

GEOMETRA RUDI CAROLO

PERIZIA DI IMMOBILE

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

PROPRIETA': Xotta S.r.l.
Via Pedemontana, 24
36070 Castegomberto (VI)

OGGETTO: Stima della consistenza immobiliare di proprietà sita a Castegomberto in via Pedemontana n° 24



28/04/2025

Tecnico incaricato: **Geom. Rudi Carolo**
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n° 1721
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1006
con studio a Dueville (VI) Via A. De Gasperi, 33 - telefono e fax 0444-361143
email: rudi.carolo@libero.it - pec: rudi.carolo@geopec.it

GEOMETRA RUDI CAROLO

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Affidamento dell'incarico;
- Dati dell'immobile.

CAPANNONE ARTIGIANALE

- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere dell'immobile libero o occupato;
- Titolo di proprietà;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Cronistoria dati catastali;
- Formalità pregiudizievoli;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Certificazione energetica;
- Dati urbanistici;
- Parti comuni;
- Servitù;
- Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente;
- Suolo demaniale;
- Stima;
- Divisibilità, lotti, vendibilità;
- Residenza, stato civile e regime patrimoniale proprietario;
- Osservazioni finali.

GEOMETRA RUDI CAROLO

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La Dott.ssa Marialaura Toffolon, in qualità di liquidatore della liquidazione controllata n° 11/2024, mi ha affidato incarico alla redazione della presente perizia.

DATI DELL'IMMOBILE

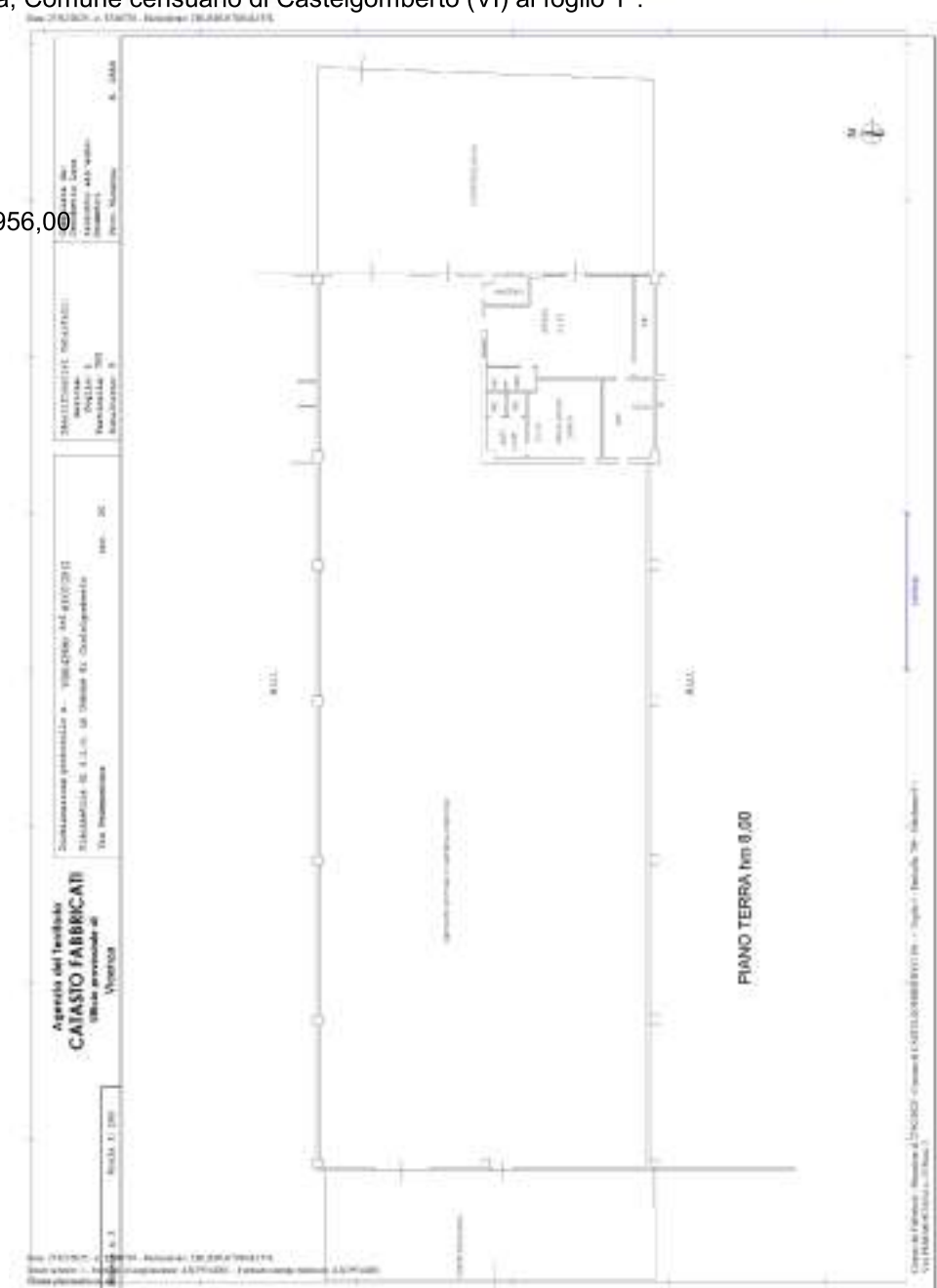
L'appartamento oggetto di perizia è sito in Comune di Castelvetro (VI), in via Pedemontana n° 24, piano Terra e primo.

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, il bene in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Vicenza, Comune censuario di Castelvetro (VI) al foglio 1°:

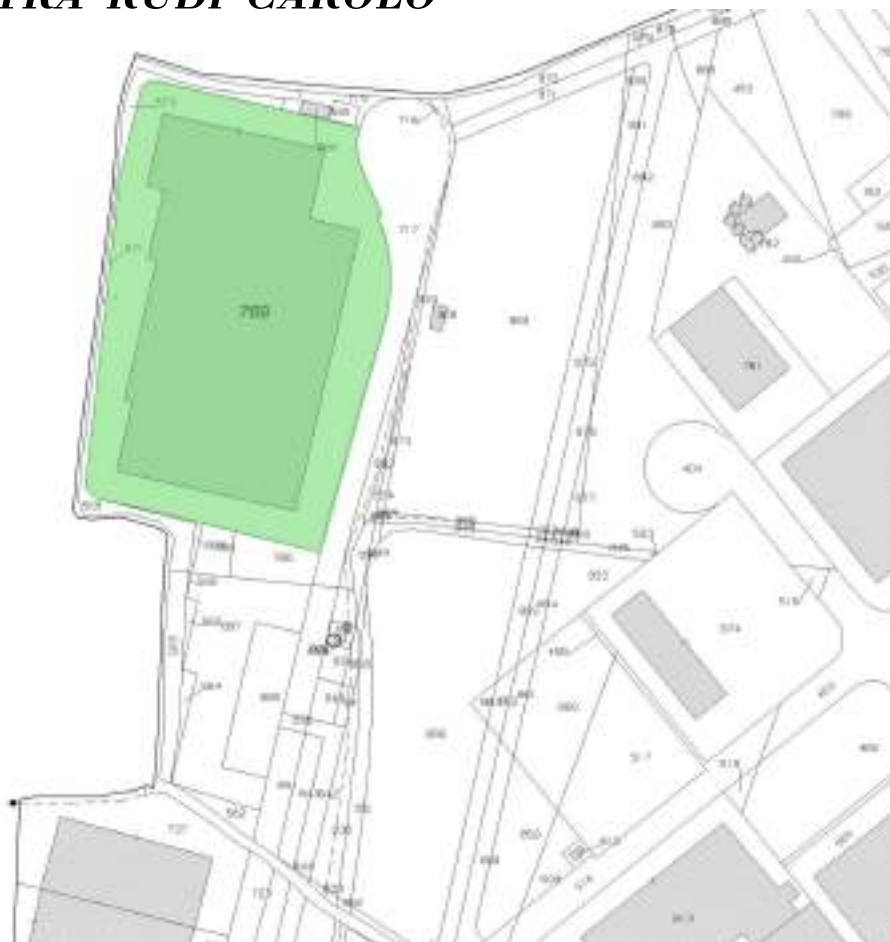
- mappale 769
- subalterno 9
- Piano terra
- cat. D/7
- Rendita Catastale Euro 6.956,00

Scheda catastale



GEOMETRA RUDI CAROLO

Estratto mappa catastale



CONFINI

Come desunto dal sopralluogo e dalla planimetria catastale

- Capannone piano terra:
 - A Nord: sub 3 Altra proprietà
 - A Sud: sub 10 Altra proprietà
 - A Est: m.n° 717 strada
 - A Ovest: sub 1 b.c.n.c. corte e area di manovra

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

L'edificio fa parte di un complesso immobiliare costituito da n. 5 unità produttive, che sorge in Via Pedemontana nella zona adibita ad attività produttive del Comune di Castelfomberto (VI), situato a nord del centro del paese al limite del territorio comunale con il Comune di Cornedo Vicentino.

I collegamenti viari esterni, sono buoni, essendo l'immobile edificato in prossimità dalla Strada Provinciale XII della Priabona, la strada Provinciale 246 e nelle immediate vicinanze del casello "Castelfomberto – Cornedo" della Superstrada Pedemontana Veneta.

Il lotto è tutto recintato, sul fronte a confine con le proprietà confinanti, con una recinzione costituita da un muretto in ca con soprastante ringhiera in ferro tipo orsogrill, sul fronte da muretta in ca e pannelli in ferro con la presenza di un cancello carraio in metallo scorrevole motorizzato attualmente rotto e fuori corsia ed un cancello pedonale, sul retro è recintato da rete metallica su muretta in calcestruzzo con addossati pannelli di rete elettrosaldata.

L'area esterna, corte, è destinata a viabilità e parcheggi, ed è in calcestruzzo.

Il prospetto principale, che da su via Pedemontana, è costituito da pannelli prefabbricati in calcestruzzo

GEOMETRA RUDI CAROLO

con finitura in graniglia, si compone a sinistra di una facciata continua a vetri a specchio con inserite due porte, una di accesso agli uffici e una di accesso al piano primo, sulla destra vi è una porta di accesso al capannone e il portone a libro di accesso al capannone, al di sopra dello stesso vi è una finestra a nastro.

Il prospetto sul retro presenta le stesse finiture con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura in graniglia, serramenti a nastro, portone a libro ed una porta pedonale che collega l'area esterna di pertinenza con il capannone.

Accedendo dalla porta di accesso a vetri che si trova sulla facciata a vetri si trova un ufficio in cui vi è un sottoscala ad uso ripostiglio, un locale adibito ad archivio ed un wc con anti. In adiacenza all'ufficio si trovano gli spogliatoi con servizi ed anti wc che risultano accessibili dal capannone ad uso deposito e stoccaggio materiali ferrosi.

Sulla vetrata, a sinistra è presente una porta a cui si accede ad un vano scale che conduce al piano superiore openspace al grezzo privo di divisori, pavimenti, intonaci e impianti.

I locali, adibiti ad ufficio, spogliatoio, ripostigli e servizi hanno pareti interne in muratura dotate di intonaco e tinteggiatura, pavimentazione in piastrelle in ceramica, serramenti esterni in alluminio e controsoffitto a quadrotte con inseriti corpi illuminanti.

Risultano dotati di impianto elettrico, idrico-sanitario, la caldaia esistente risulta da anni inutilizzata, esternamente non è più collegata al tubo del camino esterno, come ben visibile dalle foto, l'acqua calda viene generata da un boiler elettrico posto nei bagni degli spogliatoi, vi è un impianto di climatizzazione con split interno per l'ufficio ed unità esterna per aria calda e fredda, ed infine si è rilevata una stufa a pellet che serviva per riscaldare gli uffici, della stessa non si è trovato il libretto e sulla stessa non vi è la targhetta. L'Ape è stato redatto con il libretto dell'impianto di climatizzazione e il boiler acqua calda.

La zona a deposito si sviluppa su unico piano. La struttura portante è del tipo prefabbricato con pilastri e travatura in c.a. e copertura a tegoli di forma alare con inseriti lucernari apribili. Il tamponamento perimetrale esterno è realizzato in pannelli in c.a. orizzontali con finitura liscia e tinteggiati nella parte interna, con interposti nella parte superiore serramenti a nastro.

La pavimentazione del capannone è in cemento lisciato in pessimo stato, i servizi, l'archivio e la mensa sono dotati di pavimentazione in piastrelle.

Il capannone è provvisto di impianto elettrico, di illuminazione ed allarme tutti impianti da verificare.

E' presente una pesa a ponte di 3,00 x 14,00 mt della portata max 600 q.li che verrà valutata.

L'immobile ha una autorizzazione al trattamento dei rifiuti che ne valorizza il valore di circa un 10%.

L'intero complesso si in stato di abbandono da alcuni anni.



Foto
dell'unità

5



GEOMETRA RUDI CAROLO

COMPUTO SUPERFICI

La superficie commerciale è pari a mq 1.324,96.

CALCOLO DEL VALORE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Capannone				coeff.			
Ufficio	mq	57,06	x	1,50	=	mq	85,59
Archivio e sottoscala	mq	26,30	x	0,80	=	mq	21,04
Servizi e locali accessori	mq	44,67	x	0,50	=	mq	22,34
Vano tecnico c.t.	mq	6,72	x	0,30	=	mq	2,02
Capannone	mq	1.084,47	x	1,00	=	mq	1.084,47
Piano primo	mq	134,75	x	0,50	=	mq	67,38
Scoperto	mq	421,30	x	0,10	=	mq	42,13
						<u>mq</u>	<u>1.324,96</u>

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE DELL'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

Alla data del sopralluogo iniziale e anche negli accessi successivi l'unità risultava libera.

Per quanto riguarda le utenze quali acqua e gas e luce le stesse non sono attive.

TITOLO DI PROPRIETA'

Atto del 15/03/2018 _ Pubblico ufficiale NOTO FABRIZIO Sede CORNEDO VICENTINO (VI)

Repertorio n. 992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4579.1/2018 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/03/2018. La stessa risulta intestata a:

XOTTA S.R.L. sede in CASTELGOMBERTO (VI), Partita IVA 03821490244, Proprieta` per 1/1

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Inquadramento della proprietà

GEOMETRA RUDI CAROLO



Localizzazione della proprietà

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati catastali attuali

Catasto Terreni

Comune di Castelgomberto

Fg. 1° mapp. 769 qualità Ente Urbano di mq 9.857

Catasto Fabbricati

Comune di Castelgomberto

Fg. 1° mapp. 769 sub 9 categoria D/7, Rendita € 6.956,00, il tutto intestato a: XOTTA S.R.L. sede in CASTELGOMBERTO (VI), Partita IVA 03821490244, Proprietà per 1/1

Variazioni storiche fino a prima del ventennio

Catasto Terreni:

- Dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 m.n° 1 qualità Seminativo di classe 1^a, superficie di 7.730 mq, Red.Dominicale Lire 274.815 Red.Agrario Lire 168.435;
- Con FRAZIONAMENTO del 17/02/1978 in atti dal 21/01/1986 LUPI E (n. 59982), m.n° 181 qualità Seminativo di classe 1^a, superficie di 1.950 mq, Red.Dominicale Lire 30.225 Red.Agrario Lire 18.525;
- Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/02/1978 in atti dal 24/01/1991 (n. 180278) di stadio: CONVALIDA ATTO 17/ 2/78 REP 59040 LUPI DV.15788/81;
- Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/02/1978 in atti dal 24/01/1991 (n. 180278) m.n° 181 qualità Seminativo di classe 1^a, superficie di 1.950 mq, Red.Dominicale Euro 15,61 Red.Agrario Euro 9,57;
- Con FRAZIONAMENTO del 23/01/2004 Pratica n. VI0013179 in atti dal 23/01/2004 (n.

GEOMETRA RUDI CAROLO

13179.1/2004), m.n° 572 qualità Seminativo di classe 1^a, superficie di 1.810 mq,
Red.Dominicale Euro 14,49 Red.Agrario Euro 8,88;

- Con TIPO MAPPALE del 19/07/2006 Pratica n. VI0153734 in atti dal 19/07/2006 (n. 153734.1/2006), m.n° 769 qualità Ente Urbano di mq 1.810;
- Con TIPO MAPPALE del 19/07/2006 Pratica n. VI0153734 in atti dal 19/07/2006 (n. 153734.2/2006), m.n° 769 qualità Ente Urbano di mq 9.857;

Catasto Fabbricati:

- Con VARIAZIONE del 03/07/2012 Pratica n. VI0142980 in atti dal 03/07/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25555.1/2012), m.n° 769 sub 93 categoria D/7, Rendita € 6.956,00.
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2013 Pratica n.VI0125442 in atti dal 29/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68402.1/2013)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro Xotta S.r.l., per concessione e garanzia di mutuo fondiario, reg. Gen. 6631, Part. 858 del 27/03/2018, atto notarile Repertorio 993/801 del 15/03/2018a firma del Notaio NOTO FABRIZIO di Cornedo Vicentino (VI), a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED].

La Banca concedeva un mutuo per un capitale di € 640.000,00, iscrizione ipotecaria di € 1.088.000,00, per la durata di 15 anni 1 mesi, immobili colpiti da ipoteca individuati nel Comune di Castelgomberto, foglio n. 1° Catasto Fabbricati m.n. 769 sub. 9

REGOLARITA' URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Si sono recuperate le pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelgomberto, le stesse avevano ad oggetto la costruzione di un edificio produttivo di 5 unità.

Le pratiche edilizie sono:

- Permesso di costruire n°143 del 14/05/2004 per la costruzione di un edificio produttivo;
- Permesso di costruire n°1056 del 15/12/2011 per il completamento dei lavori;
- S.C.I.A. prot.n°6670 del 29/06/2012 in variante al P.C. n°1056 per varianti interne;
- Abitabilità prot. n° 6714 del 13/07/2012.

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

- Si è trovato l' APE scaduto dell'unità del 2012 allegato all'agibilità, pertanto se ne è redatto uno aggiornato con data 23/04/2025 valido fino al 23/04/2035.
- Si è trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Si è trovata dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto da quanto si è potuto rilevare in loco non è possibile garantire la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

GEOMETRA RUDI CAROLO

L'immobile non risulta regolare per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Castelvetro, dalle stesse si rilevano leggere difformità interne ed esterne all'unità che necessitano di sanatoria edilizia e variazione catastale per un importo complessivo di 8.000,00 euro compresi oneri fiscali, tale importo sarà detratto dal valore attribuito all'unità.

Si prende in esame comparativo la S.c.i.a. del 29/06/2012 di Prot. n. 6.670 quale ultima pratica presentata in Comune di Castelvetro, e si rilevano le seguenti difformità:

- mancata realizzazione dell'accesso all'area scoperta posto sul retro del fabbricato;
- lievi difformità dimensionali in pianta e sull'altezza comunque in tolleranza;
- presenza di una scala con porta sul cortile esterno di accesso al piano primo con ricavo di un sottoscala al piano terra a fianco dell'ufficio, al piano primo vi è un locale al grezzo, la stesso era indicato nelle tavole di progetto del 2004 e del 2011, ma in modo inspiegabile non è stato riportato sulla SCIA del 2012 visto che comunque era presente come la porta di accesso al piano terra. Il piano primo nella tavola di progetto viene indicata come "zona non praticabile" in realtà risulta accessibile ma totalmente al grezzo come la scala di accesso.

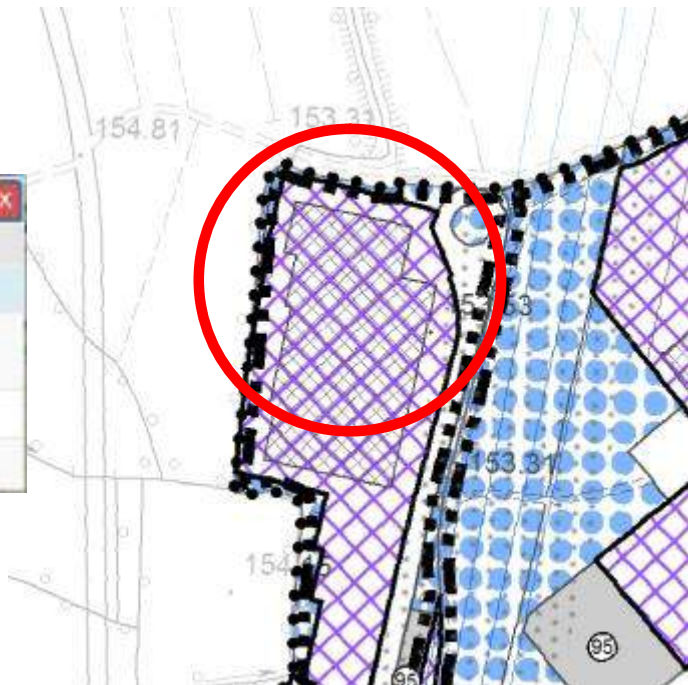
A seguito di quanto riscontrato serve anche aggiornamento catastale della planimetria.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stata redatto, in data 23/04/2025, il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica G dell'immobile.

DATI URBANISTICI

L'immobile in cui ricade l'unità è individuato nel vigente piano degli interventi del comune di Castelvetro in Z.T.O. D1.b



Non è ricadente su un'area con vincoli o aree di rispetto.

Vincoli di piano

[Aree a pericolosità idraulica PGRA](#)

[Pericolosità idraulica moderata P1](#)

[Area afferente casello SPV](#)

[Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 2](#)

PARTI COMUNI

Il laboratorio è con unico sub, le parti comuni dell'intero edificio ricadente sul mappale 769 sono la corte esterna per area di manovra identificata con il sub 1.

Data: 18/02/2025 - n. T900765 - Richiedente: Telematico

[illegible]

VIA A. DE GASPERI 33 - 36031 DUEVILLE (VI) - TEL./FAX 0444 361143 - Cod.Fiscale CRLRDU67D04L157L - p. IVA 04099040240

GEOMETRA RUDI CAROLO

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno

SUOLO DEMANIALE

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

STIMA

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;

GEOMETRA RUDI CAROLO

- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto cinque unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Castelgomberto, Foglio n. 1° m.n. 769 sub 10 (opificio), immobile ubicato in Via Pedemontana, 20, laboratorio sviluppato sui piani T e 1° con superficie principale (SEL) di mq 1.092,13, spogliatoio mq 7,43, magazzino mq 260,76, scoperto 372,42 mq, stato di manutenzione discreto. Atto di compravendita del 19.10.2020 rep. n. 44.918 rac. n. 35.773 a cura del notaio dott. GIUSEPPE CURRIERI in Montecchio Maggiore (VI). Prezzo di vendita €. 645.000,00

Comparabile 2

Comune di Castelgomberto, Foglio n. 1° m.n. 778 sub 8 (opificio) e sub 9 (opificio), immobili ubicati in Via Della Scienza, 25, laboratorio sviluppato al piano T con superficie principale (SEL) di mq 374,04, spogliatoio mq 6,36, vano tecnico mq 7,06, scoperto 83,09 mq, stato di manutenzione insufficiente. Atto di compravendita del 15.02.2023 rep. n. 17.104 rac. n. 13.847 a cura del notaio dott. TOMMASO DE NEGRI in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 130.000,00

Comparabile 3

Comune di Castelgomberto, Foglio n. 1° m.n. 541 sub 2 (opificio), immobile ubicato in Via Dell'Economia, 11, laboratorio sviluppato sui piani T e 1° con superficie principale (SEL) di mq 1.888,14, uffici mq 181,73, spogliatoio mq 73,10, scoperto 1.143,74 mq, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita del 10.06.2022 rep. n. 196.748 rac. n. 51.372 a cura del notaio dott. NICOLA CASSANO in Padova (PD). Prezzo di vendita €. 1.150.000,00

Comparabile 4

Comune di Castelgomberto, Foglio n. 1° m.n. 783 sub 4 (opificio), immobile ubicato in Via Dell'Economia, 4, laboratorio sviluppato al piano T con superficie principale (SEL) di mq 520,86, uffici mq 21,62, spogliatoio mq 32,79, magazzino mq 35,58, scoperto 230,00 mq, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita del 29.08.2022 rep. n. 5.381 rac. n. 3.653 a cura del notaio dott.ssa LINA ENZA GULINO in Altavilla Vicentina (VI). Prezzo di vendita €. 290.000,00

Comparabile 5

Comune di Castelgomberto, Foglio n. 1° m.n. 769 sub 2 (opificio), immobile ubicato in Via Pedemontana, 8, laboratorio sviluppato al piano T con superficie principale (SEL) di mq 953,82, uffici mq 73,22, spogliatoio mq 58,52, vani tecnici 4,87 mq, scoperto 788,57 mq, stato di manutenzione insufficiente. Atto di compravendita del 29.06.2018 rep. n. 118.290 rac. n. 24.499 a cura del notaio dott. GIOVANNI RIZZI in Vicenza (VI) Prezzo di vendita €. 382.000,00.

GEOMETRA RUDI CAROLO

Si riportano nel seguito le tabelle esplicative e riassuntive per la valutazione con il metodo MCA.

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE CASTELGOMBERTO					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	Via Pedemontana n°20	Via Della Salsina n°28	Via Dell'Economia n°21	Via Dell'Economia n°2	Via Pedemontana n°18	Via Pedemontana n°24
Prezzo totale (euro)	€ 645.000,00	€ 130.000,00	€ 1.150.000,00	€ 290.000,00	€ 582.000,00	-
Data (mesi)	15/03/2020	15/03/2023	16/06/2022	28/06/2022	26/06/2018	24/05/2025
Superficie principale (m²) - SBL	1082,13	374,34	1888,14	528,86	853,62	1884,47
Ufficio (m²)	0,00	0,00	181,73	21,62	73,22	57,06
Spogliatoio - WC (m²)	7,43	6,36	73,33	32,79	58,52	44,67
Posto auto scoperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Magazzino (m²)	260,76	0,00	0,00	35,56	0,00	26,30
Vani tecnici - C.T. (m²)	0,00	7,06	0,00	0,00	4,87	6,72
Soppalco-Tettoie (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale al grezzo (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134,75
Area scoperta (m²) 10%	372,42	83,09	1143,74	230,00	788,57	421,30
Area scoperta 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cabina elettrica	0	1	0	0	0	0
Livello di piano (n)	T - 1	T	T - 1	T	T	T - 1
Stato di manutenzione (n)¹	4	2	5	3	2	4
Qualitativa 1 - APC**	F	G	F	F	F	0
Qualitativa 2 - X249/72***	3	5	3	3	3	3
Superficie commerciale	1341,70	387,85	2331,86	623,35	1173,25	1324,96

* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A=7 A2=8 A3=9 A4=10

*** 1=insufficiente 2=sufficiente 3=buona

Rapporti mercantili	Importo
Scopo annuo di realizzazione del prezzo	6,46%
Rapporto mercantile degli uffici	150,80%
Rapporto mercantile spogliatoio WC	93,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	23,06%
Rapporto mercantile deposito magazzino	80,00%
Rapporto mercantile dei vani tecnici accessori - C.T.	30,00%
Rapporto mercantile del soppalco-tettoie	30,00%
Rapporto mercantile del locale al grezzo	30,00%
Rapporto mercantile dell'area scoperta esclusiva	30,00%
Rapporto mercantile dell'area scoperta esclusiva	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 100.000,00
Costo di realizzazione Cabina Elettrica	€ 40.000,00

tabella di valutazione

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Contratto			Subject
			Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	
Prezzo totale (euro)	€ 645.000,00	€ 130.000,00	€ 1.150.000,00	€ 290.000,00	€ 582.000,00	-
Data (mesi)	55,93	€ 13.845,34	27,63	€ 1.378,64	35,97	€ 15.873,45
Superficie principale (m²)	1082,13	€ 2.494,06	574,04	€ 232.514,17	1888,14	€ 261.872,87
Ufficio (m²)	0,00	€ 27.867,88	0,00	€ 27.867,88	181,73	€ 90.888,94
Spogliatoio - WC (m²)	7,43	€ 6.862,62	6,36	€ 6.236,82	73,33	€ 4.628,37
Posto auto scoperto (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Magazzino (m²)	260,76	€ 63.071,66	0,00	€ 6.850,57	35,56	€ 2.617,34
Vani tecnici - C.T. (m²)	0,00	€ 656,40	7,06	€ 33,23	0,00	€ 656,40
Soppalco-Tettoie (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Locale al grezzo (m²)	0,00	€ 21.937,13	0,00	€ 21.937,13	0,00	€ 21.937,13
Area scoperta (m²) 10%	372,42	€ 1.592,52	83,09	€ 11.022,05	1143,74	€ 23.522,46
Area scoperta (m²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Cabina Elettrica*	0	€ 0,00	1	€ 27.333,33	0	€ 0,00
Stato di manutenzione (n)	4	€ 0,00	2	€ 200.000,00	5	€ 100.000,00
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Atz. Pres. Espr. APC	F		G		F	
Qualitativa	3		3		3	
	€ 653.395,16	€ 608.230,69	€ 799.605,50	€ 622.863,82	€ 643.723,60	
PESO/PONDERATO	50%			25%	25%	
VALORE MEDIO con MCA con A - B - C - D - E			non comparabili	DIVERGENZA	22,2%	Poiché la divergenza fra i comparabili A - D - E è inferiore al 5%, si è fatta la media ponderata dando un peso maggiore al comparabile A (50%), in quanto più simile per tipologia e dimensioni al Subject
				FALSE		
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con A - D - E			€ 643.343,94	DIVERGENZA	4,90%	
				VERO		
* durata media anni	60	vetustà anni	19			

VALORE DI MERCATO LABORATORIO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBRO MERCATO

Presupposto che il risultato di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e costante nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stata possibile accertare i prezzi reali nel mercato e i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, accertazione, valutazione e conclusione finale.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tenendo la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento puramente reale, secondo gli IFS. Si è determinato quindi il valore ordinario, che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, moltiplicato del coefficiente di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedano l'ordinario, svincolando quindi e determinando il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e deduzioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinaria, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunte, particolari dotazioni, rientrano tra le più probabili cause di deduzione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizia, servizi, godimenti, redditi superiori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercato.

$V_m = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Deduzioni}$

Sup. comm.	Sussistema	Valore Ordinario =
1.324,96	Sub. 9 cat. D17	€ 643.343,96

AGGIUNTE	
Passe a porte di 3,00 x 14,00 mt. Portale max 600 q.li	€ 8.000,00
Totale =	€ 8.000,00

DETRAZIONI	
Portale di sanatoria e di variazione catastale DOCCA	€ 8.000,00
Totale =	€ 8.000,00

Valore di Mercato =	€ 643.343,96
arrotondando a	€ 643.300,00

100

€ 643.300,00

pari a circa 485,55 €/m²

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- (le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€ 643.300,00
Ribasso proposto 15%	€ 96.495,00
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€ - 8.000,00
Pesa a ponte:	€ + 8.000,00
Autorizzazione ai rifiuti:	€ +65.000,00

GEOMETRA RUDI CAROLO

Totale valore base: € 611.805,00

che si arrotonda ad € 611.800,00

(euro seicentoundicimilaottocento/00)

Fonti di informazione ed acquisizione dati e documenti di immobili comparabili

Ricerca tramite Sister e/o altre modalità e/o banche dati dell'esistenza o meno di mercato immobiliare, ricerca ed analisi per fogli catastali di immobili simili compravenduti di recente; acquisizione tramite Sister e/o altre modalità e/o banche dati e/o Notai dei relativi atti di compravendita con allegati.

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di capannone produttivo con annessi uffici e servizi.

Lotti

Trattasi di unica unità immobiliare.

Giudizio di vendibilità

L'immobile considerato il contesto urbano circostante e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Distinti Saluti

Dueville, 28/04/2025

per lo Studio

(Carolo geom.Rudi)

Allegati:

1. Estratto planimetrico catastale e di piano urbanistico vigente
2. Visura catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria catastale
5. Documentazione fotografica
6. Visura ipocatastale
7. Scheda valutazione immobile
8. Certificazione energetica