

Architetto Giovanni Bassi

ph.d in ingegneria edilizia e territoriale

tecnico competente in acustica ambientale L. 447/95 (n. 518 elenco Regione Veneto)

abilitazione alla certificazione antincendio L. 818/84 (n. V100943A00091 elenco Min. Interno)

consulente energetico esperto casaclima

Via U. Rattazzi, 20/3 - 36100 Vicenza (VI)

tel. 0444 349757 - fax 0444 349757 - cell. 348 3546485 – skype : giovannibassi64

E-mail - gianni@bassiprogetti.it - giovanni.bassi@archiworldpec.it

pagine n. 57 + 10 Allegati

Spett.Le

Via

C.F.

- PERIZIA DI STIMA -

P-087

Vicenza, 23 Gennaio 2015

Oggetto: Compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati, di proprietà delle ditte

e siti nei Comuni

La presente perizia di stima è redatta secondo gli IVS 2013 (International Valuation Standards) e come da “linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle disposizioni creditizie” Maggio 2011 elaborate da Associazione Bancaria Italiana, Tecnoborsa.

1. **REQUISITO** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.7)

REDATTA PER CONTO:

DA PARTE DEL PERITO: Arch. Giovanni Bassi

ISCRITTO ALL'ORDINE: Degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 943.

CON STUDIO IN: Via Urbano Rattazzi, 20 – 36100 Vicenza (VI) Tel. 0444 349757 – fax 0444 349757 E-mail - gianni@bassiprogetti.it - giovanni.bassi@archiworldpec.it

DATA SOPRALLUOGHI: 21/11/2014, 18-12-2014, 17-01-2015

VERIFICHE PRESSO ENTI PUBBLICI: Comune 18-12-2014, Comune 19-12-2014, – 10-01-2015 - Comune di , 23-12-2014 Comune di 8-01-2015,

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE: Rivalutazione del valore di mercato di fabbricati e terreni con destinazioni varie, in parte già oggetto di mutuo fondiario, e stima degli ulteriori immobili in proprietà.

2. INCARICO

L'incarico riguarda la stima del valore di mercato del compendio immobiliare, costituito dagli immobili di proprietà delle [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), comprendendo una parte di immobili ipotecati ed altri non soggetti ad alcuna ipoteca.

Si tratta di un compendio immobiliare particolarmente complesso e differenziato, costituito di diverse tipologie di terreni e fabbricati, posti inoltre in siti diversi sia come localizzazione che come tipologie e caratteristiche, ed inoltre in territori comunali diversi. Ne deriva che essendo diverse le tipologie degli immobili e la localizzazione, diversi sono i sistemi e le metodologie di stima come anche diversi i mercati immobiliari di riferimento. Infatti per alcune tipologie il riferimento sarà il mercato residenziale del nuovo di un comune (vedi ad esempio le [REDACTED]), per altre sarà il mercato del fabbricato storico da restaurare (vedi l'esempio della [REDACTED]). Ancor più particolare è la situazione degli immobili industriali e dei terreni edificabili, sempre di tipo industriale, in quanto oltre ad essere in diverse localizzazioni, esistono aspetti specifici legati alle caratteristiche ed alle dimensioni, come anche alla presenza di alcuni vincoli (vedi la presenza dell'impianto fotovoltaico e della sola nuda proprietà del lastrico solare), che rappresentano dei fattori caratterizzanti la collocabilità sul mercato immobiliare attuale. Il tutto assume una ulteriore complessità in riferimento al momento economico ed al mercato immobiliare attuale, che pur essendo in profonda depressione, mantiene comunque un valore per alcune tipologie ed alcune localizzazioni, rispetto ad altre che invece risultano in pratica prive di alcun valore di mercato. Si evidenzia che la eventuale assenza di valore di mercato, non rappresenta una mancanza di valore in assoluto, bensì la impossibilità attuale di collocare gli immobili o parte di questi sul mercato attuale. Ad esempio un immobile potrà avere un valore d'uso in quanto effettivamente vi si svolgono delle attività produttive per cui per il conduttore ha un valore (anche questo quantificabile), ed al contempo non essere collocabile sul mercato in quanto viste le sue caratteristiche e/o quelle del mercato, non è prevedibile individuare alcun potenziale acquirente.

3. ELENCAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima, intestati alle due società citate sono i seguenti:

- A) Capannoni [REDACTED]
- B) Lotti edificabili [REDACTED]
- C) Capannone industriale [REDACTED]
- D) Lotti edificabili [REDACTED]
- E) Villa [REDACTED]
- F) Casette [REDACTED]
- G) Terreni [REDACTED]
- H) Terreni [REDACTED]

Si tratta, con tutta evidenza e come accennato sopra, di immobili posti in cinque diversi comuni, e di sei diverse tipologie.

Si aggiunge che le caratteristiche localizzative e di mercato immobiliare del Comune di ██████████, sono significativamente diverse rispetto a quelle della frazione, Ponte di ██████████, e, nello specifico si andranno a stimare da una parte un immobile residenziale storico e dall'altra un immobile industriale. Per questo, diverse saranno le valutazioni ed i riferimenti per la stima dei valori. Ancora diverse saranno, per ovvie ragioni, le metodologie di stima dei terreni agricoli posti nei Comuni di ██████████ e di ██████████, che presentano caratteristiche urbanistiche specifiche e da valutarsi distintamente.

4. A) CAPANNONI INDUSTRIALI ██████████

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI: Via ██████████
██████████



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio [REDACTED], come segue:

COMUNE DI [REDACTED]

NCEU								
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	F/3				
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/7				15.726,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/7				15.438,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/7				15.438,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/8				15.366,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	F/3				
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				85,92
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]					
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				48,52
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				8.912,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				8.740,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				2.340,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]					
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				48,52
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				48,52
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				2.330,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				8.831,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				9.996,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				8.831,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]					
NCT								
Fg.	Part.	Sub.	Qualità	cl.	Superficie	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
[REDACTED]	[REDACTED]		Seminativo	5	1120	B13	3,97	4,05
[REDACTED]	[REDACTED]		Semin. arb.	5	21081	B13	74,69	76,21
[REDACTED]	[REDACTED]		Semin. arb.	5	81	B13	0,29	0,29
[REDACTED]	[REDACTED]		Semin. arb.	5	1219	B13	4,32	4,41
[REDACTED]	[REDACTED]		Seminativo	1	932	B13	9,2	4,81
[REDACTED]	[REDACTED]		Seminativo	1	625	B13	6,17	3,23
[REDACTED]	[REDACTED]		Seminativo	1	300	B13	2,96	1,55
[REDACTED]	[REDACTED]		Semin. arb.	5	18	B13	0,06	0,07
[REDACTED]	[REDACTED]		Semin. arb.	4	2079	B13	10,52	8,05
[REDACTED]	[REDACTED]		Semin. arb.	4	915	B13	4,63	3,54
[REDACTED]	[REDACTED]		Semin. arb.	4	485	B13	2,45	1,88

			Semin. arb.	3	5002	B13	34,18	21,96	(2)
			Semin. arb.	3	4375	B13	29,89	19,21	(2)
			Semin. arb.	3	4375	B13	29,89	19,21	(2)
			Semin. arb.	3	4375	B13	29,89	19,21	(2)
			Semin. arb.	3	4375	B13	29,89	19,21	(2)
			Semin. arb.	3	4475	B13	29,89	19,21	(2)
			Semin. arb.	3	4575	B13	29,89	19,21	(2)
			Semin. arb.	3	4675	B13	29,89	19,21	(2)
			Semin. arb.	3	4775	B13	29,89	19,21	(2)
			Semin. arb.	3	4281	B13	29,25	18,79	(2)
			Semin. arb.	3	1087	B13	7,43	4,77	(4)
			Semin. arb.	3	1293	B13	8,83	5,68	(4)
			Semin. arb.	3	4496	B13	30,72	19,74	
			Semin. arb.	3	4306	B13	29,42	18,90	
			Semin. arb.	3	4030	B13	27,54	17,64	
			Semin. arb.	3	3765	B13	25,73	16,53	
			Semin. arb.	3	3710	B13	25,35	16,29	
			Semin. arb.	3	3819	B13	26,09	16,76	
			Semin. arb.	3	3973	B13	26,9	17,28	
			Semin. arb.	3	21	B13	0,14	0,09	
			Semin. arb.	4	6830	B13	34,57	26,46	
			Semin. arb.	4	356	B13	1,8	1,38	
			Semin. arb.	3	1249	B13	8,53	5,48	
			Semin. arb.	3	4108	B13	28,07	18,03	
			Semin. arb.	4	4336	B13	43,36	33,18	
			Semin. arb.	4	2214	B13	22,14	16,95	(4)
			Semin. arb.	4	1664	B13	16,64	12,74	(4)
			Semin. arb.	4	48	B13	0,48	0,36	(2)
			Semin. arb.	4	1061	B13	10,61	8,12	(4)
			Seminativo	1	3629	B13	36,29	18,99	(4)
			Seminativo	1	3983	B13	39,31	20,57	(4)
			Seminativo	1	4291	B13	42,35	22,16	(2)
			Semin. arb.	4	1249	B13	6,32	4,84	
			Semin. arb.	5	44	B13	0,16	0,16	
			Semin. arb.	4	4565	B13	23,1	17,68	
			Semin. arb.	4	4609	B13	23,33	17,85	
			Semin. arb.	4	4695	B13	23,76	18,19	
			Semin. arb.	4	1257	B13	6,36	4,87	
			Semin. arb.	3	1033	B13	7,06	4,53	(3)
			Semin. arb.	3	667	B13	4,56	2,93	(3)
			Semin. arb.	3	360	B13	2,46	1,58	(3)
			Semin. arb.	3	355	B13	2,43	1,56	(3)
			Semin. arb.	3	945	B13	74,78	48,05	(1)
			Semin. arb.	3	186	B13	1,27	0,82	
			Semin. arb.	4	8845	B13	44,77	34,26	(1)
			Semin. arb.	4	898	B13	4,55	3,48	

			Semin. arb.	4	411	B13	2,08	1,59	
			Semin. arb.	4	50	B13	0,25	0,19	
			Semin. arb.	4	848	B13	4,29	3,28	(1)
			Semin. arb.	4	50	B13	0,25	0,19	
			Semin. arb.	4	1358	B13	6,87	5,26	(1)
			Semin. arb.	4	50	B13	0,25	0,19	
			Semin. arb.	4	1575	B13	7,97	6,10	(1)

LEGENDA

(1)	Ipoteca ()	Atti di Rep ()	Raccolta n. ()	09/02/2007
(2)	Ipoteca ()	Atto di Rep ()	Raccolta n. ()	25/07/2007
(3)	da cedere per convenzione			
(4)	Ipoteca ()	Atto di Rep ()	Raccolta n. ()	03/06/2009
(5)	Ceduto con atto 10/07/2014			
(6)	Cabine elettriche			

A livello catastale le visure evidenziano alcune specifiche situazione che sono rilevanti sulla valutazione degli immobili. Per quanto riguarda la proprietà, i mappali (), corrispondono alle cabine elettriche a servizio del complesso industriale, come degli impianti fotovoltaici presenti sui lastrici solari degli stessi. Infatti ogni capannone, (vedi allegato estratto di mappa e planimetrie catastali), presenta un lastrico solare il cui diritto di superficie è stato ceduto, con il mantenimento in capo alla () della sola nuda proprietà. Tale cessione cui consegue l'impossibilità nel trasformare i lastrici solari, diviene un elemento significativo ai fini della eventuale calcolo del costo di trasformazione dei manufatti, che si trovano obbligati al mantenimento del lastrico solare stesso (vedi All. 1.15, in particolare 13c R. gen. 31054/16861 del 23/07/2012). Inoltre la cessione del diritto di superficie impedisce, in astratto, la demolizione dei manufatti e la possibilità di determinare un 'valore al terreno edificato' (dove il termine va inteso secondo la disciplina dell'estimo e non in senso letterale).

Si registrano poi alcune ipoteche relative ad alcuni fabbricati come ad alcuni terreni, con diversi Istituti Bancari. Vi sono poi delle superfici ad oggi intestate alla () ma da cedere al Comune () secondo la convenzione allegata al PdL, e che non è ancora da ritenersi assolta in quanto rimangono degli obblighi da attuare nei confronti del Comune stesso (Vedi All. 07-2 e 07-3). Ulteriormente si evidenzia che la tettoia di cui al M.n. () Sub. () è ancora individuata come (), come anche il M.n. () Sub. (). La verifica incrociata del progetto, dell'agibilità dei fabbricati e dell'accatastamento, evidenzia come il progetto presentato insista esternamente al mappale di riferimento, comprendendo il portico sito sul mappale (). Diversamente, nell'accatastamento allegato alla domanda di agibilità si evidenzia che lo stesso non comprende il portico sito sul citato mappale (). Ne deriva la necessità di regolarizzare questa difformità a livello catastale, comprendendo appunto nell'accatastamento il portico adiacente al fabbricato. Questa difformità, essenzialmente formale non comporta conseguenze sul valore degli immobili.

3. DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SORGE IL BENE:

L'area in cui sono collocati i fabbricati è il Lotto () di iniziativa privata (denominato ' () '), approvato dal Comune di ()

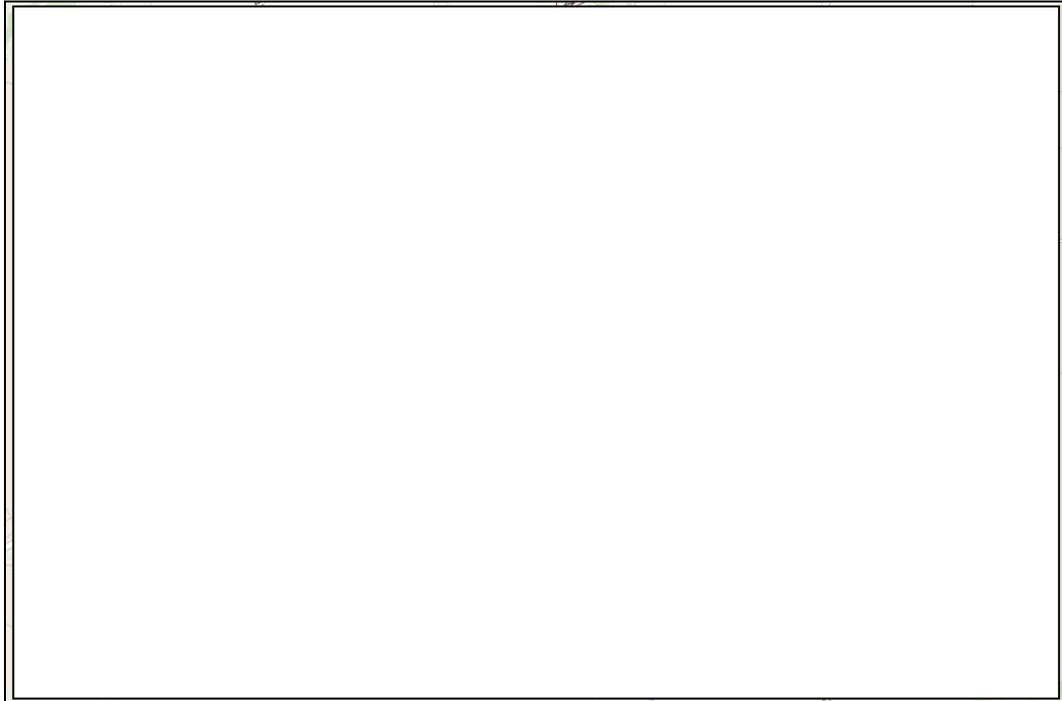
con Delibera n. 18 del 09/04/1999 con Superficie Territoriale di 345.506 mq circa (Vedi Planimetria All. 7.1).

Si specifica a proposito della numerazione del lotto, che il PdL è stato sottoposto nel tempo ad alcune varianti ed aggiornamenti, per cui la numerazione differisce tra un progetto ed il successivo, per cui si è scelto di prendere a riferimento la planimetria consegnata in copia dal Comune di Villaga.

Il lotto ha una Superficie Fondiaria di 186.096 mq e una Superficie Coperta massima di 111.657 mq, dati riferiti alla Relazione di Progetto vedi All. 05-1Vbis (in cui il lotto è invece indicato come n. 28). Il PdL costituisce una vasta area a carattere produttivo entro la quale prendono posto alcuni lotti edificati e una serie di lotti edificabili. La posizione è intermedia tra i Monti Berici e la 'Riviera Berica', (la strada che collega alla città di Vicenza, da una parte, ed a Noventa Vic.na dall'altra). Si tratta di un'area che solo pochi anni fa era piena campagna, e che, a parte la presenza di alcuni recenti fabbricati industriali, realizzati in seguito al piano urbanistico entro cui sono collocate le proprietà oggetto di stima, manifesta in tutto i caratteri originari agricoli. La lottizzazione, pur 'completata', è in pratica usufruita solo per una parte, in quanto molti dei terreni urbanizzati sono terreno incolto, come anche le strade che permettono l'accesso agli stessi. Appare in tutta la sua evidenza un abbandono conseguente all'attuale fase di crisi economica ed alla mancanza di interesse prima di tutto economico, per l'edificazione dei volumi che il piano aveva previsto. L'accesso alla strada di lottizzazione è limitato al solo tratto iniziale (in cui sono presenti alcuni fabbricati industriali effettivamente utilizzati), in quanto ciò permette di non alimentare la illuminazione pubblica del resto delle superfici a strada e parcheggio, diminuendo i costi per l'Amministrazione comunale).

L'area è in un contesto territoriale quasi esclusivamente agricolo, come anche le foto evidenziano; inoltre non vi sono nelle vicinanze città che possano con il loro indotto dare una ragione ad una attività imprenditoriale che necessiti di spazi con dimensioni paragonabili al costruito oggetto di stima. In pratica si tratta di un'area di campagna che non risente positivamente della presenza delle città di Vicenza e Padova (entrambe distano più di 30 minuti), ed in cui le attività presenti sono, a parte alcune eccezioni, legate esclusivamente.

Altre attività imprenditoriali di tipo produttivo od industriale che abbiano una ragione sul contesto territoriale, sono appunto di dimensioni estremamente più limitate delle dimensioni dei lotti e degli edifici da stimare. In questa sede si prescinde dalle ragioni urbanistiche che hanno generato il piano di lottizzazione come anche i capannoni oggetto di stima, ma non si può non rilevare come la produzione era destinata ad essere commercializzata in un contesto territoriale ben più ampio del Comune di [REDACTED] o dei comuni della zona.



(Sopra in evidenza la posizione dell'area rispetto alla Sp [redacted] ed alla Località [redacted])

4. **PROPRIETARIO:** [redacted]
[redacted]

5. **DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E DELLE AREE FABBRICABILI**

I fabbricati sono costituiti da strutture prefabbricate in calcestruzzo con pilastri e travi in CAP, tamponate con pannelli in cls. Sono aperte su di un lato per permettere alle gru a cavalletto ed ai carriponte, di caricare le strutture realizzate e depositarle nelle aree esterne di pertinenza. I capannoni sono in pratica privi di impiantistica, vi sono solo delle apparecchiature per l'illuminazione interna, e le lavorazioni avvengono su piste longitudinali entro le quali vengono realizzati i getti in cls. Ulteriormente, vi sono una serie di macchinari a servizio delle lavorazioni che non sono oggetto di stima. Nel loro complesso, i fabbricati industriali esistenti costituiscono un complesso di dimensioni piuttosto rilevanti. Si tratta di cinque edifici e di una tettoia aperta sui quattro lati adiacente agli altri manufatti, il tutto sintetizzabile in una piastra di dimensioni approssimative di 175 x 125 ml, con altezza interna di 10 m. Frontalmente, sulla testata degli edifici, e quindi in corrispondenza del piazzale di sosta e di accesso, vi sono i servizi e i pochi spazi chiusi, infatti l'attività si svolge praticamente all'aria aperta, ed è eseguita attraverso macchinari di grandi dimensioni, alcuni dei quali dotati di abitacolo per gli addetti.

Si tratta quindi di fabbricati da considerarsi al grezzo, privi di ogni elemento interno che ne completi la dotazione e che sia funzionale ad essere adattato ad attività altre. Il fabbricato di cui al Sub. [redacted], (vedi All. 8.1), si presenta privo di serramenti al piano terra e con dei 'tamponamenti' in corrispondenza delle finestre superiori costituite da lastre in vetroresina ancorate in modo 'provvisorio a dei tubolari metallici. Sulla copertura ci sono dei lucernari, che sono normalmente presenti nei fabbricati industriali, ancor più necessari nel

caso in esame, in quanto, essendo gli edifici adiacenti tra di loro e costituenti una unica piastra, non vi sarebbe altrimenti modo di illuminarne sufficientemente l'interno. Appare difficile immaginare una destinazione produttiva diversa da quella attuale, che non sia, una destinazione a deposito/magazzino, nella quale in pratica sistemare del materiale, del tipo di una struttura per la logistica o altro simile.

La forma della piastra definisce quindi cinque corpi di fabbrica attestati su di un piazzale di accesso e di sosta per dipendenti e visitatori, con un portico di collegamenti posto tra i corpi di fabbrica e il terreno posto simmetricamente al singolo capannone in cui vengono depositati i prodotti. Il primo capannone, (Sub. ■■■), destinato all'impianto di betonaggio, si differenzia per la presenza di macchinari produttivi a servizio degli altri capannoni, mentre gli altri capannoni essenzialmente sono simili e contengono le 'piste' per la realizzazione dei pannelli e delle strutture in cls.

6. LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.3)

i. Urbanistica

L'area in cui sono collocati i fabbricati ed in cui prendono posto le aree edificabili è un Piano di lottizzazione di iniziativa privata (denominato '■■■■'), approvato dal Comune di ■■■■ con Delibera n. 18 del 09/04/1999. Il piano è stato realizzato per stralci e collaudato con il Certificato di collaudo N. 3.

La Concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata con Pratica Edilizia ■■■■■■■■■■

In data 30/09/2002 è stato presentato un progetto urbanistico di variante a firma dell'ing. ■■■■■■■■■■, approvato con delibera consigliere n. ■■■■■■■■■■.

Le opere di urbanizzazione primaria di variante sono state autorizzate con concessione edilizia n. ■■■■■■ prat. Ed. n. 2030/V01 in data ■■■■■■

Le opere di urbanizzazione primaria di variante n. 2 sono state autorizzate con Permesso di Costruire n. ■■■■■■■■■■

In data 07/07/2011 è stata presentata Variante n. ■, adottata con delibera ■■■■■■■■■■, cui è conseguita autorizzazione rilasciata in data ■■■■■■

Successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in data ■■■■■■ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo è stato eseguito dall'ing. ■■■■■■■■■■ dell'Ordine degli Ingegneri di Vicenza, e dall'arch. ■■■■■■■■■■ dell'Ordine degli Architetti di Vicenza. Tale collaudo 'PARZIALE' registra il mancato completamento delle opere di convenzione ed ulteriormente, la non collaudabilità di alcune di quelle realizzate, in particolare dei 'bacini di invaso e relativi manufatti idraulici' (con conseguente rinvio ad ulteriore collaudo finale che non risulta ancora avvenuto).

In seguito al collaudo si può dichiarare che mancano alcune opere elencate nella convenzione urbanistica costituite di:

- Magazzino Comunale;
- Impianto trattamento reflui;

- Adeguamento accesso privato [REDACTED] (innesto in corrispondenza della linea ferroviaria dismessa);

In riferimento a tali opere da completare sono state prodotte due fideiussioni per un importo complessivo di 500.000,00 Euro (vedi All. 7-2 e 7-3).

ii. **Edilizia**

L'intervento edilizio si colloca internamente ad un macrolotto di 186.096 mq, entro il quale è possibile edificare 111.657 mq di fabbricato tramite I.E.D. (Indice di Fabbricabilità If = 0,6). La definizione ulteriore si limita solo ad una perimetrazione dell'area in cui tali edifici sono previsti (vedi All. 7-1).

Per quanto riguarda il progetto relativo ai Mn. [REDACTED]

Concessione [REDACTED]

Denuncia Inizio Attività [REDACTED]

Agibilità del fabbricato [REDACTED]

Per quanto riguarda il progetto relativo ai Mn. [REDACTED]

Pratica SUAP [REDACTED]

Agibilità del fabbricato [REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto riguarda il progetto relativo ai Mn. [REDACTED]

Pratica SUAP [REDACTED]

Relativamente a quest'ultimo fabbricato, non si è mai proceduto alla richiesta di agibilità e quindi tale pratica, deve essere presentata ed istruita. Ne deriva che non si può dichiarare la regolarità edilizia dei fabbricati esistenti, anche se va specificato che si tratta di una semplice incompletezza della pratica. Non si ritiene (sentito anche il tecnico comunale), vi siano situazioni ostative al rilascio dell'agibilità, una volta che la richiesta fosse presentata e esperita l'istruttoria di rito, ed ovviamente una volta che alcune opere complementari fossero realizzate.

7. **VALUTAZIONE** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

i. **CONSISTENZA:**

La consistenza dei fabbricati esistenti, è difficilmente sintetizzabile nella classica superficie commerciale. Questo non tanto per il fatto che si tratti di fabbricati industriali, quanto, come spesso capita, per le caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Infatti la superficie esterna di pertinenza è collocata su di un solo lato in quanto i fabbricati sono, come accennato in precedenza, in adiacenza. Ne consegue una utilizzabilità estremamente vincolata appunto a questo rapporto interno esterno assolutamente rigido ed univoco. Si ritiene quindi di dover estendere e specificare la definizione di rapporto mercantile (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.3.2.3), specificando la impossibilità di utilizzare tale parametro ai fini della comparazione con altri capannoni o fabbricati simili, che non a caso non si rinvengono nel territorio.

Si tratta, di una specifica necessaria viste le caratteristiche del prodotto, che evidenzia da una parte la singolarità per non dire unicità del fabbricato stesso, e dall'altra la difficoltà nella collocazione sul mercato degli immobili realizzati. Ciò deriva, come è facilmente riscontrabile, dal processo produttivo che comporta la necessità di spazi aperti per la realizzazione dei pannelli in cls

come per il deposito degli stessi; il tutto semplicemente collegato attraverso delle gru a cavalletto, che impongono la direzionalità ed il vincolo dimensionale di una larghezza limitata alle dimensioni della gru stessa.

A livello dimensionale i capannoni hanno una superficie lorda di circa 4.950 mq distribuiti su di una lunghezza di 175,55 m per circa 28 di larghezza, con altezza di 10 m (urbanistica) e 10,50 reale, con un portico di collegamento sul retro, allineato con l'impianto di betonaggio.

La Superficie dell'intervento è quindi di 14.940 mq per i Mn. ■■■■■ compreso il portico di cui al Mn ■■■■, del primo progetto, (Vedi All. 05-IVbis Relazione di progetto), cui aggiungere il progetto coincidente con il Mn. ■■■■ di 4.950 mq ed il progetto di cui al Mn. ■■■■ di 5.127 mq. Va appunto poi considerato il portico posto sul Mn. ■■■■, autorizzato con il primo e con il terzo progetto, di superficie di circa 1.780 mq (superficie già ricompresa). Il totale della Superficie Coperta realizzata è quindi di 25.017 mq su di una superficie edificabile teorica di 111.657 mq. Associata a questa superficie coperta lorda identificata, vi è un'area di pertinenza che le planimetrie non individuano ma che si può riferire all'Indice di Fabbricabilità di 0,6 mq/mq.

Ne deriva che i capannoni edificati di Superficie Utile di 25.017 mq sono associabili alla Superficie fondiaria che li ha generati pari a $25.017/0,6 = 41.695$ mq. Da notare che questo dato non compare nella individuazione catastale in quanto il macrolotto in cui è inserito il fabbricato industriale, è stato frazionato in una serie di mappali utili alla edificazione di altri fabbricati aventi caratteristiche del tutto simili all'edificato oggetto di stima. Si tratta quindi di un elemento utile alla individuazione della residua edificabilità e della residua area di pertinenza.

Questi due parametri sono funzionali al fine di determinare distintamente i valori di mercato del macrolotto che è fisicamente articolabile in:

1. Fabbricati industriale esistenti
2. Residua edificabilità.

ii. **2.1 VALORE DEI FABBRICATI EDIFICATI NEL LOTTO** ■■■■

Va premesso che ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici in funzione della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione.

Il valore di mercato, secondo gli "IVS", Standards Internazionali di Valutazione, è definito quale "*l'Ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed 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*" (rif. International Evaluation Standards e European Valuation Standards – IVS 1 3.1 e EVS S4.10)

Analizzando la definizione in rapporto alla specificità degli immobili ed alla situazione attuale del mercato immobiliare, pare corretto evidenziare la collocazione temporale che impone di stimare il bene al momento della redazione della stima. Andiamo quindi ad analizzare lo stato del mercato immobiliare non residenziale ed in particolare degli immobili industriali. Inizialmente a livello generale e successivamente nello specifico del contesto territoriale in cui gli immobili sono collocati.

Si ritiene che per determinare il valore degli immobili vadano esposte alcune valutazioni generali sul mercato immobiliare non residenziale e dei capannoni industriali in particolare, e poi la specifica situazione del mercato immobiliare della zona in cui sono collocati gli immobili.

Nel Rapporto immobiliare 2014 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva (Pubblicazione OMI del 27 Maggio 2014 - periodo di riferimento 2013), il primo elemento che si evidenzia è la riduzione del numero di NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), e quindi in sintesi il progressivo diminuire delle compravendite, elemento che testimonia la crisi economica generale come quella del settore, e in particolare la minore richiesta di capannoni da parte del mercato immobiliare (vedi grafico sotto riportato con numero indice NTN), con riferimento al periodo dal 2004 al 2013. L'ultimo anno (2012/2013), non ha rappresentato che una conferma dello stato di sofferenza del settore, come si può vedere dalla successiva tabella sulla variazione percentuale del NTN, nella quale la riduzione riferita proprio ai capannoni industriale, registra una riduzione del valore del 7,3 % riferito all'area del Nord est.

Peraltro altre aree territoriali nazionali, manifestano dati, se è possibile, ancora più preoccupanti.

Figura 3: Numero indice NTN per settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo

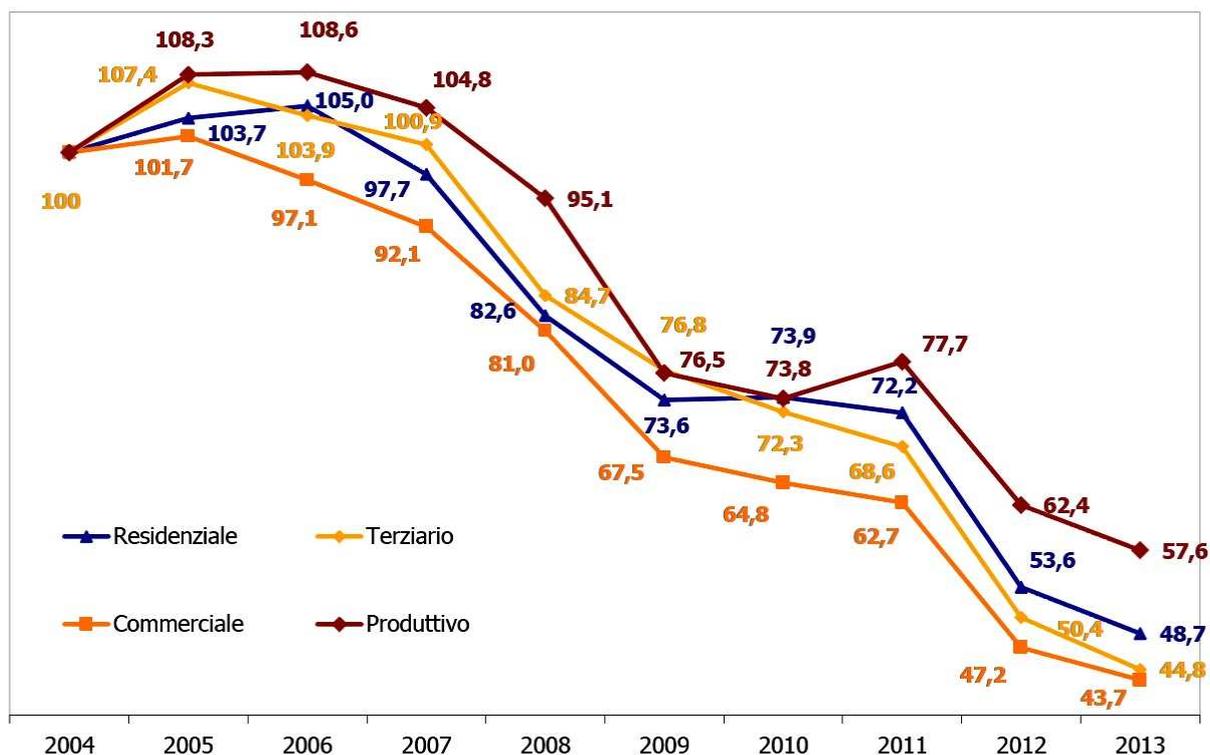


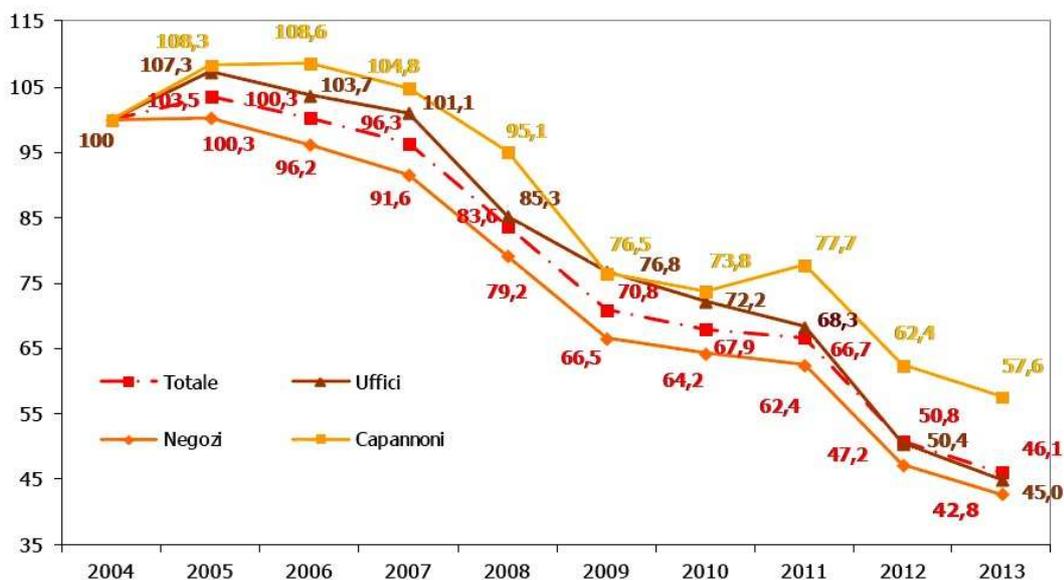
Tabella 5: Variazione % del NTN 2012/13 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2012/2013	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	-15,8%	-5,4%	-7,3%	-9,1%	-8,0%
Nord Ovest	-5,2%	-12,5%	-10,3%	-10,2%	-9,2%
Centro	-7,7%	-5,2%	3,8%	-4,3%	-3,2%
Sud	-15,2%	-10,8%	-14,5%	-12,3%	-12,0%
Isole	-18,5%	-12,5%	-4,3%	-12,6%	-9,4%
ITALIA	-10,8%	-9,3%	-7,7%	-9,3%	-8,2%

Ulteriormente, se vi fosse bisogno di dimostrazione dello stato di crisi del mercato immobiliare, la individuazione a livello nazionale del numero di NTN riferita specificatamente ai capannoni, evidenzia la riduzione a circa alla metà del numero di compravendite.

La riduzione delle transazioni evidenzia prima ancora della riduzione del valore degli immobili, la diminuzione dell'interesse per l'investimento immobiliare nel settore, e quindi la contrazione del mercato nel suo insieme con conseguenze sulla collocazione degli immobili nel mercato immobiliare.

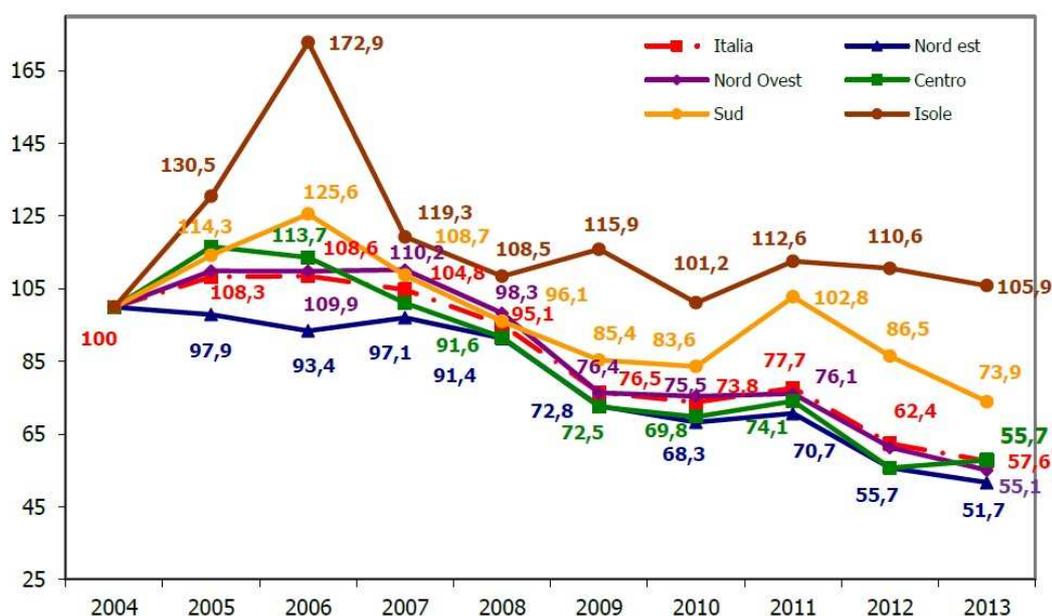
Figura 5: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



La statistica riferita ai soli capannoni industriali non fa che confermare i dati riportati in precedenza e relativi al settore non residenziale nel suo complesso. Ulteriormente, dati del tutto simili si ricavano da una lettura riferita all'ambito territoriale specifico (nel nostro caso Nord Est).

Figura 32: Numero indice NTN nazionale

per area geografica - capannoni



Passiamo quindi all'analisi dei valori unitari, quindi dei prezzi, rilevati nel mercato degli immobili non residenziali e poi industriali, per verificare i riferimenti (per ora a livello statistico), a cui si è attestato il mercato immobiliare.

Tabella 6: Quotazione media 2013 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Negozi 2013 (€/m ²)	Var % 2013/2012	Quotazione media Uffici 2013 (€/m ²)	Var % 2013/2012	Quotazione media Capannoni 2013 (€/m ²)	Var % 2013/2012
Nord Est	1.751	-1,4%	1.464	2,4%	511	-2,6%
Nord Ovest	1.733	-2,9%	1.526	-2,1%	555	-1,1%
Centro	2.266	-3,8%	1.905	-3,7%	618	-3,5%
Sud	1.494	-4,5%	1.231	-3,9%	435	-3,9%
Isole	1.356	-2,5%	1.164	-1,3%	438	-0,7%
ITALIA	1.749	-3,3%	1.490	-2,0%	527	-2,4%

Tabella 25: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – capannoni

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2013 (€/m ²)	Var % quotazione 2012/2013	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	579	-4,0%	109,9
	Friuli- Venezia Giulia	327	-0,1%	62,0
	Veneto	484	-0,6%	91,7

Altro parametro significativo è rappresentato dal valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali ed in specifico dei capannoni.

“Nei grafici di Figura 45 si riportano gli indici del fatturato per ciascun settore calcolati dal 2008 per area geografica. Dal 2008, il settore

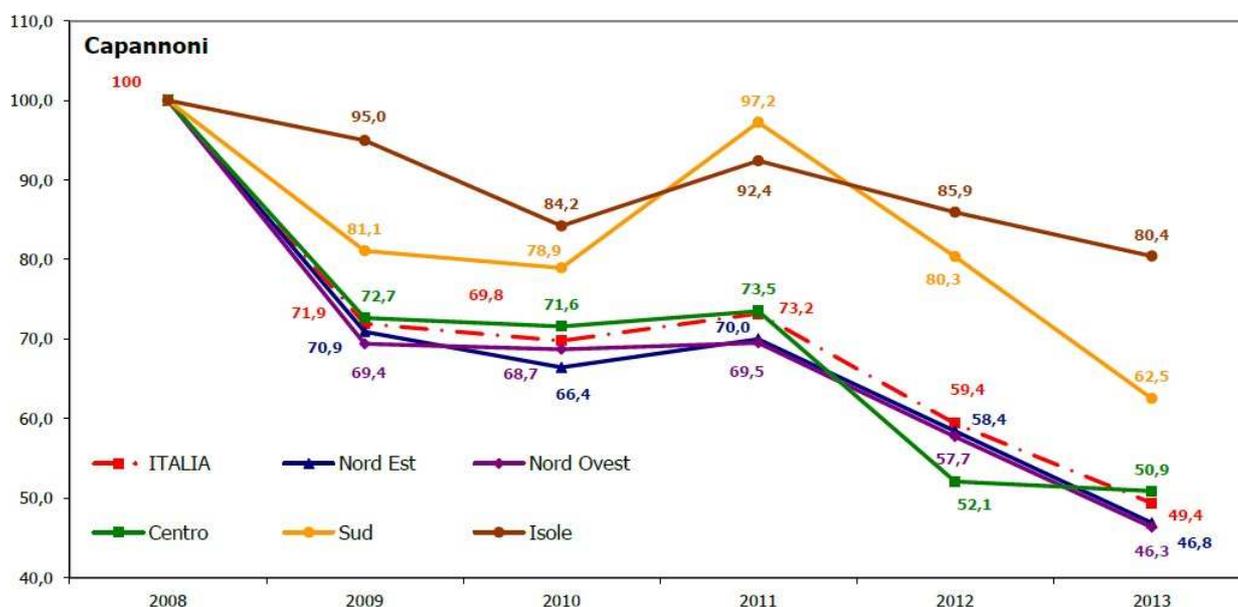
degli uffici ha dimezzato il 'volume d'affari' con una riduzione complessiva di circa il 51%, che raggiunge il 63% nelle Isole. Per il settore dei negozi il calo complessivo dal 2008 è poco più accentuato con una riduzione del valore del volume di scambio di circa il 55% e con tassi analoghi tra le aree geografiche. Il settore dei capannoni perde dal 2008 circa il 51% del "fatturato" con tassi di calo ovunque molto elevati e inferiori nelle Isole, -20% circa".

Da Rapporto immobiliare 2014 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva (Pubblicazione OMI del 27 Maggio 2014 (periodo di riferimento 2013), - pag. 59. (per il produttivo cat. D1 e D7)

Tabella 33: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazione - uffici, negozi e capannoni

Tipologia	NTN 2013	Var. % 2012/2013	Superficie compravenduta m ²	Var. % 2012/2013	Valore volume di scambio 2013 milioni €	Var. % 2012/2013
Uffici	9.276	-10,8%	1.239.006	-10,8%	2.288,3	-10,5%
Negozi	21.130	-9,3%	2.499.200	-17,4%	4.467,8	-19,1%
Capannoni	9.246	-7,7%	10.031.895	-18,5%	5.321,7	-16,9%
Totale	39.653	-9,3%	13.770.101	-17,6%	12.077,8	-16,6%

Figura 45: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e capannoni



La lettura che deriva dai dati sopra riportati, descrive a livello generale lo stato del mercato. Infatti i riferimenti prescindono dalla attività produttiva che si svolge nei fabbricati industriali come anche dalla localizzazione specifica, entrambi riferimenti generali.

Passiamo quindi all'analisi dei valori unitari, quindi dei prezzi, rilevati nel mercato degli immobili non residenziali e poi industriali, per verificare i

referimenti (per ora a livello statistico), a cui si è attestato il mercato immobiliare.

TABELLA 4.4. - INDICE DEI PREZZI IN VALORI COSTANTI PER TIPOLOGIA INSEDIATIVA (1992=100)

	1998	2000	2002	2007	2008	2009	2010	2011
In Italia	93,5	97,0	110,1	128,9	121,2	109,2	104,9	101,1
Nelle città metropolitane	81,1	89,2	106,4	125,6	115,4	104,0	102,1	97,4
Nei comuni delle corone metropolitane	86,3	85,0	95,6	114,8	107,8	96,5	91,3	86,6
Nei capoluoghi di media dimensione	107,0	109,2	122,6	154,7	144,2	130,4	125,2	118,3
Nei comuni medio piccoli	99,7	102,4	113,8	127,9	122,1	110,2	104,9	102,4
Nei comuni turistici	98,3	98,9	110,9	138,0	130,3	118,0	113,4	111,3

Fonte: CRESME - Osservatorio quotazioni immobiliari

La tabella soprastante indica l'andamento dei valori degli immobili evidenziando la fase di espansione e poi di contrazione successivamente al 2007, cui sappiamo essere seguita una fase di depressione che ancora riguarda sia il numero di compravendite che i valori di transazione. Tale ultima considerazione è ben evidente nella successiva tabella che, specificatamente per la Regione Veneto (ma i dati sono concordi per quasi tutto il territorio nazionale), evidenziano un calo costante dei valori degli immobili. Tale calo è ancora più marcato per i valori degli immobili non residenziali e per i capannoni in quanto più direttamente legati alla crisi del settore produttivo industriale.



Per quanto riguarda i valori unitari specifici, un primo riferimento è rappresentato dalla quotazione dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), rapportato nel caso di ██████ alla zona del Centro Storico (non sono disponibili i dati relativi alle zone rurali o periferiche), così da avere un primo dato parametrico per il produttivo.

Si può vedere come i dati mostrino valori estremamente bassi, direttamente riconducibili ai valori di realizzazione delle opere edili ed alle prestazioni professionali necessarie alla realizzazione dei beni. In alcuni casi, stante la situazione di crisi economica, i prezzi sono addirittura inferiori a tali valori in quanto alla disponibilità sul mercato di beni immobili proposti al valore di realizzo o di liquidazione, con l'effetto di riduzione del valore di mercato che ne è ovviamente condizionato.

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1**

Provincia: VICENZA

Comune: Fascia/zona: Codice di zona:

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	380	485	L	2,3	3,2	N

Vediamo ora di valutare quanto emerso in seguito all'analisi del mercato immobiliare della zona territoriale in cui sono posti i fabbricati. Come accennato in precedenza, si tratta di una zona sostanzialmente a vocazione agricola, nella quale l'intervento che ha originato il piano urbanistico e quindi rese disponibili le aree industriali oggetto di stima, si colloca temporalmente all'apice di una fase di espansione del mercato edilizio come anche dello sviluppo economico del territorio e nazionale.

La zona industriale in cui si collocano i capannoni, (██████████), ha dimensioni assolutamente 'rilevanti', 345.181 mq, di cui 186.000 circa di Superficie Coperta. Si tratta di superfici che non hanno precedenti nella storia urbanistica del territorio dei comuni della zona, e che non a caso si pongono come una eccezione a servizio della attività di prefabbricazione che ha luogo nei capannoni oggetto di stima, e che realizzava prodotti commercializzati nel contesto regionale o nazionale, più che nel territorio limitrofo. A rendere l'intervento avulso dal contesto, sono sia le dimensioni dei capannoni che le loro caratteristiche distributive. Come si è riportato in precedenza nella descrizione, si tratta di capannoni di grandi dimensioni ed ulteriormente sono accorpati tra di loro a costituire un unico fabbricato, con area di pertinenza posta in pratica, perimetralmente al blocco stesso. Le attività imprenditoriali che hanno interesse a localizzarsi o ad investire sul territorio, sono di dimensioni modeste, calibrate sul territorio agricolo in cui il piano ha posto. Si tratta quindi di attività che sono interessate a capannoni di superficie massima di 2.000, 2.500 mq con area di pertinenza perimetrale al fabbricato, che permetta quindi una flessibilità d'uso e di accesso, come anche caratteristiche di illuminazione naturale ben diverse da quelle offerte dai capannoni oggetto di stima.

A rendere ancora più rigide le caratteristiche dell'offerta vi è l'impossibilità di andare a variare le forme e le caratteristiche dei lastrici solari per un periodo di 21+5 anni dalla firma del contratto di cessione del diritto di superficie dei lastrici solari (vedi All. 1-15).

Sentiti anche gli operatori del settore immobiliare della zona, appare del tutto evidente, da una parte la incompatibilità delle caratteristiche dei fabbricati, unita alla impossibilità di trasformare i fabbricati stessi in altri più flessibili ed adatti alla richiesta di immobili potenzialmente appetibili al mercato del territorio di riferimento.

La situazione è poi resa ancora più difficile dal fatto che la disponibilità di aree per insediamenti industriali, non si limita ai capannoni oggetto di stima od al macro lotto di grandi dimensioni in cui i fabbricati sono posti, ma si completa di altre aree presenti nel "██████████". Infatti, come vedremo più avanti, il

piano urbanistico, rende disponibili numerosi altri lotti che, hanno dimensioni più contenute ed ‘a misura’ delle esigenze del territorio, ma ciò determina una tale sovrabbondanza di aree da comportare una drastica riduzione del valore dei lotti stessi.

Si rileva quindi, in un quadro generale di diminuzione delle transazioni e di riduzione dei prezzi a valori addirittura inferiori agli stessi costi originari dei terreni sommati delle opere di urbanizzazione, una specifica situazione per cui si rileva la scarsissima appetibilità dei fabbricati esistenti in conseguenza principalmente di:

- rigidità delle dimensioni, delle caratteristiche e della tipologia degli stessi;
- sovrabbondante disponibilità di aree edificabili a basso costo nella zona;
- posizione sul territorio e distanza dai principali centri urbani regionali.

In seguito all’analisi sopradescritta, si può dichiarare che i fabbricati oggetto di stima, considerati secondo l’uso attuale, attualmente non hanno alcun valore di mercato. Con ciò si intende dire che i fabbricati a parere, e secondo i numerosi riscontri avuti da più parti e tutti concordi in questa direzione, se venissero posti sul mercato attuale rimarrebbero invenduti non esistendo un mercato nel quale collocare immobili aventi queste dimensioni, queste caratteristiche e questi vincoli nel sito e nell’ambito territoriale in cui sono stati edificati. La trasformazione in altre tipologie d’uso risulta peraltro impossibile in seguito ai vincoli sopra descritti, per cui nello specifico non si può procedere alla determinazione di un valore ipotetico riferito al valore di trasformazione e quindi al valore riferibile ad altra destinazione potenzialmente individuabile.

Si ritiene utile rammentare come ciò non significa che gli stessi non abbiano alcun valore. Infatti si mantiene un ‘Valore d’uso,’ cioè un valore che i fabbricati specifici hanno a favore dell’utilizzatore, quindi XXXXXXXXXX

Posto quanto sopra si ritiene utile determinare un Valore di Realizzo (Salvage Value), in sostituzione del Valore di Mercato. Va chiarito che i due termini non sono sinonimi e quindi il significato è sostanzialmente diverso.

“Il Valore di Realizzo descrive il valore di un asset che abbia raggiunto il termine della propria vita economica per lo scopo per cui era stato fatto. L’asset può ancora avere valore per un uso alternativo o per essere riciclato”

Va quindi evidenziato come il Valore di Realizzo prescinda o comunque si discosti dal reale valore del bene immobile, e sia un valore che ha come principale riferimento il momento in cui si trova il mercato immobiliare, e l’utilità del bene in senso ampio. Ne risulta che penalizza fortemente il Valore stesso come dato numerico, sino ad esprimere valori simili a quelli di liquidazione del bene.

Si ritiene quindi che il Valore di Realizzo dei fabbricati oggetto di stima sia indicativamente di circa 75,00 Euro/mq (Vur). Si tratta a parere di un valore che nonostante la situazione del mercato attuale, può rendere interessante e appetibile l’acquisto nonostante i vincoli determinati dalla cessione temporanea del diritto di superficie dei lastrici solari ed alla conseguente difficoltà nel trasformare gli immobili stessi, come peraltro a tutti gli elementi esposti in precedenza. In pratica tutte le situazioni problematiche analizzate in precedenza, dalle dimensioni alla posizione sul territorio, alla impossibilità di trasformarlo, finiscono per erodere lo stesso valore di costo del fabbricato e dell’area.

(VRc) Valore di Realizzo capannoni

(Sc) Superficie capannoni
(Vur) Valore unitario di realizzo

Ne deriva che:

$$VR = Sc \times Vur$$

$$VRc = 25.000 \times 75,00 = 1.875.000,00$$

Si può quindi stimare che i fabbricati di cui al Punto A 2.1, posti entro il Lotto ■ del ■, hanno un Valore di Realizzo di 1.875,00 Euro.

Va aggiunto che su alcuni dei fabbricati costituenti il complesso industriale citato, agiscono delle ipoteche mentre altri sono liberi. Si ritiene che a prescindere dalle valutazioni di cui sopra, non sia possibile determinare il valore degli uni rispetto agli altri, stanti i reciproci vincoli nell'utilizzabilità degli spazi che in tutto e per tutto costituiscono un unicum sotto il profilo di qualsiasi ipotesi di utilizzo attuale e futuro, e che non si ritiene siano articolabili in parti diverse e distinte funzionalmente e spazialmente.

iii. 2.2 VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI - RESIDUALI AL ■

Si ritiene che molte delle valutazioni fatte per i fabbricati, trovano luogo anche per la residua superficie edificabile del ■, che somma nel suo complesso a 186.096 mq di cui, secondo i dati rappresentati nella documentazione agli atti presso il Comune di ■, 41.695 mq sono area di pertinenza dei fabbricati già edificati.

Ne risulta una Superficie Fondiaria residua ai fini edificabili di 186.096 – 41.695 = 144.401 mq (SF 25). Tale superficie è l'oggetto della stima da sommare al valore dei fabbricati nei termini sopra riportati.

Il mercato immobiliare, primo elemento da considerarsi ai fini della stima del bene, ha certamente le caratteristiche sopradescritte, per cui la collocazione sarà da riferirsi al medesimo contesto economico produttivo. La diversità nelle caratteristiche e quindi nelle metodologie di stima da utilizzare nel caso del residuo del lotto edificabile è costituito dall'assenza dei vincoli e delle caratterizzazioni che limitano i fabbricati esistenti. Infatti, valutando la possibilità di ridefinire le caratteristiche del lotto si potrà effettuare una valutazione attraverso il metodo di trasformazione, ponendo come obiettivo la suddivisione sul mercato immobiliare di lotti edificabili a destinazione produttiva aventi le caratteristiche compatibili al mercato immobiliare locale.

Si specifica che si tratta di una verifica da fare al fine di verificarne gli importi e la fattibilità economica, finanziaria e di collocazione sul mercato immobiliare locale.

Si ipotizza quindi la suddivisione della residua superficie fondiaria del ■, in una serie di lotti di dimensioni inferiori e tali da essere compatibili alle esigenze del mercato locale.

Il costo di trasformazione dovrà tener conto delle spese tecniche per la presentazione di una variante urbanistica, dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade parcheggi ecc), anche allo scopo di rendere accessibili i singoli lotti. Il tutto andrà poi valutato tenendo anche conto della diminuzione del valore di mercato di tali lotti in conseguenza della ulteriore immissione sul mercato immobiliare locale di questi lotti edificabili industriali.

- (VT25) Valore Trasformazione ██████ riferito alla residua edificabilità;
- (Vtu) Valore di mercato terreno attuale;
- (St) Spese tecniche e costi per variante Urbanistica;
- (Ct) Costi di Trasformazione;
- (Fd) Fattore di deprezzamento, riferito alla ampia disponibilità del terreno edificabile (Fd1) ed alla posizione nel territorio (Fd2);

Ne deriva che:

$$\mathbf{VT25 = (Vtu - St - Ct) Fd}$$

Vtu - Valore del terreno edificabile attuale

Come detto in precedenza, la documentazione allegata riferita a compravendite in atto per terreni siti nel medesimo lotto, unitamente alle indicazioni praticamente univoche da parte delle agenzie immobiliari della zona concorrono a definire un valore di 60,00 Euro/mq, quindi:

$$\mathbf{Vtu = 60,00 \text{ Euro/mq} \times 144.401 \text{ mq (Sf)} = 8.664.060,00 \text{ Euro}} - \text{Valore teorico di mercato del terreno edificabile attuale.}$$

St – Spese tecniche e costi per variante Urbanistica

I costi riferiti al mercato professionale attuale, comprendenti la Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento, pratiche Catastali e gestione amministrativa della realizzazione delle opere si possono approssimare a 105.000,00 Euro.

$$\mathbf{St = 105.000,00 \text{ Euro}}$$

Ct - Costi di Trasformazione

I costi sono da riferirsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e sono determinabili con riferimento alla superficie di queste, atteso che gli standard sono già soddisfatti dal Piano approvato, ma che bisognerà dotare la nuova area almeno dei parcheggi come ovviamente di strade e di tutti i servizi necessari all'insediamento delle attività produttive ed imprenditoriali.

Ct = Superficie aree stradali ed a parcheggio x costo unitario

La superficie è approssimabile al 20% della Superficie Fondiaria attuale, tenendo conto del fatto che l'incidenza percentuale sarà superiore al PdL attuale in quanto i lotti saranno di dimensioni inferiore.

Il Costo unitario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è approssimabile a 40,00 Euro/mq di Superficie stradale/a parcheggio quindi:

$$\mathbf{Ct = Sf \times 20\% \times 40,00 = 1.159.496,00 \text{ Euro}}$$

Il fattore di deprezzamento Fd1, riferito alla disponibilità di lotti industriali penalizza fortemente il valore, anche per la posizione sul territorio. Allo stato attuale del mercato immobiliare non si prevede di collocare nemmeno i lotti esistenti e già atti alla edificazione diretta dei manufatti presenti nel ██████.

Non esistono modelli di riferimento ed a parere si ritiene che questo fattore possa avere una incidenza sino al 50%, quindi Fd1 = 0,5.

Da quanto sopra deriva che il valore dei lotto industriali una volta ridefiniti nelle loro caratteristiche come sopra definito, risulterebbe il seguente:

$$VT \blacksquare = (8.696.220,00 \text{ Euro} - 105.000,00 \text{ Euro} - 1.159.496,00 \text{ Euro}) Fd$$

$$VT \blacksquare = (7.431.774 \text{ Euro}) 0,5$$

$$VT \blacksquare = (7.431.774 \text{ Euro}) Fd = 3.415.887,00 \text{ Euro}$$

La verifica evidenzia un alto costo per la realizzazione dell'intervento e quindi per le opere da realizzare, parallelamente ad una fortissima incertezza sul successo commerciale dell'intervento. A parere si tratta di un intervento finanziariamente non sostenibile (ancor prima che economicamente), in quanto i tempi per la vendita non sono prevedibili e quindi gli oneri finanziari diverrebbero una variabile non valutabile con sufficiente approssimazione. Per queste ragioni appare ben difficile individuare un soggetto finanziatore, (Istituto Bancario o Investitore), che possa in questo momento prendersi carico dell'operazione immobiliare. Sicuramente ciò non sarebbe possibile secondo i canoni normalmente di riferimento per gli Istituti Bancari. Ne deriva che, fatta l'analisi di cui sopra e verificati gli aspetti che ne emergono, la soluzione ipotizzata di trasformare l'area del Lotto \blacksquare in una serie di lotti, si deve considerare come non conveniente e quindi, pur essendo teoricamente fattibile, non può essere un valido riferimento per la determinazione del valore del terreno.

A parere e richiamando tutte le considerazioni come le verifiche fatte, il terreno deve essere valutato con riferimento alla rendita derivante dall'uso effettivo cui potrebbe essere destinato, che non a caso è l'uso originario ed in sintonia con il contesto territoriale cioè quello agricolo. Infatti, possiamo valutare il terreno in riferimento ai valori di compravendita locali per il seminativo, valorizzando la situazione allo stato di fatto secondo i prezzi in uso nella zona, che sono direttamente riferibili ai valori stabilisti dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) relative alla Regione Agraria N. 6 cui appartiene il Comune di \blacksquare . Vista anche la qualità originaria e l'attuale conservazione si ritiene che il valore sia riferibile al seminativo quindi a 7,61 Euro/mq, secondo i riscontri avuti dalle agenzie immobiliari della zona. La dotazione di opere di urbanizzazione anche se non utili alla coltivazione, si ritiene possa comunque valorizzare con un aumento del 15%. Ciò anche in vista di una possibile riconversione a terreno industriale che, pur se da non escludere a livello teorico, va collocata in tempi non utili ai fini della stima in corso.

$$VR \blacksquare = 144.401 \times (7,61 \times 1,15) = 1.263.725,00 \text{ Euro}$$

Si può quindi stimare che i fabbricati ed il terreno edificabile di cui al Punto A 2.2), posti entro il Lotto \blacksquare del PdL \blacksquare , abbiano un Valore di Realizzo di 1.263.725,00 Euro.

VALORE A)

Il Valore di Realizzo dei Capannoni e del terreno entro il quale sono siti (\blacksquare), è dato quindi da Valore del Capannone Industriale (Punto 2.1.) sommato al Valore del residuo Terreno Edificabile (Punto 2.2.)

$$VRA = VRc + VT25 = 1.875.000,00 + 1.263.725,00 = 3.138.725,00$$

Si può quindi stimare che i fabbricati ed il terreno edificabile di cui al Punto A), posti entro il Lotto \blacksquare del \blacksquare , abbiano un

Valore di Realizzo di 3.138.725,00 Euro.

5. **B) LOTTI INDUSTRIALI NEL** [REDACTED]

1. **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI: Via [REDACTED]

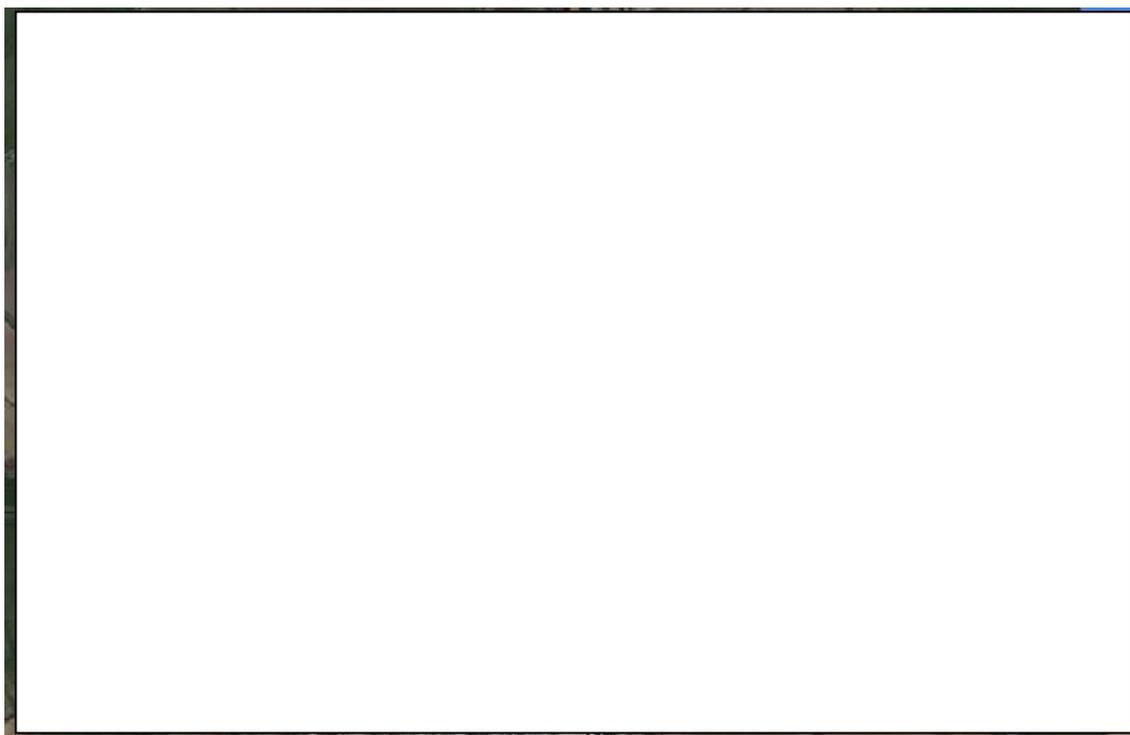
[REDACTED]

2. **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di [REDACTED], come segue:

COMUNE DI [REDACTED]

Comune di [REDACTED]								
NCEU								
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				92,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/1				50,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/2				723,04
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/2				301,15
NCT								
Fg.	Part.	Sub.	Qualità	cl.	Superficie	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	3	943	B13	6,44	4,14
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	4	1030	B13	5,21	3,99
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	3	743	B13	5,08	3,26
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	500	B13	4,93	2,58
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	3	1725	B13	11,79	7,57
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	4	49	B13	0,25	0,19
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	4	716	B13	3,62	2,77
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	3397	B13	33,53	17,54
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	4	7918	B13	40,08	30,67
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	3515	B13	34,69	18,15
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	3398	B13	33,54	17,55
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	504	B13	4,97	2,60
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	481	B13	4,75	2,48
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	2279	B13	22,49	11,77
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	2171	B13	21,43	11,21
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	3	1425	B13	9,74	6,26
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	3	16226	B13	110,87	71,23



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA

I Lotti riferiti al punto B, sono indicati nella planimetria del Piano urbanistico, (Vedi All. 7-1). Si tratta di lotti edificabili, di forme e caratteristiche adatte al mercato immobiliare locale e quindi si ritiene compatibili con quelle che sono le esigenze del territorio cui fanno parte. Le opere di urbanizzazione primaria ne permettono l'utilizzo senza alcuna limitazione.

3. VALUTAZIONE (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

i. CONSISTENZA

Nello specifico la consistenza è rappresentata dalla superficie fondiaria e dalla superficie coperta massima che si può edificare. Non vi è ulteriore classificazione di tipo 'mercantile' che rappresenti il bene immobiliare.

Comune di	[REDACTED]		
PDL	[REDACTED]		
Lotto		Sup	Vol
		mq	mc
[REDACTED]		3.397	2.038
[REDACTED]		7.916	4.750
[REDACTED]		2.360	1.416
[REDACTED]		3.433	2.060
[REDACTED]		1.425	855
[REDACTED]		2.885	1.731
[REDACTED]		4.363	2.618
[REDACTED]		4.044	2.426

■		4.969	2.981
■		4.451	2.671
■		2.593	1.556
■		2.581	1.548
■		2.773	1.664
Totale	mq	47.190	28.314

La prima analisi, d'obbligo, valutata la consistenza, riguarda il mercato immobiliare e quindi l'appetibilità dei lotti edificabili in relazione alle loro caratteristiche, rapportate al contesto territoriale.

MERCATO IMMOBILIARE: La disponibilità alla vendita sul mercato immobiliare è pienamente dimostrata dal fatto che da alcuni anni i terreni edificabili sono pubblicizzati presso decine di Agenzie immobiliari della zona ed anche non limitatamente alla zona. I prezzi a cui sono venduti sono quelli precedentemente citati è quindi indicativamente di 60,00 Euro/mq. Ai sensi del Codice delle Valutazioni immobiliari, si può quindi dichiarare che la attività di marketing sia stata pienamente assolta dai soggetti preposti alla vendita. Ciò nonostante, l'evidenza delle cose dimostra che vi è attualmente un contratto preliminare riferito a due di questi lotti (N. 9 e 10), e null'altro. Tale contratto peraltro risulta scaduto nei termini in cui si doveva procedere alla effettiva compravendita. Il prezzo è estremamente basso per un terreno urbanizzato, ed è quindi paragonabile se non inferiore ai costi per l'acquisto e per urbanizzarlo. Non vi sono ragioni ostative alla vendita, non vi sono condizioni limitative o problematiche che ne precludano l'utilizzo. Ne deriva quindi che il mercato immobiliare attuale non presenta che una debolissima richiesta di aree industriali e di lotti nella zona considerata, tanto che queste aree non sono in pratica richieste dagli operatori dagli investitori come anche dagli imprenditori. Va anche detto inoltre che la disponibilità di capannoni liberi a causa della cessazione delle attività che vi avvenivano in precedenza rappresenta un ulteriore elemento che tende ad aumentare la disponibilità di tali beni immobili sul mercato immobiliare. Non pare poi il caso di richiamare quanto illustrato sopra in merito alla crisi economica come alla riduzione delle NTN, fattori che appunto sono ben chiari. In pratica, se da una parte possiamo determinare il valore di mercato in quanto i riferimenti richiesti dalla disciplina sono rispettati, ed inoltre questi valori sono confermati dalle agenzie di zona, dobbiamo ritenere che si tratti di valori riferibili alla singola situazione ma che non siano, per deduzione, applicabili all'intero piano. In pratica, non c'è un mercato che possa assorbire questi terreni, per cui il valore pur determinato, si potrebbe applicare ad un lotto, o forse, con una prospettiva di tempo più lunga ad alcuni lotti. Certamente, come ci confermano le agenzie presenti nella zona, è impensabile di collocare tutti i lotti considerati sul mercato immobiliare, secondo una prospettiva certa in senso temporale, ai sensi del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Evidenzio ancora che il valore determinato, si configura come un 'Valore di Realizzo' e non come un valore di mercato, in quanto sicuramente ben inferiore ai valori ipotizzati al momento della progettazione e poi realizzazione del PdL, e probabilmente inferiore ai costi sostenuti per realizzare l'operazione nel suo complesso.

Similmente a quanto valutato per il macrolotto ■■■■, si ritiene che il valore risulti da un 'Valore di mercato', nei termini definiti in seguito alle verifiche

effettuate sul territorio, e quindi pari a 60,00 Euro/mq, cui applicare un Coefficiente di Deprezzamento, che tenga conto della modestissima richiesta di lotti industriali. In pratica il Valore sarà intermedio tra quello del terreno agricolo (direttamente usufruibile), ed un terreno industriale urbanizzato come tecnicamente è allo stato di fatto e che sarà possibile utilizzare in futuro.

(VLR) Valore dei Lotti edificabili del [REDACTED];

Cd Coefficiente di Deprezzamento = 0,35

Ct Costo di Trasformazione = 25.000,00 Euro

Il Costo di trasformazione è il costo che è necessario sostenere per rendere i lotti edificabili, e quindi comprende la demolizione dei fabbricati ad ufficio come anche dei rustici esistenti e la pulizia e lo spostamento dei materiali ancora presenti e accatastati.

$VLR = Sup x (Vu x Cd) - Ct$

$VLR = 47.190 x (60,00 x 0,35) - 25.000,00 = 990.990,00 \text{ Euro}$

VALORE B)

Si può quindi stimare che lotti edificabili di cui al Punto B), posti entro il Lotto [REDACTED] del [REDACTED], (LOTTI N. [REDACTED] (parte) - [REDACTED]), abbiano un

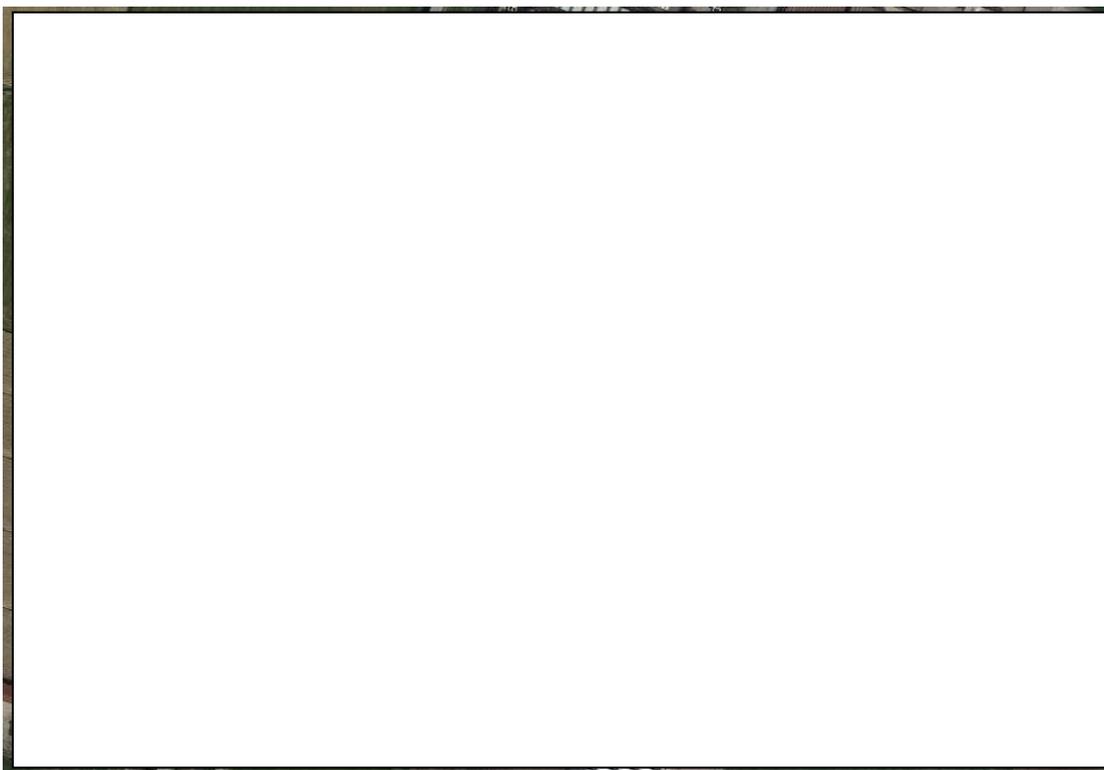
VALORE DI REALIZZO di 990.990,00 Euro.

Per ultimo pare corretto ricordare l'esistenza di due fideiussioni per un totale di 500.000,00 Euro, ancora agenti a valore del Comune di [REDACTED] (Vedi All. 7-1 e 7-2), che pur non impedendo la cessione dei fabbricati o dei terreni, (e quindi non condizionandone il valore), riguardano direttamente il valore della società cui sono intestati, [REDACTED], peraltro ovviamente non oggetto della presente stima immobiliare.

6. **C) CAPANNONE INDUSTRIALE A** [REDACTED]

1. **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI: [REDACTED]
[REDACTED]



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA (la foto aerea individua il capannone esistente e l'area d'intorno in cui sono presenti altri lotti edificabili)

2. **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza, come segue:

Comune di [REDACTED]								
NCEU								
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/7				9.854,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/7				9.966,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/7				9.632,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	D/7				10.204,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	area urbana		1.066		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	area urbana		12		

				D/1				40,00
				D/1				5.680,00
				D/1				14.300,00
				D/1				62,00
				D/1				52,00
(IPR - Top Sun 1)								

Anche in questo caso si deve evidenziare la cessione dei lastrici solari ad una società che ha effettivamente il possesso di questi lastrici per un periodo di 21+5 anni a decorrere dal 2012 (vedi All. 1-14).

DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SORGE IL BENE: L'area in cui è collocato il fabbricato è la zona industriale di [REDACTED]. Si tratta di una zona posta lungo la viabilità che collega la SP 247 alla A 31, di recente realizzazione, il cui casello è a circa 3 Km. La posizione appare quindi più favorevole dell'area precedente, entro un piano industriale nel quale vi sono ancora molte aziende attive sul territorio.



(La posizione dell'area rispetto al casello della A 31 ed alla Località [REDACTED])

Rispetto all'area descritta in precedenza, per quanto riguarda la localizzazione territoriale, si possono esprimere delle considerazioni del tutto simili, aggiungendo che la vicinanza al casello autostradale ed anche alla principale viabilità della zona (la SP 247), sono dei fattori migliorativi e quindi si può ritenere che l'area in questione abbia in astratto un interesse superiore.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato industriale è un tipico fabbricato in CAP realizzato con travi e pilastri e con pannellatura in cls delle pareti perimetrali. Le dimensioni del

Concessione [REDACTED]

Denuncia Inizio Attività [REDACTED]

Da segnalare anche l'Inizio Lavori in data [REDACTED]
[REDACTED], intervento con il quale appunto si è definita la situazione attuale (salvo le difformità e incompletezze di cui sopra).

Agibilità del fabbricato [REDACTED]

Agibilità del fabbricato [REDACTED]

Relativamente a quest'ultima agibilità, si rileva che si tratta di una agibilità parziale, riferita alle sole opere relative alla copertura. Ne consegue che le altre opere, a partire dalla pensilina, sono decadute come diritto ad essere realizzate insieme alla decadenza del titolo autorizzativo.

Ne deriva che non si può dichiarare la regolarità edilizia dei fabbricati esistenti, sia per ragioni formali che per ragioni sostanziali. Infatti, se paiono sanabili le difformità rispetto al progetto presentato e realizzato, ben più rilevante è la assenza di sufficiente superficie illuminante naturale, derivante dalla 'copertura' dei lucernari.

Su questo aspetto si può ipotizzare la presentazione di una variante edilizia che cambi la destinazione in Deposito/Magazzino così da permettere un utilizzo regolare degli spazi, così da sanare la attuale situazione di difformità.

4. VALUTAZIONE (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

CONSISTENZA: La consistenza del capannone si può sintetizzare nel dato riferito alla Superficie Coperta di 10.890 mq. L'area di pertinenza, con riferimento al [REDACTED] [REDACTED] entro il quale è collocato parte del capannone, è veramente ridotta, limitata com'è dalla distanza dei confini e dalla strada. Come accennato in precedenza, sul lato rivolto a sud e quindi agli altri lotti del PdL, è previsto un ampliamento del capannone che a parere andrebbe ancor più a limitare l'utilizzo degli spazi del capannone stesso, peraltro già fortemente penalizzanti. Ricordo ancora la avvenuta cessione del diritto di superficie del lastrico solare con tutte le conseguenze in merito alla impossibilità di modificare il fabbricato.

MERCATO IMMOBILIARE. Il mercato immobiliare riferito alla [REDACTED], soffre certamente delle stesse problematiche precedentemente analizzate per i terreni ed i fabbricati nel sito di [REDACTED]. Va aggiunto che la posizione a circa 3 Km dal casello autostradale della A 31, come anche la vicinanza alla SP 247, rendono queste aree più appetibili al mercato immobiliare, ma certamente questo non è bastato a locare od a vendere un fabbricato che da tempo è sul mercato immobiliare presso tutte le Agenzie immobiliari della zona.

Le problematiche sono le medesime precedentemente descritte:

- Flessione del mercato immobiliare, in particolare del settore industriale;
- Dimensioni eccessive del fabbricato rispetto alle esigenze del tessuto economico/imprenditoriale del territorio;
- Vincoli alla Trasformabilità del fabbricato per adattarlo alle esigenze del mercato immobiliare locale;
- Dimensioni e caratteristiche delle aree di pertinenza;

a questo si deve aggiungere la problematica relativa all'illuminazione naturale esposta in precedenza, che impedisce l'utilizzo.

Il fabbricato non è collocabile sul mercato immobiliare attuale se non a valori veramente modesti, per cui anche in questo caso si ritiene che l'unico valore proponibile sia un Valore di Realizzo. Considerando anche la vetustà dell'immobile ma ancor più i vincoli specifici che presenta, il Valore di Realizzo del fabbricato è di 45,00 Euro/mq (Vur). Si tratta a parere di un valore tale che nonostante la situazione del mercato attuale, può attrarre un investitore o un soggetto che necessita di uno spazio per stoccare materiali di recupero o altro simile. In pratica, anche in questo caso come in precedenza, le problematiche presenti, dalle dimensioni alla posizione sul territorio, alla impossibilità di trasformarlo, unitamente alla situazione del mercati attuale, finiscono per erodere lo stesso valore di costo del fabbricato e dell'area tanto che appunto non sia possibile nemmeno determinare un valore di mercato immobiliare ma si debba ricorrere ad altri parametri valutativi.

(VRc) Valore di Realizzo capannone

(Sc) Superficie capannone

(Vur) Valore unitario di realizzo

VALORE C)

Ne deriva che:

$$\mathbf{VR = Sc \times Vur}$$

$$\mathbf{VRc = 10.890 \times 45,00 = 490.050,00}$$

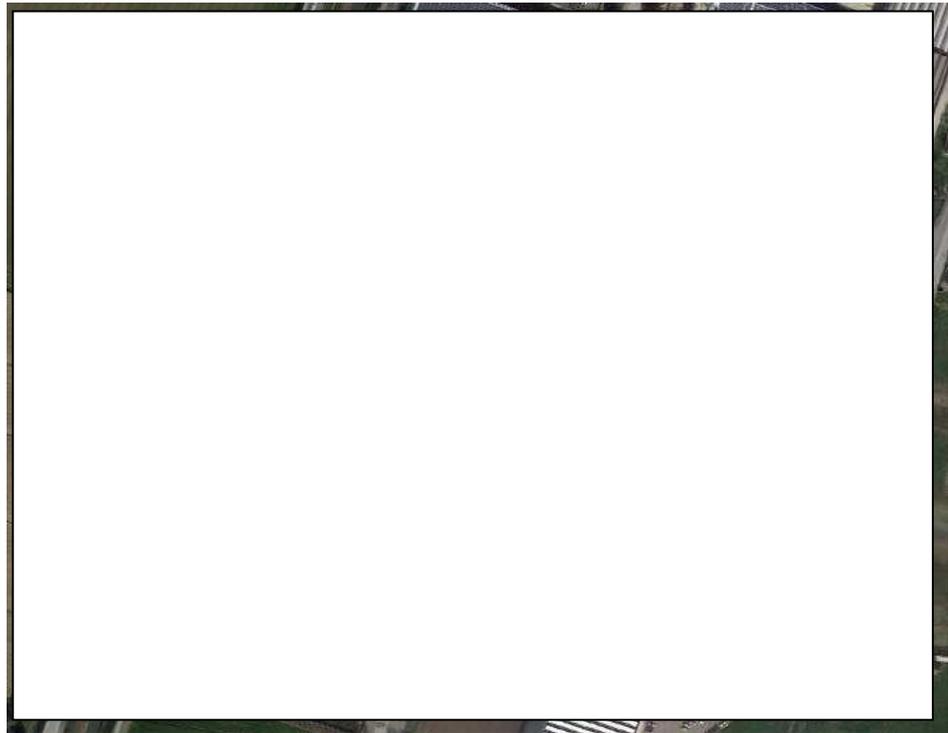
Si può quindi stimare per il fabbricato di cui al Punto C, un

VALORE DI REALIZZO di 490.050,00 Euro.

7. D) LOTTI EDIFICABILI A [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI: [REDACTED]
[REDACTED]



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA (la foto aerea individua sia il capannone esistente che l'area in cui sono localizzati i terreni industriali edificabili)

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di [REDACTED], come segue:

Comune	[REDACTED]							
NCEU	[REDACTED]							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		collabenti				
[REDACTED]								
NCT	[REDACTED]							
Fg.	Part.	Sub.	Qualità	cl.	Superficie	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario

■	■		area rurale		485			
■	■		Semin. irr.	U	300		2,87	1,55
■	■		Prato	2	172	A6	0,84	0,40
■	■		Prato	2	161	A6	0,79	0,37
■	■		Vigneto	1	522	A6;B40;C14	6,31	3,77
■	■		Seminativo	3	5655	A40;A6;B14	37,65	24,82
■	■		Seminativo	3	5811	A40;A6;B14	38,69	25,51

Si tratta di una area industriale con una serie di lotti individuati nel ■■■■■■■■■■, cui non corrisponde una suddivisione catastale coerente ai lotti stessi. La zona si collega direttamente ai capannoni di cui al punto C), di cui costituiva in parte l'area di pertinenza e il deposito esterno dei materiali e dei prefabbricati. Sono ancora presenti elementi prefabbricati abbandonati sull'area. In posizione mediana vi è un rustico (Mn. ■■■■■■■■■■), ormai ridotto ad un rudere, appunto indicato nelle visure catastali come 'collabente' e come è anche indicato nell'allegata relazione fotografica.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è allineata tra una strada secondaria che cinge un canale, ■■■■■■■■■■, ed il retro di alcuni fabbricati industriali posizionati lungo viale del lavoro. L'accesso ai previsti lotti industriali ■■■■■■■■■■, (Vedi All. 7-4), avviene da ■■■■■■■■■■, in corrispondenza di un accesso dedicato tra i Lotti ■■■■■■■■■■ e, per il lotto ■■■■■■■■■■, da un accesso nell'area prospiciente l'ampliamento del capannone esistente. Il lotto ■■■■■■■■■■ è invece un ampliamento del fabbricato esistente che infatti è tagliato dalla perimetrazione del piano, ricadendo quindi in parte nella Zona ■■■■■■■■■■, ed in parte nel PdL citato. Va subito evidenziato che l'area indicata come ■■■■■■■■■■, andrebbe ad aumentare la volumetria di un capannone già di dimensioni troppo grandi ed inoltre a privarlo ulteriormente di una zona esterna di pertinenza e di accesso, per cui si ritiene che la soluzione prevista dal piano, ancorché autorizzata, andrebbe a penalizzare ancor più il valore peraltro veramente minimale del fabbricato. Peraltro l'eventuale valore associato al ■■■■■■■■■■ è già ricompreso nel Punto C trattato in precedenza.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali di cui al Lotto n. 3, sono da conservare nella loro forma architettonica e da dedicare a spazi ufficio mensa, cioè a spazi a servizio alla zona industriale. Inoltre il Piano prescrive una zona di rispetto di in edificabilità ai fini della conservazione dei fabbricati.

In pratica gli unici due lotti che avrebbero una ragione ed una utilizzabilità ai fini della loro destinazione industriale, sono i lotti n. ■■■■■■■■■■. Questi lotti, pur se in posizione non di grande pregio in quanto non percepibili dalla strada, e considerando il momento economico particolare, hanno comunque le prerogative per una collocazione sul mercato immobiliare. Con ciò si intende dire che le loro caratteristiche, non presentano limiti alla collocazione in quanto corrispondenti a quanto il mercato, potrebbe potenzialmente richiedere.

PROPRIETARIO: ■■■■■■■■■■

2. VALUTAZIONE (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

CONSISTENZA DEI LOTTI INDUSTRIALI [REDACTED]

Come detto sopra i due lotti che possono assumere un valore sul mercato immobiliare sono il [REDACTED], sui quali è rispettivamente prevista l'edificazione di 2.992,5 e di 3.521 mq di Superficie Coperta. Gli altri lotti riportati non hanno alcun Valore di Mercato in quanto il [REDACTED] ha una destinazione che non può essere di alcun vantaggio per un'area industriale di piccole dimensioni come quella di [REDACTED], mentre il [REDACTED] può essere solamente un'area di pertinenza ai fabbricati già edificati, tanto che gran parte della volumetria indicata fa appunto parte del [REDACTED] ed è già stata edificata nei termini del punto C analizzato in precedenza.

Comune di	[REDACTED]		
PDL	[REDACTED]		
Lotto		Sup	Vol
		mq	mc
[REDACTED]		5.983	2.992,5
[REDACTED]		7.042	3.521
[REDACTED]		6.266	-
[REDACTED]		9.190	4.595
Totale	mq	28.481	11.108

I capannoni di progetto hanno una altezza massima di 10,50 ml e si presentano come detto in precedenza, dimensionati in modo proponibile per il mercato immobiliare, con un Indice di Copertura di 0,5, quindi con una area di pertinenza che ne può permettere un uso funzionale ad una attività produttiva, laboratorio od altro simile.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare nei termini espressi in precedenza, mostra certamente una situazione di grande difficoltà che finisce per penalizzare le soluzioni che si presentano problematiche anche a causa della grande disponibilità di beni immobili in vendita. Nel caso dei due lotti industriali si rileva come non vi siano problematiche particolari e specifiche quindi i parametri di mercato si ritiene possano essere applicati come di prassi.

Similmente a quanto si è potuto verificare per i [REDACTED] [REDACTED] (Vedi stima B), che sono posti a circa 3,5 Km da questo sito, attualmente non vi è richiesta di [REDACTED]. La diminuzione del mercato è dimostrata sia dal dato statistico, (che incide ancor più in un contesto periferico come quello del territorio di riferimento), che dal dato oggettivo riferito a questi lotti che sono sul mercato immobiliare da molto tempo e che non sono stati richiesti dal mercato stesso. Non si registrano infatti offerte su questo fronte. Ulteriormente gli operatori di zona del settore immobiliare, pur dando indicazione dei prezzi trattati relativi a terreni industriali di queste dimensioni e quindi, in tutto compatibili a quelli oggetto di stima, devono registrare come non si sia giunti poi alla vendita dei beni stessi. Le ragioni di questa inesistenza della domanda e quindi del mercato immobiliare industriale sono quelle note in

generale, e aggravate dalla particolarità agricola e periferica della zona. Queste ragioni sono state analizzate in precedenza, per cui non si ritiene necessario ripetere un'analisi già contenuta nell'elaborato. Si deve quindi necessariamente anche in questo caso redigere una stima del Valore di Realizzo, pur conoscendone i limiti ma certi che non vi sia alternativa.

I prezzi a cui sono venduti sono indicativamente quelli precedentemente citati (Vedi All.), mentre per quanto riguarda i riscontri dagli operatori immobiliari di zona, le informazioni rilevano valori trattati sui 65,00-70,00 Euro/mq. Al valore risultante devono essere detratte le somme necessarie a collocare effettivamente sul mercato, che si limitano nello specifico allo sgombero dei materiali ed al frazionamento delle aree che come dimostra l'estratto di mappa non è stato ancora eseguito. Tali costi si pensa siano effettivamente modesti riducibili a circa 15.500,00 Euro. Diversamente dal caso B), si ritiene che in questo caso la determinazione non possa essere in alcun caso (seppur indirettamente), riferita al terreno agricolo viste le caratteristiche, la localizzazione e comunque il maggior pregio che i due lotti paiono avere se non altro in riferimento ad una localizzazione più vicina alla rete autostradale. Si ritiene che il valore risulti da un 'Valore di mercato', nei termini definiti in seguito alle verifiche effettuate sul territorio, e quindi pari a 65,00 Euro/mq, cui applicare un Coefficiente di Deprezzamento, che tenga conto della modestissima, per non dire purtroppo nulla richiesta di lotti industriali.

(VLR) Valore dei Lotti edificabili del [REDACTED];

Cd Coefficiente di Deprezzamento = 0,35

Ct Costo di Sgombero e frazionamento = 15.500,00 Euro

Il Costo di di sgombero e frazionamento è il costo che è necessario sostenere per rendere i lotti effettivamente cedibili, e quindi comprende la pulizia e lo spostamento dei materiali ancora presenti e accatastati, come appunto la definizione catastale delle aree corrispondenti ai singoli lotti.

$VLR = Sup \times (Vu \times Cd) - Ct$

$VLR = 13.025 \times (65,00 \times 0,45) - 15.500,00 = 365.481,25 \text{ Euro}$

VALORE D)

Ne deriva che:

Si può quindi stimare per il fabbricato di cui al Punto C, un

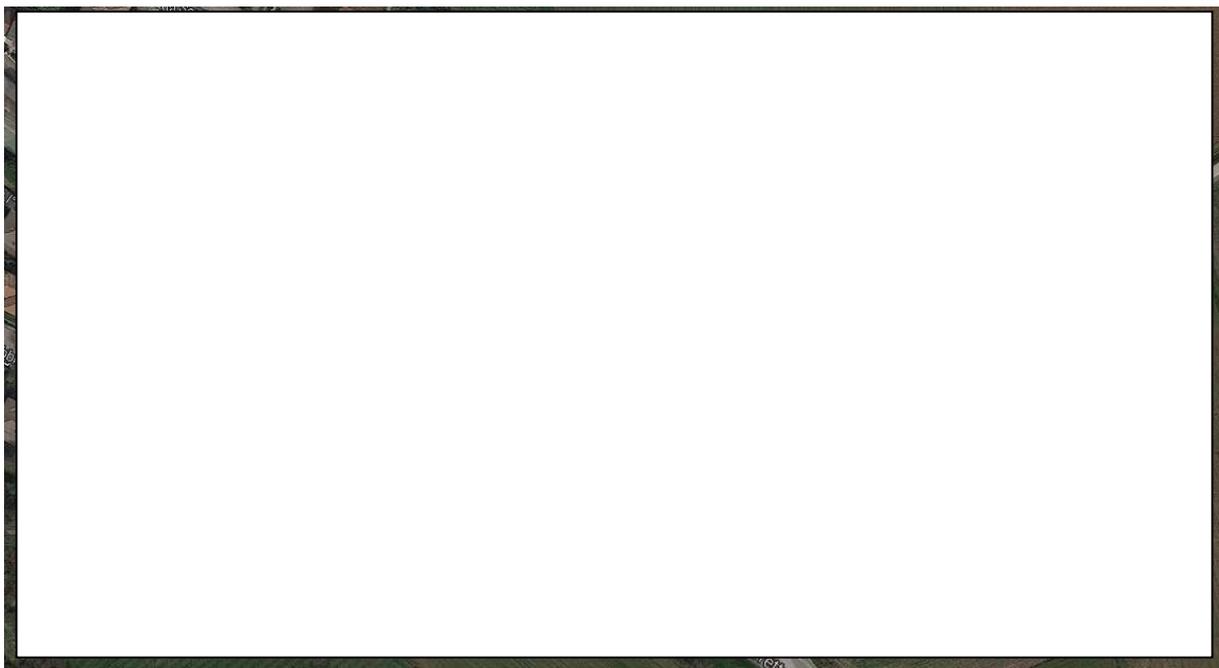
VALORE DI REALIZZO di 365,481,00 Euro.

8. E) [REDACTED]

1. **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI: [REDACTED]

Ditta: [REDACTED] Srl –



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA la foto aerea individua la villa e l'area di proprietà.

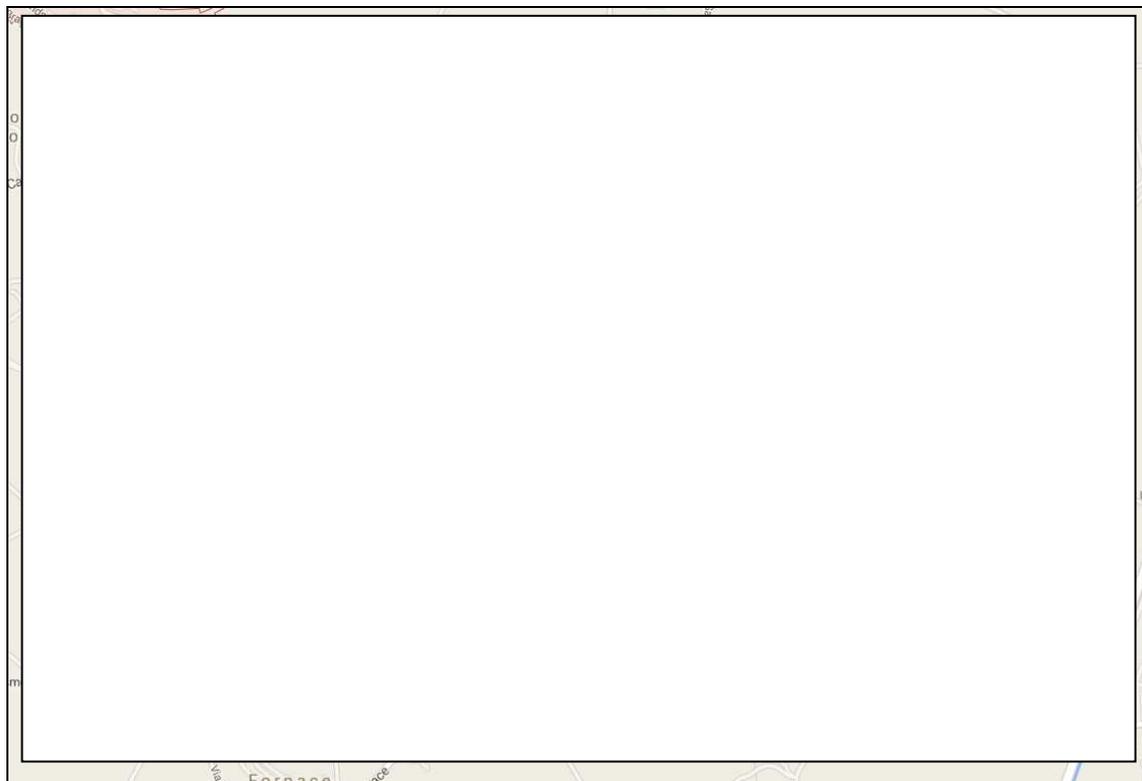
2. **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio [REDACTED], come segue:

COMUNE DI [REDACTED]

NCEU								
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		A/3	1	9,5 vani		392,51
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]						
NCT								
Fg.	Part.	Sub.	Qualità	cl.	Superficie	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Semin. arb.	1	891		8,97	4,60
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	1	1575	D13	15,54	8,13

DESCRIZIONE DELLA ZONA. La posizione è lungo la strada che porta da [REDACTED] [REDACTED], quindi una posizione di riferimento lungo una via di traffico, che rende il fabbricato adatto sia alla residenza che alla rappresentanza. La strada è interessata al traffico di spostamento, ma non con intensità tale da sconsigliare l'uso a residenza che si ritiene quindi perfettamente compatibile.



DESCRIZIONE DELLA [REDACTED]. Il fabbricato storico ottocentesco presenta un valore architettonico paesaggistico confermato dal vincolo del Ministero dei beni Culturali. Si tratta di un fabbricato su tre livelli, il piano terra originariamente di servizio, il primo livello come piano nobile, e la soffitta con la copertura in legno e laterizio. Sicuramente il pregio architettonico è evidente senza che si tratti di una architettura di grandissimo livello, anche perché la sua forma appare integra negli elementi costitutivi. Internamente le trasformazioni sono piuttosto rilevanti, tanto che sono evidenziate dalle difformità rispetto alla planimetria catastale. Infatti non risulta sia mai stata presentata alcuna pratica di richiesta autorizzativa presso il Comune di [REDACTED]. In ogni caso, si tratta di un fabbricato che presenta uno stato di degrado generalizzato abbastanza pronunciato cui deve essere posto rimedio al più presto onde evitare la perdita del residuale valore del bene. Le murature presentano fenomeni fessurativi in alcune zone piuttosto pronunciati e la copertura si presenta puntellata e pericolante in alcuni punti, tanto che appunto su questo si consiglia di intervenire al più presto. La proprietà si completa con una campata del portico posto ad ovest, (le originarie barchesse), e del terreno di pertinenza. Le dimensioni del terreno sono un elemento penalizzante il valore della proprietà nel suo complesso, in quanto un fabbricato di queste dimensioni e caratteristiche, avrebbe bisogno di una superficie esterna ben più rilevante per essere valorizzato commercialmente. La forma di questo terreno è poi residuale se non per la zona del prospetto principale, per cui risulta anche sfruttabile in modo limitato. Ai fini della stima si deve anche evidenziare che manca un garage come anche la possibilità di realizzare un vano con questa destinazione.

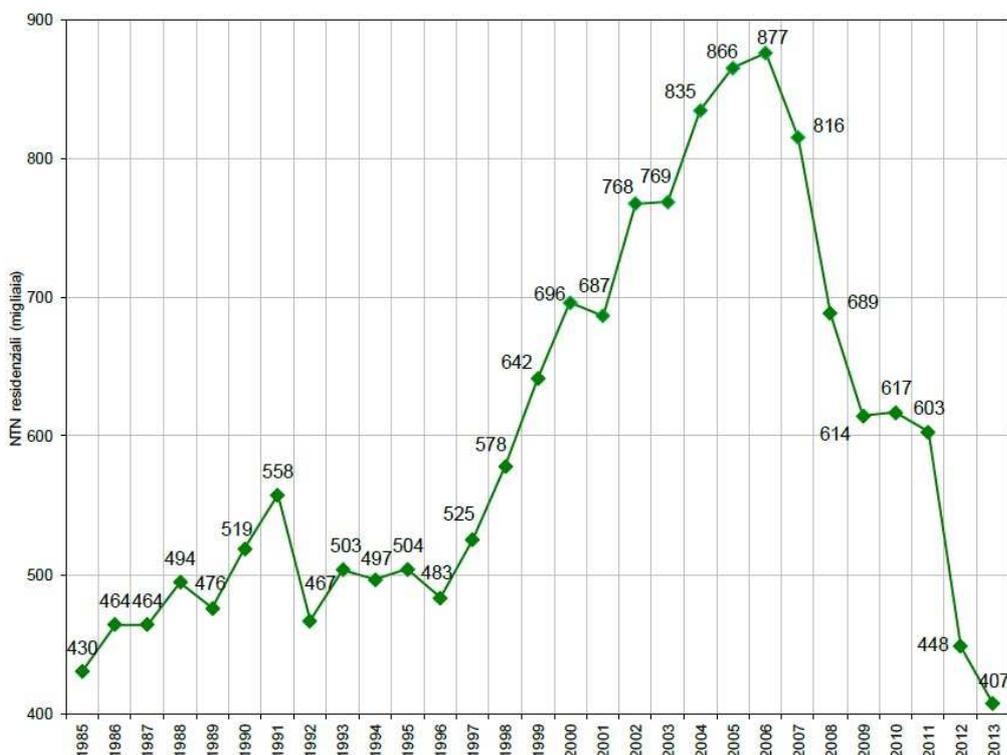
3. **VALUTAZIONE** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

CONSISTENZA: La consistenza del fabbricato esistente tiene conto della classificazione secondo i rapporti mercantili in uso, articolando nel seguente modo la superficie del fabbricato.

	Rapporto mercantile	Superficie (mq)	
		reale	commerciale
Piano Terra	1	95,22	95,22
Portico esterno	0,5	9,36	4,68
Cantina	0,5	41,4	20,70
Piano Primo	1	145,98	145,98
Piano Secondo	1	129,98	129,98
Tot Superficie	Commerciale	mq	396,56

Come espresso in precedenza, non si ritiene che per un fabbricato di questo tipo debba essere qualificata e computata la superficie esterna di pertinenza in quanto risulta, un fattore di deprezzamento, a causa della dimensione ridotta rispetto allo 'standard' di cui una villa o comunque un fabbricato di questa tipologia normalmente dispone.

Figura 1: Andamento del NTN¹ (migliaia) 1985-2013



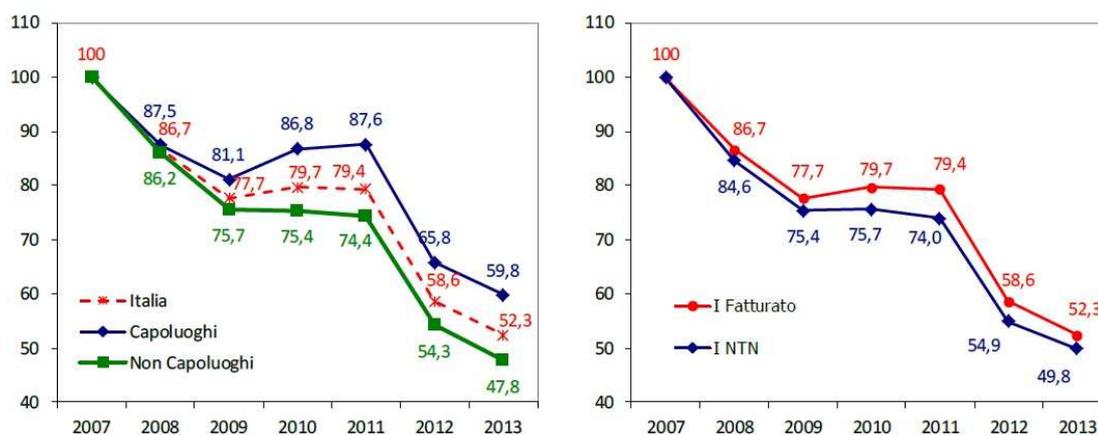
L'aspetto della commercializzazione e quindi della collocazione sul mercato immobiliare deve tener conto di una serie di elementi in parte generali ed in parte specifici della villa oggetto di stima. A livello generale, per quanto

riguarda il mercato immobiliare, la crisi economica è sicuramente penalizzante i fabbricati residenziali, ma vanno fatti dei distinguo rispetto ai fabbricati industriali precedentemente analizzati.

Prima di analizzare i valori dei fabbricati pare corretto valutare l'andamento del NTN, anche perché appare un dato significativo della richiesta di immobili, come quello riferito alle compravendite.

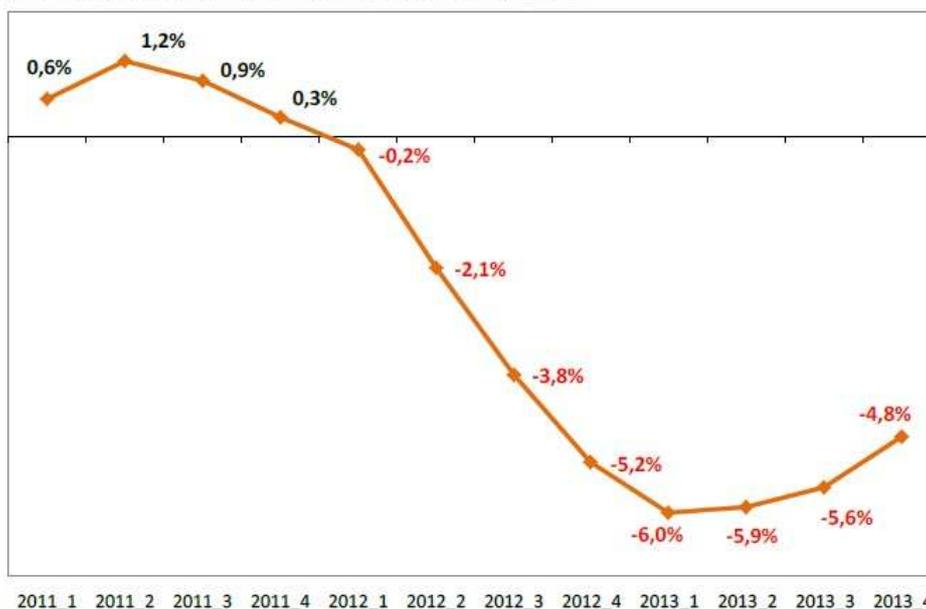
A testimoniare la situazione di 'stagnazione' del mercato, si rileva infatti una diminuzione delle compravendite che ha riportato gli indici attuali al di sotto dei valori del 1985. Dati simili si evincono anche dalla lettura in termini di fatturato:

Figura 13: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi e indice fatturato e NTN nazionale



I dati relativi al 2013 e poi al 2014 sembrano manifestare un minimo di crescita, ed è quindi in controtendenza rispetto a quanto si rilevava da molti anni, ma non vanno a cambiare la sostanza delle cose che vede comunque un mercato immobiliare in grande difficoltà

Figura 2: variazioni % tendenziali trimestrali prezzi abitazioni (ISTAT)



Per quanto riguarda i prezzi, la situazione è praticamente invariata negli ultimi anni, dopo un calo che costantemente ha depauperato il valore del patrimonio immobiliare italiano e che si rileva in alcuni riflessi anche nella tabella sottostante.

TABELLA 4.4. - INDICE DEI PREZZI IN VALORI COSTANTI PER TIPOLOGIA INSEDIATIVA (1992=100)

	1998	2000	2002	2007	2008	2009	2010	2011
In Italia	93,5	97,0	110,1	128,9	121,2	109,2	104,9	101,1
Nelle città metropolitane	81,1	89,2	106,4	125,6	115,4	104,0	102,1	97,4
Nei comuni delle corone metropolitane	86,3	85,0	95,6	114,8	107,8	96,5	91,3	86,6
Nei capoluoghi di media dimensione	107,0	109,2	122,6	154,7	144,2	130,4	125,2	118,3
Nei comuni medio piccoli	99,7	102,4	113,8	127,9	122,1	110,2	104,9	102,4
Nei comuni turistici	98,3	98,9	110,9	138,0	130,3	118,0	113,4	111,3

Fonte: CRESME - Osservatorio quotazioni immobiliari

I valori delle abitazioni sono quindi paragonabili a quelli dell'anno 2000, quindi ben inferiori ai dati relativi al 2003 (atto di acquisto dell'immobile vedi All.). Sotto si riporta una tabella relativa all'andamento dei prezzi riferita alle grandi città nel periodo 2003 2008, che evidenzia la riduzione dei prezzi, fenomeno che si è realizzato ancora più significativamente nei piccoli centri urbani come quello in esame.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Passiamo ad analizzare quali sono i valori rilevati dalla Borsa immobiliare Nel Comune ██████████ (Primo semestre 2014), prima di valutare la specifica situazione del fabbricato oggetto di stima.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

ASIAGO						
1. zona centrale o di pregio	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**
2. resto del territorio	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**

zona unica	1.225	1.425	400	550	11.000	15.000

(Borsa immobiliare 1° semestre 2014)

Le cifre che emergono dimostrano come si stia valutando un fabbricato in un'area in cui le abitazioni hanno valori di poco superiori ai costi per realizzarle, con prezzi al nuovo che vanno dai 1.225,00 ai 1.425,00 Euro.

Anche il costo delle residenze ristrutturate dimostrano valori veramente minimi a ulteriore dimostrazione della 'sofferenza' del settore edilizio ed in particolare dell'immobiliare.



Quotazioni di zona (gennaio 2015)

Comune:

Zona: Centro Storico

Mappa della zona



Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Abitazioni civili (In buono stato)	542	666	790	1,8	2,3	2,8	4,1%
Ville e Villini (In buono stato)	542	666	790	1,8	2,3	2,8	4,1%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Uffici (In buono stato)	754	859	965	3,7	4,1	4,6	5,8%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Autorimesse (In buono stato)	340	423	506	0,9	1,4	1,8	3,9%
Box (In buono stato)	340	423	506	0,9	1,4	1,8	3,9%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Laboratori (In buono stato)	487	542	597	2,8	3,2	3,7	7,1%
Magazzini (In buono stato)	372	393	414	1,8	2,3	2,8	7,0%
Negozi (In buono stato)	699	763	827	3,7	4,1	4,6	6,5%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

I riscontri da parte delle agenzie immobiliari di zona confortano questi dati. Il costo delle residenze da ristrutturare sono poi ancora più modesti, tenendo anche conto del fatto che nel caso in esame sarà doveroso procedere anche ad

opere di consolidamento statico, a partire dalla copertura che deve essere in pratica completamente restaurata come anche coibentata e portata alle prestazioni richieste dalla normativa vigente.

Quanto emerge dalle statistiche dell'Agenzie delle Entrate, riferita alle transazioni avvenute nell'ultimo periodo conferma ancora quanto rilevato sopra:

I valori unitari sono estremamente bassi anche quando si riferiscono a Ville in buono stato, con quotazioni ben inferiori ai 100,00 euro/mq.

Ulteriormente rilevante ai fini della stima del bene allo stato attuale, è quanto la somma pagata all'acquisto di 392.507,00 Euro, in data 28 Febbraio 2003 (vedi All. 1-8). La vendita avvenne in seguito alla pubblicizzazione della vendita tramite inserzione di annuncio, e quindi si può ritenere un ottimo riferimento sul valore del bene. Ulteriormente si deve registrare il fatto che sino al momento dell'acquisto, il bene era abitato, quindi se non in buone condizioni era probabilmente in condizioni migliori di quelle attuali, dopo più di dieci anni di abbandono. Inoltre è ben difficile ricavare dati riferibili a comparabili in quanto si tratta di un bene unico come elemento emergente e come tale non si trovano altri edifici compravenduti con caratteristiche paragonabili.

Ai fini della stima del valore, va detto che:

- se il bene presenta un indubbio valore architettonico, d'altra parte si deve considerare che tale valore è poco valorizzabile sotto il profilo commerciale, a meno che non si tratti di un elemento veramente 'emergente', del tipo, ad esempio, di una villa palladiana;
- nella prospettiva dell'intervento edilizio, il restauro si pone come elemento di ulteriore incertezza in quanto alla difficoltà nel quantificare con certezza i costi;
- le dimensioni del fabbricato sono un elemento ancora penalizzante in quanto misura circa 400 mq di Superficie da ristrutturare, con costi unitari prossimi a quelli delle nuove realizzazioni, e con un target di potenziale acquirente piuttosto particolare.
- pare difficile valutare la possibilità di trasformare il fabbricato in più unità, abitative o non abitative, non tanto per l'impossibilità operativa, quanto perché tipicamente queste operazioni devono essere gestite da operatori immobiliari che al momento difficilmente possono considerare il rischio di un acquisto con un ritorno dell'investimento in 4 o 5 anni.

Posto quanto sopra, e soprattutto l'impossibilità di ricavare dei 'comparabili' sul mercato immobiliare locale, si ritiene sia corretto aggiornare il valore compravenduto nel 2003. L'aggiornamento dovrà tener conto dei seguenti elementi:

1. l'andamento del mercato immobiliare del 2003 rispetto al mercato attuale;
2. una valutazione sugli eventuali maggiori o minori costi di restauro/ristrutturazione visti i dodici anni passati dall'acquisto del fabbricato.

Per quanto riguarda il Punto1, ci soccorrono le statistiche, indicando dei valori del mercato attuale inferiori di circa 10 punti percentuali rispetto al 2003, riferimento in base al quale possiamo aggiornare i valori.

Per quanto riguarda le variazioni di costo eventualmente conseguenti al degrado avvenuto dalla data dell'acquisto dell'immobile, si ritiene che non

si debba computare alcuna riduzione. Questo in quanto va detto che la villa era bisognosa di un restauro che non è sicuramente cambiato nelle sue caratteristiche e nei suoi costi in seguito al possibile aggravamento avvenuto in questi anni ed inoltre, successivamente all'acquisto sono state effettuate delle opere di sgombero che dovevano comunque essere eseguite.

Valore di Mercato = Valore di acquisto (2003) attualizzato:

$$V_m = 392.507 - 10\% = 353.256,00 \text{ Euro}$$

VALORE E)

Ne deriva che:

Si può quindi stimare per il fabbricato di cui al Punto E, un VALORE DI MERCATO di 353,256,00 Euro.

9. F) RESIDENZE

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI:

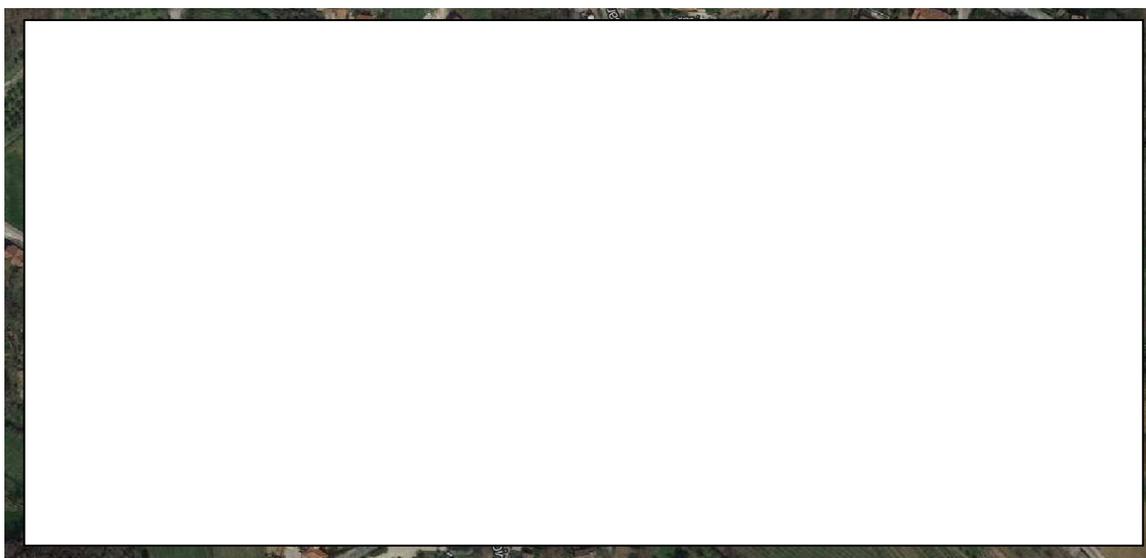
Ditta

2. INDIVIDUAZIONE CASTALE

Comune									
NCEU									
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita	
				C/6	2	28 mq		36,15	
				A/2	U	5 vani		348,61	
				F/3					
				F/3					
NCT	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	cl.	Superficie	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
				Semin Arb.	4	261		1,35	1,01 (3)
				Prato irrig.	2	10		0,1	0,06 (3)
				Semin Arb.	4	158		0,82	0,61 (3)
				Semin Arb.	4	267		1,38	1,03 (3)
				Semin Arb.	4	695		3,59	2,69 (3)

1	Ipoteca	██████████		██████████	██████████
2	Ipoteca	██████████	██████████	██████████	██████████
3	da cedere per convenzione		██████████		██████████
4	Ipoteca	██████████		██████████	██████████
5	Ceduto con atto 10/07/2014				
6	Cabine elettriche				

Catastalmente si rilevano ancora in proprietà alcune superfici in attesa di essere cedute al Comune di ██████████, che in pratica costituiscono la strada di accesso alle abitazioni realizzate. Delle tre unità in proprietà, risultano accatastate una abitazione (con il proprio garage), mentre altri due immobili (comprensivi dei garage), risultano in corso di costruzione.



DESCRIZIONE DELLA ZONA. La posizione è lungo Via ██████████, una strada comunale che porta da ██████████, che attraversa la zona agricola a sud di ██████████ e poi conduce al paese passando entro un gruppo di case, in parte anche di epoca storica. La posizione ambientalmente è interessante (senza essere eccezionale), ed in ogni caso le quattro villette, alcune singole, alcune bifamiliari, che costituiscono il progetto originario, sono allineate su di una strada a fondo cieco che porta alla abitazione posta sul lato ovest, come anche ad una proprietà vicina. Una delle 4 unità realizzate inizialmente visibile nella relazione fotografica, è stata ceduta, per cui attualmente in proprietà rimangono appunto una abitazione ed un garage (██████████), agibili e locati, e due unità immobiliari al grezzo, come da relazione fotografica (vedi All. 8-6).



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA la foto individua il complesso edilizio.

L'accesso avviene attraverso una strada alquanto dissestata ed attraverso un piazzale non pavimentato che andrebbero sistemati prima di essere ceduti al Comune di [REDACTED]. Le condizioni di conservazione del fabbricato appaiono normali, se non per alcuni particolari che andrebbero completati, ma ciò non ha un rilievo significativo per la stima del bene, se non appunto per la strada di accesso.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI: Delle tre costruzioni sopra individuate, la proprietà insiste sull'unità centrale (al grezzo), e sulle unità a sinistra (una al grezzo l'altra completata). Il complesso condivide architettonicamente un basamento alla quote del piano terra (sul retro risulta completamente interrato), entro il quale sono posti gli spazi di servizio ed i garage, dal quale emergono tre blocchi dei quali, come detto sopra solamente i due a sinistra sono attualmente in proprietà. La parte superiore dei garage è quindi un lastrico solare suddiviso a servizio delle rispettive unità immobiliari di cui costituisce una pertinenza, con accesso frontale attraverso delle scale, e con accesso ai garage in parte frontalmente ed in parte sul lato ovest, attraverso basculanti metallici. Le unità si distribuiscono appunto con degli ampi garage, lavanderie e taverne al piano terra, un piano terra con un portico, in cui prende posto la zona giorno, ed un piano primo con terrazzino in cui prende posto la zona notte costituita di due camere e di un bagno.

I garage appaiono essere estremamente grandi e in questo senso se ne sfrutta poco l'ampia superficie. Il terrazzo al livello primo attraverso il quale si accede direttamente alla zona giorno, appare poco riservato, ma comunque si può dire che gli edifici, sia quello completato che quello al grezzo, sono perfettamente commercializzabili in quanto di dimensioni e caratteristiche generali, proponibili sul mercato locale. L'esterno degli edifici è intonacato, con cornici delle aperture in pietra, e i pilastri d'angolo dei portici sono rivestiti in mattoni faccia a vista. I parapetti dei terrazzi al piano primo e secondo sono metallici e la pavimentazione dei lastrici solari posti sopra ai garage è in piastrelle sopraelevate di marmo lavato. Superiormente una cornice in cls gettato in opera viene completata dalla lattoneria delle grondaie e dei pluviali in rame. I basculanti sono

in acciaio verniciato e la pavimentazione nella zona antistante i garage del blocco ad ovest, al piano terra, è in autobloccanti di cemento. Il tutto si completa di muretti in pietra in corrispondenza della strada di accesso, con inserite le cassette delle lettere e da una scala a sbalzo che permette di accedere direttamente al livello del terrazzo/lastrico solare al piano primo. I solai sono in laterocemento al piano terra e piano primo ed in legno al piano secondo. Internamente l'unità completata si presenta con finiture di livello standard, pavimentazioni in gres, serramenti in legno, sanitari sospesi, pareti rifinite a gesso e scale in pietra. Il riscaldamento è con pannello radiante a pavimento e scalda salviette nei bagni, mentre il generatore è autonomo con caldaia a gas metano. Le unità al grezzo, come si vede dalla relazione fotografica, mantengono gli stessi elementi strutturali, ma ovviamente mancano delle finiture, dai pavimenti agli impianti agli intonaci interni.

PROPRIETARIO: [REDACTED]

3. **LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.3)

1. **Urbanistica**

L'area in cui è collocato il compendio immobiliare è una [REDACTED], residenziale di completamento per cui perfettamente compatibile alla destinazione d'uso. (Vedi All. 7-7). Per questo si può dichiarare la legittimità urbanistica dei fabbricati.

2. **Edilizia**

L'intervento edilizio, come da documentazione allegata è coerente al progetto presentato e quindi legittimamente autorizzato e conforme. Due unità come i garage a queste collegate sono da completarsi e quindi privi delle opere ed anche dell'agibilità, ne deriva che la conformità edilizia è solo riferita all'unità completata, mentre per le altre unità si può dichiarare la legittimità del progetto presentato.

4. **VALUTAZIONE** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

CONSISTENZA: La consistenza del fabbricato esistente tiene conto della classificazione secondo dei rapporti mercantili che tengono conto delle sovrabbondanti superfici non residenziali, rispetto alla superficie dei vani abitabili:

[REDACTED]	Rapporto mercantile	Superficie (mq)	
		reale	commerciale
[REDACTED]			
garage e accessori	0,3	77	23,10
Piano primo	1	51,1	51,10
Portico	0,3	7,3	2,19
lastrico solare-scale	0,2	88,5	17,70
Piano Secondo	1	51,1	51,10
terrazza	0,3	7,3	2,19
giardino	0,05	249	12,45
Tot Superficie	Commerciale	mq	159,83

	Rapporto mercantile	Superficie (mq)	
		reale	commerciale
garage e accessori	0,3	136	40,80
Piano primo	1	51,1	51,10
Portico	0,3	7,3	2,19
lastrico solare-scale	0,2	72	14,40
Piano Secondo	1	51,1	51,10
terrazza	0,3	7,3	2,19
giardino	0,05	88	4,40
Tot Superficie	Commerciale	mq	166,18

	Rapporto mercantile	Superficie (mq)	
		reale	commerciale
garage e accessori	0,3	146	43,80
Piano primo	1	84,7	84,70
Portico	0,3	7,7	2,31
lastrico solare-scale	0,2	102	20,40
Piano Secondo	1	84,7	84,70
terrazza	0,3	7,7	2,31
giardino	0,05	150	7,50
Tot Superficie	Commerciale	mq	245,72

Passiamo quindi a verificare il valore delle unità abitative della zona. I dati della Borsa immobiliare sono relativi alle compravendite avvenute, quindi danno conto del mercato e non tanto del valore del bene specifico.

Le transazioni avvenute a valori medi di 790,00 Euro/mq (per la prima fascia), danno conto di un mercato che presenta tutte le caratteristiche, in termini di valore dei fabbricati, di una zona “depressa”, con transazioni riferite in buona parte a ristrutturazioni o comunque a fabbricati di valore molto economico.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

ASIAGO						
1. zona centrale o di pregio	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**
2. resto del territorio	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**	N.P.**

	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.225	1.425	400	550	11.000	15.000

(Borsa immobiliare 1° semestre 2014)

Per quanto riguarda i valori di mercato al nuovo, sentiti gli operatori immobiliari della zona, sono in pratica i medesimi del vicino Comune di ████████, quindi quelli già riportati in precedenza, che vanno dai 1.225,00 ai 1.424,00 Euro/mq. Come abbiamo visto in precedenza si tratta di valori leggermente superiori o prossimi al costo di costruzione dei fabbricati; questo evidenzia ancor più se ve ne fosse bisogno il modestissimo valore delle aree fabbricabili, ma di riflesso anche quello dei fabbricati stante la disponibilità di invenduto e di usato sul mercato immobiliare.

Zona Centro Storico

Visite online: 3

Quotazioni & Rendimenti
Stampa quotazioni di zona
Salva quotazioni di zona

QUOTAZIONI DI VENDITA



Abitazioni e Ville



Uffici

QUOTAZIONI DI LOCAZIONE



Box & Parcheggi



Locali & Negozi

 ABITAZIONI CIVILI
>

Sei un agente immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni Fascia Media	Quotazioni 1° Fascia	Calcola il valore
570 €/mq	680 €/mq	790 €/mq	Valutometro

 VILLE E VILLINI
>

Sei un agente immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni Fascia Media	Quotazioni 1° Fascia	Calcola il valore
570 €/mq	680 €/mq	790 €/mq	Valutometro

La verifica relativa alle ultime transazioni avvenute nella zona, non può essere un sicuro riferimento in quanto si tratta di pochissime compravendite e quindi di una statistica assolutamente insufficiente.

La verifica presso gli operatori del settore riferita alle singole abitazioni, effettuata con planimetrie di progetto, relazione fotografica ecc, quindi con il

██████████ perfettamente completato e con i ██████████ al grezzo, aiuta ad individuare alcuni valori di riferimento che si ritiene abbastanza affidabili visto che provengono da operatori sul mercato locale, che ne conoscono quindi perfettamente le caratteristiche. Il Sub █, attualmente è locato mentre per i Sub ██████████ (al grezzo), vi sono anche annunci pubblicizzati ai fini della vendita, riportanti i seguenti prezzi:

██████████ richiesta immobiliare		Stima operatori del settore
██████████ ██████████		158.000,00
██████████ ██████████		185.000,00
Totale	Euro	343.000,00

Tenendo conto che le opere di completamento incidono per circa 500,00 Euro/mq, riferiti ai soli vani abitabili ed accessori, (l'esterno si può ritenere già completato), si ricavano i seguenti costi per il completamento delle opere.

██████████		Costo unitario opere completamento	Costo totale Euro
██████████	143,00	570,00	81.510,00
██████████	213,20	570,00	121.524,00

La verifica dei valori rilevati sopra, se comparati alle statistiche della Borsa immobiliare restituisce un valore unitario medio di 1.325,00 Euro/mq, che riteniamo possa essere approssimato a 1.300,00 Euro/mq considerando anche il fatto che non si tratta di appartamenti bensì di unità a schiera come anche la realtà di un mercato immobiliare in fase stagnante e di grande difficoltà, con moltissimo invenduto a disposizione.

██████████	Sup.	Valore Borsa immobiliare	Valore di mercato al finito	Costo di completamento	Valore di mercato attuale
██████████ ██████████	159,83	1.300,00	207.779,00	0	207.779,00
██████████ ██████████	166,18	1.300,00	216.034,00	81.510,00	134.524,00
██████████ ██████████	213,20	1.300,00	277.160,00	121.524,00	155.636,00
Totale				Euro	497.939,00

VALORE F)

Ne deriva che:

Si può quindi stimare per le unità immobiliari residenziali di cui al Punto F, un **VALORE DI MERCATO di 497.939,00 Euro.**

10. G) TERRENI A**1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI:

Ditta

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

COMUNE DI

Comune di								
NCT								
Fg.	Part.	Sub.	Qualità	cl.	Superficie	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
			Seminativo	4	2897	D34	14,74	11,22
			Seminativo	3	67	D34	0,46	0,29
			Seminativo	4	1930	D34	9,82	7,48
			Prato	4	802	D34	2,65	1,45
			Seminativo	3	394	D34	2,71	1,73
			Prato	3	65	A5;D34	0,28	0,17
			Seminativo	5	1100	A5;D34	3,9	3,98
			Prato	3	96	A5;D34	0,41	0,25
			Seminativo	4	900	A5;D34	3,19	3,25
			Seminativo	4	1430	D34	7,27	5,54
			Seminativo	4	762	D34	3,88	2,95
			Seminativo	4	9050	D34	46,04	35,05
			Seminativo	4	3809	D34	19,38	14,75



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA la foto individua il complesso edilizio.

Si tratta di tre appezzamenti di terreno agricolo per una superficie totale di 23.302 mq, posti in località '██████████', lateralmente ad un'area industriale che fiancheggia la strada comunale che ██████████. L'area agricola sul lato sud ovest confina con ██████████, quindi con un'area in cui insiste un piano ambientale. Le due aree sono separate da un appezzamento di terreno e sono allo stato praticamente incolte ed abbandonate, come anche la relazione fotografica lascia intendere. La parte prospiciente il fiume è inserita nelle aree vincolate dal piano alla destinazione agricola, che peraltro pare ben difficilmente cambiare, sia alla luce delle direttive regionali in merito al consumo di territorio agricolo, sia visto il basso valore delle zone edificabili, ancor più per quelle industriali. Il Piano Ambientale "██████████", individua un accesso (Vedi All. 7-9), al parco attraverso una strada di campagna posta sul fianco della proprietà, ma anche questo elemento non pare possa più di tanto condizionare il valore del bene.

3. **LEGITTIMITA' URBANISTICA** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.3)

L'area in cui è collocato il compendio immobiliare è Agricola, e come accennato sopra la parte a sud ovest è ricompresa nel Parco Fluviale. Ulteriormente si deve evidenziare che il terreno a sud come in piccola parte il terreno a nord, sono in Zona di Attenzione idraulica, con riferimento alle possibili esondazioni. Inoltre, la quasi totalità dei terreni a sud e ad ovest sono inseriti nel vincolo fluviale. Visto l'uso attuale, non vi è incompatibilità alcuna e quindi si può dichiarare la legittimità urbanistica dei terreni allo stato di fatto.

4. **VALUTAZIONE** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

CONSISTENZA: La consistenza del terreno è di 23.302 mq, articolati in tre distinte aree, tutte comunque direttamente accessibili. Si ritiene che a prescindere dalla individuazione catastale, in gran parte a seminativo, si tratta di un terreno incolto e quindi tale elemento influirà sui valori di stima.

VALORE DEL TERRENO: Va detto innanzitutto che la vicinanza con l'area industriale non comporta in alcun modo un apprezzamento dei valori agricoli, in quanto il valore di mercato dei terreni edificabili industriali è allo stato particolarmente basso, ma ciò che conta ancor di più, si tratta di un mercato allo stato praticamente inesistente nelle zone oggetto di stima. Ne deriva che i riferimenti di mercato per i terreni agricoli sono rappresentati dalle Tabelle dei VAM provinciali e dalle contrattazioni. Le tabelle (Vedi All. 9), indicano per i terreni inseriti nella Regione Agraria N. 8 valori per il terreno incolto di 35.400,00 Euro/h mentre i valori per il seminativo sono di 84.500,00 Euro/h. A parere si tratta di un terreno che potrà avere utilizzo a seminativo come i terreni posti a fianco (Vedi Relazione Fotografica All.8-7), per cui la stima sarà quella del seminativo deprezzata (fattore d1), in funzione della situazione attuale, che appunto lo vede incolto e quindi bisognoso di lavorazioni per essere riportato allo stato di seminativo e quindi produttivo. Ulteriormente, la suddivisione in tre appezzamenti, rappresenta una diminuzione di valore (fattore d2) in quanto al minor valore agricolo che consegue ai maggiori costi per la coltivazione del terreno stesso.

Valore di Mercato = Superficie x Valore Agricolo Medio x d1 x d2

(VAM) Valore Agricolo Medio = 84.500,00 Euro/h

(d1) Deprezzamento per stato di inutilizzo attuale = 0,8

(d2) Deprezzamento per suddivisione in tre aree = 0,85

Valore di Mercato = 23.302 x 8,45 x 0,8 x 0,8 = 133.893,29 Euro

VALORE G)

Ne deriva che:

Si possono quindi stimare per i terreni agricoli di cui al Punto G, un

Valore di Mercato di 133.893,00 Euro.

11. **H) TERRENI A** [REDACTED]

1. **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI: [REDACTED]

2. **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare risulta censito all’Agenzia del Territorio di ██████████, come segue:

Comune di ██████████								
NCT								
Fg.	Part.	Sub.	Qualità	cl.	Superficie	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
██████████	██████████							
██████████	██████████		Prato irrig.	2	9524	A11;D34	60,25	31,97
██████████	██████████							
██████████	██████████		Prato irrig.	2	9513	A11;D34	60,18	31,93
R ██████████								



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA la foto individua il complesso edilizio.

Anche in questo caso si tratta di un terreno posto ai limiti di una zona industriale. Inoltre, il terreno in questione è stato oggetto di una richiesta di cambio di destinazione a terreno edificabile con destinazione industriale, (insieme ad altre proprietà vicine). Tale richiesta è stata preliminarmente accolta nel senso che nel PAT di recente approvazione, la zona è stata inserita come area di prossima espansione a destinazione industriale. Questo elemento che solo pochi anni fa avrebbe comportato un notevole apprezzamento del valore del terreno, oggi, per le ragioni riportate in precedenza nelle valutazioni dei terreni industriali, non comporta alcun apprezzamento. La stima in questo caso non potrà che tener conto del valore a terreno agricolo dell’area stessa.

3. **LEGITTIMITA’ URBANISTICA** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.3)

L’utilizzo è agricolo, quindi perfettamente compatibile con la destinazione del Piano degli Interventi.

4. **VALUTAZIONE** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

CONSISTENZA: La consistenza del terreno è di 19.037 mq, di forma regolare ed attualmente coltivati.

VALORE DEL TERRENO: Come espresso sopra la vicinanza con l'area industriale non comporta in alcun modo un apprezzamento dei valori agricoli, in quanto il valore di mercato dei terreni edificabili industriali è particolarmente basso, ma ciò che conta ancor di più, si tratta di un mercato praticamente inesistente nelle zone oggetto di stima. Ne deriva che i riferimenti di mercato per i terreni agricoli sono rappresentati dalle Tabelle dei VAM unitamente alle indicazioni degli operatori di settore. Le tabelle (Vedi All. 9), per i terreni inseriti nella Regione Agraria N. 8 i valori per il prato irriguo sono di 114.100,00 Euro/h. Non si rinvengono fattori di deprezzamento in quanto il terreno è attualmente coltivato e non vi sono elementi che ne possano vincolare o limitare lo sfruttamento agricolo.

Valore di Mercato = Superficie x Valore Agricolo Medio

(VAM) Valore Agricolo Medio = 114.100,00 Euro/h

Valore di Mercato = 19.037 x 11,41 = 217.212,17 Euro

VALORE H)

Ne deriva che:

Si possono quindi stimare per i terreni agricoli di cui al Punto H, un

Valore di Mercato di 217.212,00 Euro.

12. QUADRO FINALE COMPLESSIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI

	COMUNE DI:	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
A	██████	████████████████████		3.138.725,00
B	██████	████████████████		990.990,00
C	████████████████	██████████		490.050,00
D	████████████████	████████████████		365.481,00
E	██████████	██████████	353.256,00	
F	██████████	████████████████████	497.939,00	
G	████████████████	████████████████	133.893,00	
H	████████████████	████████████████	217.212,00	
TOTALE		EURO	1.202.300,00	4.985.246,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI

Si può quindi stimare un complessivo

VALORE DI MERCATO di 1.202.300,00 Euro.

(Unmilione duecento due mila trecento/00)

Il valore cauzionale, risulta il seguente:

VALORE CAUZIONALE DEI BENI IMMOBILI

VALORE CAUZIONALE di 1.150.000,00 Euro.

(Unmilione centocinquanta mila/00)

13. LIMITI E ASSUNZIONI (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.5)

La complessa problematica riferita alla stima effettuata si può ben vedere nel quadro di sintesi proposto. La gran parte dei beni immobili non si ritiene siano direttamente commercializzabili, tanto da non avere valore sul mercato immobiliare. Questa situazione ha comportato la necessità di procedere ad una

stima differenziata, da una parte i beni immobili con Valore di Mercato e dall'altra i beni con Valore di Realizzo. Questo distingue da una parte i beni per i quali, si può individuare un mercato e quindi, in tempi sicuramente non brevi, dei possibili acquirenti, dai beni per i quali il valore non è determinabile con sufficiente certezza. Inoltre, per quest'ultimi, nonostante il valore possa essere inferiore agli stessi costi sostenuti per realizzarli, non si tratta di un valore che con sufficiente approssimazione e certezza, sia prevedibile recupera dal mercato immobiliare.

14. **DOCUMENTAZIONE** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.6)

All. 1 Atti notarili

[Redacted text block]

All. 2 Estratti di mappa

[Redacted text block]

All. 3 Planimetrie catastali

[Redacted text block]

[REDACTED]

All. 4 Visure catastali

- 1. [REDACTED]
- 2. [REDACTED]

All. 5 Provvedimenti autorizzativi

[REDACTED]

All. 6 Preliminare di vendita [redacted]

All. 7 Documentazione urbanistica

[redacted]
[redacted]

All. 8 Documentazione fotografica

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

All. 9 Regioni Agrarie e Valori Agricoli Medi

All. 10 Verifiche compravendite

Il Professionista incaricato
Arch. Giovanni Bassi

INDICE

1.	<u>REQUISITO</u>	pag. 1
2.	<u>INCARICO</u>	pag. 2
3.	<u>ELENCAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u>	pag. 2
4.	<u>A) CAPANNONI</u> [REDACTED]	pag. 3
5.	<u>B) LOTTI INDUSTRIALI NEL</u> [REDACTED]	pag. 22
6.	<u>C) CAPANNONE INDUSTRIALE A</u> [REDACTED]	pag. 26
7.	<u>D) LOTTI EDIFICABILI A</u> [REDACTED]	pag. 31
8.	<u>E)</u> [REDACTED]	pag. 35
9.	<u>F)</u> [REDACTED]	pag. 42
10.	<u>G) TERRENI A</u> [REDACTED]	pag. 49
11.	<u>H) TERRENI A</u> [REDACTED]	pag. 51
12.	<u>QUADRO FINALE COMPLESSIVO DEI VALORI DEI BENI</u>	pag. 54
13.	<u>LIMITI E ASSUNZIONI</u>	pag. 54
14.	<u>DOCUMENTAZIONE - ALLEGATI</u>	pag. 55 + Allegati