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

P. IVA 02472700240 C.F. BSSGNN64P06L840L

Spett. Le
[redacted]

pagine n. **39 + 9** Allegati

- PERIZIA DI STIMA -

[redacted]

P-088

Vicenza, 27 Febbraio 2015

Oggetto: **Compendio immobiliare composto da diciassette unità immobiliari artigianali, commerciali, direzionali, e sei aree a parcheggio, sito [redacted].**

La presente perizia di stima è redatta secondo gli IVS 2007 (International Valuation Standards) e come da "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle disposizioni creditizie" Maggio 2013 elaborate da Associazione Bancaria Italiana, Tecnoborsa.

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

REDATTA PER CONTO: [redacted]

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

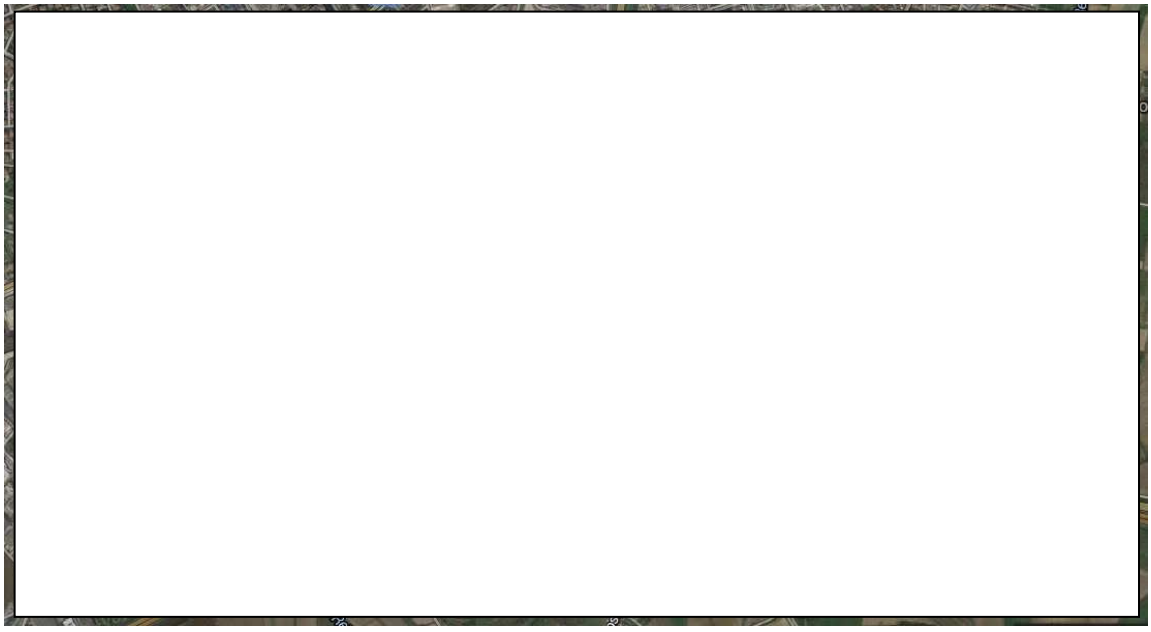
DATA SOPRALLUOGO: 9 Dicembre 2014 - 26 Febbraio 2015

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE: Rivalutazione del valore di mercato di un fabbricato ad uso Artigianale, Commerciale e Direzionale, già oggetto di mutuo.

2. **<u>IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE</u>** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI: [redacted]

INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

<u>Catasto</u> <u>Fabbricati</u>*:*

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]	D/1				100,00
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				8.152,00
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				840,80
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1.201,60
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				508,60
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1109.80
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1.967,80
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					

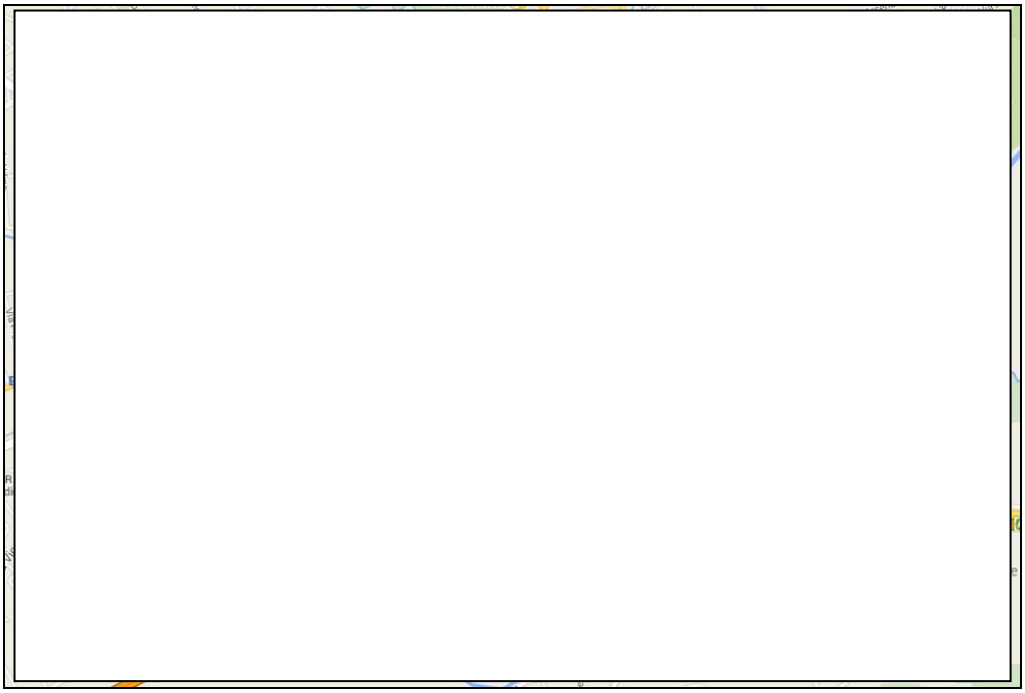
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				687,40
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1.866,80
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1.180,40
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				508,60
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1.106,20
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1.964,60
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				687,40
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				687,40
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1.964,60
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				1.106,20
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	D/8				508,60
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	C/6	1	42		91,10
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	C/6	1	394		854,63
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	C/6	1	68		147,50
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	C/6	1	210		455,52
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	C/6	1	177		383,93
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	C/6	1	220		477,21
	[redacted]	[redacted]	[redacted]					

Alcune unità immobiliari sono poste tra due diversi Fogli catastali, per cui l'individuazione è duplice e riferita a Fogli, Particelle e Sub che sono complementari nel definire la proprietà individuata (Vedi All. 03). La prima proprietà indicata nella lista, ([redacted]), corrisponde ad una cabina elettrica, quindi viene esclusa dalla stima in quanto non collocabile sul mercato immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SORGE IL BENE: Come evidenzia la vista aerea, la posizione è molto interessante per la centralità rispetto alla zona industriale ed la vicinanza con il casello autostradale della A4. Il fabbricato è posto lungo la principale strada che distribuisce la [redacted]. Si tratta di una posizione che gode di una ottima visibilità, pertanto le unità immobiliari appaiono sotto questo profilo sicuramente interessanti. [redacted] costituisce in pratica la tangenziale sud di Vicenza in quanto rappresenta il prolungamento verso ovest della tangenziale che collega i due caselli di [redacted], in direzione del casello di [redacted].

Il traffico di collegamento con la zona di [redacted] e la zona ad ovest della città di [redacted], in buona parte scorre quindi sulla strada sulla quale si affaccia il fabbricato oggetto di stima. La [redacted] è posta a poche centinaia di metri e la rotatoria che distribuisce tra l'autostrada A4, la

tangenziale ovest e quindi l'alto vicentino, è anch'essa a poche centinaia di metri.



VIABILITA' DELLA ZONA [redacted] CON INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

PROPRIETARIO: [redacted]

DESCRIZIONE DEL BENE: Il realty (proprietà immobiliare) oggetto della presente Perizia è costituito da un edificio commerciale e direzionale disposto su due livelli su di un ampio cortile privato, con accesso da [redacted] ad [redacted]. La superficie del lotto è di 9.312 mq e la Superficie Coperta del fabbricato è di 4130 mq. Gli spazi esterni di sosta sono dimensionati per 125 posti auto, alcuni assegnati alle singole unità e altri ad uso comune. Il fabbricato ha in pianta la forma di un quadrato con uno spigolo arrotondato, cui corrisponde l'incrocio tra le due strade sulle quali sono posti i due accessi. Al piano terra sono presenti dei portici sui quattro lati, anche se sul lato sud - che corrisponde al retro - il portico è in realtà ridotto a pochi metri quadrati, in quanto il laboratorio artigianale di cui al [redacted], si allinea al filo esterno del piano terra. I portici collegano tra di loro i vani scala, che, dotati di ascensore portano al piano primo. L'intero manufatto è realizzato in strutture di Cls prefabbricato con pannelli esterni sempre in cls alleggeriti e tinteggiati esternamente. I solai sono in copponi in cls. Le murature sono in blocchi di argilla in parte a vista ed in parte intonacate. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, e con tamponamenti sempre in alluminio. Le pavimentazioni esterne sono in autobloccanti in cls, e la recinzione è costituita da un grigliato in cls sulla parte fronte strada e da un muro in blocchi verso le altre proprietà confinanti. Sul lato sud è presente un accesso carraio completo di cancello scorrevole motorizzato che permette l'accesso ad altra proprietà non compresa nel presente complesso oggetto di stima. Gli accessi su strada sono dotati di cancelli motorizzati apribili di ampie dimensioni, commisurate ad un centro commerciale/direzionale. La copertura è piana e sono presenti alcuni lucernari

oltre ad un cavedio centrale che contribuisce insieme ai lucernari, ad illuminare le unità al piano primo attraverso delle finestrature. Da questo cavedio, attraverso dei lucernari posti sulla pavimentazione, si illumina anche parte dello spazio posto al piano terra, corrispondente al Sub. [redacted] (Vedi All. 04).

A livello impiantistico le varie unità sono climatizzate con impianto a mobiletti per il piano primo, integrati da canali per il ricambio d'aria e da un impianto con CTA e distribuzione a soffitto per il piano terra. Le macchine sono poste in copertura, vicino ai due cavedi che contengono le canalizzazioni.

L'accesso alle unità immobiliari al piano terra avviene attraverso i portici e quindi direttamente dall'esterno attraverso il cortile comune. Al piano primo, dai vani scala si dipartono dei corridoi che collegano le varie unità immobiliari. Nel cortile esterno sono individuate le aree di sosta, che in parte, nella zona prospiciente al bar di cui al Sub. [redacted], sono attualmente utilizzate come area di ristoro per gli avventori del bar (Vedi Rel. Fotografica All. 9).

La visibilità del Centro è, come detto, veramente ottimale sotto il profilo commerciale e il fabbricato appare ben posizionato per una destinazione direzionale e commerciale tale quale risulta dalle autorizzazioni ottenute.

Delle originarie 23 unità, rimangono in proprietà 17 unità immobiliari oltre ai posti auto ed alle quote millesimali del cortile comune.

STATO DI CONSERVAZIONE: L'agibilità è datata [redacted], quindi il fabbricato è utilizzato da circa undici anni. Il tempo passato non pare aver degradato in modo particolare l'edificio, che appare in buono stato di conservazione e realizzato in modo attento e compatibile a quelle che sono le esigenze del mercato immobiliare attuale.

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

REGOLARITA' URBANISTICA: Transazione [redacted]

Il fabbricato è in ZTO Zona per Insediamenti [redacted], (vedi All. 05). In questa zona è possibile destinare gli immobili a superficie Commerciale e Direzionale, quindi in modo pienamente compatibile con le attuali destinazioni d'uso. La disciplina è regolamentata dall'art. 39 N.T.O. (All. 4). Si può quindi dichiarare la conformità urbanistica dei fabbricati e dei locali oggetto di stima.

REGOLARITA' EDILIZIA: Concessione Edilizia [redacted];

D.I.A. [redacted];

Dichiarazione di conformità impiantistica [redacted].

Dichiarazione di conformità impiantistica [redacted].

Agibilità [redacted];

Agibilità [redacted];

Nel corso del sopralluogo si è riscontrata la presenza del collegamento tra alcune unità immobiliari precedentemente locate ad un'unica ditta, ad unire le stesse in un'unica unità immobiliare di fatto. Ciò non appare regolarizzato in alcuna richiesta di autorizzazione per accorpamento di unità immobiliari e nemmeno in una pratica di regolarizzazione catastale. Per questo, nonostante si tratti di una difformità facilmente sanabile attraverso il completamento di alcune partizioni, formalmente non è possibile asseverare la regolarità edilizia allo stato attuale. Pare corretto comunque evidenziare come questa difformità non condizioni il giudizio di stima che è riferito alle singole unità immobiliari così come autorizzate e rese agibili. Peraltro tale situazione si può ricostituire in tempi rapidi e con modesta spesa.

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

CONSISTENZA: La superficie commerciale degli immobili comprende la superficie principale e le superfici secondarie che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili assunti (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.3.2.3), e che si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie ed i prezzi delle superficie principali.

Nel caso all'esame si redige la seguente tabella per la determinazione delle superficie commerciali, ricavate graficamente dalle superfici esterne lorde (SEL secondo standard IVS), misurate graficamente sulle planimetrie catastali:

Destinazione	Rapporto mercantile
sup. principale	1
vano scale e corridoi di collegamento	1
Sottoscala, spazi ad altezza < 170 cm	0,5

Tra le destinazioni, come detto in precedenza sono presenti anche 7 unità produttive, per le quali si ritiene, ad integrazione delle tabelle che definiscono i rapporti mercantili una ulteriore definizione che stabilisce i diversi valori appunto rapportati a caratteristiche tipiche degli spazi produttivi:

Artigianale Produttivo		**Coefficiente di merito**
A piano terreno		0%
A piano rialzato		-5%
Senza accesso autoarticolati		-10%
Senza area di pertinenza		-10%

DESTINAZIONE A [redacted]

Fg.	Mn	Sub	LABORATORIO PIANO TERRA
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	1864,5	1.864,54
Sottoscala	0,5	4,5	2,25
Totale		**mq**	**1.866,79**

Fg.	Mn	Sub	LABORATORIO PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	480,0	480,00
Scala corridoio	1	17,0	4,25
Totale		**mq**	**484,25**

Fg.	Mn	Sub	LABORATORIO PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	464,6	464,55
Scala corridoio	1	19,2	4,81
Totale		**mq**	**469,36**

Fg.	Mn	Sub	LABORATORIO PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	297,2	297,24
Scala corridoio	1	19,2	4,81
Totale		**mq**	**302,05**

Fg.	Mn	Sub	LABORATORIO PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	245,9	245,94
Scala corridoio	1	16,5	4,12
Totale		**mq**	**250,06**

Fg.	Mn	Sub	LABORATORIO PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	479,8	479,76
Scala corridoio	1	17,0	4,25
Totale		**mq**	**484,01**

Fg.	Mn	Sub	LABORATORIO PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	270,0	269,96
Scala corridoio	1	17,0	4,25
Totale		**mq**	**274,21**

DESTINAZIONE [redacted]

Fg.	Mn	Sub	COMMERCIALE PIANO TERRA
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	164,9	164,90
Totale		**mq**	**164,90**

Fg.	Mn	Sub	COMMERCIALE PIANO TERRA
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	232,7	232,74
Totale		**mq**	**232,74**

DESTINAZIONE [redacted]

Fg.	Mn	Sub	DIREZIONALE PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	119,0	119,00
Scala corridoio	1	17,0	4,25
Totale		**mq**	**123,25**

Fg.	Mn	Sub	DIREZIONALE PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	272,6	272,58
Scala corridoio	1	17,0	4,25
Totale		**mq**	**276,83**

Fg.	Mn	Sub	DIREZIONALE PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	165,7	165,70
Scala corridoio	1	17,0	4,25
Totale		**mq**	**169,95**

Fg.	Mn	Sub	DIREZIONALE PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	104,6	104,56
Scala e corridoio	1	16,5	4,12
Totale		**mq**	**108,68**

Fg.	Mn	Sub	DIREZIONALE PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	435,8	435,80
Scala corridoio	1	16,5	4,12
Totale		**mq**	**439,92**

Fg.	Mn	Sub	DIREZIONALE PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	144,3	144,30
Scala e corridoio	1	16,5	4,12
Totale		**mq**	**148,42**

Fg.	Mn	Sub	DIREZIONALE PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	167,2	167,22
Scala corridoio	1	17,0	4,25
Totale		**mq**	**171,47**

Fg.	Mn	Sub	DIREZIONALE PIANO PRIMO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Destinazione	**Rapporto mercantile**	**Sup.**	
		reale	**commerciale**
Commerciale	1	145,3	145,28
Scala corridoio	1	17,0	4,25
Totale		**mq**	**149,53**

Si tratta quindi di sette unità produttive con destinazione a [redacted], due unità [redacted] ed otto unità con destinazione [redacted].

Ulteriormente si devono computare i posti auto esterni catastalmente compresi nel FG. [redacted] Sub. [redacted] e nel Fg [redacted] Sub. [redacted]. Tali posti auto sono individuati catastalmente (nell'elaborato planimetrico vi è solo l'individuazione delle aree di sosta nel loro complesso).

Esterni			POSTI AUTO
[redacted]			
		n°	
36	posti auto	3	
37		26	
38		5	
40		9	

VALORE DEL BENE

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 il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

METODOLOGIA DI STIMA: Si ritiene di dover utilizzare il Metodo del Confronto di mercato, (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.3.4), secondo le indicazioni riferite alla Nota esplicativa N. 1.3 (Market Comparison Approach). Ciò in quanto la situazione riguarda immobili perfettamente collocabili sul mercato immobiliare e in riferimento ai quali, tramite la individuazione dei Prezzi Marginali desunti dalle caratteristiche degli immobili di riferimento, si possa con sufficiente approssimazione determinare il valore di mercato.

Analisi di mercato

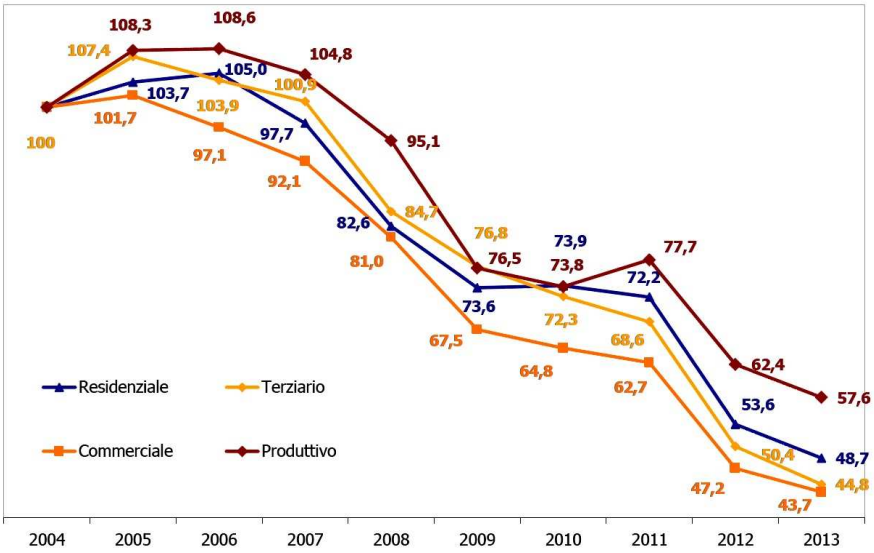
L'analisi di mercato è stata condotta mediante:

1. Verifiche e colloqui con Agenzie Immobiliari di zona.
2. Acquisizione di dati immobiliari riferiti a transazioni avvenute, con verifica diretta di tre unità immobiliari comparabili.
3. Annunci e proposte di vendita di immobili similari.

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 il minore interesse per gli investimenti immobiliari, nel settore non residenziale e dei 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 rilevato (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, regista una riduzione del valore del 7,3 % riferito all'area del Nord est. I dati si mantengono in pratica invariati per il 2014, e quindi le valutazioni sono in pratica invaruiate.

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



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

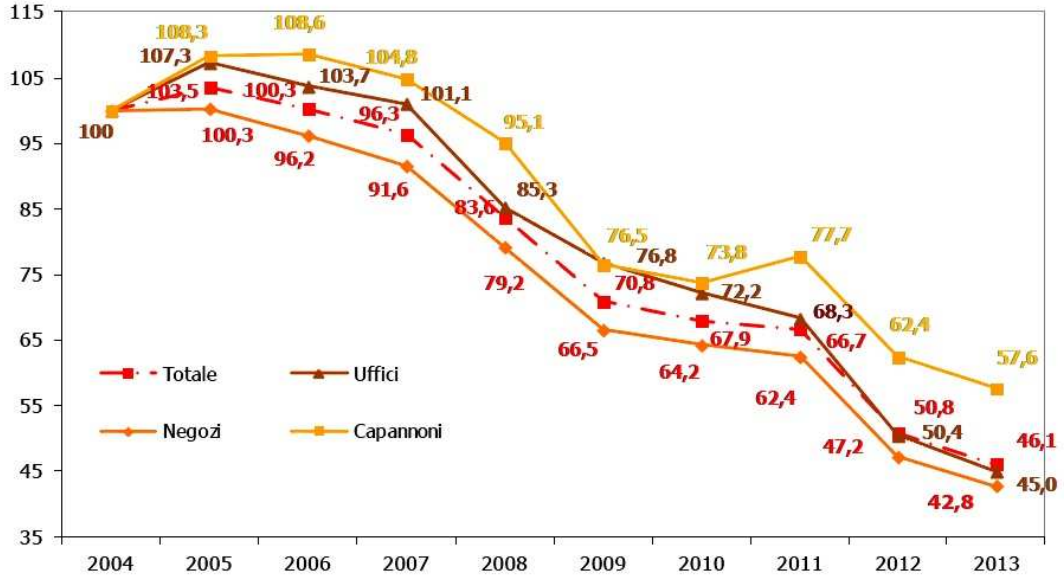
Tabella 5: Variazione % del NTN 2012/13 tipologie non residenziali

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, (quindi al produttivo), evidenzia la riduzione a circa la 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.

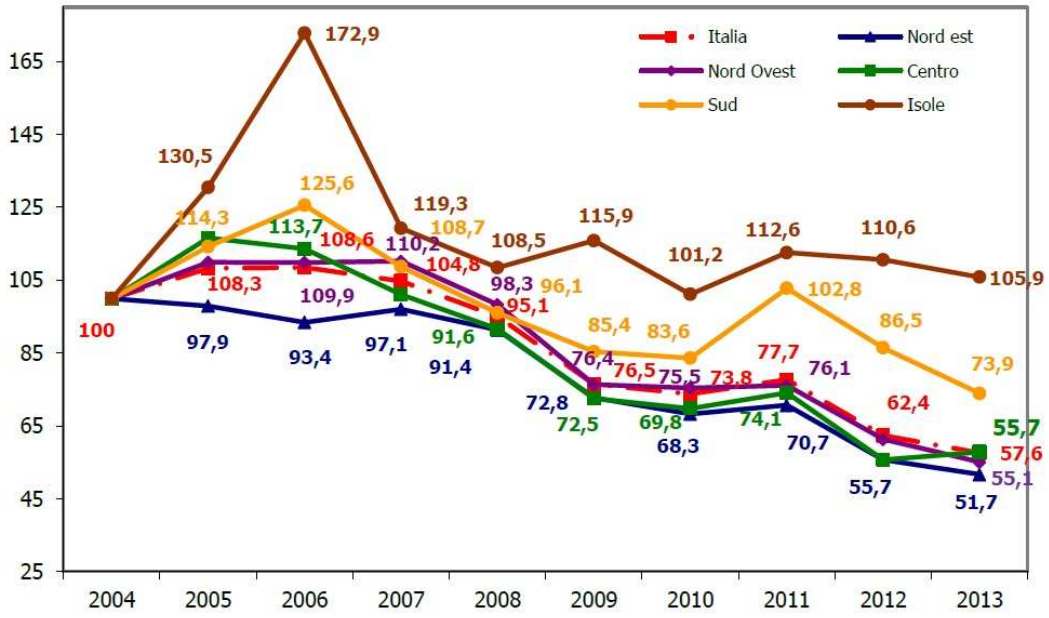
Figura 5: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



Nella tabella sopra riportata è evidenziata la riduzione del numero di transazioni per le unità commerciali, direzionali e produttive.

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 (€/m²)	Var % 2013/2012	Quotazione media Uffici 2013 (€/m²)	Var % 2013/2012	Quotazione media Capannoni 2013 (€/m²)	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%**

Se ne deduce che il valore unitario/mq riferito alle transazioni avvenute nell'anno 2013 nella Regione Veneto, si attesta per i capannoni artigianali su un importo medio di 484,00 Euro/mq.

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

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2013 (€/m²)	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

Un dato che è più rappresentativo della specificità del luogo in cui è posto l'oggetto della stima è quello riferito alle città capoluogo, in cui compaiono Verona e Venezia. Teniamo conto del fatto che il fabbricato oggetto di stima è

posto ad un chilometro dal casello autostradale di una città, che come Vicenza, che presenta uno sviluppo industriale storico e consolidato. In questo senso è del tutto paragonabile ai valori presenti nelle altre due città venete sopra citate.

Tabella 27: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – capannoni

Città con oltre 250.000 ab.	NTN 2013	Var % NTN 2012/13	IMI 2013	Diff IMI 2012/13	Quotazione media Capannoni 2013 (€/m²)	Var % quotazione 2012/13	Indice territoriale
Bari	46	142,4%	2,28%	1,30	443	-2,5%	66,4
Bologna	23	19,3%	1,01%	0,13	801	-9,1%	120,2
Catania	11	-34,4%	0,81%	-0,47	441	-5,0%	66,1
Firenze	5	-44,0%	0,33%	-0,27	1.100	-5,9%	165,0
Genova	23	-63,4%	0,70%	-1,27	788	-7,3%	118,3
Milano	52	-16,2%	0,97%	-0,28	926	-0,4%	138,9
Napoli	16	-36,2%	0,59%	-0,38	731	-1,0%	109,7
Palermo	3	-73,7%	0,16%	-0,45	462	-7,8%	69,4
Roma	60	37,0%	0,73%	0,18	1.125	-4,1%	168,8
Torino	69	-27,6%	1,19%	-0,48	446	-8,5%	66,9
Venezia	42	44,7%	1,61%	0,46	825	0,0%	123,8
Verona	25	5,5%	0,97%	0,04	816	-0,7%	122,5

Come possiamo desumere i valori medi delle transazioni per i capoluoghi con più di 250.000 abitanti sono di circa 820,00 Euro/mq, importo del tutto simile a quanto rilevabile nel sito oggetto di stima.

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

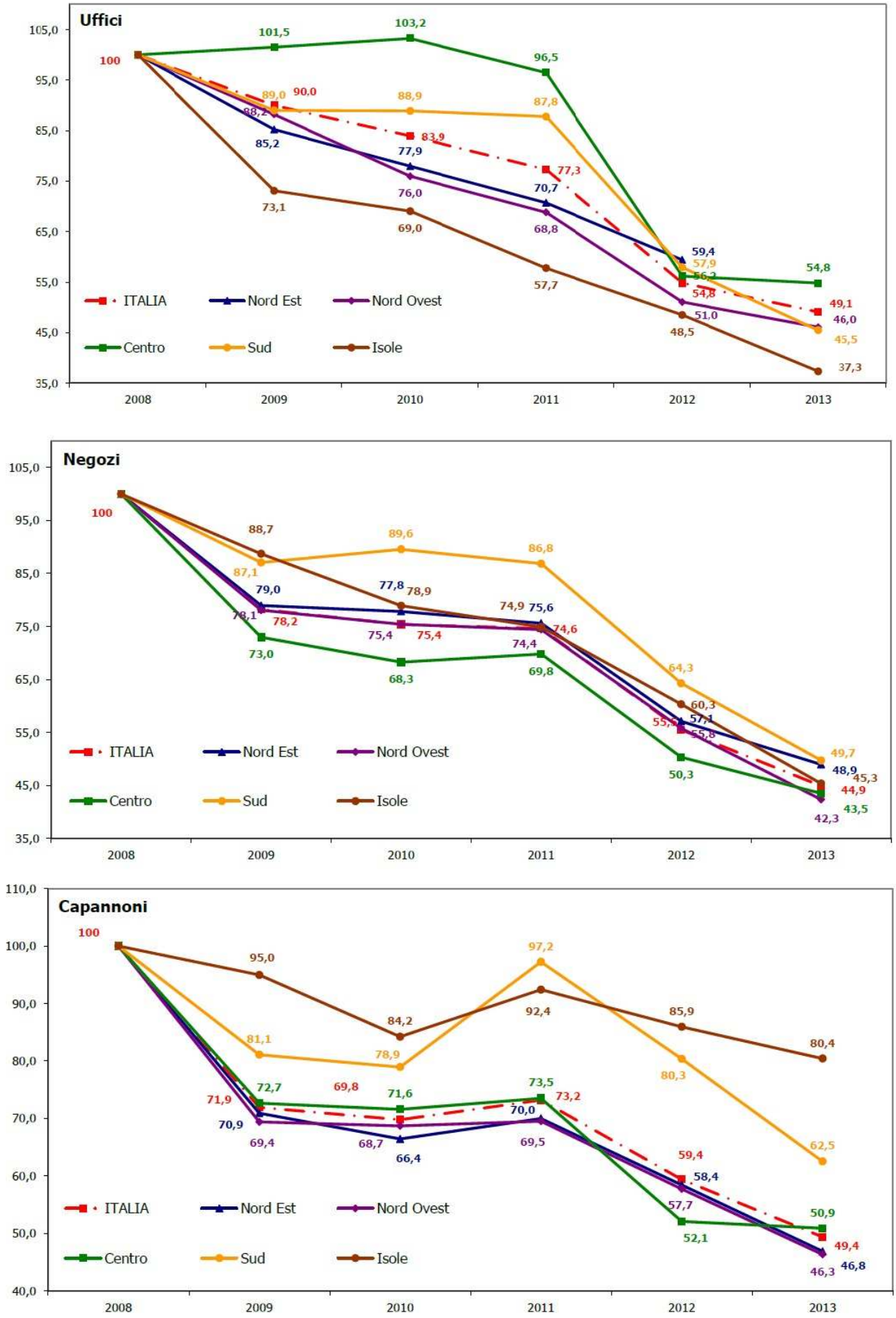
"*Nei grafici di Figura 45 si riportano gli indici del fatturato per ciascun settore calcolati dal 2008 per area geografica.* ***Dal 2008, il settore degli uffici ha dimezzato il 'volume d'affari' con una riduzione complessiva di circa il 51%, che raggiunge il 63% nelle Isole***. ***Per il settore dei 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 m²	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, con una riduzione reale di più del 50% del fatturato relativo alla realizzazione delle tre tipologie di riferimento.

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 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.

Verificando i dati della Tab. 6 a pagina 14, (vedi sopra), si può vedere come i valori siano piuttosto contenuti anche se, come abbiamo potuto verificare per i capannoni in precedenza, il valore medio regionale non è affidabile vista la localizzazione sicuramente interessante ai fini commerciali e direzionali, per cui il riferimento da tenere in considerazione, a parere è la Tab. 27 a pag. 15.
Passiamo ora alla ricerca del comparabile di mercato, che consente di determinare i prezzi di immobili similari compravenduti recentemente. In seguito ad una ricerca effettuata tramite ufficio del registro, si sono ricavati tre comparabili di riferimento per i fabbricati oggetto di stima.

Comparabile A - (Fg. [redacted] Part[redacted])
Si tratta di due immobili compravenduti, l'uno [redacted] e l'altro [redacted]. La localizzazione è del tutto simile, (lungo [redacted], a meno di un chilometro dall'immobile oggetto di stima), e l'unico elemento che si differenzia è rappresentato dalla vetustà dell'immobile che risale al 1962 e non presenta caratteristiche strutturali antisismiche ed è in pratica privo di coibentazione sulle pareti e sulla copertura. Queste caratteristiche possono essere solo in parte parametrate come previsto dalla normativa ABI od IVS attraverso la determinazione dei costi marginali, in quanto la copertura non può essere caricata di pesi supplementari e non è possibile rendere antisismico un fabbricato di questo tipo. Per questo il valore unitario andrà determinato attraverso il calcolo del minor valore dell'immobile con l'applicazione di apposti coefficienti percentuali.

Comparabile B - (Fg. [redacted] Part. [redacted])
Si tratta di un immobile compravenduto, con destinazione [redacted]. La localizzazione è meno pregiata in quanto l'esposizione non è lungo una delle principali vie di traffico e quindi la visibilità è meno interessante.
La vetustà dell'immobile che risale al 1998 è comunque più rilevante che nell'oggetto di stima e, come nel caso precedente, non presenta caratteristiche strutturali antisismiche nonostante la realizzazione sia con tecnologie molto più recenti e con caratteristiche generali e coibentazione paragonabile all'oggetto di stima. Anche in questo caso, il valore unitario/mq andrà determinato attraverso il calcolo del minor valore dell'immobile con l'applicazione di apposti coefficienti percentuali.

Comparabile C - (Fg. [redacted] Part. [redacted])
Si tratta di un compendio immobiliare piuttosto complesso, costituito di spazi [redacted]. La localizzazione, pur di buona qualità sotto il profilo commerciale, è meno pregiata in quanto l'esposizione non è lungo una delle principali vie di traffico e quindi la visibilità è meno interessante.
La vetustà dell'immobile è differenziata tra una parte originaria risalente al 1973 e l'ampliamento (la parte principale), che è del 2002.
Anche in questo caso, il valore unitario/mq andrà determinato attraverso il calcolo del minor valore dell'immobile con l'applicazione di apposti coefficienti percentuali.

STIMA LABORATORIO PIANO TERRA [redacted]

Il laboratorio è posto al piano terra ed è costituito di una parte rivolta al fronte stradale di [redacted] [redacted]. La zona in corrispondenza dell'ingresso è utilizzata come esposizione per le merci prodotte e commercializzate, (Vedi Rel Fotografica All. 7), mentre la zona più interna è adibita ad ufficio. Sul retro e con accesso da sud, vi è la zona più propriamente produttiva, con una ampia superficie adibita a laboratorio, dotata di impiantistica a servizio delle macchine, di spogliatoi, ripostigli, zone tecniche ecc, il tutto attrezzato per l'attività produttiva.
L'immobile è dotato di impianti di trattamento aria e di finiture differenziate tra la parte esposizione/ufficio e la parte a Laboratorio. L'altezza interna della parte a laboratorio è maggiore (400 cm), in quanto non è presente né il controsoffitto nè il pavimento sopraelevato. Elemento rilevante è costituito dall'ingresso alla zona laboratorio sul retro del fabbricato (a sud), che permette l'accesso dei

mezzi, come la possibilità di utilizzare temporaneamente la zona esterna per lo scarico delle merci, pur se questa non è di proprietà esclusiva.

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	Rif. B	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00	76.000,00	5.900.000,00		
Prezzo netto	350.000,00	76.000,00	3.900.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	240	38,00	500,00		
Superficie	348	184	3.567	1.866,79	(b)
Localizzazione	25,00	5,00	25,00	35,00	
Contesto specifico	25,00	5,00	25,00	45,00	
Vetustà	0,00	15,00	30,00	25,00	
Classe energetica	20,00	15,00	20,00	20,00	
Finiture	25,00	20,00	15,00	30,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	95,00	60,00	115,00	155,00	(c)
Euro/mq	1.005,75	413,04	1.093,36		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.058,68	688,41	950,74	Valore Unitario Euro/mq 1.393,88	
Prezzo di riferimento			899,28 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**2.602.080,15**	

Se il mercato attuale manifesta una grande disponibilità di immobili a disposizione dei potenziali acquirenti, il valore sopra descritto valorizza la posizione sicuramente interessante sia per l'esposizione che per la flessibilità d'uso dello spazio produttivo. Non si ritiene possibile una stima secondo 'Massimo e miglior utilizzo' (Highest and Best Use (HBU), in quanto non risultano disponibili standard per poter richiedere il cambio di destinazione d'uso degli spazi a laboratorio, (questa valutazione riguarda ancor più le altre unità artigianali posta al piano primo).

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

ARTIGIANALE

Prezzo e caratteristiche	**Rif. A**	**Rif. B**	**Rif. C**	[redacted]	
Prezzo	630.000,00	76.000,00	5.900.000,00		
Prezzo netto	350.000,00	76.000,00	3.900.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	240	38,00	500,00		
Superficie	348	184	3.567	484,25	(b)
Localizzazione	25,00	5,00	25,00	30,00	
Contesto specifico	25,00	5,00	25,00	30,00	
Vetustà	0,00	15,00	30,00	25,00	
Classe energetica	20,00	15,00	20,00	20,00	
Finiture	25,00	20,00	15,00	30,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	95,00	60,00	115,00	135,00	(c)
Euro/mq	1.005,75	413,04	1.093,36		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.058,68	688,41	950,74	Valore Unitario Euro/mq 910,52	
Prezzo di riferimento			899,28 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**587.891,12**	

Coefficienti

Piano Rialzato	-5%	**-29.394,56**
Senza accesso autoarticolati	-10%	**-58.789,11**
Senza area di pertinenza	-10%	**-58.789,11**

Valore di Mercato **440.918,34**

Il [redacted] è posto al piano primo ed è costituito di uno spazio regolare che dalla parete esterna finestrata si collega al cavedio posto al centro del fabbricato. La lunghezza è circa di 33 ml per una larghezza di circa 14,5 ml. Si presenta con pavimentazione sopraelevata e con controsoffitto. Superiormente, in posizione centrale sono disposti due lucernari. Sono presenti due corpi servizi igienici e l'accesso, come evidenzia la planimetria catastale avviene circa nella mezzeria attraverso un corridoio che si collega al vano scale dotato di ascensore. Una fila di pilastri suddivide lo spazio interno, dal cavedio alla parete esterna. L'immobile ha destinazione artigianale, anche se le caratteristiche come anche le finiture sembrano più adatte ad uno spazio direzionale. Sono infatti assenti zone esterne di pertinenza atte al carico scarico delle merci e dei prodotti, e l'ascensore con tutta evidenza non può essere adatto che all'utilizzo per le persone. E' chiaro che esistono attività artigianali che non necessitano di questi spazi e caratteristiche, ma ciò limita il numero di potenziali acquirenti interessati all'immobile, per di più in un momento in cui il primo problema è rappresentato dalla diminuzione delle transazioni, prima ancora che dal prezzo degli immobili.

In sintesi si può dire che le finiture interne e le caratteristiche più simili ad uno spazio direzionale, finiscono in un certo senso per penalizzare un immobile che pur avendo la destinazione a laboratorio non ne ha alcune delle caratteristiche solitamente richieste. Peraltro non è un aspetto che appaia risolvibile con opere di trasformazione bensì appare più facile, viste le caratteristiche dell'immobile cambiare la destinazione, posto che siano recuperabili gli standard richiesti per una eventuale altra destinazione che non può che essere di tipo direzionale. In ogni caso, la destinazione direzionale appare anch'essa molto difficilmente collocabile sul mercato ai valori per così dire nominali come anche la presente perizia dimostra.

STIMA [redacted]

Si possono ripetere in pratica le valutazioni di cui al Sub precedente, anche se l'esposizione sul fronte principale può rendere l'immobile forse più interessante. Ma appunto ci si sofferma sull'esposizione in quanto ad un immobile che si connota per delle caratteristiche tipiche di uno spazio direzionale più che di uno spazio artigianale.
Si tratta di un aspetto penalizzante vista la destinazione, come ben rappresentato dai coefficienti di riduzione del valore posti alla fine della tabella. Come detto in precedenza il target di riferimento per il potenziale acquirente risulta limitato in funzione dell'attività, che posta al piano primo e collegata attraverso un semplice ascensore (non un montacarichi), è priva di aree di pertinenza.

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

		[redacted]		
Prezzo e caratteristiche	**Rif. A**	**Rif. B**	**Rif. C**	[redacted]
Prezzo	630.000,00	76.000,00	5.900.000,00	

Prezzo netto	350.000,00	76.000,00	3.900.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	240	38,00	500,00		
Superficie	348	184	3.567	469,36	(b)
Localizzazione	25,00	5,00	25,00	30,00	
Contesto specifico	25,00	5,00	25,00	35,00	
Vetustà	0,00	15,00	30,00	25,00	
Classe energetica	20,00	15,00	20,00	20,00	
Finiture	25,00	20,00	15,00	30,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	95,00	60,00	115,00	140,00	(c)
Euro/mq	1.005,75	413,04	1.093,36		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.058,68	688,41	950,74	Valore Unitario Euro/mq 944,24	
Prezzo di riferimento			899,28 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**590.918,54**	

Coefficienti

Piano Rialzato	-5%	**-29.545,93**
Senza accesso autoarticolati	-10%	**-59.091,85**
Senza area di pertinenza	-10%	**-59.091,85**

Valore di mercato **443.188,91**

STIMA [redacted] PIANO PRIMO [redacted]

Le considerazioni fatte per l'unità precedente, possono valere per tutte le unità a laboratorio artigianale, e di conseguenza valgono i medesimi parametri per la stima.

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	Rif. B	Rif. C			
Prezzo	630.000,00	76.000,00	5.900.000,00			
Prezzo netto	350.000,00	76.000,00	3.900.000,00			
Caratteristica						
Sup. esterna	240	38,00	500,00			
Superficie	348	184	3.567		302,05	(b)
Localizzazione	25,00	5,00	25,00		30,00	
Contesto specifico	25,00	5,00	25,00		35,00	
Vetustà	0,00	15,00	30,00		25,00	
Classe energetica	20,00	15,00	20,00		20,00	
Finiture	25,00	20,00	15,00		30,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	95,00	60,00	115,00		140,00	(c)
Euro/mq	1.005,75	413,04	1.093,36			
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.058,68	688,41	950,74		Valore Unitario Euro/mq 944,24	
Prezzo di riferimento			899,28	(a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**		**380.277,28**	

Coefficienti

Piano Rialzato	-5%	**-19.013,86**
Senza accesso autoarticolati	-10%	**-38.027,73**
Senza area di pertinenza	-10%	**-38.027,73**

Valore di mercato **285.207,96**

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

ARTIGIANALE

Prezzo e caratteristiche	**Rif. A**	**Rif. B**	**Rif. C**	[redacted]	
Prezzo	630.000,00	76.000,00	5.900.000,00		
Prezzo netto	350.000,00	76.000,00	3.900.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	240	38,00	500,00		
Superficie	348	184	3.567	250,06	(b)
Localizzazione	25,00	5,00	25,00	30,00	
Contesto specifico	25,00	5,00	25,00	30,00	
Vetustà	0,00	15,00	30,00	25,00	
Classe energetica	20,00	15,00	20,00	20,00	
Finiture	25,00	20,00	15,00	30,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	95,00	60,00	115,00	135,00	(c)
Euro/mq	1.005,75	413,04	1.093,36		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.058,68	688,41	950,74	Valore Unitario Euro/mq 910,52	
Prezzo di riferimento			899,28 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**303.578,84**	

Coefficienti

Piano Rialzato	-5%	**-15.178,94**
Senza accesso autoarticolati	-10%	**-30.357,88**
Senza area di pertinenza	-10%	**-30.357,88**

Valore di mercato **227.684,13**

STIMA LABORATORIO PIANO PRIMO [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted] Rif. B	Rif. C	[redacted]	
	630.000,00	76.000,00	5.900.000,00		
Prezzo netto	350.000,00	76.000,00	3.900.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	240	38,00	500,00		
Superficie	348	184	3.567	484,01	(b)
Localizzazione	25,00	5,00	25,00	30,00	
Contesto specifico	25,00	5,00	25,00	30,00	
Vetustà	0,00	15,00	30,00	25,00	
Classe energetica	20,00	15,00	20,00	20,00	
Finiture	25,00	20,00	15,00	30,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	95,00	60,00	115,00	135,00	(c)
Euro/mq	1.005,75	413,04	1.093,36		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.058,68	688,41	950,74	Valore Unitario Euro/mq 910,52	
Prezzo di riferimento			899,28 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**587.599,76**	

Coefficienti

Piano Rialzato	-5%	**-29.379,99**
Senza accesso autoarticolati	-10%	**-58.759,98**
Senza area di pertinenza	-10%	**-58.759,98**

Valore di mercato **440.699,82**

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted] Rif. B	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00	76.000,00	5.900.000,00		
Prezzo netto	350.000,00	76.000,00	3.900.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	240	38,00	500,00		
Superficie	348	184	3.567	274,21	(b)
Localizzazione	25,00	5,00	25,00	30,00	
Contesto specifico	25,00	5,00	25,00	30,00	
Vetustà	0,00	15,00	30,00	25,00	
Classe energetica	20,00	15,00	20,00	20,00	
Finiture	25,00	20,00	15,00	30,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	95,00	60,00	115,00	135,00	(c)
Euro/mq	1.005,75	413,04	1.093,36		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.058,68	688,41	950,74	Valore Unitario Euro/mq 910,52	
Prezzo di riferimento			899,28 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**332.897,52**	

Coefficienti

Piano Rialzato	-5%	**-16.644,88**
Senza accesso autoarticolati	-10%	**-33.289,75**
Senza area di pertinenza	-10%	**-33.289,75**

Valore di mercato **249.673,14**

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	**Rif. A**	[redacted]	**Rif. C**	[redacted]
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00	
Prezzo netto	225.000,00		2.000.000,00	
Caratteristica				
Sup. esterna	654		1.100,00	
Superficie	384		1.555	164,90 (b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00
Contesto specifico	25,00		25,00	40,00
Vetustà	0,00		30,00	25,00
Classe energetica	0,00		20,00	20,00
Finiture	5,00		20,00	20,00
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	135,00 (c)
Euro/mq	585,94		1.286,17	
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.065,34		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.508,35
Prezzo di riferimento			1.117,29 (a)	
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**248.726,59**

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted]	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	225.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	384		1.555	232,74	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	20,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	15,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	100,00	(c)
Euro/mq	585,94		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.065,34		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.117,29	
Prezzo di riferimento			1.117,29 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**260.039,20**	

STIMA UNITA' [redacted]

Le unità direzionali, appaiono, diversamente dai laboratori, coerenti nella realizzazione rispetto alla posizione. Non penalizza in alcun modo l'assenza di aree di pertinenza. L'unica valutazione che è peraltro già manifesta nella stima del valore è rappresentata dalla grande disponibilità di uffici nella zona e in genere sul mercato immobiliare.

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	DIREZIONALE	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	55.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	86		1.555	123,25	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	20,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	115,00	(c)
Euro/mq	639,53		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.162,79		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.340,92	
Prezzo di riferimento			1.166,02 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**165.268,72**	

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted]	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	55.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	86		1.555	276,83	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	20,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	115,00	(c)
Euro/mq	639,53		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.162,79		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.340,92	
Prezzo di riferimento			1.166,02 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**371.207,63**	

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted]	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	55.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	86		1.555	169,95	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	30,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	125,00	(c)
Euro/mq	639,53		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.162,79		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.457,52	
Prezzo di riferimento			1.166,02	(a)	
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**247.706,32**	

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted]	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	55.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	86		1.555	108,68	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	30,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	125,00	(c)
Euro/mq	639,53		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.162,79		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.457,52	
Prezzo di riferimento			1.166,02 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**158.403,78**	

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted]	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	55.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	86		1.555	439,92	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	30,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	125,00	(c)
Euro/mq	639,53		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.162,79		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.457,52	
Prezzo di riferimento			1.166,02 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**641.194,25**	

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted]	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	55.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	86		1.555	148,42	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	30,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	125,00	(c)
Euro/mq	639,53		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.162,79		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.457,52	
Prezzo di riferimento			1.166,02	(a)	
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**216.325,81**	

STIMA UNITA' [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	**Rif. A**	[redacted]	**Rif. C**	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	55.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	86		1.555	171,47	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	30,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	125,00	(c)
Euro/mq	639,53		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.162,79		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.457,52	
Prezzo di riferimento			1.166,02 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**249.921,75**	

STIMA [redacted]

Tabella dei dati con individuazione dei prezzi marginali e stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	Rif. A	[redacted]	Rif. C	[redacted]	
Prezzo	630.000,00		5.900.000,00		
Prezzo netto	55.000,00		2.000.000,00		
Caratteristica					
Sup. esterna	654		1.100,00		
Superficie	86		1.555	149,53	(b)
Localizzazione	25,00		15,00	30,00	
Contesto specifico	25,00		25,00	30,00	
Vetustà	0,00		30,00	25,00	
Classe energetica	0,00		20,00	20,00	
Finiture	5,00		20,00	20,00	
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	55,00		110,00	125,00	(c)
Euro/mq	639,53		1.286,17		
Valore rapportato alle percentuali caratteristiche	1.162,79		1.169,25	Valore Unitario Euro/mq 1.457,52	
Prezzo di riferimento			1.166,02 (a)		
Valore di riferimento dell'immobile oggetto di stima		a*b*c/100	**Euro**	**217.943,66**	

STIMA POSTI AUTO ESTERNI SCOPERTI

I posti auto fanno parte degli standard di legge quindi la loro destinazione è ovviamente vincolata ad aree di sosta. Parte dell'area di sosta posta su viale della Scienza, attualmente è occupata da dei tavolini a servizio del bar posto sul Sub. [redacted]. Tale posizionamento non è regolare e andrebbe quindi comunicato e richiesto al Comune, previa verifica degli standard. La stima fa comunque riferimento alla situazione così come autorizzata.

Per quanto riguarda invece la stima del valore unitario del singolo posto auto, diversamente rispetto alle zone residenziali, non si può dire vi sia un vero e proprio mercato immobiliare per i posti auto nella zona industriale, per cui il mercato immobiliare quota le aree esterne delle aree entro le quali solitamente prendono posto anche le aree di sosta. Allo stesso tempo va detto che nella zona i posti auto assumono un valore anche e soprattutto per la presenza della Fiera di Vicenza, che, a volte rende i posti auto praticamente introvabili, tanto che sono posti a pagamenti anche i posti lungo le strade in vicinanza della fiera pur non essendo segnalati.

Aree esterne			**POSTI AUTO SCOPERTI**
[redacted]			
Sub.	Valore unitario	n°	valore Totale
[redacted]	5.000,00	3	15.000,00
[redacted]	5.000,00	26	130.000,00
[redacted]	5.000,00	5	25.000,00
[redacted]	5.000,00	9	45.000,00
Valore Totale			215.000,00

QUADRO RIASSUNTIVO FINALE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	COMUNE DI [redacted]	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO
[redacted]	[redacted]	[redacted]	2.602.080,15
[redacted]	[redacted]	[redacted]	440.918,34
[redacted]	[redacted]	[redacted]	443.188,91
[redacted]	[redacted]	[redacted]	285.207,96
[redacted]	[redacted]	[redacted]	227.684,13
[redacted]	[redacted]	[redacted]	440.699,82
[redacted]	[redacted]	[redacted]	249.673,14
[redacted]	[redacted]	[redacted]	248.726,59
[redacted]	[redacted]	[redacted]	260.039,20

[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	165.268,72
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	371.207,63
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	247.706,32
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	158.403,78
[redacted]	[redacted]	[redacted]	641.194,25
[redacted]	[redacted]	[redacted]	216.325,81
[redacted]	[redacted]	[redacted]	249.921,75
[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	217.943,66
[redacted]	[redacted]	[redacted]	15.000,00
[redacted]	[redacted]	[redacted]	130.000,00
[redacted]	[redacted]	[redacted]	25.000,00
[redacted]	[redacted]	[redacted]	45.000,00
	TOTALE	**EURO**	**7.681.190,16**

Ne deriva che si può determinare il seguente Valore di mercato (V_m)

V_m =	**Euro 7.681.190,16**

(Euro settemilioniseicentoottantunomilacentonovanta/16)

Ulteriormente si individua un valore cauzionale *(mortgage lending value)* mediante una stima prudenziale della commercialità futura dell'immobile stesso. A tale proposito si devono fare dei distinguo tra le unità immobiliari oggetto di stima. Da una parte si evidenzia la buona commerciabilità di immobili che si possono definire standard e con caratteristiche normalmente ben collocabili nel mercato immobiliare, come ad esempio l'unità commerciale individuata catastalmente al Sub [redacted] posto fronte strada, o il laboratorio artigianale, Sub 8.; dall'altra, pare corretto evidenziare la difficoltà di commercializzare le unità artigianali poste al Piano Primo vista la limitazione che deriva dalla posizione ed ulteriormente la grande disponibilità di uffici sul mercato immobiliare, che in altro modo penalizza le unità direzionali sia in termini di prezzo che per i tempi prevedibili per la vendita delle unità stesse.

Tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle di mercato di riferimento, si ritiene di individuare un valore pari a:

Valore cauzionale attuale	**Euro**	**6.900.000,00 €**

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

Non si ritiene vi siano limitazioni o assunzioni specifiche tendenti a condizionare la valutazione immobiliare, ne di tipo diretto ne di tipo indiretto. Si tratta di immobili su libero mercato perfettamente commerciabili ed a norma per quanto si è potuto verificare e con riferimento alla documentazione resa disponibile, o nelle quali le difformità rispetto alla norma (vedi la questione dell'accorpamento di fatto di alcune unità), appare facilmente risolvibile.

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

- All. 1 Atto di provenienza terreno
- All. 2 Visure catastali
- All. 3 Planimetrie catastali
- All. 4 Estratto Prg con NTO
- All. 5 Provvedimento autorizzativi
- All. 6 Elaborati Grafici di progetto
- All. 7 Dich. Conformità Impiantistica
- All. 8 Millesimi Condominiali
- All. 9 Relazione Fotografica

Il Professionista incaricato

Arch. Giovanni Bassi

INDICE

1. REQUISITO pag. 1

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE pag. 2

3. LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 5

4. VALUTAZIONE pag. 6

5. LIMITI E ASSUNZIONI pag. 39

6. DOCUMENTAZIONE pag. 39 + 9 Allegati