

# GIUDIZIO DI STIMA SINTETICO

**IMMOBILE SITO IN**  
**VIALE RIVIERA BERICA, N. 316 - VICENZA**  
**PROPRIETÀ**

“\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*”

L'incaricato  
Geom. Bergozza Matteo



## EDIFICIO ARTIGIANALE

Descrizione: Immobile artigianale.  
Comune: Vicenza.  
Indirizzo: Via Riviera Berica, n.  
361.  
Proprietà: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*

### PREMESSE.

#### **SCOPO DELLA STIMA.**

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nel giudizio di stima in forma sintetica del valore di mercato dell'edificio di seguito descritto ed identificato.

#### **LIMITI DELLA STIMA.**

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici, ecc...) sono stati desunti dalla documentazione consegnata. La consistenza delle strutture è stata verificata attraverso rilievo. Non si è proceduto a verifiche ipocatastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a difformità catastali, urbanistiche ed edilizie, servitù attive o passive, ad usufrutti, e altri diritti reali. Sono stati, invece, eseguiti gli opportuni sopralluoghi *in loco* e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

### DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO.

Presa visione della documentazione fornita, effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano di seguito le risultanze della valutazione precedute dalla descrizione dell'edificio oggetto di stima.

#### **UBICAZIONE DELL'EDIFICIO.**

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona sud-est della città di Vicenza lungo un'arteria stradale molto trafficata denominata Riviera Berica.

All'edificio si accede attraverso un portone carraio che porta all'interno di una corte interna adibita a parcheggio.

L'accessibilità viabilistica in prossimità dell'immobile è buona grazie alla prossimità di arterie stradali di buona dimensione e ben strutturate come ad esempio la vicinanza alla tangenziale che collega i caselli autostradali di Vicenza Est e/o Ovest.

L'accesso ai servizi commerciali al dettaglio e ai servizi pubblici di base (poste, banche, negozi ...), è sufficiente grazie alla non eccessiva distanza, al centro cittadino (5 Km circa) e al nuovo Tribunale di Vicenza (2,5 km circa).

#### **DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO.**

Percorrendo Via Riviera Berica (arteria stradale molto importante in quanto snodo per raggiungere dalla zona sud il centro cittadino, la Basilica di Monte Berico, ed il nuovo Tribunale di Vicenza) è ben visibile un immobile di nuova costruzione oggetto della presente relazione.

All'immobile si accede tramite un portone carraio che porta all'area esterna adibita a parcheggio. Attraverso un percorso pedonale (ancora da ultimare) si arriva alla porta d'accesso e all'area ingresso/attesa.

L'intero immobile si sviluppa su due piani fuori terra su cui:

- al piano terra sono presenti un ingresso per le pedonale ed uno per le merci (di limitatissime dimensioni), un ampio locale adibito a laboratorio con un'altezza media di 4,00 mt, uno spogliatoio con servizi igienici, un piccolo locale tecnico ed un locale wc
- al piano primo, un'area attesa, tre locali ufficio, due locali wc, uno spogliatoio con servizi igienici, un caveau ed un'area ricreativa.

Si evidenzia che:

- L'immobile risulta di nuova edificazione e si presenta in ottime condizioni generali fatte salve per alcune leggere cavillature esterne sul fronte nord in prossimità dei pluviali.
- Internamente presenta finiture di pregio come pavimenti in legno (Piano terra e primo), riscaldamento a pavimento (Piano terra), Travature in acciaio e legno (piano terra e primo), ampie vetrate ecc...
- Sull'immobile risulta rilasciata solo un'agibilità parziale non riguardante il piano primo. Su quest'ultimo, comunque risultano incomplete solo alcune opere minori di finitura;
- Sull'area esterna risultano ancora da ultimare le pavimentazioni dei marciapiedi;
- Su una porzione di parete, lato sud dell'immobile, sono presenti dei ferri di armatura di ripresa e sull'area esterna un basamento in calcestruzzo di circa 200 mq eseguiti in previsione di un eventuale ampliamento;

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Fg. 42 mapp. 389 sub. 2 categoria D/1 rendita euro 6.308,00 (porzione immobile piano terra e area esterna);

Fg. 42 mapp. 389 sub. 3 categoria F/3 unità in corso di costruzione (porzione immobile piano primo);

#### **VALUTAZIONE ECONOMICA.**

##### **SUPERFICI COMMERCIALI TOTALI**

<b>Locale</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
<b><u>Piano terra</u></b>			
Laboratorio	750.00 mq	1	<b><u>750,00 mq</u></b>
<b><u>Piano primo</u></b>			
Uffici e aree a servizi	705,00 mq	1	<b><u>705,00mq</u></b>
<b><u>Area esterna</u></b>			
Corte esterna	2.290,00 mq	1	<b><u>2.290,00 mq</u></b>

Pertanto, dalle considerazioni sopra esposte, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile, dei costi necessari ad ultimare il piano primo (autorizzazioni, completamento opere ecc.. ), dopo aver consultato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzie Immobiliari operanti in zona, operatori del settore, si è ritenuto di dare i valori di seguito riportati:

**VALORE PIANO TERRA.**

Parametro utilizzato: Superficie commerciale (mq.)

Superficie commerciale totale: 750,00 mq.

Valore in euro al mq.: 850,00 €/mq

Valore dell'immobile: Mq 750,00 x Euro/mq 850,00 = **Euro 637.500,00**

**VALORE PIANO PRIMO.**

Parametro utilizzato: Superficie commerciale (mq.)

Superficie commerciale totale: 705,00 mq.

Valore in euro al mq.: 950,00 €/mq

Valore dell'immobile: Mq 705,00 x Euro/mq 950,00 = **Euro 669.750,00**

**VALORE AREA ESTERNA (COMPENSIVA DEIL BASAMENTO IN CLS).**

Parametro utilizzato: Superficie lorda (mq.) Superficie commerciale totale: 2.290,00 mq.

Valore in euro al mq.: 40,00 €/mq

Valore dell'immobile: Mq 2.290,00 x Euro/mq 40,00 = **Euro 91.600,00**

Valore basamento in cls (a corpo) **Euro 30.000,00**

**Totale (637.500,00 + 669.750,00 + 91.600,00 + 30.000,00) = Euro 1.428.850,00**

**VALORE FINALE TOTALE Euro**  
**APPROSSIMATO = 1.430.000,00**

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente stima, è pertanto di € 1.430.000,00 dicendosi euro unmilionequattrocentotrentamila,00.**

Vicenza, 12 Febbraio 2019

Incaricato  
Geom. Bergozza Matteo



---