

Marina Amaglio

CN = Amaglio Marina
O = Ordine Architetti di
Vicenza 80018410443
C = IT

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

CONCORDATO PREVENTIVO n. 53/2018

della società

con sede in Isola Vicentina"

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Limitone.



INDICE:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
CAP.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA	pag. 4
1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO	pag. 4
1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA	pag. 4
1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI	pag. 5
1.4 PROVENIENZA DEI BENI	pag. 5
CAP.2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA	pag. 7
2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE	pag. 7
2.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	pag. 11
CAP.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 12
3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA	pag. 12
3.2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	pag. 15
3.3 DIFFORMITA'	pag. 16
CAP.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 16
4.2 TRASCRIZIONI E SERVITU'	pag. 16
CAP.5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag. 18
5.1 METODO DI VALUTAZIONE	pag. 18
CAP.6 PREZZO DEGLI IMMOBILI	pag. 22

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Planimetria catastale
- 3 – Estratto di mappa 1:2000
- 4 - Autorizzazioni edilizie
- 5 – Atto di provenienza

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 07.03.2019. Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale,
- verifica di tutte le autorizzazioni edilizie e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- sopralluogo ai beni immobili,
- rilievo del fabbricato per verifica delle difformità,
- ricerca immobili comparabili per valutazione,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione.

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.

IL TECNICO: Arch. Marina Amaglio via Riviera Berica, 561 Vicenza

RELAZIONE TECNICA

BENI IN ISOLA VICENTINA LOCALITA' CASTELNOVO VIA BRENTA N. 7

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

Officine Fratelli con sede in per la proprietà di 1000/1000

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Officine Fratelli con sede in per la proprietà di 1/1

Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – Fg. 16

- m.n. 120 via Brenta, P.S1-T-1 – Cat. D/1 – RC. € 12.964,00.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 98-66; m.n. 66-250; m.n. 231-224-226; m.n. 129.

I fabbricati insistono su di un terreno catastalmente identificato in:

Comune di Isola Vicentina – fg 16 – m.n. 120 Ente Urbano di are 46,79:

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- Originariamente il mappale risulta per costituzione in corso di definizione del 25.01.2001 n. 28731 prot.;
- ampliamento del 25.01.2001 n. 28739 prot.;
- variazione per classamento del 14.015.2002 n. 9070;
- divisione del 18.06.2012 n. VI0131240;
- variazione per classamento del 10.05.2013 n. VI0108591.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

Atto di trasformazione di società e aumento di capitale del 12.11.1990 al n. 68.432 rep. e 8.237 racc. Notaio Giustino Feriani di Vicenza, trascritto a Vicenza il 06.12.1990 ai nn. 8.187 R.G. e 6.497 R.P.

La società assume la denominazione: _____ con sede in Isola
Vicentina

Beni immobili:

Comune di Isola Vicentina fg. 16 m.n.120.

Viene trasformata la società in nome collettivo con ragione sociale `

_____ con sede in _____, proprietaria dei beni immobili dal
25.03.1975 con atto n. 5.797 rep. Notaio Gian Paolo Boschetti di Arsiero, trascritto il 23.04.1975
ai nn. 1808 R.G. e 1680 R.P.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



Gli immobili in oggetto sono situati nel comune di Isola Vicentina in località Castelnuovo lungo via Brenta al civico n. 7, all'interno di un'area artigianale denominata "Fossanigo".

Il complesso artigianale è composto da più edifici addossati tra loro, costruiti in epoche diverse a partire dagli anni '70, con ampliamenti fino agli anni '90.

I fabbricati sono inseriti in un ampio lotto di terreno della consistenza di mq. 4.679 catastali che circonda su tre lati i manufatti e che viene utilizzato come area di manovra e sosta e, nella parte retrostante, come deposito di materiali.

L'area scoperta in proprietà è recintata su tre lati, verso le proprietà a confine mentre, lungo via Brenta, è solo parzialmente recintata e dà la possibilità di accesso anche al fabbricato artigianale confinante.

Il complesso risulta costruito lungo il confine est ed adiacente ad altro edificio artigianale di diversa proprietà.

La struttura artigianale risulta costituita da quattro fabbricati contigui e comunicanti e da una palazzina uffici esterna al complesso produttivo, ma addossata allo stesso sul fronte principale.

Un manufatto di modeste dimensioni è posto sul prospetto ovest ed ha funzione di centrale termica inoltre, nello spazio retrostante il fabbricato, a ridosso del magazzino, una tettoia precedentemente esistente ed autorizzata è stata sostituita da un ampliamento utilizzato come archivio.

I quattro capannoni hanno struttura portante in c.a. e tamponamenti in blocchi di cls intonacati per i due laboratori accorpati ed in pannelli prefabbricati in cls per il laboratorio più ad est .

Le coperture sono a falde e per il laboratorio ad est, di più recente costruzione, la copertura è in cemento amianto e presenta un controsoffitto egualmente in cemento amianto.

Internamente presentano pavimentazioni in cls ad eccezione dei locali di servizio, dei bagni e dei vani ufficio che sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

Tutti i laboratori sono dotati di gru a ponte.

La palazzina uffici è costituita da un edificio addossato al capannone centrale, non comunicante con i laboratori e con sviluppo su tre piani.

Il fabbricato è stato costruito e successivamente ampliato in tempi più recenti, presenta perciò una struttura portante sovrapposta con:

- 1) al piano interrato struttura con pilastri e murature in c.a. e solaio in lastre prefabbricate di tipo predalles.
- 2) Al piano terra con struttura in pilastri in c.a. e murature in laterizio, i solai sono in laterocemento.
- 3) Al piano primo vi è una struttura portante in metallo e pareti con pannelli in lamiera verniciata. La copertura è a falde.

Il livello delle finiture è buono con pavimenti in piastrelloni, i bagni risultano rivestiti in ceramica nelle pareti e nei pavimenti, internamente lo spazio al piano primo è stato ulteriormente suddiviso per esigenze lavorative con pareti mobili rifinite in legno.

Gli impianti sono presenti e sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento sono con apparecchi ventilconvettori.

PALAZZINA UFFICI



LABORATORI

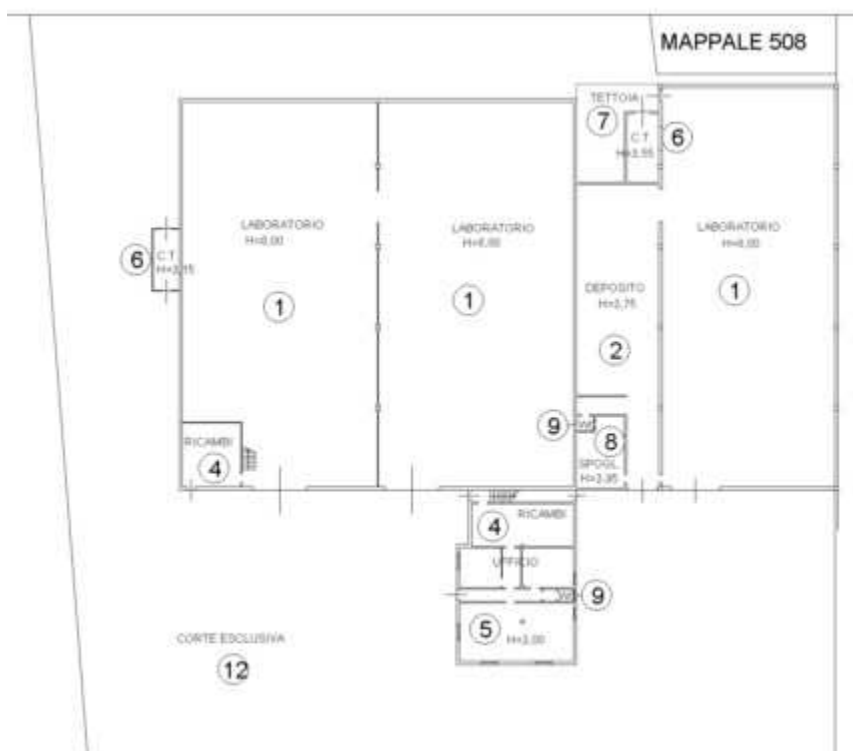


2.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

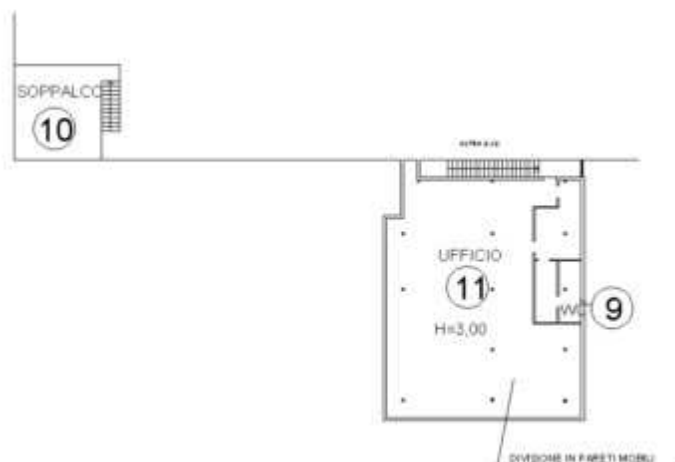
Nel corso del sopralluogo è stata effettuata la verifica degli immobili che ha portato alla seguente tabella riassuntiva della consistenza degli stessi, divisa per destinazione d'uso:

Destinazione d'uso	Superficie lorda	RM	Superficie commerciale
Laboratori	2202	1	2202
Magazzino	169	0,5	84,5
Uffici	388	1,5	582
Area esterna scoperta	2279	0,1	227,9
Totale			3.096,4

PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SOTTOSTRADA



CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n. 45 del 28.07.2009 e successive varianti, l'area viene individuata in zona D1/8 "Zona industriale, artigianale e commerciale di complemento art. 28".

NORME TECNICHE OPERATIVE

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali ed artigianali, comprese le attività agro-industriali;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;
- depositi e magazzini e logistica;
- attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 25% della superficie coperta massima realizzabile nell'intera zona;
- alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc, da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che l'unità produttiva, funzionalmente collegata all'alloggio, raggiunga una superficie di almeno 500 mq.

Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico.

In queste zone, il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto e il permesso a costruire è subordinato alla migliore utilizzazione degli indici edificatori.

E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario (if): 60% incrementabile fino ad un ulteriore 10% subordinatamente a:
 - predisposizione di un progetto di riordino dei fabbricati esistenti con rimozione di manufatti precari, superfetazioni, elementi detrattori del paesaggio;
 - predisposizione di opere di mitigazione paesaggistica (filare alberato, architetture di terra, ecc.) verso i confini con le proprietà pubbliche;
 - trattamento con superfici permeabili su almeno il 25% della superficie scoperta pertinenziale e/o realizzazione di impianti per la raccolta delle acque piovane e/o installazione di pannelli fotovoltaici su almeno il 25% della superficie coperta.

- altezza massima: 10,00 ml. ad eccezione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti tecnologici (montacarichi, canne fumarie, ecc...) aumentabili fino a 12,5m per documentate esigenze tecniche di impianti produttivi o magazzini automatizzati e purchè non vi sia un impatto paesaggistico negativo.

- distanza dalle strade: non inferiore a ml. 7,50

- distanza dai confini: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio e, comunque maggiore di ml. 5,00

- distanza dai fabbricati: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio e, comunque maggiore di ml. 10,00

Standard urbanistici: la superficie da destinare a parcheggio aperti al pubblico e a verde attrezzato non può essere inferiore a quanto indicato nel precedente art. 6

Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno obbligatoriamente piantate utilizzando essenze arboree ed arbustive autoctone e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.

L'area è parzialmente interessata al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso)

i) Vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso)

Si riferisce alle are destinate al rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, n. 1775, compreso quanto disposto con provvedimento del Consiglio Regionale 28.6.1994, n. 940, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.



EDIFICABILITA' RESIDUA

Il lotto di terreno su cui insiste il complesso artigianale ha una superficie catastale totale di mq. 4.679 ed il piano degli interventi vigente gli attribuisce un indice di utilizzazione fondiario massimo pari al 60% del lotto.

Pertanto detratta la superficie coperta attuale calcolata in mq. 2400 circa rimane una superficie edificabile residua di mq. 407 circa.

Tale possibilità di aumento del volume risulta, con l'attuale configurazione dell'area artigianale già edificata, non facilmente né convenientemente esprimibile in considerazione delle distanze dai confini da mantenere, del vincolo stradale e della servitù di passaggio sul fronte strada.

Il piazzale posto sul davanti del complesso, destinato alla sosta dei mezzi pesanti per il carico e scarico delle merci, verrebbe ulteriormente ridotto penalizzando le necessarie attività di entrata ed uscita dei materiali.

L'utilizzo della edificabilità totale può, a mio parere, essere apprezzabile in un intervento di riprogettazione e ricomposizione dell'intera area, fatto che potrebbe permettere l'utilizzo dell'incremento ulteriore del 10% dell'indice fondiario previsto dal piano.

3.2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'ispezione da me effettuata presso il comune di Isola Vicentina, i beni immobili sono stati autorizzati con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 530 del 07.05.1974 per costruzione di un laboratorio ad uso artigianale.
- Licenza Edilizia n. 723 del 09.12.1976 in variante ad un progetto approvato per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. 269 del 08.09.1977 per la costruzione di un muretto di recinzione.
- Concessione Edilizia n. 723/a del 08.09.1977 in variante alla Licenza Edilizia n. 723 per la costruzione di cantina e magazzino interrato.
- Concessione Edilizia n. 723/b del 18.08.1978 in variante alla Licenza Edilizia n. 723/a per la costruzione di un fabbricato ad uso uffici ed abitazione.
- Concessione Edilizia n. 1.343 del 14.04.1983 in variante riduttiva alla concessione n. 723/b del 18.08.1978 per l'eliminazione del P.1 del fabbricato ad uso uffici.
- Concessione Edilizia n. 1.655 del 19.11.1985 per costruzione di una centrale termica.
- Concessione Edilizia n. 1.793 del 09.07.1987 ampliamento di un fabbricato a carattere industriale in lottizzazione "Fossanigo".
- Concessione Edilizia n. 147 del 31.07.1989 ampliamento di un fabbricato industriale.
- Concessione Edilizia n. 137 del 07.08.1997 ampliamento in sopraelevazione di un edificio produttivo.
- Attestazione di abitabilità/agibilità n. 11 del 28.02.2000.

3.3 DIFFORMITA'

Dal confronto tra quanto verificato all'atto del sopralluogo e la documentazione edilizia e catastale, sono emerse alcune difformità che necessitano di una sanatoria comunale e di un aggiornamento della planimetria catastale.

Le difformità consistono in variazioni interne ai locali produttivi e variazioni prospettiche, vi è inoltre un ampliamento dei locali posti a nord addossato al fabbricato centrale di deposito, con la sostituzione di una tettoia con alcuni locali utilizzati come archivio.

Il costo necessario a sanare tali difformità comprensivo di pratica edilizia, oneri comunali e aggiornamento catastale può essere quantificato in € 10.000,00 circa.

E' necessario inoltre prevedere la necessità di risistemazione di parte della copertura attualmente in cemento-amianto che dovrà essere necessariamente rimossa.

Il costo è ipotizzabile in € 35.000,00.

Questi oneri potranno essere quantificati con maggior precisione solamente a seguito di presentazione di una pratica edilizia e di un progetto puntuale di risistemazione dell'intero complesso.

CAP. 4 VINCOLI ED ONERI

4.1 TRASCRIZIONI E SERVITU'

- Trascrizione n. 7.210 R.G. e 5.459 R.P. del 16.10.1992 di scioglimento di consorzio edificatorio autenticato in data 02.10.1992 ai nn. 73.746 e 74.018 di rep. Notaio Giulio Carraro di Schio.

A favore della totalità dei componenti il Consorzio Edificatorio denominato _____ con sede in Isola Vicentina.

- Trascrizione n. 1.585 R.G. e 1.073 R.P. del 19.02.2013 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per atto di consenso e costituzione di servitù del 05.02.2013 n. 201 rep. e 154 racc. notaio Giorgia Visotti di Vicenza.

A favore e contro di :

. con sede in Isola Vicentina

con sede in Isola Vicentina

Beni immobili:

Comune di Isola Vicentina – Fg. 16

m.n. 120 – 250 sub 1 – 66 sub 13 - 508.

In tale atto le parti accettano di costruire lungo il confine tra le rispettive proprietà a distanza inferiore a 5 metri, costituendo servitù.

- Trascrizione n. 13.033 R.G. e 9.748 R.P. del 22.12.2001 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 10.12.2001 n. 97.952 notaio Giorgio Gallo di Thiene.

A favore e contro di :

. con sede in Isola Vicentina

Beni immobili:

Comune di Isola Vicentina – C.F. - Fg. 16

m.n. 119

m.n. 120.

Comune di Isola Vicentina – C.T. - Fg. 16

m.n. 129.

In tale atto entrambi accettano di ampliare i fabbricati lungo il confine tra le due proprietà a distanza inferiore rispetto a quella prevista dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

NOTA : erroneamente in tale atto la società viene denominata

con sede in Isola Vicentina” e non
Vicentina.”

con sede in Isola

- Trascrizione n. 7.335 R.G. e 5.904 R.P. del 26.11.1987 di atto di servitù autenticato il 22 e
30.10.1987 n. 70.447/70.492 notaio Giuseppe Novello di Vicenza.

A favore di : ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, con sede in Roma

contro di :

con sede in Isola Vicentina

Beni immobili:

Comune di Isola Vicentina – C.T. - Fg. 16 - m.n. 120.

- Trascrizione n. 7.336 R.G. e 5.905 R.P. del 26.11.1987 di atto di servitù autenticato il 22 e
30.10.1987 n. 70.448/70.493 notaio Giuseppe Novello di Vicenza.

A favore di : ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, con sede in Roma

contro di :

con sede in Isola Vicentina

Beni immobili:

Comune di Isola Vicentina – C.T. - Fg. 16 - m.n. 224-120-145.

CAP. 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS.

L'adozione di tale metodo è stata possibile grazie alla presenza di beni comparabili sul mercato immobiliare che per posizione, destinazione e dimensione possono essere posti in comparazione con l'immobile oggetto di relazione e che sono stati alienati in tempi recenti.

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Isola Vicentina (VI), C.F. Fg. 16

m.n. 452 sub 2 Cat. D/1

m.n. 404 sub 3 graffato con il m.n. 452 sub 10 Cat. D/1

Atto di compravendita del 21.04.2015 n. 18.411 rep. Notaio Andrea Martini, trascritto a Schio il 24.04.2015 ai nn. 3325 R.G. e 2587 R.P. Valore dichiarato € 774.000,00

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Villaverla (VI), C.F. Fg. 9

m.n. 1461 sub 3 Cat. D/1

Comune di Villaverla (VI), C.T. Fg. 9

m.n. 1474 di are 3.70

m.n. 1603 di are 0.21

Atto di compravendita del 24.11.2015 n. 13.897 rep. Notaio Carlo Santamaria Amato, trascritto a Schio (VI) il 27.11.2015 ai nn. 9798 R.G. e 7517 R.P. Valore dichiarato € 800.000,00

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Malo (VI), C.F. Fg. 10

m.n. 609 Cat. D/1

Atto di compravendita del 22.04.2016 n. 128.013 rep. Notaio Giorgio Gallo, trascritto a Schio il 10.05.2016 ai nn. 4144 R.G. E 3099 R.P. Valore dichiarato € 760.000,00

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 774.000,00	€ 800.000,00	€ 760.000,00	-
Data (mesi)	46	39	34	14/03/19
Superficie principale (m ²)	1694	1158	1210	2202
Uffici (m ²)	142	310	288	388
Bagni	7	6	3	3
Magazzino (m ²)	485	0,00	0,00	169
Area esterna (m ²)	1814	1509	1272	2279
Stato di manutenzione (n) *	1	2	2	1

* 1 scarso, 2 sufficiente, 3 medio, 4 buono, 5 ottimo

Rapporti mercantili	Importo	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-0,7%	
Rapporto mercantile della superficie principale	1%	
Rapporto mercantile degli uffici	1,5%	
Rapporto mercantile del magazzino	0,5%	
Rapporto mercantile dell'area scoperta	0,1%	
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00	

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 421,57	euro/mese	
Prezzo data B	€ 435,73	euro/mese	
Prezzo data C	€ 413,94	euro/mese	
Prezzo sup. princ.	€ 334,20	euro/m ²	Prezzo marg. € 334,20

Prezzo marginale uffici	€ 501,30	euro/m ²	
Prezzo marginale magazzino	€ 167,10	euro/m ²	
Prezzo marginale area scoperta	€ 33,42		
Stato di manutenzione	€ 150.000,00		
Bagno	€ 2.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 774.000,00		€ 800.000,00		€ 760.000,00	-
Data (mesi)	46	-€ 19.392,16	39	-€ 16.993,46	34	-€ 14.074,07	0
Superficie principale (m ²)	1694	€ 169.774,63	1158	€ 348.906,91	1210	€ 331.528,40	2202
Uffici (m ²)	142	€ 123.320,54	310	€ 39.101,64	288	€ 50.130,30	388
Bagni	7	-€ 8.000,00	6	-€ 6.000,00	3	€ 0,00	3
Magazzino	485	-€ 52.803,92	0	€ 28.240,07	0	€ 28.240,07	169
Area esterna (m ²)	1814	€ 15.540,39	1509	€ 25.733,56	1272	€ 33.654,14	2279
Stato di manutenzione (n)	1	0,00	2	-€ 150.000,00	2	-€ 150.000,00	1
		€ 1.002.439,49		€ 1.068.988,70		€ 1.039.478,84	

VALORE DI MERCATO MEDIO TRA B E C	€ 1.055.000,00 d% 2,84%
-----------------------------------	-------------------------

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni**, con una superficie commerciale di circa **mq. 3096,4** pari a **€ 1.055.000,00 (arr.) (diconsi euro unmilione cinquantacinquemila/00).**

CAP. 6 PREZZO DEGLI IMMOBILI PROPOSTO

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato:

VALORE TOTALE € 1.055.000,00

Costi di regolarizzazione stimati in € 10.000,00 circa

Costi di demolizione, smaltimento e sostituzione di una parte della copertura attualmente in lastre di cemento amianto ipotizzati in € 35.000,00 circa

PREZZO DEGLI IMMOBILI PROPOSTO : € 1.010.000,00

Vicenza, li 12.09.2019

Firmato digitalmente da

Marina Amaglio

CN = Amaglio Marina
O = Ordine Architetti
di Vicenza 80018410443
C = art. Marina Amaglio