

**ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI**  
**Dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Vicenza**

**Procedura Sovraindebitamento**

--- omissis ---

Iscritta all'organismo di Composizione della Crisi al n. 118/2019

Referente dell'Organismo: Dott.ssa **Monti Margherita**  
Gestore Procedimento: Dott. **Caldana Alessandro**

**ELABORATO PERITALE**

*Immobile in Vicenza (VI), Via Vecchia Ferriera, n.70*

*Tecnico incaricato: geom. Bergozza Matteo*  
*iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 3154*  
*C.F. BRGMITT81E13L840T – P.IVA 03330540240*

con studio in Costabissara, Via Piave, n.22/D  
telefono 3398254243

e-mail [bergozza.progetti@gmail.com](mailto:bergozza.progetti@gmail.com)

## **SCHEMA SINTETICA E INDICE**

**Diritto** (cfr pag. 4): piena proprietà.

**Bene** (cfr pag. 5): ufficio.

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Vicenza, Via Vecchia Ferriera, n. 70.

**Stato** (cfr pag. 5): sufficiente.

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 9): Fg. 47, mapp. 127, sub. 50

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 11): presenti difformità sanabili al costo di 10.00,00€.

**Valore di stima** (cfr pag. 18): 99.400,00 €.

**Vendibilità**: scarsa.

**Pubblicità** : forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene.

**Occupazione** (cfr pag. 12): --- omissis ---

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 12): occupata a seguito di contratto di locazione.

**Oneri** (cfr pag. 14): presenti spese condominiali arretrate per un importo pari ad € 35.713,67 **APE**

(cfr pag. 6): sì

## ***ALLEGATI***

1. Visure ipotecarie e atto provenienza.
2. Documentazione catastale.
3. Bilancio consultivo esercizio ordinario 01.01.2020 - 31.12.2020.
4. Documentazione edilizia.
5. APE.

## ***INDICE***

1.	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA .....	4
1.2.	Sovrapposizione .....	4
	ortofoto .....	
1.3.	Confini .....	
	.....	
	4	
2.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE .....	5
2.1	Descrizione .....	
	.....	
	5	
2.1.1	Descrizione dei beni .....	5

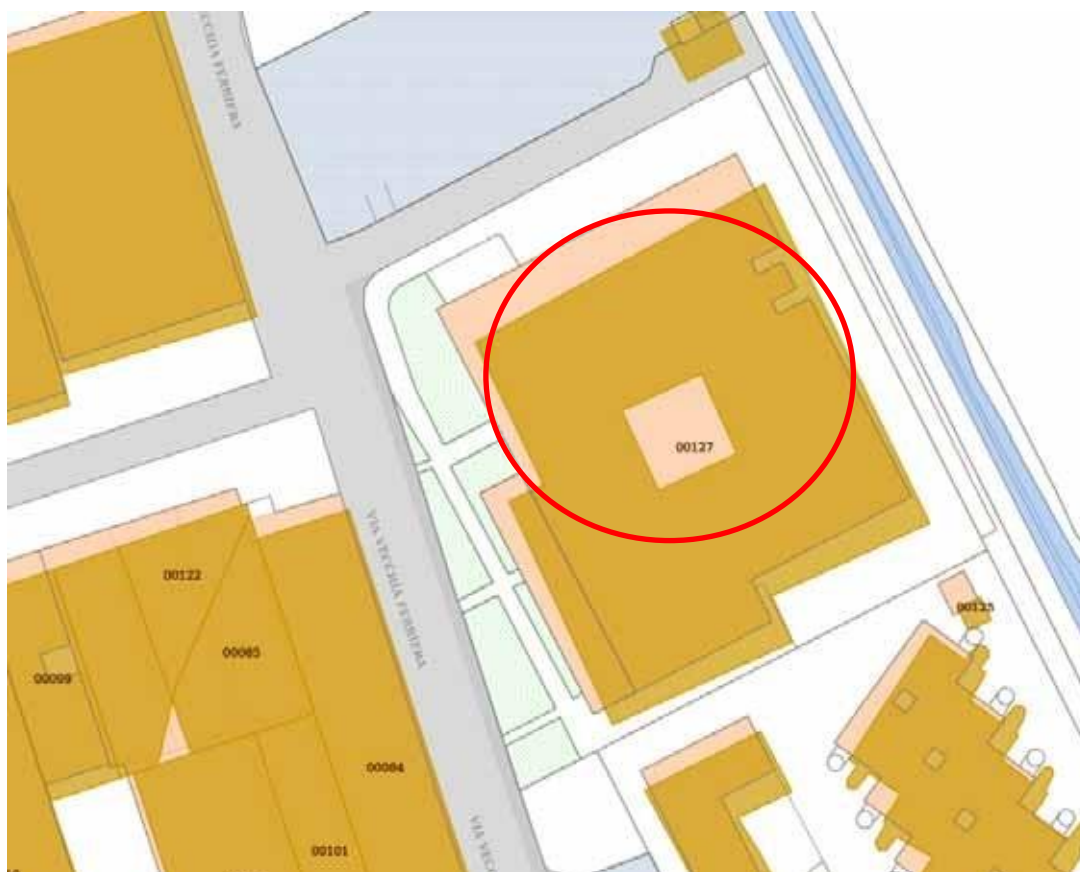
2.1.2	Caratteristiche	tecniche	5
2.2	A.P.E.		6
2.3	Foto		7
2.4	Individuazione	in	mappa
3.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI		9
3.1	Identificazione		catastale
3.2	Estratto	Planimetria	Catastale
3.3	Storia		Catastale
3.4	Difformità		11
4.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA		11
4.1	Passaggi	di	proprietà
5.	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA		11
5.1	Titoli edilizi.		11
5.2	Regolarità urbanistica ed edilizia.		12
5.3	Destinazione urbanistica		12
6.	STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE		12
7.	VINCOLI E ONERI GIURIDRICI GRAVANTI SUL/SUI BENI		13
7.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		13
7.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:		13
7.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:		13
7.1.3	Atti di asservimento		urbanistico:
7.1.4	Altre limitazioni		d'uso:
7.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.		13
7.2.1	Iscrizioni		13
7.2.2	Pignoramenti:		14
7.2.3	Altre trascrizioni:		14
7.2.4	Altre limitazioni d'uso:		14
7.3	Regolamento		condominiale
8.	VINCOLI DEMANIALI		14
9.	ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO		14
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.		14

11.	VALUTAZIONE E STIME DEI BENI .....	15
11.1	Indicazione del metodo di stima utilizzato .....	15
11.2	Parametri dimensionali .....	15
11.3	Analisi di mercato .....	15
11.3.1	Fonti indirette: .....	16
11.3.2	Fonti dirette: .....	16
11.4	Valore medio unitario .....	17
11.5	Adeguamenti e correzioni di stima .....	17
11.6	Prezzo dell'immobile .....	18

## 1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile direzionale sito a Vicenza in Via Vecchia Ferriera, n.70.

### 1.2. Sovrapposizione ortofoto



### **1.3. Confini**

L'immobile è compreso entro i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- Mapp. n. 225, roggia Dioma, mapp. n. 125, 226, mapp. 128 e 225.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

### **2.1 Descrizione**

#### **2.1.1 Descrizione dei beni**

Il bene oggetto della presente valutazione è un ufficio ubicato al secondo piano (angolo nordovest) di un complesso direzionale plurifunzionale composto da numerose unità immobiliari di varie dimensioni denominato Voice of Gold – Centro Orafo Vicenza.

Il complesso si presenta di forma regolare (quadrangolare) con un cavedio posto in posizione centrale (oggetto di provvedimento edilizio per la sua chiusura). L'immobile risulta essere stato edificato nel 1984 e ristrutturato nel 1998.

L'intero edificio risulta essere stato realizzato per garantire la massima sicurezza alle ditte orafe del Vicentino. E' pertanto presente un servizio di portineria con guardia giurata per l'ingresso controllato, sistemi di allarme interni e sistemi di sicurezza vari.

All'interno l'immobile presenta ampi corridoi di distribuzione con vetrine espositive.

L'unità oggetto di stima è situata al piano secondo in posizione angolare (lati nord-est). La porta d'ingresso è blindata e gli spazi interni sono suddivisi da pareti mobili in struttura leggera (vetro, alluminio e legno). E' presente un blocco centrale con i servizi igienici ed un wc all'ingresso eseguiti con struttura muraria. L'altezza interna è di 2,70 cm.

Le pareti esterne sono vetrate.

#### **2.1.2 Caratteristiche tecniche**

Caratteristiche strutturali:

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.
- *Strutture verticali*: materiale: c.a., condizioni: buone.
- *Solai*: tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
- *Copertura*: tipologia: piano, materiale: latero cemento, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni*: tipologia: porta blindata con telaio in alluminio, finestre scorrevoli  
materiale: alluminio, condizioni: buone; protezione: inesistente.
- *Infissi interni*: tipologia: porte con telaio in legno tamburato, porte - finestre con telaio in alluminio, condizioni: buone.
- *Manto di copertura*: materiale: lamiera, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
- *Pareti esterne*: materiale: vetro con struttura portante in cls armato, coibentazione: assente, condizioni: buone.
- *Pavim. Interna (Piano secondo)*: materiale: ceramica, condizioni: discrete.

#### Impianti:

- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: discrete, conformità: non rilevabile.
- *Fognatura*: tipologia: separata, recapito: rete comunale, conformità: non rilevabile.
- *Idrico*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabili, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
- *Termico*: tipologia: comune a più unità, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canalizzazioni, conformità: non rilevabile.

Classe B.

### 2.3. Foto



*Immagine estratta da Google Earth*



Foto 1



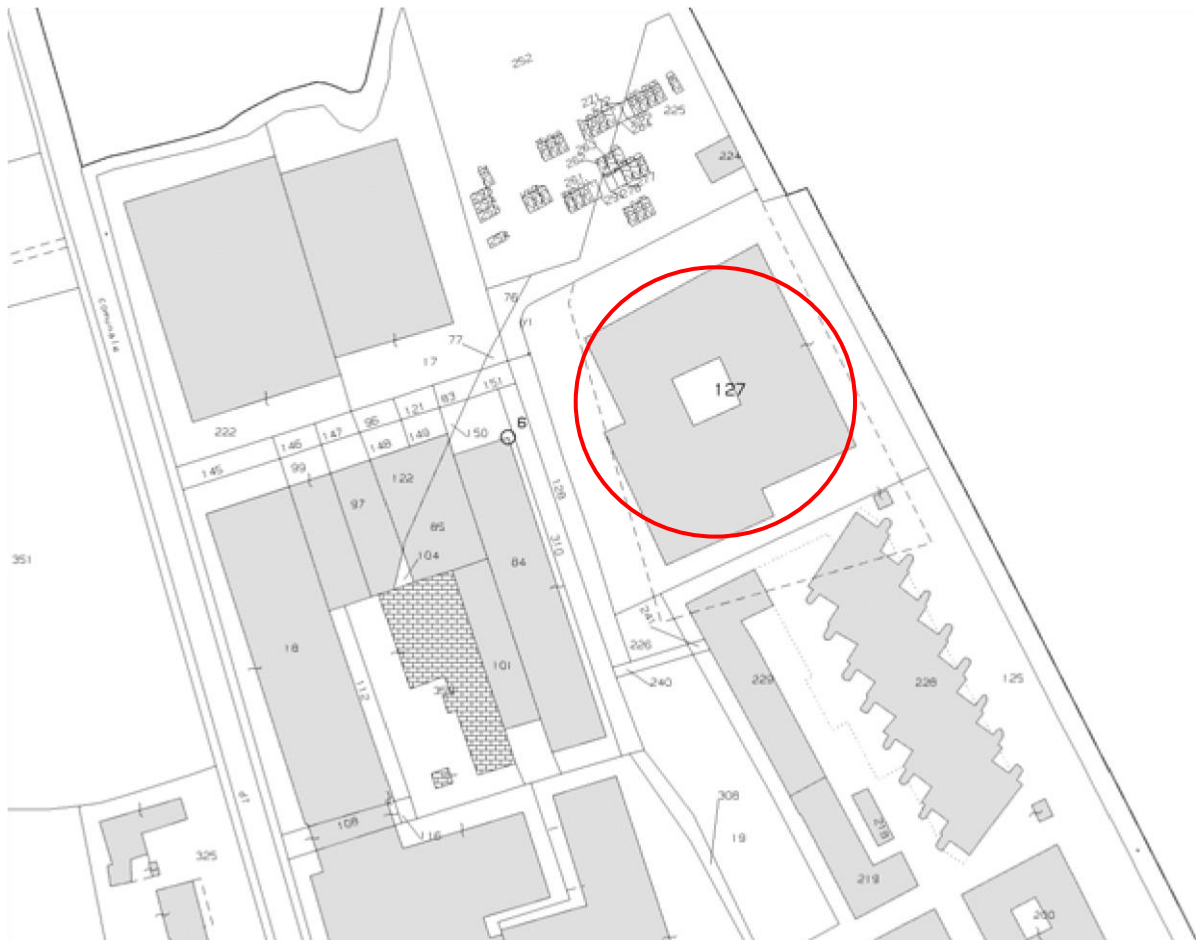
Foto 2





Foto 3

#### 2.4. Individuazione in mappa




### **3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI**

#### **3.1. Identificazione catastale**

**A.1. Ufficio:** partita intestata a --- OMISSIS --- con sede in Vicenza foglio 47, mappale 127  
subalterno 50, categoria A/10, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 327  
mq, rendita 3.563,55 €

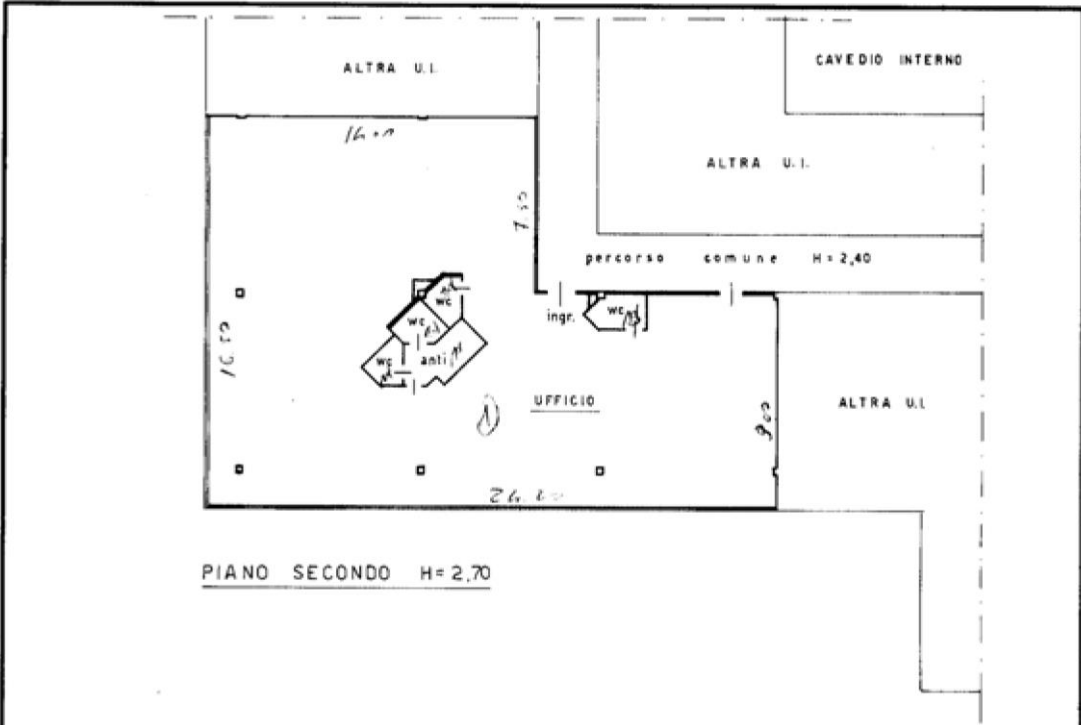
3.2. Estratto Planimetria Catastale

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



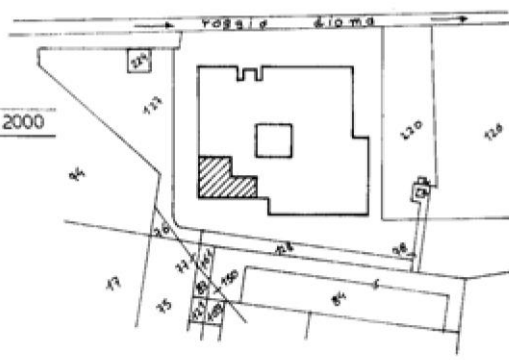
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1999, N. 432)


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via VECCHIA FERRIERA  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° \_\_\_\_\_



PIANO SECONDO H=2,70

PLANIMETRIA 1:2000



**ORIENTAMENTO**  
  
 SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>	
<p>DATA _____</p> <p>PROT. N.° <u>3253</u></p>	<p>F6. <u>47</u>      MAPP. <u>127</u></p> <p>SUB. <u>50</u></p>	<p><u>UMBERTO PRANDINA</u></p> <p>Inscritto all'Albo de <u>GEOMETRI</u></p> <p>della Provincia di <u>VICENZA</u></p> <p>DATA <u>5-2-988</u></p> <p>Firma: <u>U. Prandina</u></p>	

CARTOLERIA TECNICA MARANDONI - VICENZA & SCHIO

### **3.3. Storia Catastale**

La particella n. 127 sub 50 (piano secondo) erano in ditta alla società “--- OMISSIS ---”, con sede in Vicenza, in forza dell’atto di compravendita in data 21 Ottobre 1988 al n. 25766 di rep. Notaio Cirillo Angelo Notaio in Malo (VI), ivi trascritto in data 7 Novembre 1988 ai n.ri 5445.1/1989. Alle unità immobiliari competeva la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell’art. 1117 e seguenti C.C., nonché sul locale contatori e sull’atrio comune. Con atto di compravendita in data 24 Maggio 1990 al n. 29000 di rep. Notaio Cirillo Angelo, Notaio in Malo (VI), trascritto a Schio il 11 Luglio 1990 ai n.ri R.G. n. 8700 e R.P. n. 6275, la particella n.ro 127 sub 50 (piano secondo) passava in ditta alla società “--- OMISSIS ---” con sede ----- - --- omissis ---. Faceva parte della compravendita la quota proporzionale delle parti comuni degli immobili trasferiti a norma dell’art. 1117 c.c., tra i quali impianti e servizi comuni per legge.

### **3.4. Difformità**

Si rileva la presenza di numerose pareti mobili in struttura leggera create per suddividere gli spazi interni.

Per il loro smontaggio e smaltimento in discarica, al fine di riportare l’ambiente allo stato autorizzato, si ipotizza un importo di € 10.000,00.

## **4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

### **4.1 Passaggi di proprietà**

Vedi capitolo 3.3.

## **5. REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA**

### **5.1 Titoli edilizi.**

## **COSTRUZIONE IMMOBILE**

**Concessione edilizia** del 03/01/1984 n. 8518 P.G. e n. 13155 U.T.;

**Concessione edilizia** (1° Variante) del 22/02/1985 (non reperita/presente presso gli archivi comunali ma citata nel collaudo)

**Concessione edilizia** (2° Variante) del 09/04/1986 n. 8518 P.G. e n. 13155 U.T.; **Concessione edilizia** (3° Variante) del 12/02/1988 n. 8518.83 P.G. e n. 13155 U.T.

**Abitabilità/agibilità** del 02/05/1988 n. 518.83 P.G. e n. 13155 U.T.

**Collaudo del 06/12/1984 n. 1135**

## **CHIUSURA CAVEDIO**

**Concessione edilizia** del 05.03.1993 n. 23894 U.T. 18009/92 P.G.

**Concessione edilizia** (proroga) del 18.03.1997 n. 23894 U.T. 18009/92 P.G.

**Concessione edilizia** (1° Variante) del 28.05.1998 n. 23894 U.T. 18009/92 P.G.

### **5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.**

Si demanda a quanto indicato nel punto 3.5.

### **5.3. Destinazione urbanistica**

Secondo il Piano degli Interventi (PI) Vigente classifica l'area oggetto di stima come segue:

- ZTO D3 – Zona per insediamenti economico – produttivi.

## **6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava occupato dalla ditta --- omissis --- in forza di contratto di locazione commerciale del 1 Ottobre 2012.

Il contratto è stato acquisito e registrato dall’Agenzia delle Entrate in data 18 ottobre 2012 al n. 1078.

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI**

### **7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

#### **7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

#### **7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna

#### **7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno

#### **7.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Il regolamento di condominio nella parte quarta – divieti all’Art. 4.01. indica: *“Le varie porzioni immobiliari sono destinate esclusivamente ad uffici per l’attività orafoargenteria, dei preziosi ed affini e/o attività cui per motivi di completamento (bar, ristoro, ecc.) e di interesse per il fabbricato è opportuno la loro collocazione nel Condominio. Le unità immobiliari facenti parte del condominio non potranno essere alienate né date in locazione o in uso né rese comunque disponibile a banche, istituzioni creditizie e/o banchi metalli salvo approvazione della Banca Popolare di Vicenza o di sue aventi causa.”*.

### **7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

#### **7.2.1 Iscrizioni**

Iscrizione derivante da Ruolo (Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione), **a favore di**

**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** a firma del Tribunale di Vicenza in

data 24/06/2019 al n. 2785/12419 di rep. iscritta a Vicenza in data 25/06/2019 ai n.ri

R.G. 14373 - R.P. 2247.

Importo capitale € 22.250,85.

Importo iscrizione € 44.501,70.

**7.2.2 Pignoramenti:**

Nessuno.

**7.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**7.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuno.

**7.3 Regolamento condominiale**

Presente (vedi capitolo 7.1.4).

**8. VINCOLI DEMANIALI**

Non ricade in suolo demaniale.

**9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Vedi capitolo 7.1.4.

**10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

In base alla documentazione consegnata relativa al bilancio consuntivo individuale riguardante l'esercizio ordinario del condominio Voice of Gold al 31.12.2020 si evidenzino spese insolute per un importo pari a € 35.713,67.

## 11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI

### 11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata redatta.

### 11.2 Parametri dimensionali

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
A: Ufficio	Sup. commerciale	327,00	1,00	327,00
<b>Sup. comm. totale</b>				<b>327,00</b>

### 11.3 Analisi di mercato

Le analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il bene è di tipo direzionale e l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da compravendite e professionisti qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali. Le



analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Appare importante evidenziare che, alla luce delle limitazioni d'uso indicate al precedente capitolo 7.1.4., il comparto orafico che fino al 2018 (arco temporale delle comparabili da fonti dirette reperite) era orientato ad una graduale ripresa, in seguito all'emergenza COVID 19 ha subito una fortissima crisi, ad oggi ancora in corso, con pesanti ripercussioni nel settore. Tale crisi non può che influire in maniera molto negativa sul bene oggetto di stima, date le sue caratteristiche/limiti d'uso. Si è ritenuto pertanto opportuno applicare, agli importi di seguito riportati, un coefficiente riduttivo finale pari a 0,600.

### 11.3.1 Fonti indirette:

Osservatorio del mercato immobiliare.

Il bene è collocato in zona semicentrale ed i valori riscontrati sono i seguenti:

- Zona D4, Periferica/ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Ufficio	Ottimo	1.300	1.700	1.500 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Al fine di unificare il suddetto valore al bene oggetto di stima si procederà nel moltiplicare il

valore medio al nuovo (stato conservazione ottimo) sopra riportato per un coefficiente riduttivo di 0,745.

### 11.3.2 Fonti dirette:

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Direzionale localizzati nello stesso immobile in cui è collocato il bene.

Nelle vicinanze del bene, al momento della redazione della presente stima, si sono pertanto rilevati beni simili oggetto di vendita.

Si è provveduto pertanto ad acquisire i dati presso le fonti di seguito riportate che sono state oggetto di analisi e, nei casi di valori riferiti ad uno stato e/o tipologia di immobile non corrispondente a quello in esame, opportunamente rettificati con idonei coefficienti correttivi.

La tabella di seguito riportate schematizzano il processo adottato per la determinazione del valore unitario finale.

Fonte	Coeff. correttivi	Valore medio (€/mq)		
		Min	Max	MED
Compravendita del 27.09.2016 (Imm. Sub. 51)	0,95 <sup>1</sup>	-	-	1.100,00 <sup>1</sup>
Esperto settore 1 (Imm. Sub. 49)	0,95 <sup>1</sup>	-	-	790,00 <sup>1</sup>
Esperto settore 2 (Imm. Sub. 22)	0,95 <sup>1</sup>	-	-	620,00 <sup>1</sup>
Esperto settore 3 (Imm. Sub. 6)	0,95 <sup>1</sup>	-	-	740,00 <sup>1</sup>
Esperto settore 4 (Imm. Sub. 38)	0,95 <sup>1</sup>			850,00 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> valore medio unitario riferito ad unità similari valutate tra il 2015-2016 (coeff. Vetustà

applicato di 0,95).

#### 11.4 Valore medio unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si è proceduto ad analizzare in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Valore medio = (((1500 \* 0,745) + 1100 + 790 + 620 + 740 + 850) \* 0,600) / 6 = 521,75 €/mq

**Approssimato a 522,00 €/mq**

#### 11.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Verrà applicata una riduzione, nella misura del 15%, del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute non conteggiate nel bilancio consultivo:

**€ 25.604,10**

Importo stimato per la regolarizzazione catastale/urbanistica	
(vedi capitolo 3.5 – 5.2)	<b>€ 10.000,00</b>
Spese di gestione dell'immobile per procedimenti in corso	<b>€ 35.713,67</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 11.6 Prezzo dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Valore totale** = (327,00 mq x 522,00 €/mq) = 170.694,00 €

170.694,00 € - 25.604,10 € - 10.000,00 € - 35.713,67 € = 99.376,23 €

**Totale approssimato** = **€ 99.400,00** (diconsi novantanovemilaquattrocento/00)

Vicenza, 09 Aprile 2021

Il Perito

Geom. Bergozza Matteo



Allegato 2

N°	DESCRIZIONE	VALORE Liquid.
1	n. 1 armadio a sette ante	€ 50,00
2	n. 2 tavoli	€ 20,00
3	n. 1 tavolo con angoliera	€ 15,00
4	n. 1 mobile a terra	€ 15,00
5	n. 1 tavolo con angoliera	€ 15,00
6	n. 1 mobile a terra	€ 15,00
7	n. 1 mobile a terra	€ 15,00
8	n. 1 mobile ad angolo per zona segreteria	€ 30,00
9	n. 1 mobile a terra	€ 20,00
10	n. 1 mobile a terra in sala riunioni	€ 50,00
11	n. 1 tavolo sala riunioni	€ 80,00
12	n. 1 mobile a terra in sala riunioni	€ 30,00
13	n. 1 mobile aperto	€ 10,00
14	n. 1 mobile a terra	€ 20,00
15	n. 1 scrivania, n. 1 sedia rossa e n. 1 mobile di appoggio	€ 30,00
16	n. 1 doppia scrivania, n. 1 sedia in pelle nera, n. 4 mobili di appoggio	€ 45,00
17	n. 1 mobile a terra con sopra mobile aperto	€ 20,00
18	n. 1 scrivania con cassetiera	€ 10,00
19	n. 1 scrivania e mobile aperto	€ 20,00
20	n. 1 tavolo ad "L", n. 1 sedia rossa	€ 15,00
21	n. 2 scrivanie, n. 2 sedue nere	€ 30,00
22	n. 1 scrivania con lato tondo, n. 1 sedia nera	€ 25,00
23	n. 1 mobile con appoggio in marmo, n. 2 scrivanie, n. 2 sedie, varie cassettiere	€ 50,00
24	n. 3 casseforti	€ 750,00
25	n. 1 mobile basso aperto	€ 40,00
	<b>TOTALE VALUTAZIONE</b>	<b>€ 1.420,00</b>