



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO
--- OMISSIS ---, IN LIQUIDAZIONE CON UNICO SOCIO
N. GEN. REP. 51/2022



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PAOLA CAZZOLA
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA PAOLA TOMBOLATO

PERIZIA DI STIMA
UNITÀ IMMOBILIARI AD USO UFFICI CON POSTI AUTO
VICENZA – VIA VECCHIA FERRIERA CIV. 57

Tecnico incaricato: Arch. MASSIMO BERGAMIN
iscritto all'Ordine Architetti Provincia di PADOVA al N. 1636
con studio in Fontaniva (PD) - Viale dell'Industria n. 20
C.F. BRGMSM66C17C743M - P. IVA 03534890284
Tel. 049 5940035 – Cell. 349 7403935
email: massimo.bergamin@libero.it - pec: massimo.bergamin@archiworldpec.it

FALLIMENTO 51/2022
--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE CON UNICO SOCIO
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PAOLA CAZZOLA
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA PAOLA TOMBOLATO

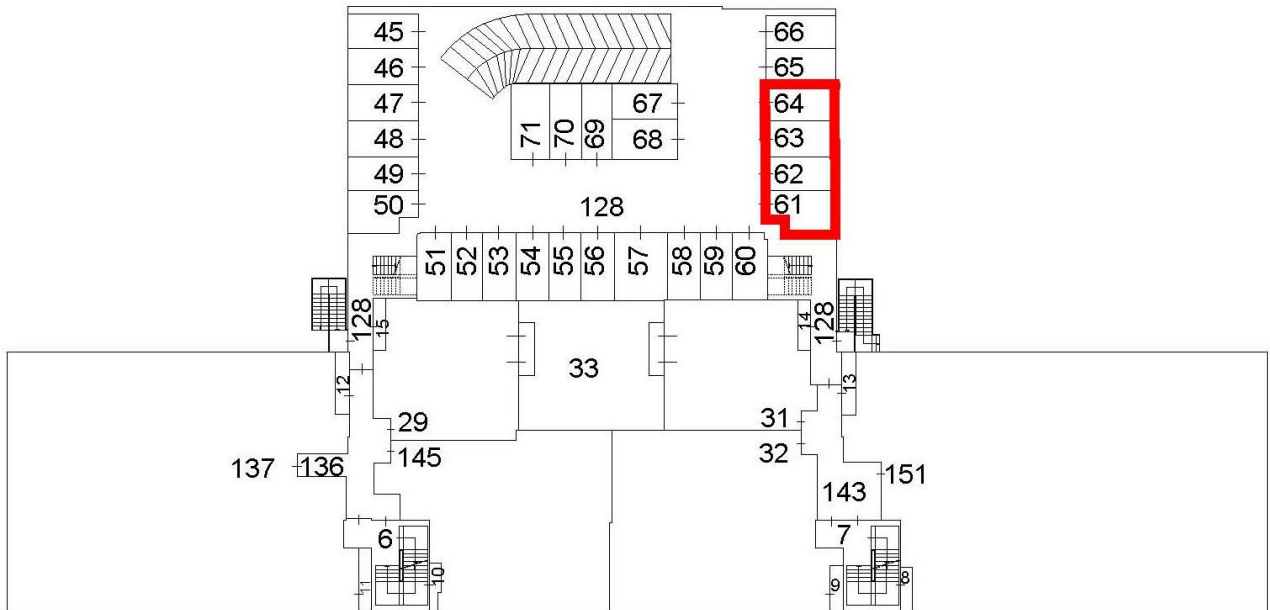
PREMESSA

A seguito all'incarico affidatomi dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Paola Tombolato, io sottoscritto Architetto Massimo Bergamin, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1636, con studio a Fontaniva (PD) in Viale dell'Industria n. 20, ho redatto la presente perizia estimativa, con riferimento agli immobili ubicati in Vicenza – Via Vecchia Ferriera civ. 57, relativi al procedimento fallimentare N. GEN. REP. 51/2022, più precisamente le unità immobiliari come catastalmente individuate e sottoelencate.

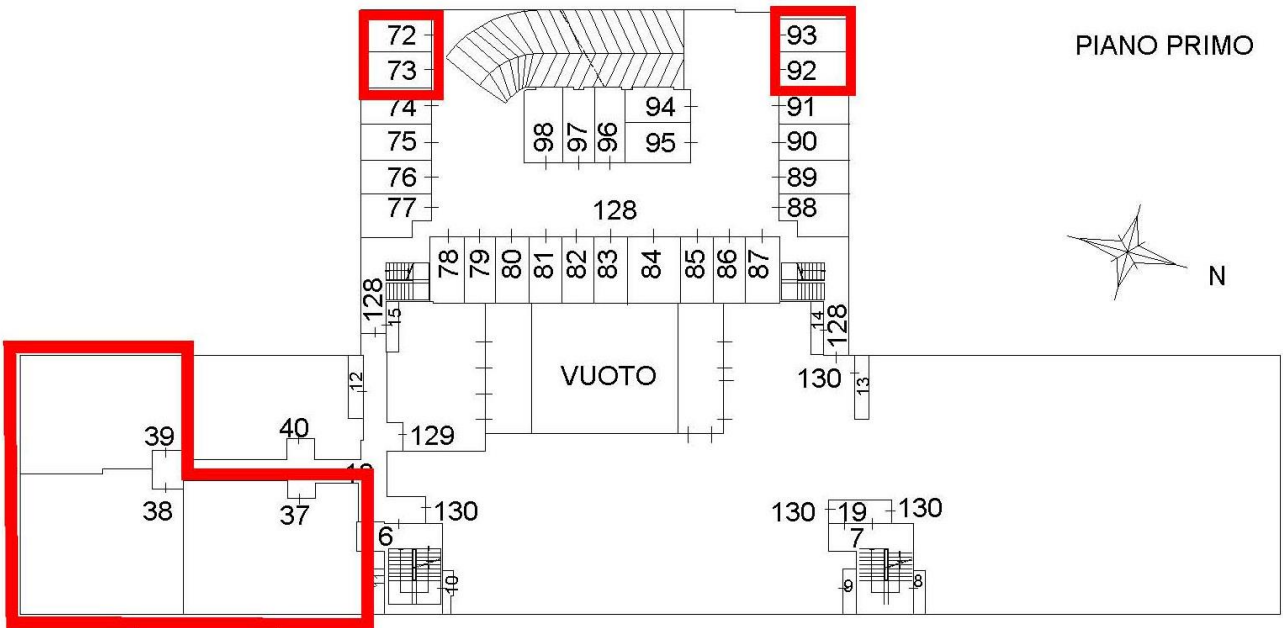
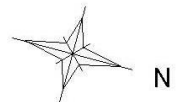
A tal fine ho ottemperato agli adempimenti di rito, recandomi sul posto per prendere visione dei luoghi, esaminando la documentazione disponibile ed espletando gli opportuni controlli per verificare la configurazione catastale delle unità immobiliari, i diritti gravanti sulle stesse e le destinazioni d'uso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICI DI TUTTE LE UNITA' INTERESSATE

Titolarità	Ubicazione	Fg	P.Ila.	Sub	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita	Sup. mq
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 1	47	307	61	C/6	3	14 m ²	€ 41.94	
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 1	47	307	62	C/6	3	13 m ²	€ 38.94	
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 1	47	307	63	C/6	3	14 m ²	€ 41.94	
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 1	47	307	64	C/6	3	13 m ²	€ 38.94	
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 2	47	307	37	F/3				135,30
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 2	47	307	38	F/3				129,27
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 2	47	307	39	F/3				104,66
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 2	47	307	72	C/6	3	13 m ²	€ 38.94	
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 2	47	307	73	C/6	3	13 m ²	€ 38.94	
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 2	47	307	92	C/6	3	12 m ²	€ 35.95	
Prop. 1/1	VICENZA (VI) - VIA VECCHIA FERRIERA P. 2	47	307	93	C/6	3	12 m ²	€ 35.95	
SUPERFICIE TOTALE ESCLUSI POSTI AUTO									<u>369,23</u>



PIANO PRIMO

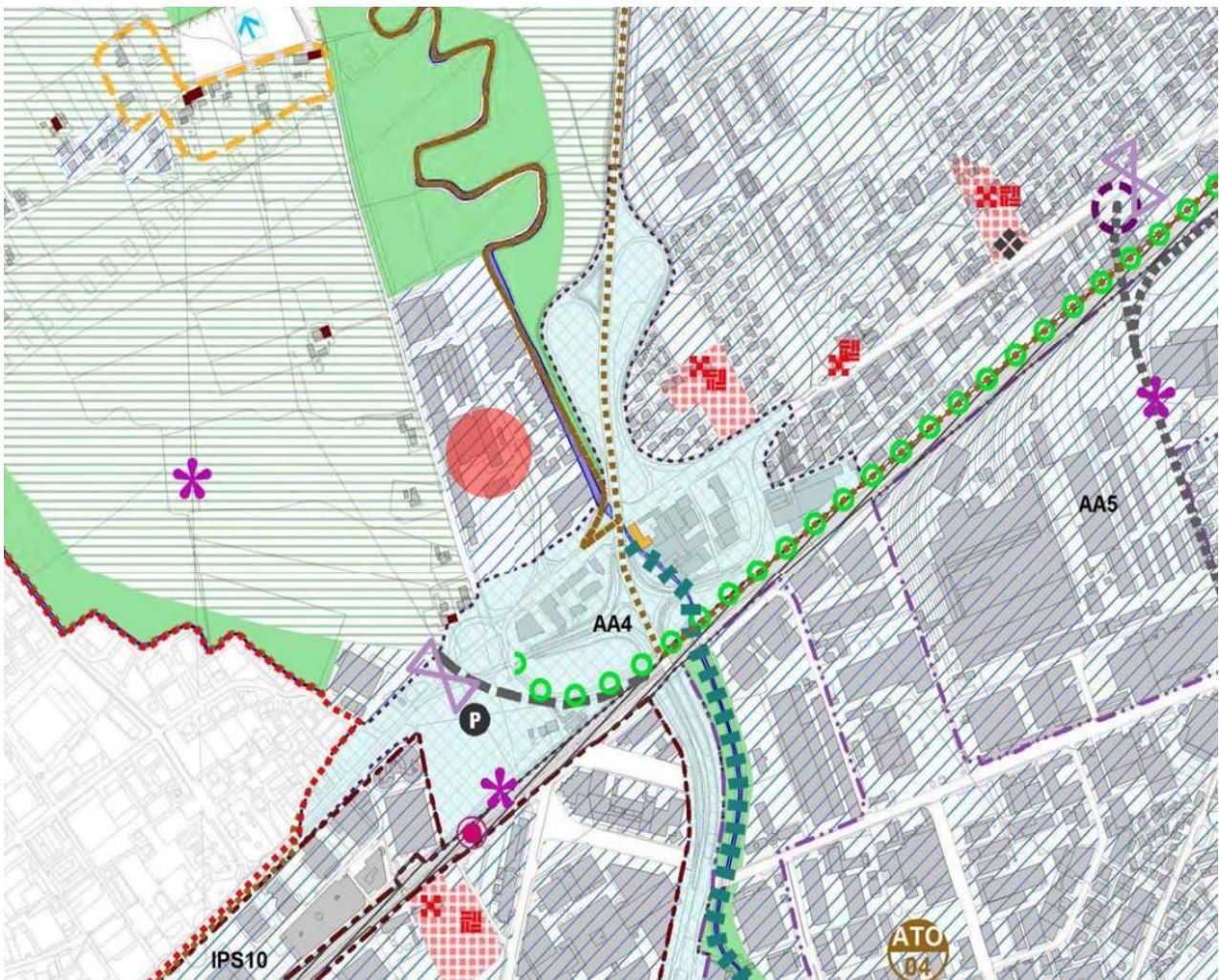


PIANO SECONDO

ELABORATO PLANIMETRICO

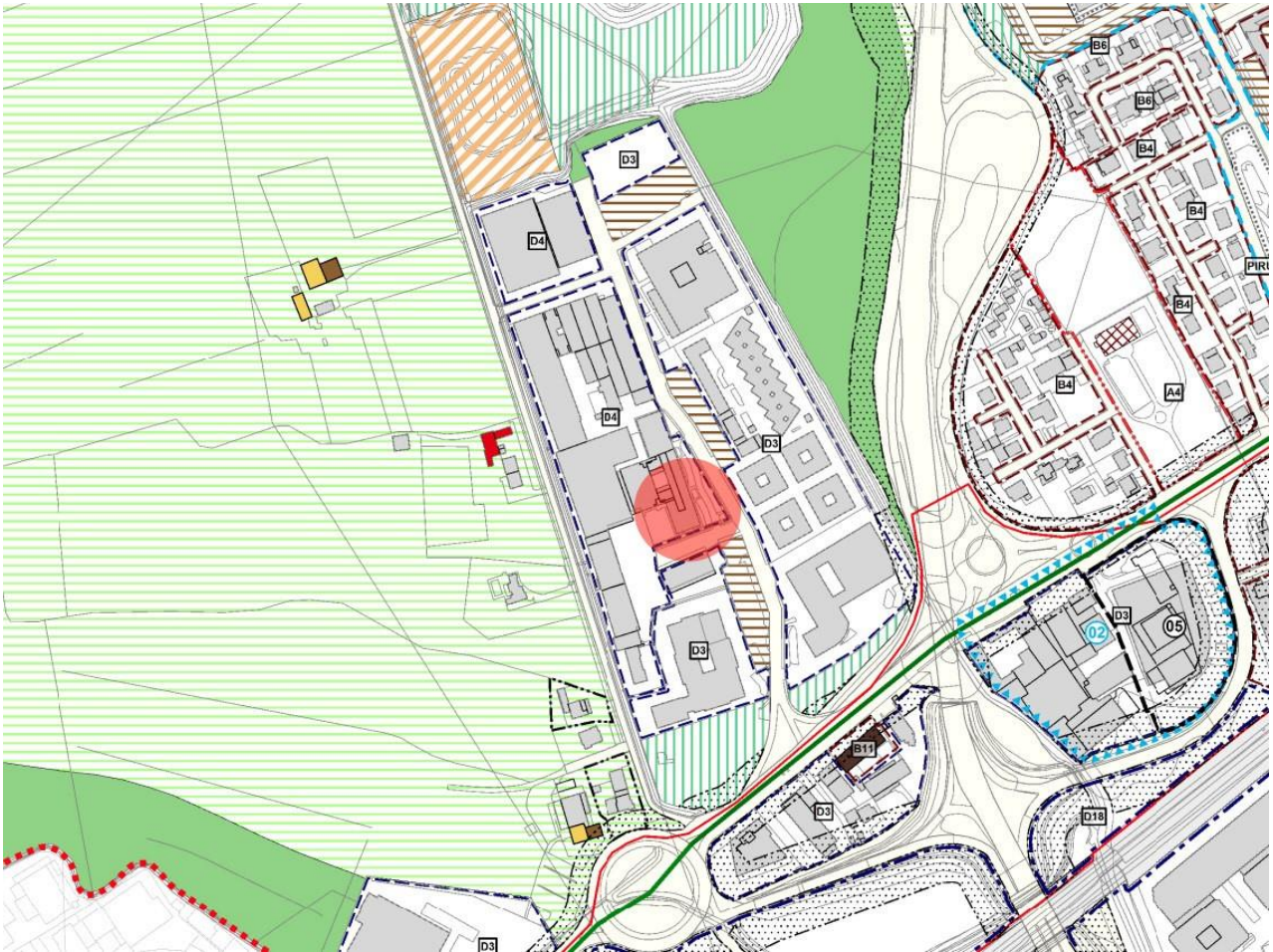
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PAT – (Piano di Assetto del Territorio del Comune di Vicenza), come da variante approvata con DCC n. 21 del 28/5/2020, qualifica l’area su cui sono ubicate le unità oggetto di stima in Ambito Territoriale Omogeneo ATO 3. La tav. 4 (Carta delle Trasformabilità) classifica l’area in ZTO D4 – regolata dall’art. 24 delle NTA.



PAT - Carta delle Trasformabilità: Tessuto urbano consolidato – Art. 24 NTA

Il PI – (Piano degli Interventi), “Variante Parziale al PI, ai sensi dell’art. 18 della L.R.11/2004, per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza”, adottata con DCC n. 10 del 15.03.2018 e approvata con DCC n. 16 del 04.03.2021 - efficace dal 02.04.2021, indica che l’area d’interesse ricade in ZTO D – Zona per insediamenti economico - produttivi – Elaborato n. 3 - Zonizzazione – regolata dall’art. 39 delle NTO.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

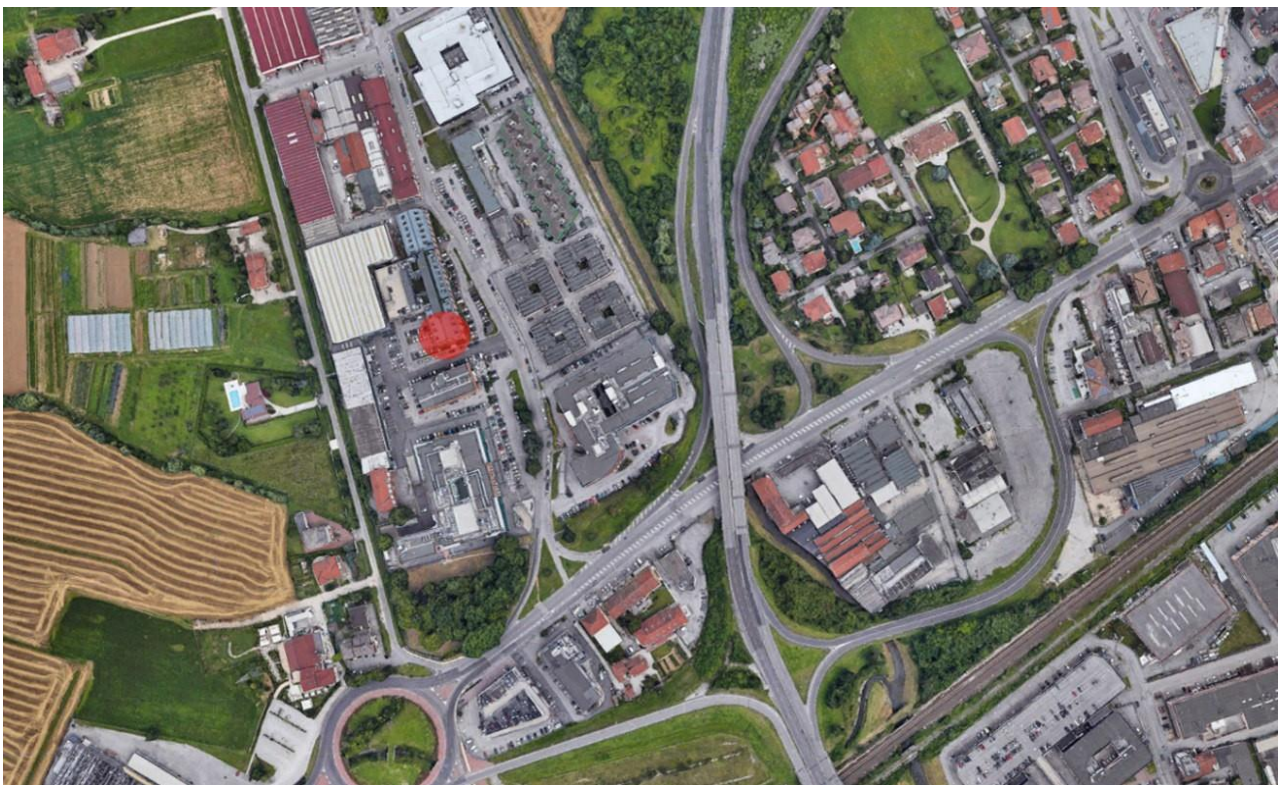
Trattasi di tre unità immobiliari attualmente ancora non definite completamente; una ad uso direzionale e due ad uso laboratorio, corredate da 8 posti auto, il tutto inserito in un ex stabilimento produttivo, esempio di archeologia industriale, ristrutturato completamente e ubicato in Comune di Vicenza, Via Vecchia Ferriera 57, su area a destinazione prevalentemente direzionale e artigianale, posta a circa 3 Km a Sud-Ovest del centro storico di Vicenza, dotata di ottima viabilità e di tutti i servizi. Vendibilità: MOLTO BUONA.

Il fabbricato precitato, in cui sono ubicate le tre unità, costituito da un vecchio stabilimento industriale risalente agli inizi del XX secolo, è stato oggetto di un pesante intervento di ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione.

Ad esso è affiancato sul lato Ovest un nuovo corpo edilizio a 4 piani con terrazzo praticabile, destinato a parcheggio coperto. In questo nuovo corpo edilizio si trovano gli 8 posti auto. Gli stessi sono a diretto servizio delle tre unità direzionali alloggiare sul fabbricato principale, tramite corridoi comunicanti.



UBICAZIONE DEL BENE



INGRANDIMENTO

Il titolo edilizio originario che ha dato inizio all'intervento di recupero risale alla CE n. 32681 del 17/02/2003. Nel corso dei lavori sono successivamente state presentate varie pratiche edilizie in variante. L'ultimo titolo edilizio recuperato che include gli immobili oggetto della presente stima è il P.diC. per completamento opere contraddistinto dalle sigle N.U.T. 158/2012 e N.P.G. 16030/2012 del 29 febbraio 2012. Ad oggi, pertanto, tale titolo è decaduto di diritto per la parte dei lavori non eseguita, ai sensi dell'art. 15, comma 2 del DPR n. 380/2001. Sarà necessario procedere con la presentazione di una o più nuove pratiche edilizie per il completamento delle opere e, una volta conclusi i lavori, procedere all'accatastamento dei locali e alle certificazioni di agibilità.

La struttura del fabbricato ristrutturato è costituita da muratura portante perimetrale in mattoni pieni e da pilastri e travi interne in c.a., i solai di interpiano sono realizzati in lastre prefabbricate tipo predalles, la struttura di copertura è a falde, in acciaio e legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

I controsoffitti dei vani interni sono realizzati con quadrotti in fibra di gesso, formato 60x60 cm.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da 3 unità immobiliari principali, di cui una ultimata dal punto di vista edilizio e due in via di ultimazione, tutte con possibilità di perfezionamento finale ad uso direzionale, poste al 2° piano dello stabile.

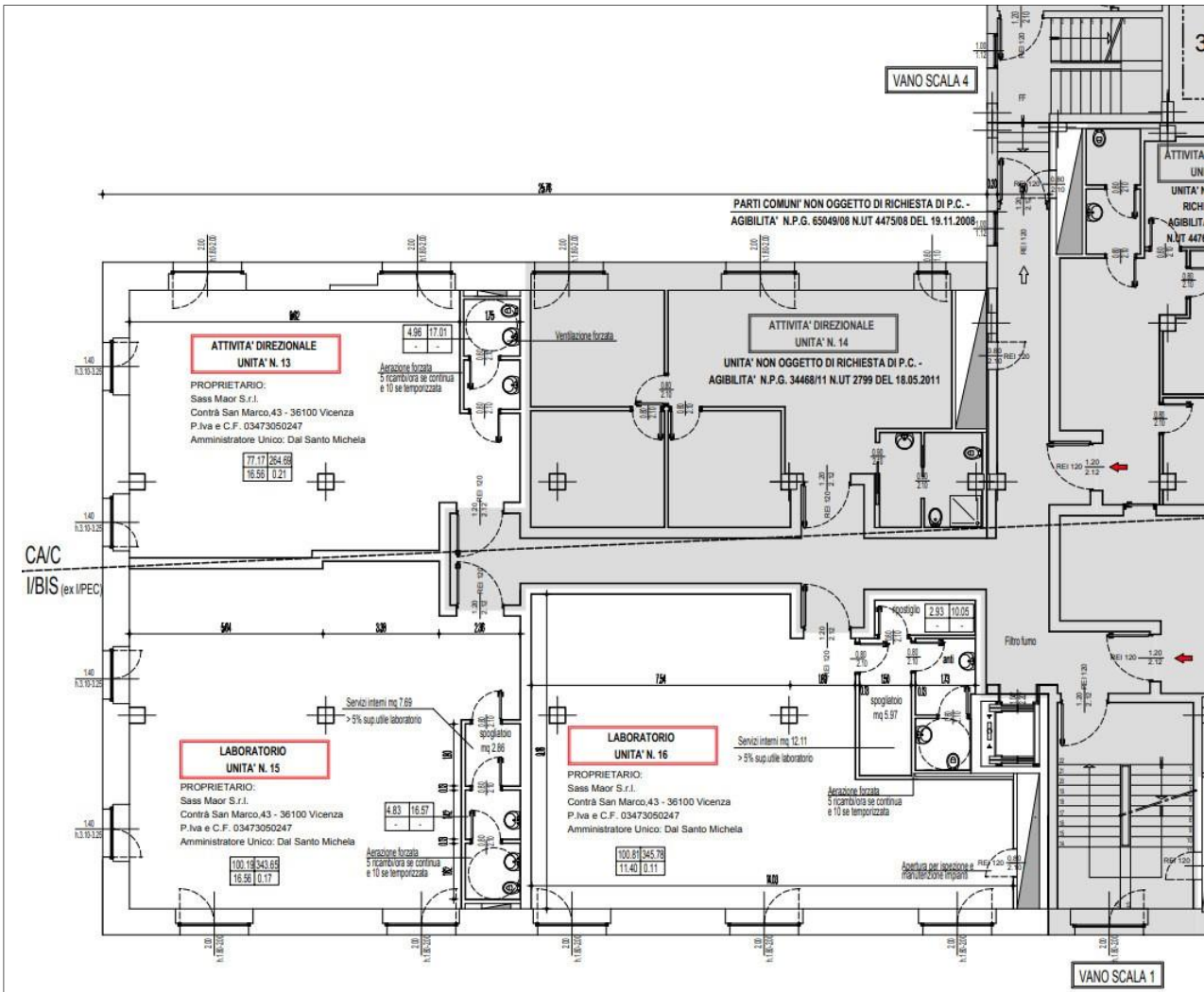
Sono inoltre presenti 8 unità immobiliari ad uso posti auto a servizio delle precedenti.

Detti posti auto sono del tipo aperto, inseriti all'interno di un silos multipiano, adiacente come sopraccennato al corpo di fabbrica principale. Sono stati oggetto di richiesta di agibilità, perfezionata nel N.U.T. 4475/08 e N.P.G. 65049/08 del 19/11/2008 e risultano correttamente accatastati in categoria C6.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari principali è il seguente:

1. Fg 47 – P.IIa 307 – Sub 37: Unità a destinazione artigianale, è da completare dal punto di vista edilizio, segnatamente riguardo a pavimenti e parte degli impianti, con necessità inoltre di presentazione di più pratiche edilizie, anche in via cumulativa, per completamento lavori, variante in C.O. (in quanto il precedente progetto prevedeva la realizzazione di locali adibiti a spogliatoi, non realizzati) e variazione di destinazione d'uso da artigianale a direttiva, previo versamento dei relativi maggiori oneri di urbanizzazione. Mancano inoltre accatastamento e certificato di agibilità.
2. Fg 47 – P.IIa 307 – Sub 38: Unità a destinazione artigianale, è da completare solo dal punto di vista urbanistico, con presentazione di più pratiche edilizie, anche in via cumulativa, per completamento lavori, variante in C.O. (in quanto il precedente progetto prevedeva la realizzazione di locali adibiti a spogliatoi, non realizzati) e variazione di destinazione d'uso da artigianale a direttiva, previo versamento dei relativi maggiori oneri di urbanizzazione. Mancano inoltre accatastamento e certificato di agibilità.
3. Fg 47 – P.IIa 307 – Sub 39: Unità a destinazione d'uso direttiva, è da completare dal punto di vista edilizio, segnatamente riguardo a pavimenti e parte degli impianti. Già risolta urbanisticamente, mancano solamente accatastamento e certificato di agibilità.

Si precisa che le unità immobiliari sono completamente autonome, ciascuna dotata di servizi igienici. Attualmente le stesse risultano catastalmente ancora censite in categoria F3 (Unità in corso di costruzione).



Estratto Permesso di Costruire N.U.T. 158-2012 e N.P.G. 16030-2012 – PIANO 2°



Esterno – Lato SE



Esterno – Lato SO



SUB 37 – da completare



SUB 37 – servizi igienici completati



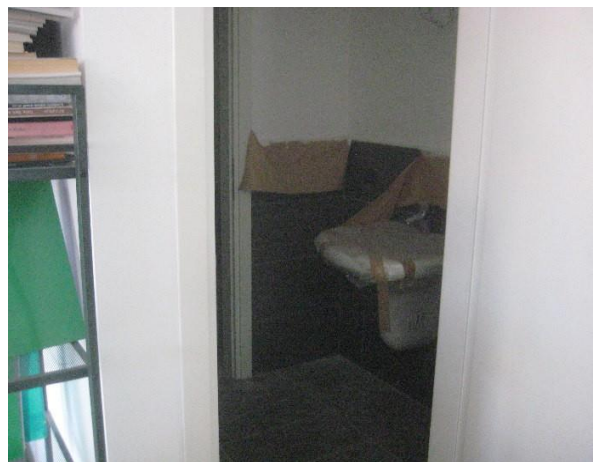
SUB 38 – finito, scorcio Sud-Ovest



SUB 38 – finito, particolare



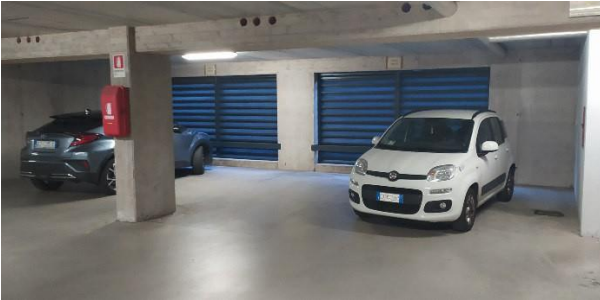
SUB 39 – da completare



SUB 39 – servizi igienici completati



Posti auto Piano 2°



Posti auto Piano 1°


CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il valore di trasformazione, un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Per quanto riguarda la conseguente valutazione unitaria finale al metro quadrato, da intendersi applicato alle unità definite, si opta per il metodo sintetico-comparativo, in quanto rispondente al caso di specie, associando ai valori medi reperiti presso operatori del settore (agenzie immobiliari e imprese di costruzione in genere, compresi i siti web) su immobili ad uso direzionale in zone simili, con i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (fondati su volumi di compravendite sufficientemente estesi e statisticamente validi), tenendo conto inoltre delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della situazione attuale del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima, rapportando le informazioni e i prezzi così ottenuti, per analogia, al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore immobiliare sulle compravendite di immobili ad uso UFFICIO fanno registrare un costo unitario medio di € 1.000,00/mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (1° semestre 2022) indicano per gli uffici ubicati nella zona D4 – Periferica/Zona industriale Sud-Ovest, che comprende Via Vecchia Ferriera, un valore unitario che varia da € 1.300,00 a € 1.600,00 (vedasi scheda OMI sottostante).




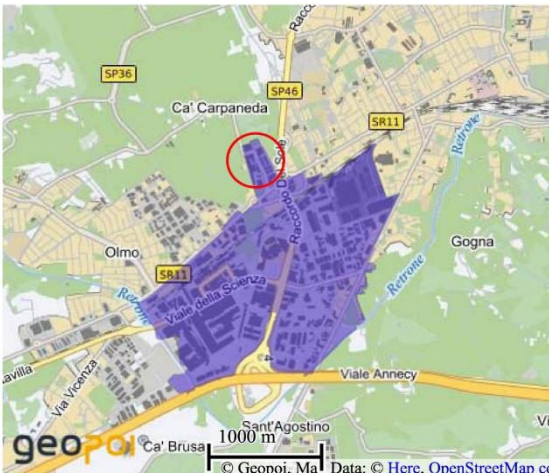
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: VICENZA
Comune: VICENZA
Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST
Codice zona: D4
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1300	1600	L			

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

Scheda OMI - Servizio GeoPoi

Date le caratteristiche costruttive degli immobili oggetto di stima, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, la collocazione, si ritiene equo determinare il costo unitario nella media tra il valore mediano ordinario rilevato presso gli operatori del settore immobiliare e il valore minimo registrato dall'OMI, non utilizzando il valore massimo per evidente eccessiva discordanza con quanto rilevato sul campo. Pertanto:

$$(1.000,00+1.300,00)/2 = \underline{\underline{\text{€ 1.150,00}}}$$

Per quanto attiene ai posti auto, gli stessi vengono stimati ciascuno "a corpo", in base ai prezzi correnti di zona, che si assumono in € 7.500,00/cad.

VALUTAZIONE

In base alle considerazioni di cui sopra, si reputa equo attribuire il valore unitario base di € 1.150,00/mq alle unità immobiliari ad uso direzionale, con detrazione dei costi stimati per la loro ultimazione e definizione urbanistico-edilizia, nonché di € 7.500,00/cad. a corpo per le unità immobiliari ad uso posti auto. Inoltre, al fine di agevolare la curatela in caso di transazioni parcellizzate, si fornisce il valore di stima individuale per ciascuna unità immobiliare. Pertanto si avrà:

1) Fg 47 – P.IIa 307 – Sub 37:

Valore commerciale a finito:	mq 135.30 x € 1.150,00/mq =	€ 155.595,00
Costi opere edili, impiantistiche, ecc. di completamento:	a detrazione	— € 25.000,00
Oneri urbanizz. e monetizz. parcheggi	a detrazione	— € 8.500,00
Spese tecniche, amm.ve e catastali (progettaz. edilizia, docfa, agibilità)	a detrazione	— € 10.000,00
	Totale	€ 112.095,00
	Totale arrotondato	€ 112.000,00

2) Fg 47 – P.IIa 307 – Sub 38:

Valore commerciale a finito:	mq 129,27 x € 1.150,00/mq =	€ 148.660,50
Oneri urbanizz. e monetizz. parcheggi	a detrazione	— € 8.500,00
Spese tecniche, amm.ve e catastali (docfa, agibilità)	a detrazione	— € 10.000,00
	Totale	€ 130.160,50
	Totale arrotondato	€ 130.000,00

3) Fg 47 – P.IIa 307 – Sub 39:

Valore commerciale a finito:	mq 104,66 x € 1.150,00/mq =	€ 120.359,00
Costi opere edili, impiantistiche, ecc. di completamento:	a detrazione	— € 25.000,00
Spese tecniche, amm.ve e catastali (docfa, agibilità)	a detrazione	— € 5.000,00
	Totale	€ 90.359,00
	Totale arrotondato	€ 90.000,00

4) Fg 47 – P.IIa 307 – Sub 61-62-63-64-72-73-92-93:

Posti auto:	n. 8 x € 7.500,00/cad. =	€ 60.000,00
Valore totale degli immobili:	1+2+3+4	€ 392.000,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, sulla base dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si stima che il valore finale arrotondato da attribuire al compendio immobiliare risulta:

€ 392.000,00 diconsi trecentonovantaduemila/00

Fontaniva, 09.12.2022

IL PERITO
Arch. Massimo Bergamin

