

ELABORATO PERITALE

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Monticello Conte Otto via del Lavoro 28



1

Orto – foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Monticello Conte Otto in provincia di Vicenza, territorio prettamente pianeggiante, è il centro più popoloso del territorio vicentino, si compone di delle frazioni Barausse, Capitello, Case Sparse, Maggian, Menin, Vigardolo, Villa Rossi e Cavazzale, frazione più importante dove si trovano i principali servizi pubblici e attività commerciali oltre che industriali, Il Comune conta la presenza di 8821 abitanti.

Descrizione

Nella frazione Cavazzale, zona industriale sviluppata intorno agli anni 80/90 con la presenza di capannoni collegati alla via principale da strade interne, aree verdi e parcheggi ad uso pubblico

Accesso

Da via Del lavoro al civico 28

Identificazione catastale

Comune di Monticello Conte Otto

Su area al fg. 4 mappale 1260 di mq.1266 passato all'urbano e denunciato per nuova costituzione in data 26 gennaio 1990 pratica n. 457/1990, e censita al fg. 4 mappale 1260, successivamente variata per diversa distribuzione degli spazi interni, pratica n. VI0111047 del 12 ottobre 2017

Ora così censita:

fg. 4 mappale 1260 via del Lavoro n. sc PT cat D/1 rendita € 5.527,00

Coerenze: mappale 1259, mappale 1932 mappale 1514, mappale 1513, strada,

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Capannone di forma rettangolare, con un lato in aderenza ad altro capannone di proprietà di terzi. Costruito negli anni '90 attualmente destinato a deposito e commercializzazione fiori

Si compone di un laboratorio con area destinata ad uffici e ricevimento clienti, posta all'ingresso, con la presenza nella parte retro di scala a chiocciola in legno per accesso al piano soppalcato. Nella parte terminale vi è una zona destinata a celle frigorifere che risulta ampliata.

La struttura è in prefabbricato con copertura in lastre di eternit. Ha impianto di riscaldamento nella zona uffici.

Esternamente vi è cortile, in parte piantumato sul fronte principale, con la presenza di colonnina con serbatoio interrato per rifornimento gasolio e il restante in battuto di cemento

La facciata e il lato longitudinale del capannone ha avuto intervento estetico migliorativo. La proprietà risulta recintata con cancello carraio e pedonale.

Dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n. 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a

Capannone mq. 620
Area scoperta mq. 646

3- STATO DI POSSESSO

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vincolo del 22 settembre 2009 di parcheggio ad uso pubblico n. 2 posti auto, ubicati all'interno del lotto di pertinenza lungo il lato Sud- Est dell'immobile.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria del 27 luglio 2018 ai nn. 16778/2575 per la somma complessiva di €. 400.000,00 a concessione di mutuo fondiario della durata di anni 10, in forza di atto Notaio Maffei Michele di Carmignano di Brenta in data 25 luglio 2018 rep. n. 401/329 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED]. Importo capitale €. 200.000,00

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non conforme risultano interventi edilizi non autorizzati, all'interno con l'allargamento degli uffici e superiore soppalco, Demolizione dei muri di divisione delle celle frigorifere e ampliamento delle stesse. All'esterno risulta eseguita una tettoia posta sul fianco del capannone oltre alle celle frigorifere in proseguo di quelle esistenti.

Occorre ripristinare lo stato autorizzato per le opere esterne in quanto non sanabili. Costo di rimozione tettoia e celle frigorifere con ripristino del muro esistente €. 12.000,00 .

Nuova pratica per ampliamento uffici e sistemazione facciate, sanabile costo pratica compresa sanzione €. 5.000,00

4.3.2 conformità catastale

Non conforme, la scheda deve essere rifatta, previa rimozione delle opere abusive.

Costo pratica €. 600,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia non soggetto

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 27 luglio 2018 ai nn. 16774/11362 relativa a compravendita in forza di atto Notaio Maffei Michele di Carmignano di Brenta in data 25 luglio 2018 per. N. 400/328 a carico di [REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 06 novembre 2017 ai nn. 22047/15168 relativa ad atto di compravendita Notaio Ressa Maria Carmela di Padova in data 26 ottobre 2017 rep. n. 236140 a favore di [REDACTED]

Trascrizione del 25 ottobre 2006 ai nn. 32332/19247 relativa a compravendita Notaio Monteroppi Renato di Breganze (VI) in data 25 ottobre 2006 rep. n. 80 a favore di [REDACTED] con lo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società utilizzatrice [REDACTED] a carico di [REDACTED]

Trascrizione del 17 settembre 1998 ai nn. 16586/11822 relativa a compravendita Notaio Giulia Clarizio in data 03 settembre 1998 rep. 40389 a favore di [REDACTED]

7- PRATICHE EDILIZIE

CE n. 58/88 in data 07 luglio 1988 – pratica . n. 68/87, prot. 5986/87

CE in variante pratica edilizia n. 68/87 prot. 8339/89 in data 30 aprile 1990

Dichiarazione fine lavori e richiesta permesso di agibilità parziale presentata in data 02 maggio 1990 prot. n. 4566
autorizzazione di agibilità parziale (unità lato sud) rilasciata in data 23.05.1990, prot. n. 4566/90, Reg. Edil. n.68/87 - certificato di collaudo opere in C.A. (L. 5/11/1971 n. 1086) in data 23.05.1990 prot. n. 8417;

autorizzazione di agibilità totale rilasciata in data 23.07.1990 prot. n. 58800, Pratica n. 96 anno 89, Rif. n.P68/87;

Comunicazione di inizio attività, di cui all'art. 9 del D.L. n. 388/96, acquisita dal Comune in data 07.08.1996, prot. n. 9041, per opere di manutenzione ordinaria;

- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 2009/005/D**, per modifiche interne edificio per ricavo celle frigo e parziale cambio d'uso da artigianale a commerciale pervenuta al Comune in data 02.02.2009 Prot. n. 2004;

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in

modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2-fattori influenti sulla stima- immobili non residenziali – generalità

Per quanto riguarda, le attività produttive, le varie parti che compongono il complesso immobiliare oggetto di valutazione, sono da considerarsi appartenenti alla stessa destinazione, solo in pochi casi è possibile ipotizzare uno stralcio immobiliare, pertanto ai fine di determinare il giusto prezzo, vengono considerate di ugual valore in quanto strettamente funzionali all'attività in essere.

I fattori che concorrono alla valorizzazione dell'insieme sono dettati da :

- 1° ubicazione dell'immobile
- 2° tipologia edilizia e le altezze interne
- 3° le dotazioni a parcheggi gli accessi e aree di manovra
- 4° la vicinanza alle principali vie di comunicazione
- 5° le conformità degli impianti
- 6° accessori

FATTORI

vetustà

il fattore di vetustà derivante dall'epoca di costruzione calcolato con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 \text{ dove:}$$

D= deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

pertanto il valore attuale dell'edificio all'anno 2024 (VE) si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) la percentuale D calcolata e aggiungendo il valore dell'area (S).

$$VE = V \times (100 - D) + S$$

(dati desunti anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli).

-Impianti

per quanto riguarda gli impianti in linea generale si possono applicare i seguenti coefficienti per vetustà dei predetti:

- | | | |
|---------------------------------|-----------------|------|
| impianto nuovo | degrado | = 0% |
| impianto recente | degrado fino al | 20% |
| impianto vecchio ma funzionante | degrado fino al | 45% |

Obsolescenza e funzionalità globale.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione). In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

- | | |
|----------|-------------|
| normale | = 0 |
| mediocre | = 10 – 15 % |
| superata | = 15 – 25 % |

(notizie desunte anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa d'estimo urbano ecc. – ed. Maggioli)

Deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali.

Al valore di stima di unità descritte in categorie D ed E può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare:

caratteristiche posizionali

-insediamento nei Comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,20

-insediamento nei Comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità.....	1,00
-insediamento nei Comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale	1,00
-insediamento in Comune piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola co servizi normali, con appetibilità limitata.....	0,90
- insediamento in zona non perimetrata e degradata od in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla.....	0,80

ricapitolando

Lo scrivente CTU per quanto sopra detto definisce i seguenti fattori correttivi :

per quanto riguarda la vetustà :

$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$ dove:

capannone costruito nel 1990 = A = 34 anni

$D = (34 + 20)^2: 140 - 2,86 = 17,97$ pari a 0.82%

per quanto riguarda gli impianti

impianto nuovo degrado = 0%

per quanto riguarda Obsolescenza e funzionalità globale. – presenza di eternit sulla copertura

Mediocre = 10 % pari al 0,90 %

per quanto riguarda il deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali.

-insediamento nei Comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale... 1,00

Pertinenze

Area a cortile 10%

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona: In Comune di Monticello Conte otto risultano in vendita n. 5 capannoni

via Astico mq. 245 prezzo di vendita €. 121.000,00 pari a €. 494,00/mq

via Trento mq. 273 prezzo di vendita €. 170.000,00 pari a €. 623,00/mq

via Adige – Monticello conte otto , mq. 520 prezzo di vendita €. 360.000,00 pari a €. 690,00/mq

Via Astico – Monticello Conte Otto mq. 500 prezzo di vendita €, 360.000,00 pari a €.720,007mq

Via Saviabona 106 mq. 300 prezzo di vendita €. 185.000,00 pari a €. 616,00/mq

Prezzo medio di vendita per capannoni in condizioni normali €. 600,00/mq.

8.1.3. definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

mq. $620 \times 0,82 \times 0,90 \times 1,00 + 645 \times 0,10 = \text{mq. } 64,50 + 457,56 = 522,06 \times \text{€. } 600,00$

€. 313.236,00

8.1.4 costi di regolarizzazione – gravanti sull'immobile

Costo di regolarizzazione

€. 12.000,00

Nuova pratica in sanatoria

€. 5.000,00

Nuova scheda

€. 600,00

Totale

€. 17.600,00

Oltre oneri fiscali

Lecco, 20 marzo 2024

il perito

Arch. Bambina Rosanna Lavelli
n°1179
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco