

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- PREMESSA

La presente valutazione di stima immobiliare viene eseguita dal sottoscritto geom.

Luca Donadello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al

n.2340, con studio in Vicenza, in qualità di tecnico incaricato dalla dot.ssa Debora

Rubini in qualità di curatrice del

Il fine della stima è conoscere il valore di mercato del capannone industriale sito a

Camisano Vicentino (VI) in Via della Tecnica n.36 e dell'area industriale affiancata e

attualmente utilizzata come area di parcheggio.

La stima immobiliare in oggetto tiene conto dei valori medi commerciali di zona

desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle tabelle riportate

dalla Camera di Commercio di Vicenza e da sondaggi presso le agenzie immobiliari.

- DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

A) capannone industriale

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Vicenza come segue:

Comune di Camisano Vicentino

foglio 11 - mapp. 1122 - sub 1 - cat. D/7 - R.c. € 3.863,10

intestata a:

.....43.

B) area industriale

L'unità immobiliare è censita al C.T. di Vicenza come segue:

Comune di Camisano Vicentino

foglio 11 - mapp. 1056 - seminativo - cl. 1 - mq 2.747 - R.d. € 27,53 - R.a. € 14,19

intestata a:

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) capannone industriale

L'area su cui insiste l'immobile è identificata dal Piano Regolatore Vigente (P.R.G.) nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) D1A - zone industriali e artigianali e commerciali esistenti ed è ricompresa nell'ambito del "P.di L. Camisano 2000".

Le N.T.A. vigenti prevedono un rapporto di copertura fondiaria massima del 50%, limite già raggiunto per il fabbricato in oggetto.

Il capannone è inserito nell'area industriale di Camisano Vicentino.

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso industriale composto da n.3 unità immobiliari realizzate contestualmente.

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia N.prot.455 del 30/03/2000 e successive varianti; il fabbricato è stato completato in data 30/06/2001.

Trattasi di capannone prefabbricato in cemento armato a pianta rettangolare.

Il capannone è dotato di due ampi portoni carrabili e di due porte pedonali.

Il progetto autorizzato non prevede all'interno nessun elemento di divisione.

Nel sopralluogo invece ho potuto constatare la presenza di un blocco servizi e spogliatoi in muratura nella parte centrale oltre a locali ad uso uffici costituiti da struttura in ferro e vetro.

La situazione planimetrica attuale è sicuramente difforme sia al progetto urbanistico autorizzato sia alla planimetria catastale, ma è sanabile con semplice sanzione amministrativa e presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per opere interne.

Il capannone si presenta in buone condizioni ed è attorniato nei tre lati da area di

	corte esclusiva.	
	Nel tetto del capannone è stato installato nel 2012 un impianto fotovoltaico	di
	35,28 KW con producibilità annua attesa di 38.800 KWh.	
	L'impianto fotovoltaico di cui sopra beneficia di un incentivo annuo di circa	€
	9.200,00, incentivo percepibile fino al 2032, per un totale complessivo di circa	€
	140.000,00 da attualizzare.	
	Oltre all'incentivo, l'impianto fotovoltaico è convenzionato per usufruire dell'energia	
	prodotta con scambio sul posto.	
	Si ritiene, vista la recente installazione, e tenuto conto dei costi odierni degli impianti,	
	che l'impianto stesso in caso di vendita ad oggi del capannone possa valere circa €	
	40.000,00.	
	La pavimentazione del capannone è di tipo industriale; nella parte alta delle pareti	
	perimetrali sono presenti serramenti a nastro in alluminio.	
	Il capannone è attualmente affittato alla ditta	che si occupa di
	autotrasporti.	
	La superficie commerciale è pari a circa mq. 692.	
	B) area Industriale	
	L'area, attualmente non edificata, è identificata dal Piano Regolatore Vigente nella	
	Zona Territoriale Omogenea D1A - zone industriali e artigianali e commerciali	
	esistenti ed è ricompresa nell'ambito del "P.di L. Camisano 2000".	
	Le N.T.A. vigenti prevedono un rapporto di copertura fondiaria massima del 50%.	
	Attualmente l'area è utilizzata come area di sosta e parcheggio degli automezzi della	
	ditta	locataria del capannone di cui al punto A).
	La superficie fondiaria dell'area è pari a mq. 2.747.	
	- CRITERI ESTIMATIVI GENERALI	

Il metodo di stima scelto - valore di mercato - è la capacità di un bene di essere scambiato con altri (o meglio con moneta) nel libero mercato.

Ho ricercato valori simili di vendita attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il borsino immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, agenzie immobiliari locali visionate attraverso vari siti web, ovviamente rapportandomi alla stessa zona e alle caratteristiche dell'immobile.

- CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

A) capannone industriale

Visto quanto riportato nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), della Camera di Commercio di Vicenza, delle Agenzie Immobiliari di Vicenza, tenuto conto della vetustà dell'immobile e del momento attuale di mercato, si ritiene congruo stimare un valore medio unitario di €/mq 450,00, pertanto:

$$\text{sub 1} = 692 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 311.400,00 \text{ €}$$

$$\text{- valore residuo impianto fotovoltaico} = 40.000,00 \text{ €}$$

$$\text{- valore incentivo attualizzato} = 130.000,00 \text{ €}$$

B) area industriale

Tenuto conto dei valori medi di zona desunti da alcune agenzie immobiliari di zona, e tenuto conto del momento attuale del mercato, si ritiene congruo stimare un valore medio unitario di €/mq 100,00.

$$2.747,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 274.700,00 \text{ €}$$

- CONCLUSIONI

Per ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria per le difformità interne riscontrate nel capannone si ipotizza una spesa per competenze professionali di € 5.000,00 + Iva + Cassa oltre a € 1.000,00 per sanzione amministrativa.

Visto quanto sopra esposto si ritiene quindi che il valore complessivo degli immobili

stimati possa essere pari a:

- capannone industriale € 310.000,00

- impianto fotovoltaico € 40.000,00

- residuo incentivo fotovoltaico € 130.000,00

- area industriale € 270.000,00

- competenze professionali per sanatoria edilizia - € 6.000,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO € 744.000,00

In fede

Vicenza, 20 giugno 2016

geom. Luca Donadello

