Descrizione
capannone al grezzo con blocco uffici, alloggio custode e terreno
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota 1/1 relativamente a:
fabbricato produttivo, costruito nel 2008, composto da un capannone non completamente ultimato con blocco uffici e alloggio custode al grezzo, con terreno della superficie catastale di 3.096 mq in zona industriale artigianale area PIP, sito in Comune di Breganze - Vicenza, via dell'Innovazione.
- il capannone sviluppa una superficie lorda complessiva di ca mq 1.594[2] e altezza interna di 8,5 m, compresi i locali spogliatoio e bagni al piano terra di ca 45 mq e altezza 2,70 m.
Sono realizzate le parti strutturali, il pavimento del capannone, parte delle pareti interne, i serramenti esterni; sono da realizzare/completare il rivestimento esterno delle pareti, le pavimentazioni esterne, il locale spogliatoio/bagni, le finiture interne ed esterne in genere, e tutti gli impianti.
- la palazzina uffici e alloggio custode di tre piani e interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 574 con altezza interna di 2,70 m ed è composta al piano interrato di circa mq 148[1] da un locale archivio e vano scala; al piano terra di circa mq 142[1] da ingresso, scala di collegamento ai piani superiori, tre uffici, disimpegno, bagno e scala indipendente di accesso al piano secondo; al piano primo di circa mq 142[1] da scala, corridoio, tre uffici, sala riunioni, bagno, ripostiglio e loggia; al piano secondo di circa mq 142[1] da alloggio custode, con ingresso indipendente e scala autonoma, cucina soggiorno, corridoio, tre camere, ripostiglio, due bagni e loggia.
Sono realizzate le parti strutturali, parte delle pareti interne, parte dei serramenti esterni ed i telai delle porte interne, le scale interne; sono da realizzare/completare le pareti interne, gli intonaci interni ed esterni, le pavimentazioni interne ed esterne, i sanitari bagni, le finiture interne ed esterne in genere e tutti gli impianti.
Le condizioni di manutenzione generale sono sufficienti; l'esterno è incolto.

Identificato in catasto:

In ditta a:
COSTRUZIONI EDILI SINESI SRL sede Breganze c.f. 03152700245 propr. 1/1
CT - Comune di Breganze, Fg. 10
- **m.n. 621**, seminativo, classe 3, sup. are 05.85, RD € 4,66 RA € 2,42;
- **m.n. 643**, seminativo, classe 3, sup. are 06.25, RD € 4,98 RA € 2,58;
- **m.n. 672**, prato irrig, classe 1, sup. are 18.86, RD € 13,56 RA € 9,25;

Coerenze
in senso NESO secondo la mappa CT Fg. 20:
il terreno m.nn. 621-643-672 confina con: m.nn. 622 e 674 (strada via dell'Innovazione), m.nn. 762, strada Molina di Sotto, m.n. 727.

Destinazione	Sup. Lorda mq	H m	Coeff.	Sup. Comm. mq
Fabbricato produttivo al grezzo:				
capannone (compresi spogliatoio/bagni di 45mq)	1.594	8,5	0,95	1514,3
palazzina uffici P int.	148	2,7	0,45	66,6
palazzina uffici PT	142	2,7	0,7	99,4
palazzina uffici P1	142	2,7	0,7	99,4
abitazione custode P2	142	2,7	0,7	99,4
SUP. COMPLESSIVA arr.	**2.168**			**1.879,0**

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione A/a
SCILLA ZALTRON
n° 560

m.n. 621 - terreno sup. cat.	585
m.n. 643 - terreno sup. cat.	625
m.n. 672 - terreno sup. cat.	1.886
superficie totale cat.	3.096

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia: platea e plinti; materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali (struttura):	materiale: pilastri e muratura in c.a. e c.a.p.; condizioni: discrete
Solai (struttura):	tipologia: tipo "predalles" per il blocco uffici; condizioni: discrete.
Travi (struttura):	travi a T in c.a. e c.a.p.; condizioni: non verificabili.
Scale (struttura):	tipologia: a rampe; materiale: c.a.; ubicazione: interna; al grezzo.
Balconi (struttura):	materiale: cls, condizioni: al grezzo,
Copertura (struttura):	travi a doppio T in c.a. e c.a.p.; condizioni: buone.
Manto di copertura (comp. edilizia):	pannelli di copertura ; lattonerie e scossaline in lamiera verniciata; coibentazione e condizioni: non verificabili
Pareti esterne (comp. edilizia):	materiale: pannelli in ca prefabbricati a superficie liscia; coibentazione: non verificabile; condizioni: discrete, da rifinire.
Infissi esterni (comp. edilizia):	tipologia: fori blocco uffici con cornici e bancali in marmo dotati di avvolgibili in pvc, privi di serramenti; in copertura lucernari apribili; nel capannone serramenti metallici a nastro con frangisole; da completare;
Portone di ingresso (comp. edilizia):	tipologia: portoni scorrevoli in metallo e pannelli in alluminio coib.; condizioni: discrete, da rifinire.
Pavim. interna (componente edilizia):	per la palazzina uffici, solai al grezzo; per il capannone cemento lisciato al quarzo; condizioni: buone.
Pareti interne (comp. edilizia):	tipologia: muratura in blocchi forati in laterizio, cartongesso, in c.a. nell'interrato; condizioni: discrete.
Infissi interni (comp. edilizia)	da eseguire fornitura e posa: presenti solo i controtelai porte ad anta e scorrevoli;
Pavim. esterna (c. ed.):	da eseguire
Recinzione esterna:	tipologia: sul lato nord fronte strada muretto, rete da cantiere provvisoria e cancello in metallo; sul lato ovest muro e ringhiera; condizioni: sufficienti.
IMPIANTI	Tutti gli impianti sono da realizzare
Fognatura:	tipologia: separata; recapito: rete fognaria comunale. conformità: rispettoso delle vigenti normative

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sulla base di quanto descritto e dei criteri di valutazione usuali per gli immobili produttivi, si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco del bene, esaminati consistenza, destinazione d'uso, accessibilità, fruibilità, stato di avanzamento della costruzione, grado e qualità delle strutture, ed i valori di mercato di beni raffrontabili, tenuto conto dell'andamento delle compravendite e di quanto rilevabile nell'attuale congiuntura economica, della redditività ordinaria per tipologia, dell'area geografica, della destinazione urbanistica di zona e delle limitazioni di PIP alle destinazioni ammesse e alle ditte insediabili.
L'immobile, situato in zona produttiva del Comune di Breganze, è un capannone al grezzo con blocco uffici e alloggio custode, con spazio esterno esclusivo; presenta modalità costruttive buone e condizioni di manutenzione generale discrete. Il capannone è da completare (da realizzare/completare i locali spogliatoio e bagni, le finiture in genere e tutti gli impianti), mentre la palazzina uffici è al grezzo (sono ad es. da eseguire il rivestimento delle pareti esterne, le pareti interne, gli intonaci interni, le pavimentazioni interne ed esterne, i sanitari

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
SCILLA ZALTRON n° 560

dei bagni, le finiture interne ed esterne in genere, e tutti gli impianti.
Si è tenuto conto che gli uffici e l'alloggio custode sono al servizio dell'attività produttiva e non potranno costituire unità autonome.
Si sono considerati gli obblighi derivanti dalla Convenzione con il Comune di Breganze per l'assegnazione dei lotti zona D1/2 del PIP di Breganze di cui fa parte il bene di perizia e di quanto previsto nell'atto di compravendita.
In particolare si è verificato il prezzo attribuito con quello che risulta adottando i criteri di cui al Regolamento in vigore per i lotti del P.I.P. (allegato) in caso di alienazione a terzi dell'immobile prima di 10 anni dal rilascio dell'agibilità.
Tale regolamento inibisce la vendita diretta e prevede l'obbligo all'asta pubblica da eseguirsi a cura del Comune di Breganze, che ha altresì diritto di prelazione, previo avviso pubblico di disponibilità, con selezione delle ditte ammesse. Solo dopo due aste inutilmente esperite e rinuncia alla prelazione si può procedere alla vendita diretta.
La stima è eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza eventuali difetti o vizi occulti. I beni risultano formalmente in regola con quanto previsto da L. 47/85 e DPR 380/01 e s.m.i.
Sono applicate le detrazioni d'ufficio per la determinazione del prezzo base d'asta.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Vicenza (Catasto e Conservatoria di Bassano del Grappa), Ufficio Tecnico di Breganze, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, Il Sole 24Ore.

8.3. Valutazioni delle superfici

LOTTO 10 Immobile	Sup. comm. mq	Valore intero Euro	Valore diritto Euro
A. Capannone al grezzo con blocco uffici, alloggio custode e terreno	1.879	€ 940.000,00	**€ 940.000,00**
VALORE COMPLESSIVO BENI di mercato con finiture/condizioni allo stato attuale		€ 940.000,00	**€ 940.000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

1	Riduzione 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 nel biennio anteriore alla vendita: da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% arr.	**€ 140.000,00**
2	Oneri notarili e provv. mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
3	Spese cancellazione trascr. e iscr. a carico acquirente:	Nessuna
4	Spese di regolarizzazione edilizia e catastale e ape	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese di completamento a carico acquirente: **€ 800.000,00**

Vicenza, ottobre 2013

il perito
arch. Scilla Zaltron

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza
SCILLA ZALTRON n° 560

Allegati:
10 A - Estratto mappa CT;
10 B - Visure catastali;
10 C - Documentazione fotografica;
10 D - Estratti PATI/PI; regolamento Comune di Breganze;
10 E - Estratti Pratiche Edilizie;
10 F - Titolarità, elenco sintetico formalità.