

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI

Concordato Preventivo

N. Gen. Rep. **30/11**

Giudice Dr. **G. Limitone**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 3 - SOMAGLIA

*Tecnico in caricato: Arch. NICOLO' TRACANZAN
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 532
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 1284
C.F. TRACN L 59/02/531Q- P.Iva 03289600243*

Beni in Somaglia (Lodi) Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Somaglia (Lodi) frazione Ca' Bianca

Composto da: Corpo 1 - blocco uffici composto da diverse stanze disposte in linea e affacciate su un unico corridoio oltre a due blocchi di servizi igienici. Durante i recenti mesi di abbandono sono stati oggetto di diversi vandalismi, compresa l'asportazione di gran parte degli impianti.

Corpo 2 - capannone formato da un unico grande vano al cui centro si trovano i basamenti in c.a. dei bottali. Posto al piano terra sviluppa un volume lordo complessivo di circa mc **21.291**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 216 subalterno 703, categoria F/2, posto al piano T.
Confini NESO: map. 161, 152, 163, map. 164, map. 113 e 118, map. 215
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 216 subalterno 704, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: 10.384,00 €.
Confini NESO: map. 161, 152, 163, map. 164, map. 113 e 118, map. 215
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 216 subalterno 705, categoria A/10, classe U, composto da vani 8.5 vani, posto al piano T, - rendita: 1.602,31 €.
Confini NESO: map. 161, 152, 163, map. 164, map. 113 e 118, map. 215

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzini e spogliatoi siti in Somaglia (Lodi) frazione Ca' Bianca .

Composto da Corpo 3 - Blocco spogliatoi e servizi igienici per le maestranze oltre ad un magazzino. Durante i recenti mesi di abbandono sono stati oggetto di diversi vandalismi, compresa l'asportazione di gran parte degli impianti.

Corpo 5 - capannone formato da un unico vano destinato ad officina meccanica. Gli impianti sono stati in gran parte asportati o distrutti. Posto al piano terra sviluppa un volume lordo complessivo di circa mc **3.520**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 113 categoria D/, posto al piano T, - rendita: 570,17 €. I mapp. 113, 114, 115 e 118 hanno una unica categoria e rendita catastale.
Confini NESO: map. 216, map. 164, map. 215 su due lati
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 114 categoria D/, posto al piano T, - rendita: 570,17 €. I mapp. 113, 114, 115 e 118 hanno una unica categoria e rendita catastale.
Confini NESO: map. 216, map. 164, map. 215 su due lati
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 115 categoria D/, posto al piano T, - rendita: 570,17 €. I mapp. 113, 114, 115 e 118 hanno una unica categoria e rendita catastale.
Confini NESO: map. 216, map. 164, map. 215 su due lati
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 118 categoria D/, posto al piano T, - rendita: 570,17 €. I mapp. 113, 114, 115 e 118 hanno una unica categoria e rendita catastale.
Confini NESO: map. 216, map. 164, map. 215 su due lati

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Somaglia (Lodi) frazione Ca' Bianca .

Composto da Corpo 4 - capannone formato da un unico grande vano e da un portico esterno. Al cui centro e sul lato ovest si trovano i basamenti in c.a. dei bottali. Tutti gli impianti sono stati smontati. Sul lato ovest sono presenti due accessori di recente costruzione: la centrale termica e la cabina elettrica. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **5.588**

Identificato al catasto

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 215 subalterno 704, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: 45.912,00 €.
Confini NESO: map. 26 e 119, map. 216 e 113, map. 49

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un complesso industriale dedicato alla concia delle pelli in disuso da qualche anno. Il complesso è situato in zona agricola, a ridosso della SS9 a pochi chilometri dal casello di Piacenza Nord. Più della metà dei fabbricati sono cadenti; recentemente è stato costruito un grande capannone ed un impianto di depurazione.

Caratteristiche zona: di espansione industriale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Vincolo di destinazione derivante da costituzione di vincolo contro [redacted] a firma di notaio A. Cesaro di Milano in data 04/02/2011 ai nn. rep. 742/335 trascritto a Lodi in data 15/02/2011 ai nn. RG 2482 RP 1484 - ASSOGGETTA A VINCOLO DI DESTINAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C..

- Preliminare di vendita derivante da Preliminare di vendita a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di notaio V. Guglielmi di Arzignano in data 02/02/2011 ai nn. rep. 51359/15001 trascritto a Lodi in data 08/02/2011 ai nn. RG 2005 RP 1202 - [redacted] in data 29/11/2011 ha manifestato la sua disponibilità a rinunciare al preliminare.

- Servitù coattiva derivante da atto pubblico a favore di TAV spa contro [redacted] a firma di Prefettura di Lodi in data 18/08/2003 ai nn. 17623/9 trascritto a Lodi in data 17/10/2003 ai nn. RG 20710 RP 11751

Riferito limitatamente a: map. 176, 155 e 157

- Servitù di passaggio volontario a favore di [redacted] a firma di notaio B. Itri di Lonigo in data 21/07/1996 ai nn. rep. 40340 trascritto a Lodi in data 27/09/1996 ai nn. RG 11768 RP 7619 Servitù di passaggio pedonale e carrabile per una strada campestre della larghezza di 4,00 ml ad uso agricolo in lato di ponente del mappale.

Riferito limitatamente a: fg 24 map. 116

Servitù di passaggio volontario a favore di [redacted] a firma di notaio B. Itri di Lonigo in data 21/07/1996 ai nn. rep. 40340 trascritto a Lodi in data 27/09/1996 ai nn. RG 11769 RP 7620 Servitù di passaggio pedonale e carrabile per una strada campestre della larghezza di 4,00 ml ad uso agricolo in lato di ponente del mappale.

Riferito limitatamente a: fg 24 map. 117

Servitù di passaggio volontario a favore di [redacted] a firma di notaio B. Itri di Lonigo in data 21/07/1996 ai nn. rep. 40340 trascritto a Lodi in data 27/09/1996 ai nn. RG 11770 RP 7621 Servitù di passaggio pedonale e carrabile per una strada campestre della larghezza di 4,00 ml ad uso agricolo in lato di ponente del mappale.

Riferito limitatamente a: fg 24 map. 119, 120 e 124

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di notaio B. Itri di Lonigo in data 07/02/2003 ai nn. rep. 94981 iscritto a Lodi in data 11/02/2003 ai nn. RG 2545 RP 717

importo ipoteca: 2.000.000 € importo capitale: 1.000.000 €

con annotazione n° 3094 del 04/10/2004 sono stati esclusi i map. 215 sub 701 e 702.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] a firma di notaio B. Itri di Lonigo in data 07/06/2004 ai nn. rep. 105629/14910 iscritto a Lodi in data 15/06/2004 ai nn. RG 11784 RP 3097

importo ipoteca: 5.100.000 € importo capitale: 3.400.000 €

Riferito limitatamente a: limitatamente ai mapp. 215 sub 701 e 702

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

La tettoia posta sul lato est del corpo 4 è priva di autorizzazione edilizia.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La tettoia posta sul lato est del corpo 4 non risulta inserita in mappa.

05. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

[REDACTED] per l'intera piena proprietà; proprietario dal 19/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio B. Itri di Lonigo in data 19/12/2003 ai nn. rep. 101783/14122 trascritto a Lodi in data 22/01/2004 ai nn. RG 1265 RP 831

Riferito limitatamente al fg. 24 map. 215

[REDACTED] per l'intera piena proprietà; proprietario dal 21/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio B. Itri di Lonigo in data 19/12/2003 ai nn. rep. 109900/15858 trascritto a Lodi in data 10/01/2005 ai nn. RG 371 RP 252

Riferito limitatamente a: fg. 24 map. 216, 113, 114, 115, 118, 175, 176, 157, 119, 120 e 163

Precedenti proprietari:

[REDACTED] per l'intera piena proprietà; proprietario da data antecedente il ventennio al 03/12/2003

Riferito limitatamente a: ex fg 24 map. 51

[REDACTED] per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 30/07/1996 al 19/12/2003 in forza di atto di compravendita a firma di notaio B. Itri di Lonigo in data 21/07/1996 ai nn. rep. 40340 trascritto a Lodi in data 27/09/1996 ai nn. RG 11767 RP 7618

06. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 3/99 e successive varianti per lavori di costruzione nuovo capannone intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 30/01/1999 rilasciata in data 15/11/1999 l'agibilità è stata rilasciata in data 06/01/2005 L'agibilità è ottenuta per silenzio assenso vista la richiesta presentata in data 06/11/2004

Descrizione **capannone artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Somaglia (Lodi) frazione Ca' Bianca

Composto da Corpo 1 - blocco uffici composto da diverse stanze disposte in linea e affacciate su un unico corridoio oltre a due blocchi di servizi igienici. Durante i recenti mesi di abbandono sono stati oggetto di diversi vandalismi, compresa l'asportazione di gran parte degli impianti.

Corpo 2 - capannone formato da un unico grande vano al cui centro si trovano i basamenti in c.a. dei bottali. posto al piano terra sviluppa un volume lordo complessivo di circa mc **21.291**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 24 mappale 216 subalterno 703, categoria F/2, posto al piano T.
Confini NESO: map. 161, 152, 163, map. 164, map. 113 e 118, map. 215
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 24 mappale 216 subalterno 704, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: 10.384,00 €.
Confini NESO: map. 161, 152, 163, map. 164, map. 113 e 118, map. 215
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 24 mappale 216 subalterno 705, categoria A/10, classe U, composto da vani 8.5 vani, posto al piano T, - rendita: 1.602,31 €.
Confini NESO: map. 161, 152, 163, map. 164, map. 113 e 118, map. 215

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa corpo 1 h= 3,50 ml, corpo 2 h=5,00 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona P2
 Norme tecniche ed indici: destinazione d'uso artigianale e industriale
 indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq
 superficie coperta massima < 6/10
 altezza massima < 12,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uffici	Vol. reale lordo	921,00	1,00	921,00
Capannone	Vol. reale lordo	20.370,00	1,00	20.370,00
	Vol. reale lordo	21.291,00		21.291,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: pilastri in c.a., condizioni: da demolire.
Copertura: tipologia: capriate in c.a.v. e arcarecci in ferro, condizioni: da demolire.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: blocchi di c.to intonacati, coibentazione: inesistente, condizioni: da demolire.
Manto di copertura: materiale: lastre di fibrocemento, coibentazione: pannelli termo-isolanti, condizioni: da demolire.
Infissi esterni: Note: le lastre di copertura contengono fibre di amianto
 tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, condizioni: da demolire.
Pavim. Interna: materiale: massetto in c.a. nel capannone; piastrelle di ceramica negli uffici, condizioni: scarse.
Infissi esterni: tipologia: Corpo 1 uffici - anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: Corpo 1 Uffici - lastre di gesso fibrato, condizioni: scarse.

Descrizione **Magazzini e spogliatoi** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzini e spogliatoi sito in Somaglia (Lodi) frazione Ca' Bianca .

Composto da Corpo 3 - Blocco spogliatoi e servizi igienici per le maestranze oltre ad un magazzino. Durante i recenti mesi di abbandono sono stati oggetto di diversi vandalismi, compresa l'asportazione di gran parte degli impianti.

Corpo 5 - capannone formato da un unico vano destinato ad officina meccanica. Gli impianti sono stati in gran parte asportati o distrutti posto al piano terra sviluppa un volume lordo complessivo di circa mc **3.520**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 113 categoria D/, posto al piano T, - rendita: 570,17 €. I mapp. 113, 114, 115 e 118 hanno una unica categoria catastale e rendita.
 Confini NESO: map. 216, map. 164, map. 215 su due lati
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 114 categoria D/, posto al piano T, - rendita: 570,17 €. I mapp. 113, 114, 115 e 118 hanno una unica categoria catastale e rendita.
 Confini NESO: map. 216, map. 164, map. 215 su due lati
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 115 categoria D/, posto al piano T, - rendita: 570,17 €. I mapp. 113, 114, 115 e 118 hanno una unica categoria catastale e rendita.
 Confini NESO: map. 216, map. 164, map. 215 su due lati

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 24 mappale 118 categoria D/, posto al piano T, - rendita: 570,17 €. I mapp. 113, 114, 115 e 118 hanno una unica categoria catastale e rendita.
Confini NESO: map. 216, map. 164, map. 215 su due lati

Le unità immobiliari hanno un'altezza interna di circa 4.70 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona P2
Norme tecniche ed indici: destinazione d'uso artigianale e industriale
indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq
superficie coperta massima < 6/10
altezza massima < 12,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Servizi e Magazzino	Vol. reale lordo	2.049,00	1,00	2.049,00
Officina	Vol. reale lordo	1.471,00	1,00	1.471,00
	Vol. reale lordo	3.520,00		3.520,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: da demolire.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: laterocemento, condizioni: da demolire.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: blocchi di c.to intonacati, coibentazione: inesistente, condizioni: da demolire.

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, condizioni: da demolire.

Pavim. Interna:

materiale: massetto in c.a. nel capannone; piastrelle di ceramica negli uffici, condizioni: scarse.

Descrizione **capannone artigianale** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Somaglia (Lodi) frazione Ca' Bianca Composto da Corpo 4 - capannone formato da un unico grande vano e da un portico esterno. Al cui centro e sul lato ovest si trovano i basamenti in c.a. dei bottali. Tutti gli impianti sono stati smontati.

Sul lato ovest sono presenti due accessori di recente costruzione: la centrale termica e la cabina elettrica posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **5.588**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 24 mappale 215 subalterno 704, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: 45.912,00 €.

Confini NESO: map. 26 e 119, map. 216 e 113, map. 49

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 7 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona P2
Norme tecniche ed indici: destinazione d'uso artigianale e industriale
indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq
superficie coperta massima < 6/10
altezza massima < 12,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone	Sup. reale lorda	5.147,00	1,00	5.147,00
accessori e tettoia	Sup. reale lorda	441,00	0,50	220,50
	Sup. reale lorda	5.588,00		5.367,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: copponi in c.a.v., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: pannelli in c.to vibrato, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: guaina bituminosa, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Note: le lastre di copertura contengono fibre di amianto

Infissi esterni:

tipologia: fissi, materiale: UGlass, condizioni: buone.

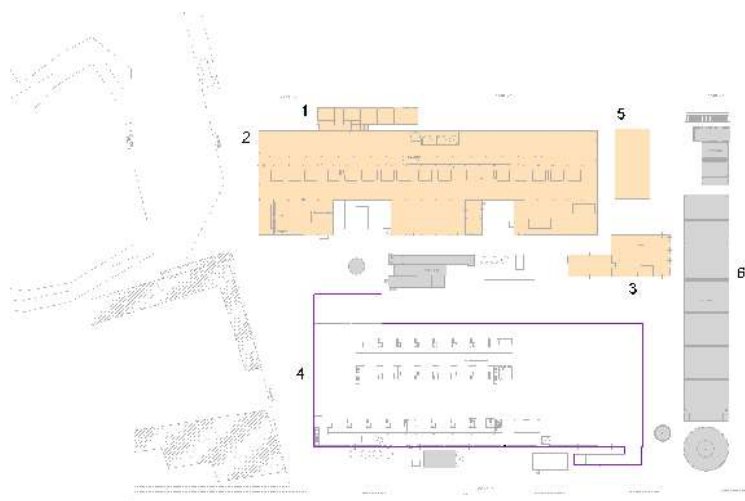
Pavim. Interna:

materiale: massetto in c.a., condizioni: buone.

CRITERI DI STIMA

La valutazione economica degli immobili siti in comune di Somaglia si fonda sulle seguenti considerazioni di carattere generale:

- ▲ seppure l'area abbia destinazione urbanistica produttiva e sia posta lungo una importante via di traffico, essa è isolata in territorio agricolo, lontana dai principali servizi e con un accesso non facile,
- ▲ il sito ha svolto attività di concia a partire dagli anni '70 con strutture che prima del 2005 non mostravano una particolare attenzione al contenimento delle sostanze inquinanti,
- ▲ entrambi i fabbricati principali hanno al loro interno (i basamenti dei bottali) e nelle aree di pertinenza (le vasche) strutture fisse che risulterebbero ingombranti e inutilizzabili per la gran parte delle attività produttive,
- ▲ sul lato sud dell'area è presente un impianto di depurazione di recente costruzione formato da consistenti strutture in c.a. Alte 4,50 ml.



Questa particolare situazione comporta una diversa valutazione dello stato di fatto a seconda che si intenda porre in vendita gli immobili come conceria o come fabbricati genericamente ad uso produttivo. Risulta infatti evidente che, se il complesso immobiliare continuerà a svolgere l'attività di concia, il depuratore e i basamenti dei bottali costituiscono elementi di rivalutazione immobiliare, altrimenti gli stessi oggetti diventano un vincolo all'utilizzo dei beni ed impongono un deprezzamento generale.

D'altro canto, essendo la concia un'attività anomala nel panorama generale delle aziende del territorio, potrebbe non essere facile trovare un compratore interessato. Trattandosi di una stima all'interno di una procedura di concordato preventivo, ho ritenuto utile per il Commissario avere entrambe le valutazioni. In entrambi i casi, visto lo stato di conservazione e la consistenza edilizia dei fabbricati individuati con i numeri 1, 2, 3 e 5, si è ritenuto più conveniente prevederne la demolizione e computare il valore del diritto edificatorio residuo.

La stima si baserà sul metodo comparativo prendendo come riferimento i prezzi di compravendita di immobili ad uso produttivo recentemente trattati nello stesso ambito territoriale e tenendo conto dei seguenti fattori generali:

- ▲ Dimensione del fabbricato, età e tipologia costruttiva.
- ▲ Livello qualitativo delle finiture e loro stato di conservazione.
- ▲ Area di pertinenza.
- ▲ Ubicazione territoriale, servizi generali e strutture per la viabilità, livello di urbanizzazione.
- ▲ Normativa urbanistica.

Nel primo caso la stima parte dai seguenti presupposti:

- ▲ conservazione della destinazione d'uso a conceria;
- ▲ demolizione dei fabbricati 1, 2, 3 e 5;
- ▲ conservazione del depuratore, delle vasche e del fabbricato 4

Il parametro di riferimento per la stima del fabbricato 4 sarà il prezzo unitario espresso in €/mq di superficie commerciale per immobili appena ultimati con finiture di livello medio, decurtato del 5 % per vetustà del fabbricato (7 anni). Il calcolo delle superfici commerciali si è uniformato alla prassi corrente valutando tettoie ed accessori al 50% della superficie lorda.

Il diritto edificatorio, espresso in mq di superficie edificabile, è stato valutato sulla base di valori di aree produttive di dimensioni analoghe in comuni dell'interland di Lodi.

Il valore del depuratore considera le sole opere edili a prezzi correnti, visto che in altra sede saranno stimate le opere impiantistiche. I costi di demolizione sono desunti dai prezziari della C.C.I.A.A. e dalla mia personale esperienza.

Di seguito si riassumono i valori stimati nell'ipotesi di **conservare l'attività di concia**:

Demolizioni

	<i>mc</i>	<i>€/mc</i>	<i>€</i>
Fabbricati 1 3 5	4.441	7,00	-31.086
Fabbricato 2	20.370	5,50	-112.035

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Fabbricati 1 + 2 Fibrocemento	4.988	20	-99.751
bonifica terreno	6.158	115	-708.170

Capacità edificatoria

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
	13.187	180	2.373.705

Capannone 4

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
capannone	5.147	650	3.345.550
tettoia e accessori	441	325	143.325
depuratore			167.432

VALORE DISTIMA	5.078.970
-----------------------	------------------

Nel secondo caso (ripristino dell'area da adibire ad usi industriali generici) la stima parte dai seguenti presupposti:

- ⤴ demolizione dei fabbricati 1, 2, 3, 5 e 6;
- ⤴ bonifica delle aree di sedime del capannone 2, delle vasche e del depuratore e delle coperture in amianto
- ⤴ demolizione dei basamenti dei bottali nel capannone 4 e rifacimento del massetto di pavimentazione

Parametri e modalità di calcolo sono identici a quelli usati nel primo caso.

Di seguito si riassumono i valori stimati nell'ipotesi di rendere l'area disponibile ad una **nuova attività produttiva**:

Demolizioni

	<i>mc</i>	<i>€/mc</i>	<i>€</i>
Fabbricati 1 3 5	4.441	7,00	-31.086
Fabbricato 2	20.370	5,50	-112.035
Basamenti bottali vasche e depuratore	15.333	13,00	-199.329

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Fabbricati 1 + 2 Fibrocemento	4.988	20	-99.751
bonifica terreno	10.743	115	-1.235.445
Fabbricato 4 Massetto	2.536	33,00	-83.688

Capacità edificatoria

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
	13.187	180	2.373.705

Capannone 4

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
capannone	5.147	650	3.345.550
tettoia e accessori	441	325	143.325

VALORE DISTIMA	4.101.246
-----------------------	------------------

Da ultimo va notato che entrambe le valutazioni sopra espresse differiscono di molto dal valore pattuito tra la [REDACTED] nel preliminare di compravendita siglato in data 02/02/11 pari a 7.000.000,00 €.

Tale valore sembra derivare da una perizia di stima redatta dall'arch. Ruzzini per conto di Unicredit Corporate Banking in data 16/04/09 che stimava gli immobili 6.880.000,00€, ma rispetto alla quale mi sembra di dover sottolineare quanto segue:

- ⤴ i fabbricati fatiscenti (1, 2, 3 e 5) sono stimati 641.700,00 € importo che supera il valore del diritto edificatorio e che non tiene conto degli oneri di demolizione e di smaltimento delle coperture in amianto,
- ⤴ la tettoia realizzata in aderenza la fabbricato 4 è stimata allo stesso prezzo unitario del capannone così come gli altri locali accessori,
- ⤴ non è previsto alcun onere per la bonifica dei terreni.

Vicenza 20/02/12

il Perito
arch. Nicola Tracanzan