

Perizia di stima immobiliare asseverata

Immobile a destinazione uffici ubicato nel comune di Vicenza in Contrà Pallamaio n.25

Cliente: Camera Commercio di Vicenza



Giugno 2023

BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY ITALY SPA

Piazza Lina Bo Bardi n.3 20124 - Milano - Italia TEL. +39.02.32.11.53 FAX. +39.02.32.11.53.68 www.realestate.bnpparibas.it





SOMMARIO

1	INT	RODUZIONE	3
2	BAS	SI DI VALUTAZIONE	3
3	DEF	FINIZIONI E CRITERI ESTIMATIVI	4
4	PRI	NCIPI GENERALI	5
	41 42 43 44 45 41 42 43 44 45 46 47 48	Fonti delle informazioni. Documentazione fornita	5
5		SCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE	
	51 52 53 54 55 56 57	LOCALIZZAZIONE	
6	LA !	DINAMICA DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI VICENZA	11
7	AN/	ALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE	11
	71 72	Analisi di mercato – Fonti ufficiali	
8	AN/	ALISI VALUTATIVA	13
	81 82 83	L'APPROCCIO VALUTATIVO ASSUNZIONI VALUTATIVE VALORE DI MERCATO	13
9	COI	NCLUSIONI	15
1() ALL	EGATI	16
	101	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	17





1 INTRODUZIONE

Bnp Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A. (d'ora in poi "BNP Paribas REA") ha ricevuto incarico dalla Società Camera di commercio di Vicenza. con sede in Vicenza via Montale 27, avente numero di Codice Fiscale 80000330243 (d'ora in poi Cliente), di elaborare una perizia di stima immobiliare asseverata di un bene immobile a destinazione d'uso uffici, di proprietà del Cliente, ubicato a Vicenza in Contrà Pallamaio n. 25, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, allo stato attuale.

La presente opinione di valore è stata redatta per uso interno al Cliente ed è finalizzata all'individuazione del valore di mercato del bene immobile finalizzata alla vendita tramite asta pubblica per singoli lotti, considerandoli nelle attuali condizioni di uso e manutenzione, "As Is" e come "libero ed immediatamente disponibile" sul mercato di riferimento.

Il valore di mercato stimato è riferito alla data del 31 Maggio 2023.

Il presente rapporto di analisi e è stato elaborato da personale tecnico di BNP Paribas REA – Dipartimento valutazioni. In particolare i Soggetti che hanno collaborato per la redazione del presente rapporto sono i seguenti:

- Vanessa Proscia, Valuer.
- Alberto Bassani MRICS, Senior Consultant.
- Simone Scardocchia MRICS, Head of Corporate Valuations.
- Funzioni di back office interne a BNP Paribas REA a supporto.
- Ufficio Market Research di BNP Paribas Real Estate: analisi macroeconomiche e di mercato immobiliare.

2 BASI DI VALUTAZIONE

La valutazione immobiliare è stata elaborata nel rispetto degli standard professionali di valutazione riportati nel Red Book edizione 2017 edito a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (in seguito definito R.I.C.S.).

A seguire si riportano le definizioni di "Valore di mercato" e "Canone di locazione" pubblicate nel RICS Red Book - VS3 Base di valore - Definizione e struttura concettuale dell'International Valuation Standards Council (IVSC).

- Valore di mercato: "l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."
- <u>Canone di locazione</u>: "l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

سلالم





3 DEFINIZIONI E CRITERI ESTIMATIVI

Le seguenti espressioni utilizzate nella stesura del rapporto di valutazione, si intendono avere il significato di seguito attribuito ad ognuna di esse:

- "Immobile" indica il bene immobile (terreni, fabbricati, iniziative immobiliari, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Valutazione" indica sia l'attività di indagine, di analisi e di elaborazione dati condotta da BNP Paribas REA sulla Proprietà, sia i risultati e le conclusioni di valore cui BNP Paribas REA perviene al termine di tale attività.
 - o Valutazione "Full": tipologia di valutazione che prevede il sopralluogo al bene immobile oggetto di stima ed al contesto territoriale di riferimento, analisi di mercato condotta sia in sito presso operatori immobiliari locali sia «a tavolino» sulla base di DB/fonti informative interne a BNP Paribas REA.
 - Valutazione "Desktop": tipologia di valutazione che non prevede il sopralluogo al bene immobile oggetto di stima, ma eseguita «a tavolino» senza espletare il sopralluogo la bene immobile, basata esclusivamente su informazioni ricevute dal cliente e ricerche di mercato condotte sulla base di DB/fonti informative interne a BNP Paribas REA.
 - Valutazione "Drive-by": tipologia di valutazione che prevede esclusivamente il sopralluogo esterno al bene immobile oggetto di stima e basata solo su informazioni ricevute dal cliente e ricerche di mercato condotte sulla base di DB/fonti informative interne a BNP Paribas REA.

A fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, BNP Paribas REA ha utilizzato metodi e principi di generale accettazione di seguito illustrati:

- metodo "sintetico-comparativo" ai valori di mercato basato sul confronto tra il bene immobile oggetto di valutazione ed altri beni simili ovvero assimilabili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- metodo "reddituale", distinguibile in:
 - metodo della capitalizzazione diretta: si basa sulla capitalizzazione ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare di riferimento, dei redditi futuri generati dal bene immobile oggetto di valutazione;
 - o metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa: si basa capitalizzazione dei redditi tramite analisi Discounted Cash Flow per le seguenti destinazioni d'uso: terziario/uffici (immobili cielo terra), ricettivo e commerciale- medie-grandi strutture di vendita);
- metodo "della trasformazione": basato sulla differenza tra il valore di mercato del bene immobile che si può edificare, in funzione degli indici urbanistici che regolamentano l'area, ed i costi sostenuti per la sua edificazione, adeguatamente attualizzati.

I criteri di valutazione sopra descritti potranno esser utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro, a discrezione di BNPP REA, in ragione della tipologia di immobile in esame e del suo uso.

17Wh





4 PRINCIPI GENERALI

A seguire si riportano i principi generali su cui si fonda il rapporto di valutazione. Tali principi sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato.

4..1 Fonti delle informazioni

Le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dalla Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Ai fini della presente analisi valutativa, si è assunto pertanto che le informazioni forniteci - con riferimento alle superfici in oggetto, ai dati catastali ed urbanistici, ecc. - siano corrette e probanti. Nello specifico tutte le informazioni tecniche relative al bene immobile sono state fornire dal Cliente.

4..2 Documentazione fornita

La presente relazione tecnico descrittiva e valutativa si fonda su dati ed informazioni forniti dal Cliente riportati nel seguente elenco:

- Planimetria catastale del bene immobile;
- Atto Acquisto Pallamaio REP 626357
- Visura catastale

4..3 Consistenze

Tutti i dati relativi alle consistenze e alle destinazioni d'uso sono stati desunti sulla base delle informazioni e della documentazione fornita dal Cliente. In particolare le superfici sono state calcolate dalla planimetria catastale opportunamente scalata.

Per il computo del valore di mercato degli immobili, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto BNP Paribas REA ad applicare una superficie pesata "virtuale-commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili (per ambienti e destinazione d'uso e livelli) ridotta/aumentata con opportuni coefficienti di deprezzamento/apprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale.

4..4 Titoli di proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi valutativa è basata sui dati e le informazioni fornitici. È nostra prassi non controllare i detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e, se non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente rapporto.

4..5 Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La presente analisi valutativa si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie forniteci dalla Committente, dalla Proprietà e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Se non diversamente specificato, è nostra assunzione che i beni immobili in esame - siano essi terreni, edifici cielo-terra o porzioni immobiliari - siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente specificato nel presente rapporto di valutazione.

4..1 Sopralluogo alla proprietà immobiliare

Il sopralluogo interno ed esterno al bene immobile è stato condotto in data 18/05/2023 dall'Geom. Florentiu Sandu, professionista accreditato di BNP Paribas REA Dipartimento Valutazioni e Vanessa Proscia personale di BNP Paribas REA accompagnati dal referente preposto dal Cliente, Dott.ssa Sonia Filippi. Durante il sopralluogo sono tati visionati tutti i locali di proprietà del Cliente.

L'obiettivo del sopralluogo è stato quello di verificare la disposizione dei vari ambienti, lo stato manutentivo, le finiture, la funzionalità e la dotazione impiantistica degli spazi, il posizionamento del fabbricato nell'ambito del contesto urbano, l'infrastrutturazione dell'area e le potenzialità commerciali. Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico dei principali locali.





4..2 Stato di conservazione

E' nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/forniteci nel corso della nostra visita al bene siano idonei allo svolgimento del presente incarico di valutazione. Riteniamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, i nostri sopralluoghi sono da intendersi mirati alla comprensione dello stato di manutenzione generale dei beni e della loro qualità formale e funzionale (con riferimento agli spazi edificati da noi ispezionati) con analisi puramente visive (non è stata verificata la funzionalità degli impianti tecnologici presenti). Qualora sia di Vs. interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione dei beni (es. elementi strutturali e primari, impianti, ecc.), Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico. La documentazione fornitaci non era inclusiva di dettagli relativi allo stato di manutenzione degli elementi strutturali e/o della dotazione impiantistica; pertanto, qualora i risultati di una due diligence tecnica dovessero evidenziare condizioni diverse da quelle da noi riportate nelle sezioni a seguire, ci riserviamo di rivedere i risultati delle nostre analisi.

4...3 Materiali nocivi ed inquinanti

Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

4..4 Condizioni geotecniche

Non è nostra prassi condurre indagini relative alla bontà o alla natura dei terreni in oggetto, sia con riferimento ai terreni da edificarsi che a quelli già edificati. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi geologica del terreno in oggetto, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico specializzato.

4..5 Contaminazione Ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente analisi valutativa, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia e/o non sia stato sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

4..6 Spese e Vincoli

La presente analisi valutativa non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale.

4..7 Riservatezza e Confidenzialità

Le nostre valutazioni sono da intendersi confidenziali e destinate in uso esclusivo della Committente per gli usi e gli scopi riportati nel presente rapporto o nella lettera di incarico conferitaci dalla stessa.

Riteniamo pertanto corretto evidenziare che in alcun modo o forma saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti.

La divulgazione a Terzi soggetti dei nostri rapporti di valutazione e dei risultati in essi contenuti è da intendersi subordinata alla nostra esplicita autorizzazione in forma scritta. Eventuali riferimenti o pubblicazioni del presente rapporto o di parti di esso saranno subordinati alla nostra esplicita autorizzazione.

4..8 Altro/Varie

Per lo svolgimento dell'incarico affidatoci BNP Paribas REA:

- ha eseguito una analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale individuando tutti gli elementi utili rapportandoli sempre alle specifiche caratteristiche del bene immobile oggetto di valutazione;
- ha determinato il valore di mercato dell'immobile assumendo il suo massimo e migliore utilizzo ovvero considerando, tra tutti gli utilizzi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili e finanziariamente fattibili, unicamente quelli in grado di conferire al cespite il massimo valore potenzialmente ritraibile.





5 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

5..1 Localizzazione

I beni oggetto della presente valutazione sono ubicati a Vicenza in Contrà Pallamaio 25.

Vicenza, capoluogo dell'omonima provincia con 109.646 abitanti, è città meta di turismo culturale per il suo patrimonio artistico ed è stata dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per i numerosi contributi architettonici di Andrea Palladio. È un rilevante centro industriale composto di piccole e medie imprese con un tessuto produttivo trainato dai settori metalmeccanico, tessile e orafo, quest'ultimo raggiunge nel capoluogo oltre un terzo del totale delle esportazioni di oreficeria.

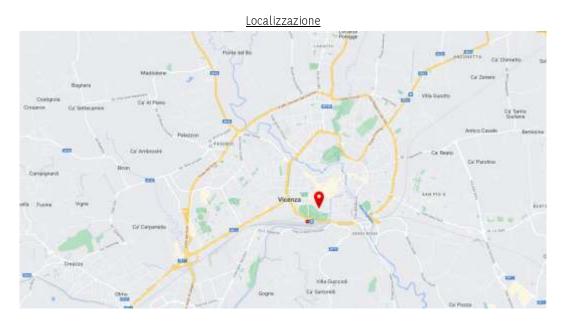
Il contesto all'interno del quale è inserito l'immobile oggetto di stima è prevalentemente di tipo residenziale con negozi e attività commerciali al piano terra, oltre a immobili ad uso pubblico.

Il centro storico di Vicenza, caratterizzato da imponenti palazzi storici in parte rinascimentali ed in parte ottocenteschi, con caratteristiche architettoniche e finiture di pregio, destinati a residenze, ad attività terziarie e commerciali, generalmente curati per quanto riguarda l'aspetto conservativo anche se di antica costruzione.

Vicenza è un importante crocevia del Nordest italiano e pertanto ben servita soprattutto sotto il profilo stradale. Esistono due autostrade che servono la città: l'A4 Serenissima che passa a sud della città e l'A31 Valdastico che si raccorda all'A4 tra i caselli Est e Ovest e che attraversa la zona da Nord-Est a Sud-Est del capoluogo.

Per Vicenza passano inoltre diverse strade statali oltre ad essere servita da due circonvallazioni ed una Tangenziale a sud della città

Vicenza è posta sull'asse ferroviario dell'alta velocità Milano-Venezia con una stazione che si trova a ridosso del centro storico



In particolare, l'immobile oggetto di stima risulta situato all'interno delle mura storiche della città, in un contesto prevalentemente residenziale, con pochi negozi di vicinato posti ai piani terra degli edifici residenziali.





5..2 Principali caratteristiche del bene immobile

L'immobile oggetto di valutazione è situato in posizione angolare tra contrà Pallamaio e contrà della Fascina. Si tratta di un fabbricato condominiale sviluppato su quattro piani fuori terra, dove sono situate unità residenziali e un piano interrato dove risultano ubicate le cantine pertinenziali.

A seguire si riporta la vista aerea del fabbricato





Esternamente il fabbricato, edificato intorno alla fine degli anni '50, si presenta in buone condizioni. L'accesso principale avviene dal portone posto all'incrocio delle due vie, ma vi è anche un accesso esclusivo dell'unità oggetto di analisi situato su contrà Pallamaio.

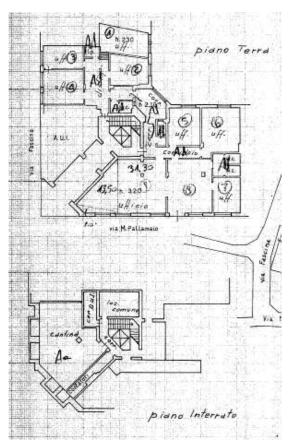
L'unità ad uso ufficio, dove un tempo vi era la sede dell'ufficio metrico, è situata al piano terra del fabbricato e presenta un doppio faccio, esterno su contrà Pallamaio ed interno sul giardino condominiale.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori, i pavimenti sono in marmette e i rivestimenti verticali in ceramica. I serramenti interni delle finestre sono in legno in metallo per la parte esterna, con vetro singolo, gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili in alluminio, le porte interne sono in legno.

Di seguito il dettaglio della distribuzione interna dell'unità immobiliare:

L'ufficio è formato da due ingressi, in quanto si tratta di una fusione di due unità immobiliari, su corridoi da cui si accede ai locali ad uso ufficio. Sono inoltre presenti quattro locali wc ed alcuni ripostigli. Completa la proprietà la cantina posta al piano interrato.

Il bene si presenta in condizioni scadenti con necessità di restauro completo.







5..3 Proprietà e titoli di provenienza

Il complesso immobiliare risulta di iscritto presso l'Agenzia delle Entrare alla Società Immobiliare CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI VICENZA con sede in VICENZA, avente numero di C.F./P. IVA 00716980446, come si evince dai seguenti titoli di provenienza:

Atto di compravendita, notaio Teseo Sirolli Mendario del 22 maggio 2002 repertorio 626357

5..4 Riferimenti catastali

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Vicenza, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali, intestati in giusto conto all'attuale proprietario, i cui dettagli della situazione catastale sono riassunti nella tabella seguente:

catasto fabbricati

sez	Foglio	Марр.	Sub.	Categ.	Riferimenti e piano	Classe	Consi: (vani)	stenza (mq)	Rendita (€)
-	4	935	1	Cat.A/10	VICENZA(VI) CONTRA' MURE PALLAMAIO n. 25 Piano S1 - T	4	12,5 vani	-	3.873,43

5..5 Stato locativo

L'immobile risulta attualmente vuoto e non utilizzato.







Superficie 5..6

Sulla base della analisi della documentazione tecnica ricevuta le varie porzioni immobiliari sviluppano nella loro totalità una superficie lorda, coperta, pari a complessivi 323,00 m². Nella seguente tabella si riporta il dettaglio della superficie distinta per piano.

Tabella della superficie lorda distinta per livello e destinazione d'uso

Fabbricato	Mappale	e sub	Indirizzo	Piano		Destinazione d'uso	Superficie (m²)
Ufficio	935	1	Contrà Pallamaio	T	Ufficio		272,00
Ufficio	935	1	Contrà Pallamaio	S1	cantina		51,00
							323,00

Fonte planimetria immobile su formato pdf

5..7 Analisi S.W.O.T.

A seguire si elencano i principi elementi dell'analisi commerciale S.W.O.T. punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce, riscontrati a seguito dell'analisi eseguita

Punti di forza

- Localizzazione in zona centrale
- Buona accessibilità con il trasporto pubblico
- Buona flessibilità degli spazi

<u>Punti di debolezza</u>

- Da ristrutturare
- Assenza di parcheggi pertinenziali
- Bassa liquidità sul mercato immobiliare
- Tempi di assorbimento potenziali medio-lunghi (vendita)

Opportunità

- Possibile riprogettazione degli spazi (eventuale frazionamento per studi professionali)
- Ristrutturazione completa

Minacce

- Domanda per spazi uffici in centro storico debole
- Limitata commerciabilità
- Tempi ed investimenti consistenti in caso anche di lieve riqualificazione





6 LA DINAMICA DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI VICENZA

Dopo la crescita dell'anno precedente, nel settore residenziale vicentino nel 2022 le compravendite hanno mantenuto un andamento lievemente positivo (+0,9%), con 11.430 transazioni, pari al 16,2% di tutte quelle registrate in Veneto.

Trova conferma una significativa crescita dei prezzi, amplificando così la tendenza incrementale già registrata nel 2021 dopo anni di sostanziale stabilità o di crescita molto contenuta.

Sul fenomeno influiscono le tensioni sui costi relativi ai materiali da costruzione, anche se va ricordato che le quotazioni fanno riferimento anche ad abitazioni non costruite nel 2022, ma comunque mai abitate o considerate "nuove".

Più in dettaglio, rispetto al 2021 i prezzi in provincia crescono del 2,9%, contro la variazione di +6,1% dell'indicatore dei prezzi delle nuove abitazioni calcolato dall'Istat su base nazionale.

In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni crescenti in tutti i Comuni per le costruzioni nuove o ristrutturate a nuovo, ma contrariamente al dato di sostanziale stazionarietà del 2021 anche le quotazioni per il mercato dell'usato sono in generale aumento anche se con un'intensità inferiore rispetto al nuovo.

7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Al fine di delineare un quadro conoscitivo relativo all'andamento del mercato immobiliare del comune di Vicenza, è stata effettuata un'indagine basata sul rilevamento delle informazioni disponibili da fonti ufficiali (Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, sia un'analisi delle informazioni sull'andamento del mercato e comparativi indagati dai siti delle principali agenzie immobiliari locali e dalle pubblicazioni dei principali players (Scenari Immobiliari, Nomisma, Dils, Engel & Völkers, Abitare & Co, ecc.). Di seguito sono riportate le considerazioni sulle tendenze del mercato.

7..1 Analisi di mercato – Fonti ufficiali

Le quotazioni ufficiali rilevate dall'Agenzia delle Entrate – valori OMI relativi al 2° semestre 2022, relative al comune di Vicenza, evidenziano per la zona di interesse (centrale - Codice Zona B1) mostrano i seguenti valori di mercato.

Comune	VIC	VICENZA							
Zona OMI	B1/Centrale/NUCLEO CENTRALE STORICO								
Prezzo (€mq)	Red	dto (E/mg x mese)	Saggio annuo	(i=R/P)					
Tipologia edili	eia	Stato	Min	Max					
Abhazioni civili		Normale	1.600	2.100					
Abitazioni civili		Ottimo	2.300	3 400 950					
Abitazioni civili		Scadente	740						
Abitazioni di tipi economico	9	Normale	1.050	1.350					
Abitazioni di tipi economico	9	Otsimo	1.700	2:000					
Abitazioni di tipi economico	9	Scadente	420	680					
Box		Normale	1.250	1,600					
Laboratori		Ottimo	1,250	1,600					
Negozi		Normale	1,600	2.300					
Negozi		Ottimo	2.500	4.200					
Umci		Normale	1:300	1.700					
Umci		Cittimo	1.900	2.900					

Per quanto riguarda la tipologia edilizia comparabile a quella dell'immobile oggetto di stima, uffici, i valori OMI indicano un intervallo minimo massimo compreso tra 1.300 e 1.700 €/mq per uno stato manutentivo "Normale" e tra 1.900 e 2.900 €/mq per uno stato manutentivo "Ottimo".





7..2 Analisi di mercato – Fonte di mercato

La presente analisi è stata condotta con lo scopo di individuare un quadro conoscitivo sull'offerta immobiliare presente, limitatamente alla zona di riferimento, in termini di offerta sul mercato in vendita di tipologia immobiliare proposta, ferma restando l'impostazione di base che considera unitamente immobili simili/assimilabili a quanto oggetto della presente valutazione. A seguire si riporta una mappa che individua la zona oggetto di analisi.

Pair Forestant Chino S Sente Circums Chino S Sente Circums Pair Comman Chino S Sente Circums Patric Comman Circums Patric Comman Circums Patric Comman Circums Circ

Inquadramento micro-zona di analisi

I risultati dell'analisi condotta hanno evidenziato che all'interno delle mura della città la disponibilità di immobili simili ovvero assimilabili a quanto in esame è caratterizzata prevalentemente da appartamenti di ampie dimensioni in condizioni normali, meno presenti invece unità ad uso ufficio situate in edifici residenziali.

Pertanto l'analisi è stata svolta ricercando sia appartamenti ad uso ufficio che appartamenti che si allineano per caratteristiche all'immobile oggetto della presente stima.

Per appartamenti, di ampie dimensioni, in condizioni normali si è potuto rilevare che le quotazioni medie di vendita, ovvero prezzi proposti sul mercato, oscillano in un intervallo di valori compresi tra Euro/m² 950,00 ed Euro/m² 1.600.00.

Nell'indagine si sono rilevati due appartamenti ad uso ufficio da ristrutturare posti in prossimità delle mura del centro, i cui valori oscillano in un intervallo di valori compreso tra Euro/m² 650,00 ed Euro/m² 900,00.

Nelle seguenti tabelle si riportano i risultati dell'indagine comparativa condotta nella zona di riferimento per prodotto in vendita. Si precisa che le quotazioni immobiliari rilevate sono da intendersi come prezzo "richiesto" e l'incidenza di valore è strettamente correlata alle caratteristiche del bene immobile cui si riferiscono.

Tabella comparativi

#	Indirizzo	stato	piano	Destinazione d'uso	Superficie (m²)	Prezzo richiesto	Prezzo richiesto (€/m²)
1	Contrà Mure Pallamaio	normale	1	appartamento	200	265.000	1.325
2	Contrà Mure Pallamaio	normale	1	appartamento	145	230.000	1.586
3	pressi Viale Milano	normale	4	appartamento	292	280.000	959
4	Viale Milano	normale	5	appartamento	230	250.000	1.087
5	Piazzale Bologna	normale	5	appartamento	200	225.000	1.125
6	viale Milano	da ristrutturare	1	appartamento ad uso ufficio	183	160.000	874
7	viale Torino	da ristrutturare	1	appartamento ad uso ufficio	190	125.000	658

Fonte

https://www.idealista.it/immobile/25127074/https://www.idealista.it/immobile/26534693/https://www.idealista.it/immobile/27412323/https://www.idealista.it/immobile/27023763/https://www.idealista.it/immobile/24542809/https://www.idealista.it/immobile/26249298/https://www.idealista.it/immobile/121218539/https://www.idealista.it/immobile/11218539/https://www.idealista.it/immobile/11218539/https://www.idealista.it/immobile/11218539/https://www.idealista.it/immobile/11218539/https://www.idealista.it/immobile/11218539/https://www.idealista.it/immobile/11218539/https://www.idealista.it/immobile/26249288/https://www.idealista.it/immobile/26249288/https://www.idealista.it/immobile/26249288/https://www.idealista.it/immobile/26249288/https://www.idealista.it/immobile/26549288/https://www.idealista.it





8 ANALISI VALUTATIVA

8..1 L'approccio valutativo

La valutazione della proprietà immobiliare è stata elaborata utilizzando il criterio sintetico-comparativo ai valori di mercato. Il complesso immobiliare è stato considerato come "libero ed immediatamente commerciabile" (vendibile e/o locabile), nell'attuale condizione d'uso e di conservazione (la c.d. Valutazione "As is"), assumendo l'esistenza di soggetti operanti nel medesimo settore e pertanto con uno specifico interesse ad immobili con caratteristiche simili assimilabili a quello in esame, interessati alla sua eventuale acquisizione.

Il procedimento utilizzato per la determinazione degli elementi valutativi è quello della comparazione con transazioni recenti o in atto, dove presenti, o con immobili attualmente in offerta sul mercato, relative a beni comparabili per tipologia edilizia e localizzazione.

Tale valore corrisponde alla previsione della somma di denaro, al lordo delle spese di vendita, a cui il bene potrebbe essere compravenduto in una futura trattativa, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo una adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

8..2 Assunzioni valutative

Il valore di mercato si configura come un'ipotetica somma di denaro che si presume possa ricavarsi dall'immissione sul mercato del bene immobile, tenendo in considerazione il suo stato di conservazione, la sua localizzazione e la sua estensione territoriale. Il valore del bene è quindi determinato tenendo conto:

- dei prezzi di vendita del prodotto a destinazione uffici e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, alla qualità delle dotazioni impiantistiche e delle finiture interne/esterne, alla funzionalità, allo stato di conservazione e manutenzione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;
- del tempo in cui il prodotto può ragionevolmente essere assorbito dal mercato locale.

La superficie commerciale del bene immobile alla quale applicare il valore unitario (Euro/m²) è stata calcolata sulla base della planimetria catastale in formato pdf fornita dal Cliente. Per il calcolo della superficie commerciale sono stati attribuiti alla superficie lorda dei vari spazi/destinazioni d'uso, i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento di seguito elencati, considerando il coefficiente "base" pari a 1,0 per la destinazione d'uso prevalente (destinazione d'uso uffici).

- 1,00 uffici
- 0,30 cantina

Da quanto precede la superficie commerciale del bene immobile utilizzata ai fini della presente valutazione risulta essere pari a 287,30 m². A seguire la tabella di calcolo della superficie commerciale.

Tabella di calcolo della superficie commerciale

Fabbricato	Mappale	sut)	Indirizzo	Piar	o Destinazione d'us	Superficie lorda (m²)	k	Superficie comm.le (m²)
Ufficio	935	1	Contrà I	Pallamaio	Т	Ufficio	272,00	1,00	272,00
Ufficio	935	1	Contrà I	Pallamaio	S1	cantina	51,00	0,30	15,30
									287,30

N. Prot. VAL-2023 - 11





8..3 Valore di mercato

Ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, sulla base delle indagini di mercato condotte, si ritiene congruo applicare alla superficie commerciale del bene un valore unitario pari a Euro/mg 550.

Tale valore parametrico è stato determinato prendendo in considerazione i comparativi maggiormente assimilabili per caratteristiche a quanto in esame, che risultano essere il n.5 e n.6, offerti sul mercato in un range compreso tra i Euro/mq 650 e Euro/mq 870. È stato quindi considerato il valore minimo del range rilevato, a cui è stata attribuita una decurtazione di circa 15% a causa dello stato in cui versa l'immobile, dell'ampia superficie e della sua localizzazione al piano terra dell'edificio che ne limita l'appetibilità commerciale.

A seguire si riporta la tabella di valutazione.

Fabbricato	Mannala	cub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie comm.le	Valore di mercato		
rauuricatu	Mappale	sub	1110111220	rialit		(m²)	(Euro/m²)	(Euro)	
Ufficio	935	1	Contrà Pallamaio	Т	Ufficio	272,00	550,00	149.600,00	
Ufficio	935	1	Contrà Pallamaio	S1	cantina	15,30	550,00	8.415,00	
Totale						287,30		158.015,00	
							arrotondato a	160.000,00	

Da quanto precede, è nostra opinione che il valore di mercato del bene immobile all'attualità e nelle attuali condizioni di uso e manutenzione, risulta pari ad Euro 158.015,00, arrotondato ad Euro 160.000,00.





9 CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi condotte si assevera che il più probabile valore di mercato allo stato attuale del bene immobile rappresentato da un'unità immobiliare ad uso ufficio ubicata nel Comune di Vicenza, Contrà Pallamaio 25, riferito alla data del 31 maggio 2023, risulta esser pari a:

Immobile uso uffici ubicato in Vicenza, Contrà Mure Pallamaio 25.

Euro 160.000,00.

Euro centosessantamila/00)

Milano, giugno 2023

Alberto Bassani MRICS Senior consultant Advisory - Valuation Department BNP Paribas Real Estate Italy

Simone Scardocchia MRICS Head of Corporate Valuations Advisory - Valuation Department BNP Paribas Real Estate Italy

Stephen (

CEO

BNP Paribas Real Estate Advisory Italy



10 ALLEGATI





10..1 Documentazione fotografica



Vista esterna – ingresso principale



Vista esterna-ingresso secondario



Interno condominio



Ingresso



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna









Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna





10..2 Documentazione catastale

Visura catastale



Азедато оснав_м аоц_оснав_м - ноги, сунки - PHOTOCOLLO 0021412/0 Ubit. 09/03/2023 16:61 13 Пака: 09/03/2023 Ока: 11.31.49 — Segme

Visura storica per immobile senza intestati Visura n... T151808 Page 1

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023

Dati della richiesta Comune di VICENZA (Codice:L840) Provincia di VICENZA Catasto Fabbricati Foglio: 4 Particella: 935 Sub.: 1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	1	DATI IDEN	TIFICATIVI				DATI D	DATI DERIVANTI DA				
	Scrime Urbana	Foglio	Particella	Sub	ZoneCon	Migra Zona	Categoria	Classe	Consideres	Saperficie Catastale	Rendita	
1		4	935	1			A/10	*	12,5 vani	Totale 292	Euro 3,873,43	Variatione del 19/11/2015 - Teserimento in visura dei dati-di superficie.
drive		-	CHALRY	MURIE PALE	AMARI s. 22 Feb	sv N-T		_		7-1000	7.0	.teterron
diffea			-			Par	We .			Mw1.19	1	

Mappali Terrest Correlati Crolice Correste LB40 - Fuglio 4 - Particella 935

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/2015

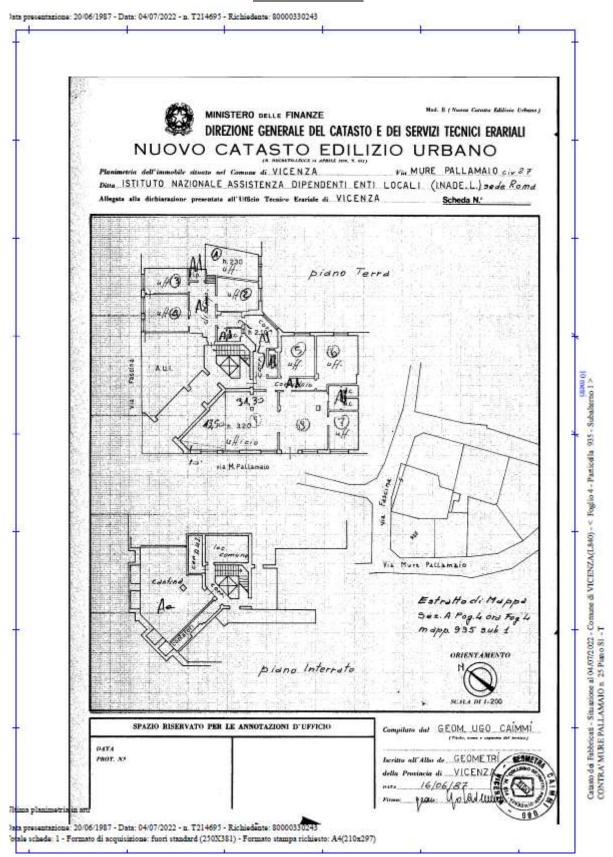
N.		DATI IDEN	TIFICATIVI			DATI D	DATI DERIVANTI DA					
	Serious Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zies	Categoria	Classe	Convistenza	Soportice Catalities	Rendira	
1		-4	935	1.			A/10	4	12,5 vani		Euro 3.873,43	VARIAZIONE del 2 US/2013 Philipin. VHRT3133 in uni dal 23/05/2015 G.A.F COLHECA PLANO DICOMUNETE di. 32201.1/2015)
elirice	1	-	FOOMTR/	CMUREOWLE	AMAIO s.25 Fis	ac St T		_				documents.
Notifica.					Partitu			Wed.59				

Mappali Terreni Correlati Codice Coreano LS 40 - Foglio 4 - Particelle 938





Planimetria catastale



Classification: Confidential