

**COPIA
PRIVACY**



TRIBUNALE DI VICENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GE. DOTT.ssa SONIA PANTANO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE N° 193/2020



LOTTO 1 – SAN VITO di LEGUZZANO



LOTTO 3 – SAN VI TO di LEGUZZANO

Procedente:

Esecutata:



LOTTO 2 - SCHIO

TECNICO INCARICATO:

Arch. MEZZALIRA ELENA - via vescovana 36 -arcugnano (vi)
tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120 - P.IVA 02664070246
email:elenamezzalira@alice.it
PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICEProcedura Esecutiva Immobiliare N° 193/2020
(**LOTTO 2 – SCHIO**)**Procedente:****Esecutato:**

DIRITTO	PROPRIETA'
BENI	<u>LABORATORIO ARTIGIANALE con UFFICI</u>
UBICAZIONE	sito VIA LAGO DI LEVICO, 8/D - 36015 - SCHIO (VI)
STATO BENE	Il bene si presenta in un stato buono di conservazione
DATI CATASTALI ATTUALI	N.C.E.U., Fg. 19 mapp. 518, sub 13, cat C/3, Classe 2, Cons 321 mq, RC. 1.210,21€
DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO	Non sono state rilevate DIFFERENZE rispetto a quanto riportato nel pignoramento
REGOLARITÀ/ABUSI	Mancanza pratica urbanistica di regolarizzazione uffici interni
VALORE DI STIMA M.C.A	137.000,00 € (CENTOTRENTASETEMILA EURO/00) <u>Potenziale valore di mercato stimato</u>
VALORE DI MERCATO	115.000,00 €. (CENTOQUINDICIMILAEURO/00) <u>a seguito decurtazioni per criticità</u>
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	97.750,00 €. (NOVANTASETEMILASETTECENTOCINQUANTAEURO/00) <u>scontato del 15% a seguito assenza garanzia / vizi occulti</u>
VENDIBILITÀ	SUFFICIENTE
PUBBLICITA'	forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene
OCCUPAZIONE	Società esecutato
TITOLO DI OCCUPAZIONE	Contratto di affitto di azienda, 3+1, registrato a Valdagno in data 04.03.2015 e Depositato presso C.C.I.A.A. in data 06.03.2015. Canone di locazione è di importo pari ad €4.000,00 + IVA/quadrimestrali posticipate.
ONERI	Non ci sono spese condominiali arretrate
APE	Classe Energetica G 48,48 kWh/ m2 anno - Validità: fino al 27/02/2025 Cod. attestato: 25795/2015
LIBRETTO IMPIANTO	Cod. chiave attestato: f9784d0e9d.
PROBLEMI	Si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua nel soffitto/Cedimento architrave portone d'ingresso. La planimetria catastale non riporta la partizione interna con gli uffici/necessaria nuova pratica DOCFA per la regolarizzazione. Spese preventivate 516.00€ per oneri per pratica urbanistica + 1.500,00€ per DOCFA al netto spese professionista

INDICE LOTTO 2

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI		pag. 4
QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO		pag. 5
1.1	Diritto	
1.2	Titolo di Provenienza	
QUESITO 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE		pag. 5
2.1	Ubicazione	
2.2	Descrizione della Zona	
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati	
2.6	Interventi manutentivi urgenti	
2.7	Certificazione energetica	
QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO		pag. 18
3.1	Dati catastali attuali	
3.2	Variazioni Catastali Storiche	
3.3	Variazioni Catastali Storiche Proprietà'	
3.4	Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione	
QUESITO 4 SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO		pag. 19
QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA		pag. 19
5.1	Variazioni storiche della proprietà del beni pignorati	
5.2	Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento	
QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA , CATASTALE E URBANISTICA		pag. 20
6.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	
6.2	Giudizio di regolarità edilizia	
6.3	Giudizio di regolarità catastale	
6.4	Regolarità Urbanistica	
6.5	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	
6.6	Titoli edilizi	
6.7	Abitabilità/agibilità	
6.8	Abusi	
QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE		pag. 26
7.1	Stato di possesso	
7.2	Occupazione	
QUESITO 8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE		pag. 26
QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE		pag. 29
9.1	Documentazione amministrativa condominiale	
9.2	Contratto di locazione	
QUESITO 10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO		pag. 29
QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE		pag. 30
QUESITO 12 VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA		pag. 30
12.1	Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)	
12.2	Valore di mercato attribuito	
12.3	Analisi del segmento di mercato	
12.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	
12.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	
12.6	Analisi degli indici mercantili	
12.7	Tabella dei dati-caratteristiche quantitative	
12.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	
12.9	Analisi dei prezzi marginali	
12.10	Riepilogo Prezzi marginali	
12.11	Tabella di valutazione	
12.12	Verifica attendibilità	
12.13	Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative	
12.14	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi	estimativa
12.15	Prezzo d'asta dell'immobile	
12.16	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	
QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA		pag. 40
QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI		pag. 40
14.1	Certificazioni di stato civile	
14.2	Ispezioni ufficio Anagrafe	
QUESITO 15 CONGRUITA CANONE DI LOCAZIONE		pag. 41

RELAZIONE DEL CTU

In data 08/10/2020 l'Ill.ma Dott.ssa Sonia Pantano Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano. (VI) Via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 05/10/2019 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, al interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati .

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

08/10/2020	Conferimento dell'incarico – Ricevimento PEC con incarico il 28/11/2019
31/03/2020	Giuramento telematico
10/10/2020	Comunicazione agli esecutati di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali
18/12/2020	Accesso ai beni, presso gli immobili siti il LOTTO 1 a San Vito di Leguzzano (VI) - via Pasubio n. 13 mentre il LOTTO 2 in VIA LAGO DI LEVICO, 8/D - 36015 - SCHIO (VI), - Vicenza alla presenza del Custode Giudiziario, IVG (INCARICATO DELEGATO) al fine di <ul style="list-style-type: none"> ▪ verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici; ▪ effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto; ▪ effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale
02/04/2021	• eseguire un rilievo fotografico
02/04/2021	Invio richiesta di accesso agli atti all' Ufficio Tecnico di SCHIO e a quello di SAN VITO di LEGUZZANO per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione;
05/07/2021	Richiesta certificazioni presso la Camera di Commercio di VICENZA
07/09/2021	Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;

Dal giorno 05.07.2021 al giorno 28.07.2021 il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari provenienti da acquisizioni di immobili comparabili. Inoltre da indagini in loco presso operatori di mercato sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del comune di Arzignano (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
 - analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
 - eseguito il sopralluogo, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e di mail certificata;
- ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico. Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 2
SCHIO (VI) – VIA LAGO DI LEVICO**

QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E
SOMMARIA DESCRIZIONE

1.1 DIRITTO

Piena proprietà per:

A. LABORATORIO ARTIGIANALE

Fabbricato silo in SCHIO (VI) – Via Lago di Levico 8/D

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **F 19, mn 518, sub 13, Categoria C/3 – Classe 2, Consistenza 321 m², Sup. Cat. 333 m² R.C. 1.210,21 €.**

Beni immobili di proprietà

per la quota di 1/1 a:

.....

Trattasi di laboratorio / magazzino con uffici e bagno. L'unità è situata in zona semi-centrale.

- Confini del LABORATORIO sono:

A NORD EST: con mappale 1 del Foglio 19

A SUD OVEST : con Sub 1 B.C.N.C. del Foglio 19, Mappale 518

A SUD EST : con mappale 1 del Foglio 19

A NORD OVEST : con Sub 12, del Mappale 518 Foglio 19

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta con :

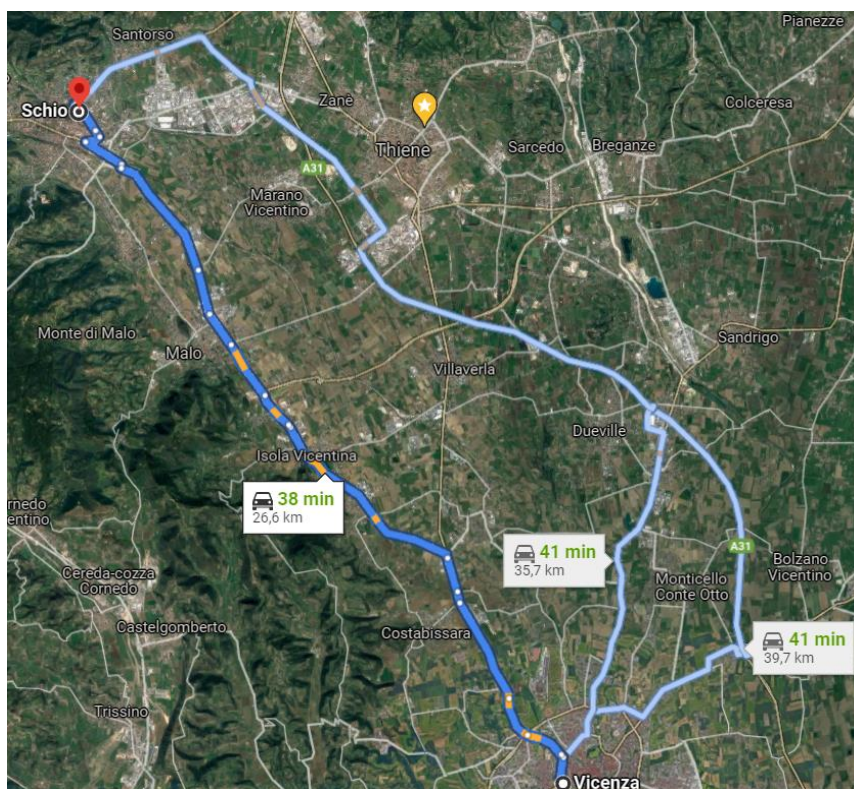
- STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/02/2015 Repertorio n.: 172494 Rogante: CARRARO MASSIMO Sede: SCHIO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 1147.1/2015) (**Allegato 14**)
- E precedentemente, prima della variazione della denominazione:
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2003 Trascrizione in atti dal 14/05/2003 Repertorio n.: 120078 Rogante: CARRARO MASSIMO Sede: SCHIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3970.1/2003) (**Allegato 9**)

QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE - **Lotto 2**

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Schio è un comune italiano di 38 670 abitanti della provincia di Vicenza in Veneto. Per numero di abitanti è il decimo comune della regione e il terzo della provincia, dopo il capoluogo e Bassano del Grappa. Il Comune presenta varie frazioni : Riviera, Ca' Trenta, Giavenale, Magrè, Monte Magrè, Piane, Poleo, Sacro Cuore, Santa Croce, Santa Trinità, Tretto

I comuni confinanti sono: Marano Vicentino, Monte di Malo, Posina, San Vito di Leguzzano, Santorso, Torrebelvicino, Valdagno, Valli del Pasubio, Velo d'Astico, Zanè



Geografia fisica

Schio è situato all'imboccatura della Val Leogra, nell'Alto vicentino, ed è attraversato da alcuni corsi d'acqua a carattere torrentizio: il Leogra, il Timonchio, il Livergon presso Magrè e vari altri affluenti minori; il centro urbano è invece attraversato da un canale artificiale, la Roggia Maestra.

Il territorio è caratterizzato da un'ampia presenza mineraria nel sottosuolo, sfruttata dall'uomo fin dall'antichità, richiamando quindi numerose popolazioni e favorendone l'insediamento. Queste popolazioni bonificarono il territorio e vi impiantarono numerose colture, dagli ortaggi alle granaglie, dalla frutta ai pascoli.

Storia del Paese

Il Comune nacque forse nel 1228. Risale certamente a questo periodo lo scavo della Roggia Maestra. Il periodo medioevale, da un punto di vista politico, fu caratterizzato dal susseguirsi di numerosi dominanti: Schio fu dei conti Maltraversi fino alla signoria di Ezzelino III da Romano (1236-1259), poi degli Scrovegni e dei Lemici. Agli inizi del Trecento Schio passò sotto la dominazione scaligera (1311-1387): la zona di Schio divenne feudo dei Nogarola. Verso la metà del Trecento, durante la dominazione scaligera, Schio divenne sede di Vicariato civile, che comprendeva nella sua giurisdizione amministrativa diversi paesi del territorio. In questo periodo in città fu instaurata la signoria di Giorgio Cavalli, appartenente a una nobile famiglia veronese. Quando nel 1406 la famiglia Cavalli rinunciò al feudo Schio entrò a fare parte dei Domini di Terraferma della Serenissima Repubblica. Da allora Schio ebbe un vicario, eletto nel consiglio comunale di Vicenza. Quando nel 1406 la famiglia Cavalli rinunciò al feudo Schio entrò a fare parte dei Domini di Terraferma della Serenissima Repubblica. Da allora Schio ebbe un vicario, eletto nel consiglio comunale di Vicenza.

A partire dagli anni trenta del Settecento il settore laniero locale ebbe un eccezionale sviluppo, soprattutto grazie all'iniziativa imprenditoriale di Nicolò Tron, il quale introdusse le moderne tecniche di produzione, apprese in Inghilterra. A Schio si era quindi avviato un vero e proprio processo di industrializzazione: comparvero grandi tessiture, come quelle dei Garbin e dei Conte. Dopo la caduta la Repubblica di Venezia a Schio si succedettero i domini francese (1797-1815) e austriaco (1815-1866). A quell'epoca l'economia scledense si basava principalmente sulla lavorazione della lana, ma durante questo periodo essa subì una stagnazione. In seguito, quando Alessandro Rossi prese il controllo della fabbrica laniera del padre, complice il mutato clima economico riuscì a farla divenire la maggior azienda laniera italiana e favorì lo sviluppo, a Schio, di altri lanifici e di altre attività collaterali (produzione di navette, industria meccanica, eccetera). Schio, in seguito a questo grande sviluppo dell'industria laniera, fu definita la Manchester d'Italia.

Rossi non si limitò a fare prosperare le proprie industrie, ma diede un decisivo contributo allo sviluppo sociale e urbanistico di Schio.

Monumenti e luoghi d'interesse

SITI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE



La Fabbrica Alta

Lanificio Rossi, fondato nel 1817, sotto la guida di Alessandro Rossi diventò la più grande industria tessile italiana

Fabbrica Alta, imponente stabilimento produttivo del lanificio Rossi del 1862, progettato da Auguste Vivroux

Lanificio Cazzola, industria sorta nel 1860 sulla scia dello sviluppo industriale impresso dal lanificio Rossi

Lanificio Conte, antico opificio del 1757, ampliato in più fasi durante l'Otto e Novecento

Cementeria Italcementi, stabilimento industriale del primo Novecento attualmente in disuso e in stato di abbandono

Fabbrica Saccardo, ubicata alle pendici del Tretto, negli stabilimenti della fine dell'Ottocento produceva accessori per l'industria tessile

Filanda Bressan, presso la frazione di Magrè, vecchio stabilimento per la lavorazione della seta, con ciminiera in cotto

ARCHITETTURE RELIGIOSE



Duomo, dedicato a san Pietro e di antica fondazione, attualmente si presenta nelle forme neoclassiche conferitegli durante la ricostruzione sette-ottocentesca; sorge sulla sommità del colle Gorzone

Chiesa di San Francesco, costruita nella prima metà del Quattrocento dai frati francescani

Chiesa di Sant'Antonio, edificio in stile eclettico tardo ottocentesco progettato da Caregario Negrin quale chiesa per gli abitanti del quartiere operaio

Chiesa e convento di San Nicolò, sorge presso il colle detto "dei cappuccini"; semplice chiesa di antiche origini affidata ai frati cappuccini nel 1536

Chiesa di San Rocco, fondata nel XVI secolo, è stata rimaneggiata nel tardo Ottocento per diventare quinta paesaggistica per il sottostante giardino Jacquard

Chiesa di San Giacomo, edificio quattrocentesco, oratorio della confraternita dei Battuti; pesantemente rimaneggiato nei secoli XIX e XX

Infrastrutture e trasporti

Schio è servita dalla linea ferroviaria Schio-Vicenza a binario unico non elettrificata, frequentata soprattutto da studenti e pendolari. La stazione è in Via Baccarini.

Il collegamento alla rete autostradale è garantito dal casello Thiene-Schio dell'Autostrada A31 (Valdastico).

Il centro abitato è attraversato dalla ex strada statale S.P.46 "del Pasubio" che collega Vicenza a Rovereto. Da Schio prende il via inoltre la ex statale S.P.350 "di Folgaria e Val d'Astico". La logistica dei trasporti all'interno della città e tra Schio e le città confinanti è in continuo sviluppo, da ricordare l'apertura del Traforo Schio-Valdagno, a pedaggio, lungo 4690 metri e scavato sotto il monte Zovo, traforo nato appunto per collegare queste due città legate da intensi scambi commerciali.

Economia

In passato sorsero poche grandi imprese, che catalizzarono le attività e l'economia non solo della città ma anche di tutto il territorio circostante (per esempio la Lanerossi diede lavoro a generazioni di vicentini. In epoche più recenti sono proliferate aziende di piccole e medie dimensioni, aziende familiari e artigiane sparse in tutto il vasto territorio di cui Schio è a capo.

I settori economici trainanti restano sicuramente l'industria e l'artigianato, in particolare l'industria metalmeccanica, laniera, alimentare, dolciaria e delle confezioni oltre ad alcune prestigiose presenze (anche se numericamente meno rilevanti) legate all'industria farmaceutica, dei marmi, calzature e altro. Negli ultimi anni l'industria tessile ha attraversato una grave crisi che ha comportato la perdita di migliaia di posti di lavoro. Invece è sempre diffusa e rinomata la produzione artigianale di ceramiche e porcellane.

Schio, città dalla forte vocazione imprenditoriale, possiede una vasta zona industriale ai margini del centro abitato (circa 4 milioni di metri quadrati complessivi), creata alla fine degli anni sessanta e poi espansa nei decenni fino alla conformazione attuale, fondendosi di fatto con le attigue e più piccole zone industriali di Santorso e Zanè. Tradizionalmente viene suddivisa in tre parti:

- l'area degli stabilimenti Lanerossi, la prima zona adibita a uso industriale nel 1967;
- la "Zona Industriale 1", caratterizzate dalla nomenclatura delle strade con i nomi delle Regioni italiane;
- **la "Zona Industriale 2"** con la viabilità riportante i nomi dei laghi italiani, e di qualche capitano d'industria locale. (area in cui sorge l'immobile pignirato)

Dagli anni novanta la zona industriale ha progressivamente lasciato spazio anche alle attività legate al terziario a discapito di quelle manifatturiere, che restano comunque numerose

Instruzione

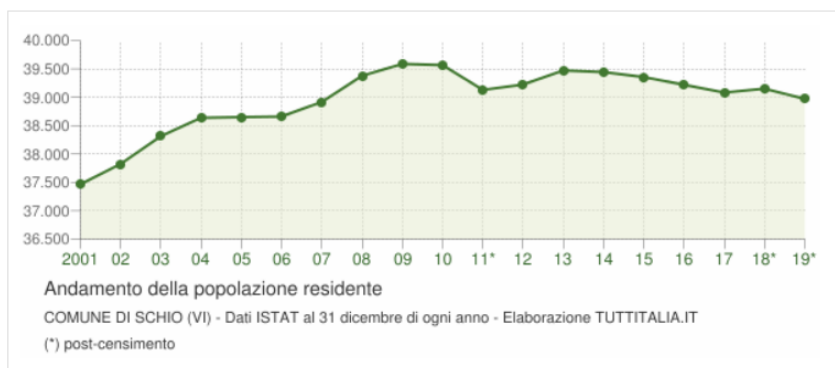
Il comune di Schio ha promosso la formazione del CampuSchio, nato come piattaforma di servizi basati sul web (CampuSchio.net) ed evolutosi come progetto urbanistico di creazione di spazi comuni alle scuole superiori, localizzate nella stessa area della città. I lavori per la realizzazione, per un costo preventivato di sette milioni di euro, hanno subito dei ritardi rispetto alla pianificazione prevista[30], iniziando di fatto solo nel 2016.

Scuole secondarie di secondo grado:

- Liceo Scientifico "N. Tron"
- Liceo Classico Linguistico "G. Zanella"
- Liceo Artistico e delle Scienze Sociali "A. Martini"
- ITIS "S. De Pretto"
- ITCG "F.lli Pasini"
- IPSIA "G. B. Garbin"

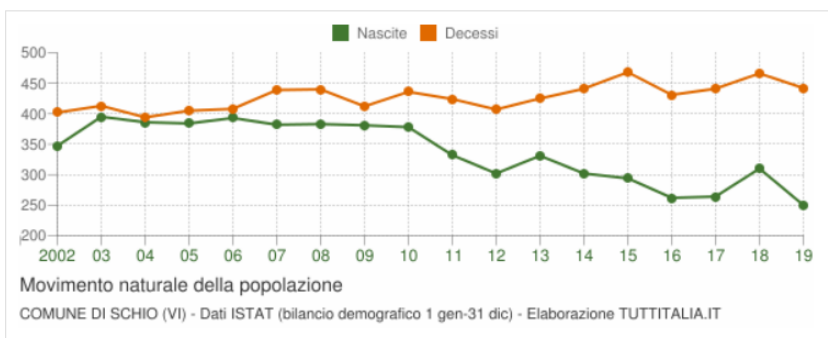
Popolazione

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Schio dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Flusso Migratorio

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Classificazione Climatica

La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

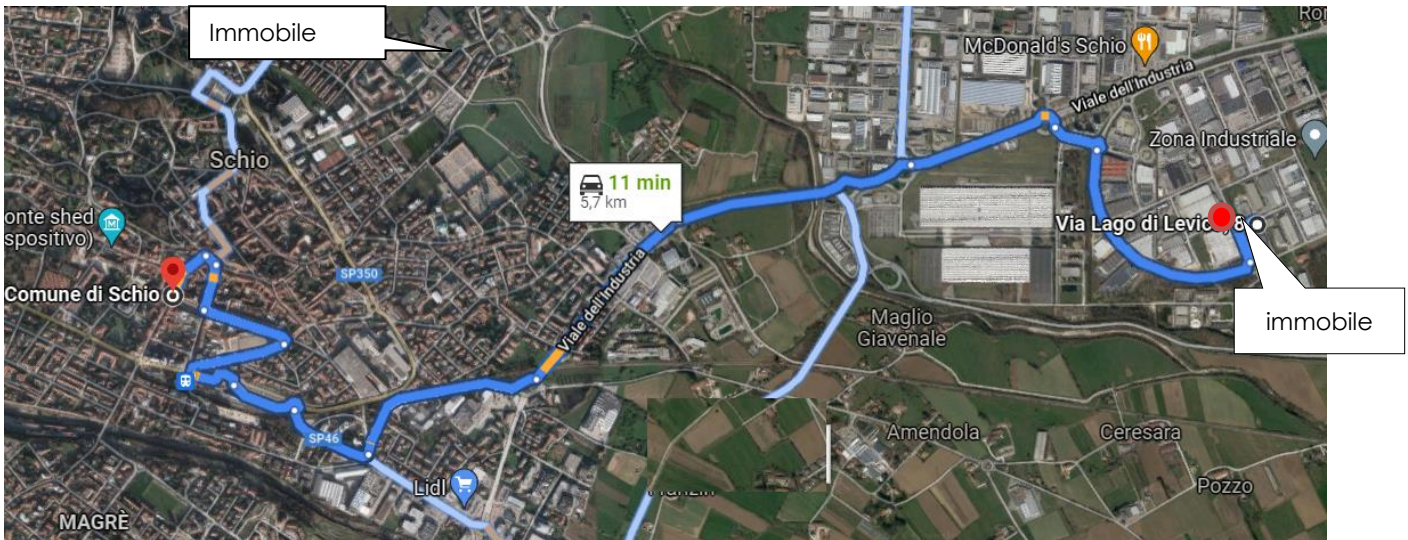
In basso è riportata la zona sismica per il territorio di Schio, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021.

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
---------------------------------	---

Il comune di Schio è passato dalla zona sismica 3 alla zona sismica 2 con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021. I criteri per l'aggiornamento della mappa di pericolosità sismica sono stati definiti nell'Ordinanza del PCM n. 3519/2006, che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in quattro zone sismiche sulla base del valore dell'accelerazione orizzontale massima (ag) su suolo rigido o pianeggiante, che ha una probabilità del 10% di essere superata in 50 anni.

IMMOBILE PIGNORATO

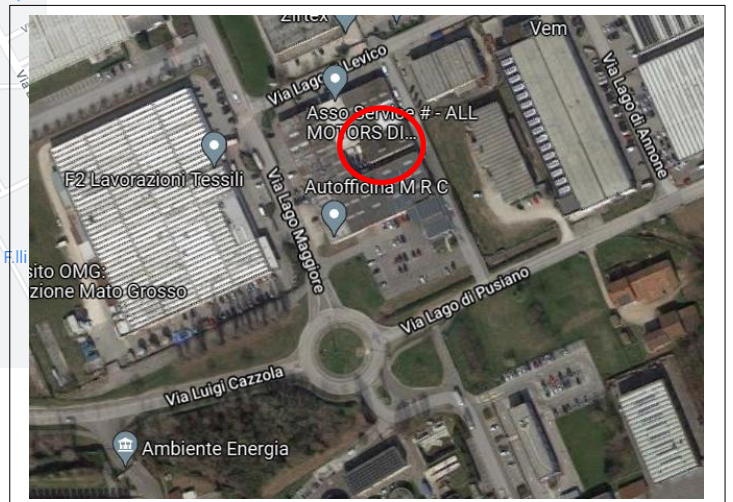
L'immobile è localizzato in area residenziale di recente costruzione in zona semicentrale e dista ca. 5 Km dal Centro del Paese



2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona ove sorge l'immobile è una zona di artigianale produttiva di recente realizzazione (ca. 20 anni) di edificazione realizzata all'inizio di questo secolo

L'edificazione è esclusivamente di fabbricati produttivi artigianali/produttivi di medie dimensioni e con H= 6/8 m



2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere una porzione di CAPANNONE INDUSTRIALE A SCHIERA realizzati con prima CE nel 1988/89 con uffici e bagno; La localizzazione dell'unità immobiliare è in zona periferica artigianale identificata come Zona Artigianale Industriale "2".

Il capannone industriale ha forma regolare e misura circa 25 m per 13 m, (netti interni) originando una superficie commerciale complessiva di 325 mq. L'altezza interna è di massimo sotto travone è di 4.40 , e a 6.20 m rispettivamente all'intradosso dei tegoli e sotto i lucernari. La struttura portante è stata costruita con pilastri prefabbricati perimetrali e centrali, travi di copertura in calcestruzzo prefabbricato piano con unica falda, pannelli e lastre prefabbricate, ed elementi orizzontali vetrati. Le finestrate esterne sono in metallo con vetrocamera ma senza inferiate. La pavimentazione interna è in cemento liscio, come tipico della tipologia capannone industriale. La copertura è con travi a doppio T a tegoli e la luce naturale è portata da lucernari a nastro con onduline in policarbonato. Dall'epoca della realizzazione non ha subito alcuna trasformazione eccetto un varco con l'unità produttiva adiacente nel 2008

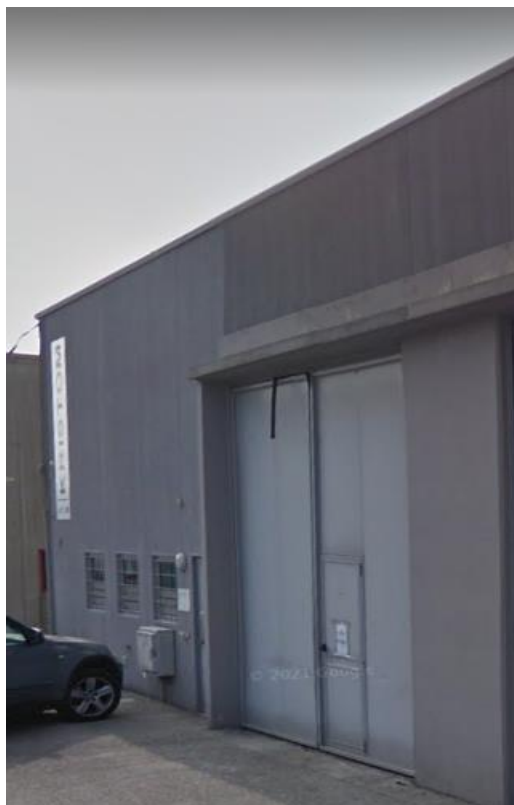


FOTO 1 - Esterno dal capannone



FOTO 2 – Particolare delle pareti esterne / finestre metalliche



FOTO 3 – Interno Uffici d'Ingresso

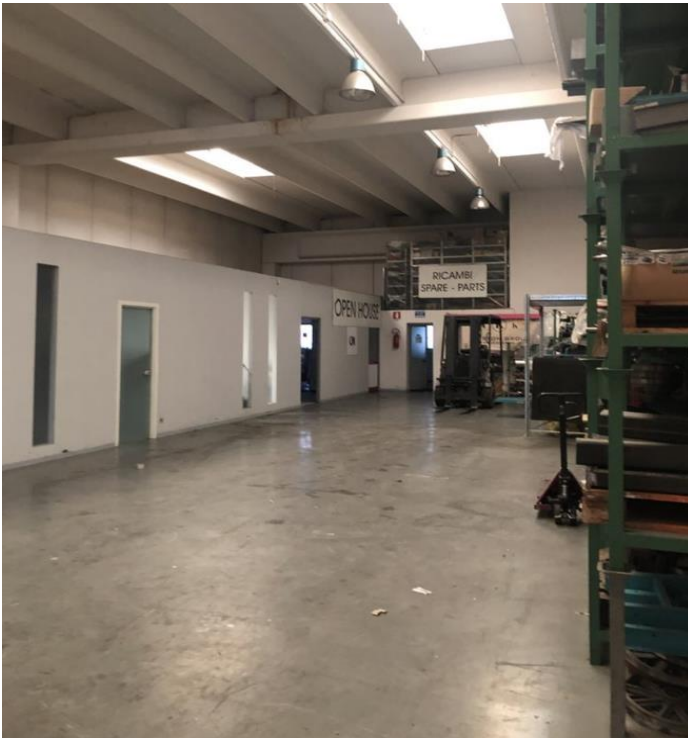
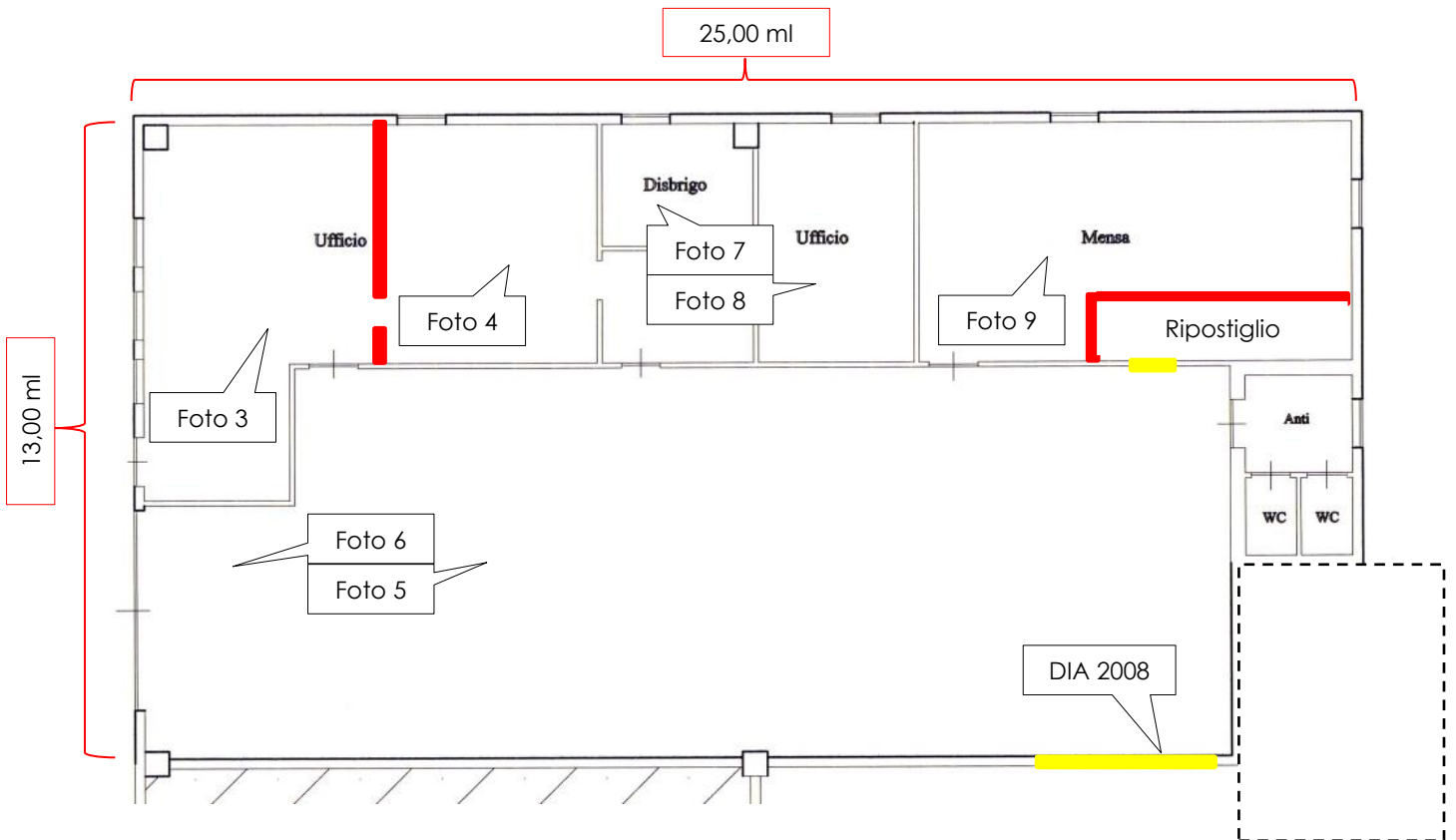


FOTO 4 – Scale Pedonali dal P.T all'Interrato



FOTO 5 – Interno/pavimento/uffici a sx

FOTO 6 – Basculante dall'interno



VEDI RILIEVO (*Allegato 3*)



Foto 7



Foto 8



FOTO 9 – Interno Locale ex Mensa



FOTO 10 – Bagni Personale

In seguito, furono realizzati i locali uffici e spogliatoi con pareti pannellate coibentate e dotati di controsoffitto. Questi non compaiono sulla planimetria catastale . Il blocco uffici occupa una superficie di ca. 90 mq. mentre il blocco servizi (mensa?) circa 43 mq con una altezza interna di 2,80 m. Internamente gli uffici sono suddivisi in parte con pannelli in cartongesso e la controsoffittatura non è coibentata, la pavimentazione interna di tutta la struttura è in piastrelle di gres. L'impianto elettrico, con quadri elettrici è a vista non sottotraccia sia negli uffici, sia nella zona stoccaggio del capannone, alcuni interruttori e prese di corrente sembrano più recenti, anche se l'impianto nel suo complesso potrebbe non essere a norma, in quanto obsoleto.


L'impianto di illuminazione è in condizioni discrete per quanto riguarda manutenzione; rapporti aero-illuminanti, numero punti luce naturali, numero punti luce artificiali, condizioni sufficienti per quanto riguarda luminosità e

qualità della luce. Il riscaldamento degli uffici avviene tramite una elementi termoconvettori e tramite sistemi di riscaldamento elettrici. Sono presenti degli estintori antincendio.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITA ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA SOGGETTO		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	in fabbricato artigianale a schiera prefabbricato	sufficienti
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in CA con muratura perimetrale di tamponatura prefabbricata	sufficienti
Copertura	A travoni	sufficienti
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati - alcune pareti rivestite in laterizio	sufficienti
Facciate	Intonaco civile	sufficienti
Scale	Scale esterna in marmo, con parapetto in metallo	sufficienti
Smaltimento Reflui	A conduttura cittadina comunale	sufficienti
Ascensore	NON Presente	/
Sistemazione esterna comune	Trattasi di appartamento a destinazione direzionale con pavimentazione in betonelle in cemento e cancello elettrico in metallo	sufficienti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO P.T. - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
MAGAZZINO LABORATORIO	175.00	1/1	175.00	E
LOCALI ACCESSORI	45.00	1/1	48.00	S - O
UFFICI	96.00	1/1	96.00	S
SERVIZI IGIENICI	12.00	1/2	6.00	O
AREA ESTERNA	107.50	1/10	10.75	
TOTALE			335.75	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE				
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI	FOTO
FINESTRE ESTERNE	METALLO e VETRO	METALLO	SUFFICIENTI	

PARETI ESTERNE	PANELLONI PREFEBBRICATI	CEMENTO	BUONE	
PAVIMENTAZIONE LABORATORIO	CEMENTO	CEMENTO INDUSTRIALE	SUFFICIENTI	
PAVIMENTAZIONE UFFICI	CERAMICA	MATTONELLE GRESS	SUFFICIENTI	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNO DIPENDENTI		PIASTRELLE in CERAMICA 20x20 H RIVESTIMENTO 1.60 m	SUFFICIENTI	
PORTE INTERNE UFFICI	A 1 BATENTE	VETRO TEMPERATO	BUONE	

INTERRUTTORI LUCE		IMPIANTO ELETTRICO DELL' EPOCA DI COSTRUZIONE	SUFFICIENTI	
PORTONE D'INGRESSO		METALLICO	INSUFFICIENTI	
A seguito cedimenti (si presume del binario di scorrimento delle ante) il portone ha difficoltà di apertura				

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE			
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI
IMPIANTO IDRICO	Sottotraccia	Tubazioni in ferro	Sufficienti (supposte)
IMPIANTO ELETTRICO	Sottotraccia	Canaline in Plastica	Sufficienti (supposte)
IMPIANTO RISCALDAMENTO CON TERMOCONVETTORI	Sottotraccia	Tubazioni in rame	Sufficienti (supposte)
IMPIANTO FOGNARIO	Fognatura Comunale	Tubazioni in PVC	Sufficienti (supposte)
BAGNO DIPENDENTI	2 locali con turca e lavabbo nel antibagno	Ceramica	Sufficienti (supposte)

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Relativamente all'unità artigianale oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno dell'immobile siano, considerando lo stato di vetusta (immobile è stato costruito nel 1990), congrue all'epoca di costruzione

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'unità artigianale necessita di interventi manutentivi urgenti (infiltrazioni d'acqua dal tetto / portone d'accesso che non si apre), e di interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, ritinteggiature, ecc.).

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, in riferimento agli impianti tecnologici esistenti non si è in possesso di certificazioni e non si hanno indicazioni in merito alla loro regolarità.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento del blocco uffici-servizi è assicurata da tre unità esterne in pompa di calore con corrispondenti mobiletti ventilconvettori a parete; E' presente anche l'impianto di condizionamento con split interni.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Non è stato rilevato che sia presente boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari, successivamente all'anno 1990 (anno di costruzione); l'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia, completo di corpi illuminanti, Non si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il proprietario ci ha fornito la CERTIFICAZIONE ENERGETICA in corso di Validità, redatta in data 27/02/2015 con il N° 25795/2015 a firma del perito industriale VIVICIO GUERRA – Iscrizione Periti Industriali di Vicenza N° 660 – email guerra@cavalericonsulenze.it – Tel 3482469717 / inizio

L'unità artigianale installazione 2004 , Tipologia edilizia è in pannelloni di cemento prefabbricati con struttura in telaio in cemento armato.

La copertura in tavelloni e lucernai . L'anno di costruzione 1990

CHIAVE : f9784d0e9d - CLASSE ENERGETICA G = 48.48 kWh/m² anno (*Allegato17*)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA							
Edifici non residenziali							
1. INFORMAZIONI GENERALI							
Codice Attestato	25795/2015	Validità	10 anni dalla data di emissione salvo modifiche costruttive/impiantistiche				
Riferimenti catastali:	SCHIO (VI) FOGLIO 19, MAP 518, SUB 13						
Indirizzo edificio	VIA LAGO DI LEVICO 8, SCHIO (VI)						
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà	Riqualificazione energetica	Locazione	X	Diagnosi energetica volontaria		
Proprietà	TRADING S.R.L. UNIPERSONALE						
Indirizzo	VIA LAGO DI LEVICO 8/D, 36015 SCHIO (VI)						
E-mail				Telefono			
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO							
EDIFICIO DI CLASSE: G							

3. PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI	
Prestazione energetica globale	48,48 kWh/mc anno
Prestazione raffrescamento	N.D.
Prestazione riscaldamento	47,35 kWh/mc anno
Prestazione acqua calda	1,13 kWh/mc anno
Emissioni di CO2	9,64 kg/mc anno
4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	I II III IV V
5. Metodologie di calcolo adottate	
Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.	

QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

1.1 DATI CATASTALI

A. LABORATORIO ARTIGIANALE

Fabbricato silo in SCHIO (VI) – Via LAGO DI LEVICO 8/D

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **Foglio 19, mappale 518, sub 13, C/3.**

Beni immobili di proprietà per la quota di 1/1 a:

.....

Trattasi di laboratorio / magazzino con uffici e bagno L'unità è situata in zona semi-centrale.

- Confini del LABORATORIO sono:

A NORD EST: con mappale 1 del Foglio 19

A SUD OVEST : con Sub 1 B.C.N.C. del Foglio 19, Mappale 518

A SUD EST : con mappale 1 del Foglio 19

A NORD OVEST : con Sub 12, del Mappale 518 Foglio 19

VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILE (Allegato 4)

- VARIAZIONE del 22/12/1989 in atti dal 28/01/1999 SUBALTERNAZIONE, CLS - P. F. 98/99 (n. 11299/1989)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 13/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. F00115.1/1999)

3.3 VARIAZIONI STORICHE PROPRIETÀ'

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/02/2015 Repertorio n.: 172494 Rogante: CARRARO MASSIMO Sede: SCHIO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 1147.1/2015)
- Con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2003 Trascrizione in atti dal 14/05/2003 Repertorio n.: 120078 Rogante: CARRARO MASSIMO Sede: SCHIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3970.1/2003)
- SCRITTURA PRIVATA del 04/01/1990 protocollo n. 240589 Voltura in atti dal 15/06/2001 Repertorio n.: 120575 Rogante: CARRARO Sede: SCHIO Registrazione: UR Sede: SCHIO Volume: 2 n: 192 del 19/01/1990

3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

QUESITO 4 SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO (riportato in frontespizio)

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROENIENZA DEI BENI PIGNORATI

5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' (Allegato 4)

- dal 23/02/2015 a oggi
-al 23/02/2015
-per costituzione nel 1999 fino al 17/04/2003
-fino al 04/01/1990

Gli immobili identificati come

- **FG. 19, Mappale 518, Sub 13** sono di proprietà della società

5.2 PRIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' TRASCRITTO ANTE VENTENNIO

SCRITTURA PRIVATA del 04/01/1990 protocollo n. 240589 Voltura in atti dal 15/06/2001 Repertorio n.: 120575

Rogante: CARRARO Sede: SCHIO Registrazione: UR Sede: SCHIO Volume: 2 n: 192 del 19/01/1990 CV (n. 4194.1/1991) con la quale la Società

QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

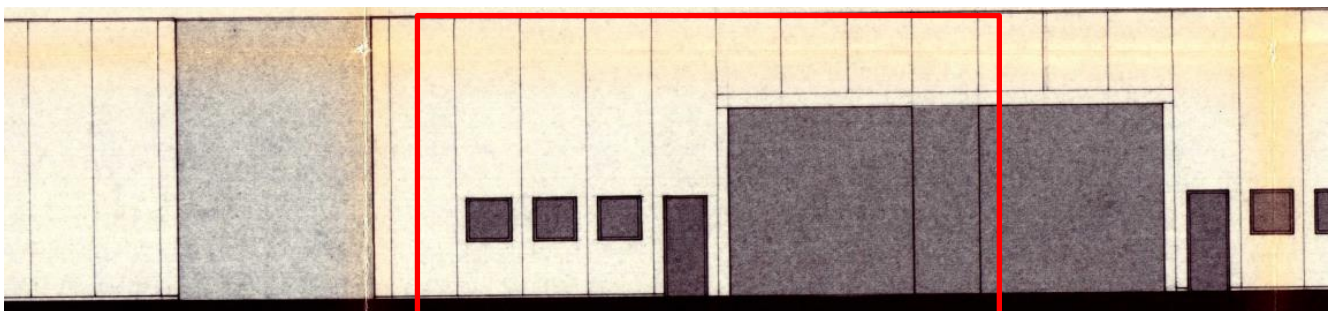
6.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'atto di mutuo, l'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i dati catastali corretti.

6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA - MODERATA CRITICITA' (Allegato 7)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme alle pratiche edilizie presentate e piu' precisamente

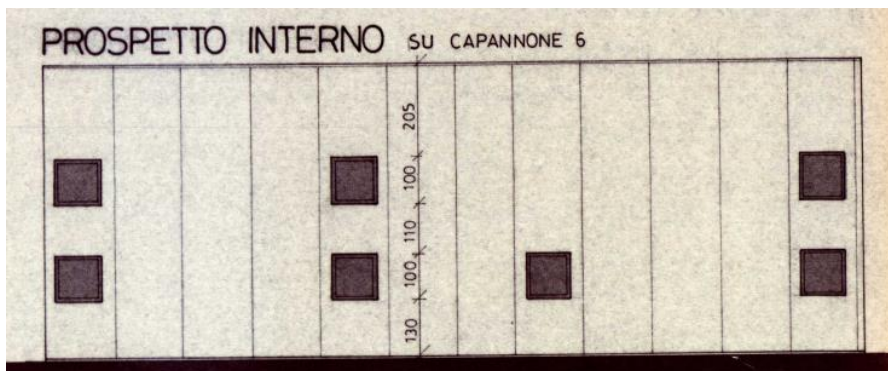
- **C.E.** Prof. N° 16370/1003/tec/88 - N° 995 di registro del 01/09/1988
- **C.E.** Prof. N° 33923/143/tec/88 - N° 220 di registro del 13/02/1989 - VARIANTE della Nr. 995 del 01/09/1988
- **C.E.** Prof. N° 11992/721/tec/89 - N° 1029 di registro del 13/02/1989 - VARIANTE della Nr. 995 del 01/09/1988 e della Nr. 220 del 13/02/1989



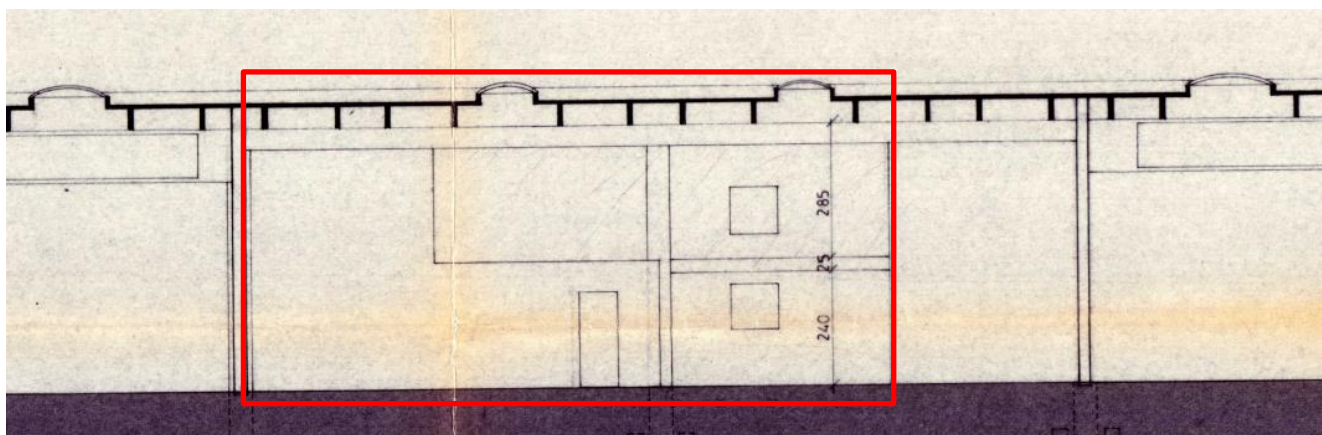
Estratto da Tav. PROSPETTI della CE Nr. 721 del 13/06/1989

Individuazione del Fonte dell'UNITA'

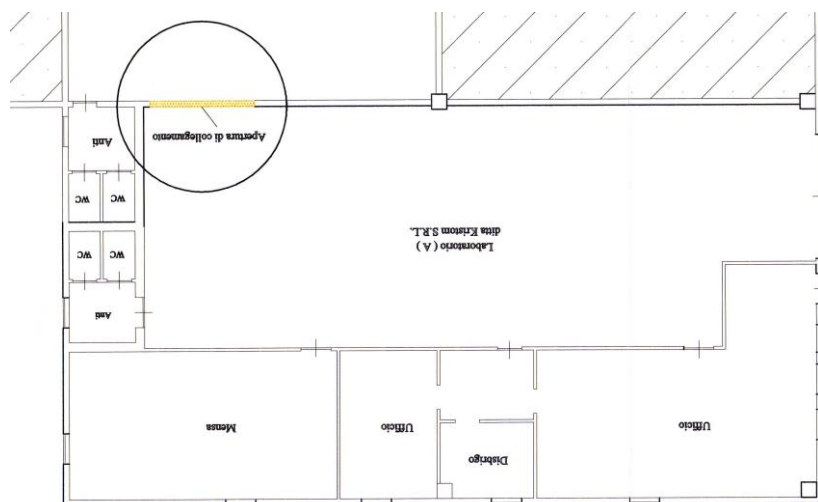




Fianco SUD del Capannone

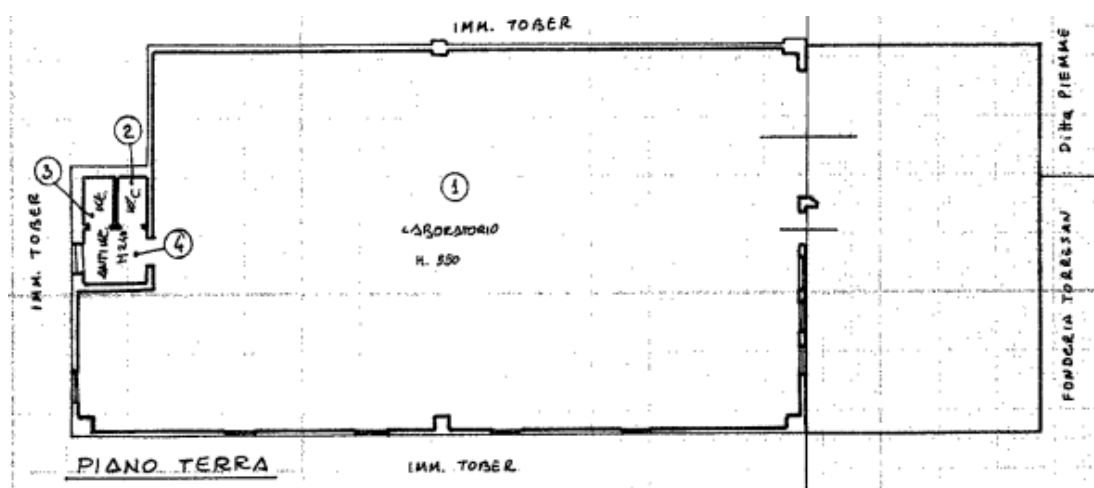


- **D.I.A** Prof. N° 43930 del 25/07/2008 – Per apertura portone di collegamento tra due capannoni artigianali contigui

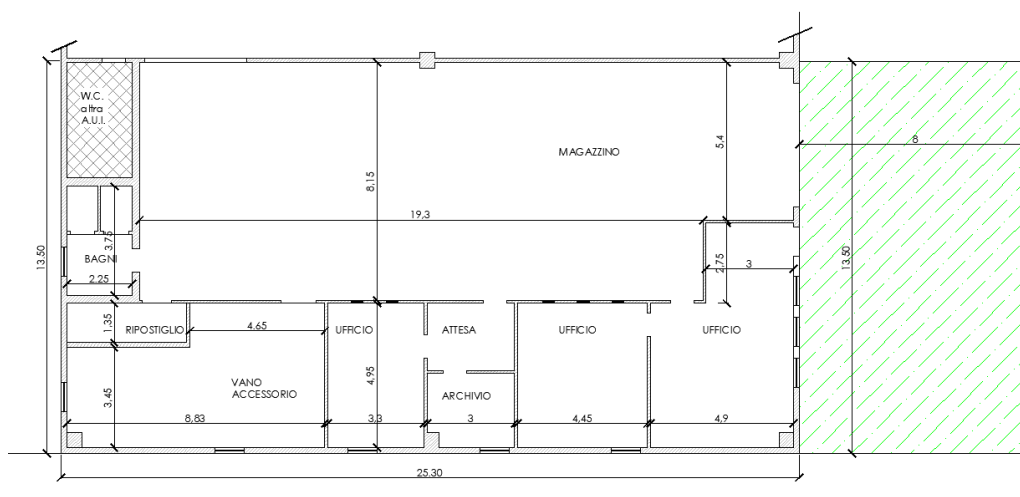


6.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE – MODERATE CRITICITA' (Allegato 2)

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale del capannone non è coerente con lo stato dei luoghi. L'immobile non risulta conforme, non risultano riportato in planimetria la compartimentazione degli uffici. Necessaria nuova Pratica DOCFA . Indicativamente 1.500.00 €. (escluse spese tecniche)



Estratto Planimetria Accatastamento



RILIEVO a seguito SOPRALLUOGO PERITALE (Allegato 3)

6.4 REGOLARITA' URBANISTICA - CRITICITA' (Allegato 7)

All'interno dell'unità immobiliare sono stati realizzati vani a destinazione uffici/sale riunioni con pareti a struttura in alluminio e cartongesso - Non è stata recuperata alcuna pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Pratica CILA per la regolarizzazione 516,00€ (escluse spese tecniche)

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

Il Prg scledense è abbastanza singolare se confrontato con quello degli altri comuni vicentini. Infatti, nella maggior parte dei casi, l'applicazione di adeguati strumenti urbanistici all'interno di queste aree si verifica a sviluppo industriale avvenuto, prendendo semplicemente atto degli avvenimenti. Nel caso di Schio invece, seppur tardivamente, si attua a sviluppo in corso, facilitandone quindi un'espansione razionale. Quest'aspetto è riscontrabile nella conformazione planimetrica, che è infatti caratterizzata da un tracciato viario ortogonale. Lo strumento urbanistico, mediante le opportunità offerte dal decentramento e le agevolazioni economiche a favore delle aziende che si insediano nei nuovi lotti, tenta di spostare le fabbriche dal centro all'interno della zona industriale.

Il piano regolatore relativo alla zona industriale viene approvato definitivamente nel 1977, durante la già citata amministrazione del sindaco Bertolo. Nel terzo capitolo del piano si definiscono chiaramente quali debbano essere le caratteristiche e i limiti a cui bisogna attenersi. Per quanto riguarda le norme comuni da rispettare all'interno delle zone produttive, vengono chiarite quali sono le attività praticabili e quelle che ne devono essere escluse. Inoltre, si fa preciso riferimento al rispetto delle leggi sulla tutela ambientale da parte delle aziende che si trovano all'interno della zona industriale. Circa le disposizioni da adottare all'interno delle zone destinate ad

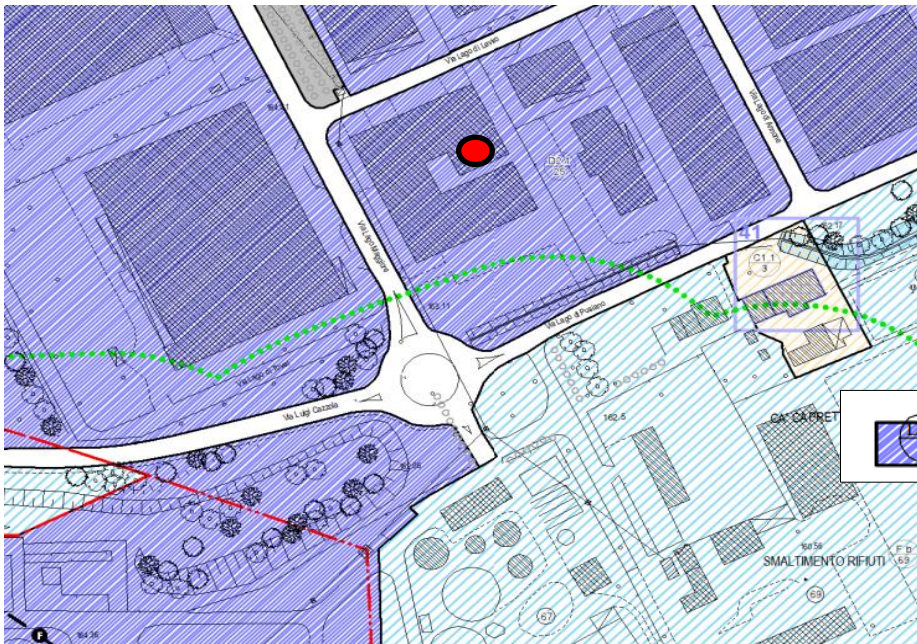
attività produttive classificate come D/2 (zone destinate all'installazione di attività industriali), vengono individuati sette criteri principali:

- La superficie minima del lotto deve essere di 2000 mq, la distanza dai confini deve essere pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 8m.
- La distanza dalla strada sarà di almeno 10m, di cui 8m destinati al verde.
- L'ingresso della manifattura deve essere arretrato rispetto alla strada di accesso per una distanza di pari lunghezza.
- La distanza dall'asse viario principale, cioè dal viale dell'Industria, deve essere di 40m ed alberata.
- È fatto divieto di destinare ad uso residenziale tale area, salvo che per motivi di custodia dello stabile stesso.
- Le aree riservate a parcheggio o a verde devono essere pari al 10% della superficie di proprietà.
- Tutte le aree a verde devono avere l'indice di alberatura di pianta ad alto fusto ogni 30m di area libera..

Il Prg non pone altri limiti, oltre a quelli sopra elencati, allo sviluppo in altezza degli edifici, né per quanto riguarda la tipologia di produzione delle aziende. Semplicemente segue la logica di non ostacolare lo sviluppo dei fabbricati all'interno dell'area, tenendo conto dell'imprevedibilità e mutevolezza delle esigenze delle attività economiche. L'attenta supervisione esercitata dall'amministrazione comunale sull'area, attraverso la lottizzazione e il controllo sulla compravendita dei terreni tra i privati, a primo avviso potrebbe sembrare una indebita intromissione del comune negli affari privati, ma oltre a permettere uno sviluppo razionale, impedisce operazioni di tipo speculativo sui terreni destinati alle industrie.

Come già accennato, vengono inizialmente identificate due aree da destinarsi all'insediamento industriale, la "Zona industriale 1" e la "Zona industriale 2". La ZI 2 si colloca a sud di viale dell'Industria, che rappresenta l'arteria principale della viabilità, ed è il luogo dove si è insediata la Lanerossi, che ne occupa 700.000mq. La ZI 1 invece, a nord di viale dell'Industria, è caratterizzata dall'insediamento della già citata Nuova Pignone, che occupa 250.000mq. La ZI 1 è la prima ad essere occupata, e raggiungerà la sua massima capacità nel 1980 con oltre 120 aziende insediate; una volta raggiunta la capacità massima, le aziende inizieranno ad insediarsi nella ZI 2. Nel 1984 la ZI 2 diventa oggetto di un piano particolareggiato messo a punto dall'architetto veneziano Ettore Vio, che pianifica la divisione dell'area in due parti, una di tipo industriale e una di tipo esclusivamente commerciale. Differenziandosi quindi dalla ZI 1 che era destinata solo a scopi industriali, la ZI 2 all'inizio conta 70 aziende insediate sulle 130 previste, e raggiungerà la saturazione alla fine degli anni '90





NORMATIVA DI RIFERIMENTO: PI:



APPROVATO CON DCC N. 13 DEL 25 MARZO 2019

Ultimo aggiornamento come da DCC n. 53 del 28 aprile 2021

ESTRATTO DA NTO

Art. 3.5 - Zona D - attività economiche e produttive

1 - La zona territoriale omogenea D comprende tutte le aree destinate e da destinare alle funzioni e attività produttive: artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizio ad esse, salvo specifiche prescrizioni del PI, nonché quelle turistico-ricettive che sono ammesse nella sola zona D3.

2 - Gli ambiti per le attività produttive vengono articolati nel PI nelle seguenti zone:

- a) Zona D1 - produttiva
- b) Zona D2 - produttiva e commerciale-direzionale
- c) Zona D3 - turistico-ricettiva

d) Zona D4 - produttiva di espansione

6.5 SOVRAPPOSIZIONE TRA MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO (Allegato 6)



6.6 PRATICHE EDILIZIE (Allegato 8)

- **C.E.** Prot. N° 16370/1003/tec/88 - N° 995 di registro del 01/09/1988 rilasciata per LAVORI DI COSTRUZIONE DI CAPANNONI A SCHIERA IN ZONA INDUSTRIALE – Fg. 19 – Mappali 460-518-520 C.E. a favore dell'

- **C.E.** Prot. N° 33923/143/tec/88 - N° 220 di registro del 13/02/1989 – VARIANTE alla Concessione Edilizia Nr. 995 del 01/09/1988
- **C.E.** Prot. N° 11992/721/tec/89 - N° 1029 di registro del 13/02/1989 – VARIANTE alle Concessioni Edilizie Nr. 995 del 01/09/1988 e della Nr. 220 del 13/02/1989
- **D.I.A** Prot. N° 43930 del 25/07/2008 – Per apertura portone di collegamento tra due capannoni artigianali contigui

6.6 AGIBILITA'

CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. N° 022459/16/tec/21.07.89 - N° 0144 di registro del 14/09/1989 rilasciata alla IMMOBILIARE TOBER S.A.S. – Via del Convento, 26 – Schio .

- FABBRICATI CON DESTINAZIONE AD USO INDUSTRIALE

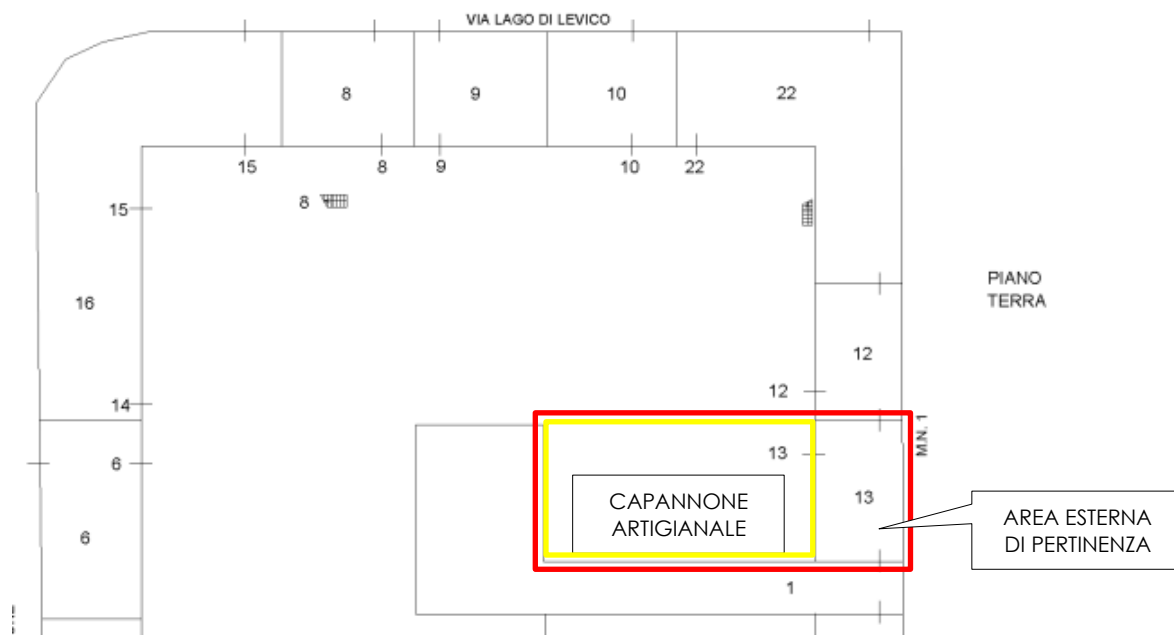
A) Catastale:

Com. Schio, Fg.16, Mapp.n°0101-0377-0375-0384-
 Com. Schio, Fg.19, Mapp.n°0460-0518-0520-

B) Anagrafica: Comune di Schio -

Via LAGO MAGGIORE n° 29 - 31 - 33 - 35 - 37 - 39 - 41
 43 - 45 - 47 -

Via LAGO DI LEVICO n° 2 - 4 - 6 - 8/A - 8/B - 8/C - 8/D



ESTRATTO DA ELABORATO PLANIMETRICO

6.7 ABUSI

Il dpr 380/2001 prevede tre fattispecie di abuso edilizio ordinate secondo la gravità dell'abuso stesso:

2. ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;
3. ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;
4. ipotesi residuale della parziale difformità da esso.

Si osserva, peraltro, che molte sono le disposizioni del TUE che disciplinano la materia (dall'art.31 al 44). L'abuso edilizio è, quindi, la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A seconda della gravità di questa differenza, si rinvengono:

ABUSO TOTALE, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;

ABUSO SOSTANZIALE, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;

ABUSI MINORI, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 05/02/2020, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) CHE APPAIONO COMUNQUE SANABILI AI SENSI DEL dpr 380/01

6.8 SANABILITA' e COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti(6.3-6.4) sono stati rilevati ABUSI MINORI, conseguentemente sono stati quantificati in linea di massima gli importi per la loro regolarizzazione catastale e amministrativa.

QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare del presente procedimento risultano in possesso di :

.....

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del Sopralluogo il 18/12/2020 il laboratorio è occupato da :

Contratto di affitto di azienda, 3+1, registrato a Valdagno in data 04.03.2015 e Depositato presso C.C.I.A.A. in data 06.03.2015. Canone di locazione è di importo pari ad € 4.000,00+IVA/quadrimestrali posticipate.

QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE e CARICO IMMOBILE (Allegato 5)

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA' principali:

- 1. IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 17/10/2003
ISCRIZIONE N. R.G. 12023 R.P. 2318 del 05/11/2003

A FAVORE DI:

CONTRO:

IMMOBILI : SCHIO (VI) - VIA LAGO DI LEVICO - N.C.E.U., Fg. 19, mapp. 518 sub 13, cat C/3, Consistenza 321 m², Rendita Euro 1.210,21

CAPITALE :

ANNI : 10 ANNI

ANNOTAZIONE: Annotazione presentata il 02/07/2009 R.P-896 R.G 6852 – CANCELLAZIONE TOT

COMUNICAZIONE: Comunicazione n° 1039 del 26/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/06/2009 – CANCELLAZIONE TOTALE NON ESEGUIBILE

- 2. IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 02/07/2009
ISCRIZIONE N. R.G. 6860 R.P. 1226 del 30/06/2009

A FAVORE DI:

CONTRO:

IMMOBILI : SCHIO (VI) - VIA LAGO DI LEVICO - N.C.E.U., Fg. 19, mapp. 518 sub 13, cat C/3, Consistenza 321 m², Rendita Euro 1.210,21

SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) - VIA PASUBIO 13

N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 10, cat A/10, Cons. 3 vani, 58 m², Rendita Euro 821,17

N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 7, cat C/6, Cons. 30 m², Rendita Euro 29,28

CAPITALE :

ANNI : 10 ANNI

(*) Con Atto del Notaio Dott. Massimo Carraro del 23/02/2015 Rep. N° 172494 Racc. N° 13344 si è avuto la modifica della denominazione sociale da sempre uguale sede sociale in Schio (VI), via Rovereto n. 38, e di sciogliere e mettere in liquidazione la società nominando liquidatore con i più ampi poteri conferiti dalla legge il signor Sartori Armando nato a Schio (VI) il 15 maggio 1941, domiciliato a Schio (VI) in via Pietro Maraschin n. 77, codice fiscale SRT RND 41E15 I531K;

- 3. IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO rep n. 4264/2015 del Tribunale Vicenza del 15/12/2015 Reg. Gen 10499 – Reg. Part. 1417

A FAVORE DI:

CONTRO:

IMMOBILI : SCHIO (VI) - VIA LAGO DI LEVICO - N.C.E.U., Fg. 19, mapp. 518 sub 13, cat C/3, Consistenza 321 m², Rendita Euro 1.210,21
 SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) - VIA PASUBIO 13
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 10, cat A/10, Cons. 3 vani, 58 m², Rendita Euro 821,17
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 7, cat C/6, Cons. 30 m², Rendita Euro 29,28
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 3, cat A/2, Classe 2, Cons 11.5 v, RC. 1.128,46 €
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 8 cat C/6, Classe 2, Cons 32 mq, Rend. 34.71 €
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 9 cat C/6, Classe 2, Cons 47 mq, Rend. 50.97 €

CAPITALE :

4. IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO n. 76 del Tribunale di Vicenza del 08/01/2016 – Reg. Gen. 846, Reg. Part. 120

A FAVORE DI :

CONTRO:

IMMOBILI : SCHIO (VI) - VIA LAGO DI LEVICO - N.C.E.U., Fg. 19, mapp. 518 sub 13, cat C/3, Consistenza 321 m², Rendita Euro 1.210,21
 SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) - VIA PASUBIO 13
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 3, cat A/2, Classe 2, Cons 11.5 v, RC. 1.128,46 €
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 8 cat C/6, Classe 2, Cons 32 mq, Rend. 34.71 €
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 9 cat C/6, Classe 2, Cons 47 mq, Rend. 50.97 €
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 10, cat A/10, Cons. 3 vani, 58 m², Rendita Euro 821,17
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 7, cat C/6, Cons. 30 m², Rendita Euro 29,28

CAPITALE :

5. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 2686/12419 del 27/05/2019 - Reg. Gen N. 5732, Reg. part. N° 737 del 28/05/2019

A FAVORE DI :

CONTRO:

IMMOBILI : SCHIO (VI) - VIA LAGO DI LEVICO - N.C.E.U., Fg. 19, mapp. 518 sub 13, cat C/3, Consistenza 321 m², Rendita Euro 1.210,21
 SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) - VIA PSUBIO 13
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 10, cat A/10, Cons. 3 vani, 58 m², Rendita Euro 821,17
 N.C.E.U., Fg. 1, mapp. 451, sub 7, cat C/6, Cons. 30 m², Rendita Euro 29,28

CAPITALE :

8.2 TRASCRIZIONI (principali) (Allegato 5)

1) TRASCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare 390 Registro Generale 5447 Pubblico ufficiale Notaio Dott. Carraro Massimo Repertorio 120078 - COMPRAVENDITA

a Favore di

a Carico di

Gli immobili sottoposti alla Formalità:

- Comune SCHIO (VI) Indirizzo VIA Lago di Levico - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 19 Particella 518 Subalterno 13 - Natura C3 – LABORATORIO Consistenza 321mq. Piano T

2) TRASCRIZIONE del 24/02/2015 - Registro Particolare 1147 Registro Generale 1445 Pubblico ufficiale Notaio Dott. Carraro Massimo Repertorio 172494/13344 del 23/02/2015 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

a Favore di

a Carico di

Gli immobili sottoposti alla Formalità:

- Comune SCHIO (VI) Indirizzo VIA Lago di Levico - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 19 Particella 518 Subalterno 13 - Natura C3 – LABORATORIO Consistenza 321mq. Piano T
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTOR. Cons. 27 mq. Piano S1
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 10 Natura A10 – UFFICI E STUDI PRIVATI. Cons. 3 vani. Piano 1

3) TRASCRIZIONE del 21/07/2020 - Registro Particolare 4467 Registro Generale 6085 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2077/2020 del 11/06/2020 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di

a Carico di

Gli immobili sottoposti alla Formalità:

- Comune SCHIO (VI) Indirizzo VIA Lago di Levico - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 19 Particella 518 Subalterno 13 - Natura C3 – LABORATORIO Consistenza 321mq. Piano T
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTOR. Cons. 27 mq. Piano S1
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 10 Natura A10 – UFFICI E STUDI PRIVATI. Cons. 3 vani. Piano 1

4) TRASCRIZIONE del 16/10/2020 - Registro Particolare 6839 Registro Generale 9344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3377/2020 del 21/9/2020 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di

a Carico di

Gli immobili sottoposti alla Formalità:

- Comune SCHIO (VI) Indirizzo VIA Lago di Levico - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 19 Particella 518 Subalterno 13 - Natura C3 – LABORATORIO Consistenza 321mq. Piano T
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTOR. Cons. 27 mq. Piano S1
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 10 Natura A10 – UFFICI E STUDI PRIVATI. Cons. 3 vani. Piano 1
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 3 Natura A2 – ABITAZIONE Cons. / vani. / Piano T-1
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTOR. Cons. / mq. Piano S1
- Comune SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) Indirizzo VIA Pasubio 13 - Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 451 Subalterno 9 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTOR. Cons. / mq. Piano S1

QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale

QUESITO 10 ESITENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

- Pertinenze : nessuna
- Usufrutto, uso e abitazione : nessuno
- Servitù :

Nell'atto di compravendita del 17/04/2003 a pag. 4 si riporta della presenza della servitù di elettrodotto costituita con atto Rp. N° 33.358 del 26/11/1988 e N° 41.385 del 27/10/1989 a rogito del Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio e trascritto il 09/12/1989 ai nn. 7662/6020.

Inoltre è presente un a ulteriore servitù identificazione catastale del 17-18-19-23 gennaio 1990, Rep. N° 43.376/43.385/43.554 a rogito del notaio Dott. Giulio Carraro di Schio e trascritto a Schio il 13/02/1990 ai nn. 1099/938 dove si riporta:

"Societàa Schio proprietaria del Mappale 518, sub 11 costituisce, a carico di detto mappale, servitù di passaggio con ogni mezzo della larghezza di metri 5 lungo il confine della sua proprietà con la dittaa favore del Mappale 518, Sub 12 e Sub 13 e mappali 518, Sub 1 e 2 . Il signor di Schio, quale proprietario del Mappale 518, Sub 12 costituisce, a carico di detto mappale, servitù di passaggio della larghezza di 5 m lungo il confine della sua proprietà con la ditta a favore dei mappale 518, sub 13, sub 1 e sub 2.

- Convenzioni Edilizie : nessuna
- Vincoli Storico Artistici : nessuno
- Contratti incidenti sull'altitudine edificatoria : nessuno
- Prelazione Agraria : nessuna
- Altri Vincoli o Oneri : nessuno

QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**11.1 DOMUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato edilizio pignorato NON fa parte di un CONDOMINIO

QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'**12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)**

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il piu' conveniente e miglior USO o quello piu' probabile (HBU - Highest and best use)

L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il piu0 conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Vlore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (APPARTAMENTO RESIDENZIALE) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (per es. mini appartamenti)

L'HBU corrisponde al piu' probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

12.1 METODO DI VALUTAZIONE - MARKET COMPARARISON APPROACH (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fissera il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interne) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per il terrazzo (balcone) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

12.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO — VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

A)-Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 11 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

B)-Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).

C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

D)-Costruzione della tabella dei dati Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantity delle caratteristiche ecc. ecc.

E)-Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

G)-Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

H)- Valutazione finale

Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

I)- Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi, grafico dimostrativo, valutazione canone di mercato mensile, andamento del livello dei prezzi, quota ammortamento per mancata manutenzione immobile, garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da A a I indicati sopra, e evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle che seguono. Per la Valutazione dell'immobile si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato per la definizione dei prezzi di mercato il 'Listino immobiliare Vicenza e provincia' edito dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura della Provincia di Vicenza Rif al mese di aprile 2021 con rilevazioni al dicembre 2020. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, applicando poi dei coefficienti (peggiorativi o migliorativi) che tengano conto della reale situazione in essere.

L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione.




Da CCIAA di Vicenza per edifici della tipologia capannoni in zona periferica i parametri risultano :

- **LABORATORI** : Vendita Min: 529 €/m² - Max: 707 €/m² con una VARIAZIONE rispetto 2020 di **-2,48%**
- **CAPANNONI INDUSTRIALI** : Vendita Min: 362 €/m² - Max: 492 €/m² con una VARIAZIONE rispetto 2020 di **-5.52%**

12.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
LOCALIZZAZIONE	Zona ARTIGIANALE
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di Unità ad artigianale
HIGHEST AND BEST USE (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Capannoni Prefabbricati a Schiera
TIPOLOGIA EDILIZIA	MAGAZZINO DATATO USATO
DIMENSIONI	Unità Produttive di media dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Definisce gli operatori economici : La domanda nel caso specifico è costituita dal ceto sociale medio privato
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare

12.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

Scheda dell'immobile oggetto di valutazione		
<p>Localizzazione Subject (S) Città di SCHIO Via Lago di Levico 8/D Ag 1989</p> <p>Comp A Città di SCHIO, Via Lago di Vico 32) - Agib 2001</p> <p>Comp B Città di SCHIO, Via Lago Maggiore Ag 1989</p> <p>Comp C Città di SCHIO, Via Lago di Pusiano 3 Ag 1989</p>		
BREVE DESCRIZIONE (S)	RILIEVO FOTOGRAFICO(S)	
<p>CAPANNONE ARTIGIANALE</p> <p>Capannone artigianale che si sviluppa su unico livello con uffici interni realizzati con tramezzature in cartongesso.</p> <p>NON REGOLARIZZATE URBANISTICAMENTE</p> <p>L'impianto di riscaldamento è FUNZIONANTE e AUTONOMO</p> <p style="text-align: center;">La L'UNITA' IMMOBILIARE è in VIA LAGO DI LEVICO 8/D SCHIO</p>	<p>ESTERNO</p> 	<p>INTERNO</p> 
Superficie Commerciale SUP (m²)	335.75 mq.	

12.5 RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI (Allegato 12)

	COMP A	COMP B	COMP C
LOCALIZZAZIONE	Zona Artigianale SCHIO	Zona Artigianale SCHIO	Zona Artigianale SCHIO
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Unità Immobiliare Artigianale	Unità Immobiliare Artigianale	Unità Immobiliare Artigianale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	UNITA A SCHIERA USATO	UNITA A SCHIERA USATO	UNITA A SCHIERA USATO
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità Immobiliare Ag 2001	Unità Immobiliare Ag 1989	Unità Immobiliare Ag 1989

DIMENSIONE	MEDIA	MEDIA	MEDIA
CONTESTO	PRODUTTIVA	PRODUTTIVA	PRODUTTIVA
MISURAZIONE	SEL	SEL	SEL

12.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e Informazione			
Saggio Annuale di Rivalutazione *	p(DAT)/ PRZ (annuale)		i DAT
Rapporto Mercantile del verde esclusivo	p(GIAR) / PRZ (SUP) (%)	17 %	π Acc

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI DEPREZZAMENTO ANNUO

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di Apprezzamento/deprezzamento dei beni simili, sono stati estrapolati dalla Borsa Immobiliare istituita presso la Camera di Commercio di Vicenza, al quale pubblica, su base semestrale, una rivalutazione dei valori dei beni negoziati nella provincia di Vicenza (c.d. " listino prezzi")

Nel dettaglio, sono stati presi quali indici di riferimento la differenza, in percentuale, tra la media semplice dei valori minimi e massimi (indicati in €/mq) relativi alla compravendita di immobili nuovi nell'anno 2019 e l'anno 2020 e prendendo in considerazione anche dati dei Valori Immobiliari come :

Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare della Camera di Comm. , Osservatorio Imm. ,Caasa.it e Immobiliare.it

<p>SI RIPIOTA :</p>  <p>Il motore di ricerca degli immobili a San Vito di Leguzzano.</p>		<p>Il prezzo richiesto per un capannone in vendita è mediamente in tutta la città pari a 500 €/m²</p>																												
 <p>Via Lago Di Levico, 36015 Schio Vi, Italia</p> <p>+2.01% annuo</p> 		<p>ZONA AREA ARTIGIANALE INDUSTRIALE</p> <p>Posizione Zona Semiperiferia</p> <p>Tipologia Prevalente Capannoni Industriali</p> <p>And. Vendite Non Resid. +45.86% anno</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Magazzini</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valore minimo Euro</td> <td>Valore medio Euro</td> <td>Valore massimo Euro</td> </tr> <tr> <td>212,52</td> <td>301,78</td> <td>391,04</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Laboratori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valore minimo Euro</td> <td>Valore medio Euro</td> <td>Valore massimo Euro</td> </tr> <tr> <td>299,45</td> <td>418,97</td> <td>538,49</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Capannoni tipici</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valore minimo Euro</td> <td>Valore medio Euro</td> <td>Valore massimo Euro</td> </tr> <tr> <td>243,17</td> <td>321,34</td> <td>399,50</td> </tr> </tbody> </table>		Magazzini			Valore minimo Euro	Valore medio Euro	Valore massimo Euro	212,52	301,78	391,04	Laboratori			Valore minimo Euro	Valore medio Euro	Valore massimo Euro	299,45	418,97	538,49	Capannoni tipici			Valore minimo Euro	Valore medio Euro	Valore massimo Euro	243,17	321,34	399,50
Magazzini																														
Valore minimo Euro	Valore medio Euro	Valore massimo Euro																												
212,52	301,78	391,04																												
Laboratori																														
Valore minimo Euro	Valore medio Euro	Valore massimo Euro																												
299,45	418,97	538,49																												
Capannoni tipici																														
Valore minimo Euro	Valore medio Euro	Valore massimo Euro																												
243,17	321,34	399,50																												
 <p>-1.5% annuo</p>		<p>Quotazioni Immobiliari Schio</p>  <p>2021: 1222 €/mq (Residenziale), 1275 €/mq (Terziaria), 530 €/mq (Produttiva)</p>																												



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
 Comune: SCHIO
 Fascia/zona: Periferica/AREA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	350	500
Laboratori	NORMALE	500	700

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
 Comune: SCHIO
 Fascia/zona: Periferica/AREA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	410	520
Laboratori	NORMALE	500	650

VARIAZIONE ANNUA = -9.24

	Stato di Conservazione x LABORATORI	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2020 2° Sem SCHIO - AREA ARTIGIANALE	NORMALE	350,00 €	500,00 €
Quotazione Anno 2019 2° Sem SCHIO - AREA ARTIGIANALE	NORMALE	410,00 €	520,00 €
Incrementi / Decrementi (€)		-60,00 €	-20,00 €
Incrementi / Decrementi (%)		-14,63%	-3,85%
Saggio di Rivalutazione Annuo= Incremento/Decremento Medio		-9,24%	
Rivalutazione da BORSINO IMMOBILIARE . IT		2,01%	
Rivalutazione da REQUOT.IT		-1,50%	
MEDIA		-2,91%	

**VARIAZIONE ANNUA
 DEPREZZAMENTO
 = -1.54 %**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON MCA

12.7 TABELLA DATI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via Lago di Vico 32) - Agib 2001	COMPARABILE B (via Lago Maggiore) - Agib 1989	COMPARABILE C (Via Lago di Pusiano 3) - Agib 1989	SUBJECT (Via Lago di Levico 8/D) - Ag. 1989
PREZZO TOTALE PRZ (I)	P	€ 275.000,00	€ 172.000,00	€ 140.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	20	26	3	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	510,00	321,50	326,00	325,00
Area esterna esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	275,00	460,00	130,00	107,50
Prestazione Energ. Kw/m²/anno	APE	E 139,66	E 32,6 Kw mc	G 245,44Kw mq	G 231,77
Stato di manutenzione		1	1	1	1
Collegamento con Princ. Arterie TRAFFICO		2	3	2	2
Libera Fruibilità Spazi	MAN	3	1	2	2

12.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

Superficie Commerciale		
Acronimo		S1
Unità di Misura		m²
Formula		$S1 + \sum \pi_i \times S_i$
Immobile		
Comp A	$SC_A(S) = 510.00 + 275.00 \times 17\% =$	555.83 mq
Comp B	$SC_B(S) = 321.50 + 460.00 \times 17\% =$	367.50 mq.
Comp B	$SC_C(S) = 326 + 130.00 \times 17\% =$	347.67 mq.
S	$SC_{SUBJ} = 325 + 107.50 \times 10\% =$	335.75 mq.



12.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

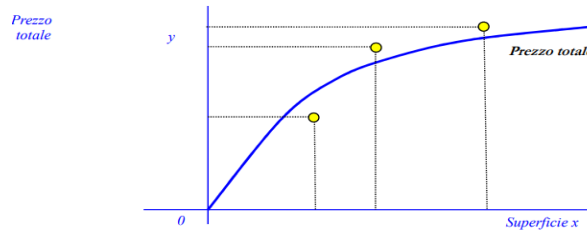
Prezzo Marginale Data: questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione		
Acronimo		DAT
Unità di Misura		(€/mese)
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi iDAT		+0.48%
Formula		PRZ x Idat/12
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	$P_A (DAT) = 275.000,00 \text{ €} \times -2.91 \% / 12$	666.89 €.
Comp B	$P_B (DAT) = 172.000,00 \text{ €} \times -2.91 \% / 12$	417.11 €.
Comp C	$P_C (DAT) = 140.000,00 \text{ €} \times -2.91 \% / 12$	339.51 €.



Il segno atteso della data è NEGATIVO se il saggio di variazione è POSITIVO (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è POSITIVO se il saggio di variazione è NEGATIVO (decremento di prezzo).

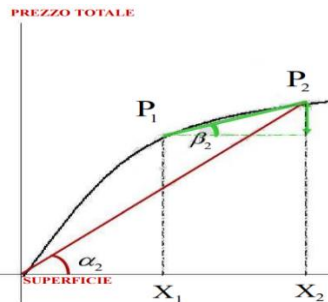
Prezzo Marginale della SUPERFICIE PRINCIPALE

Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale ha la seguente rappresentazione.



Curva del prezzo totale

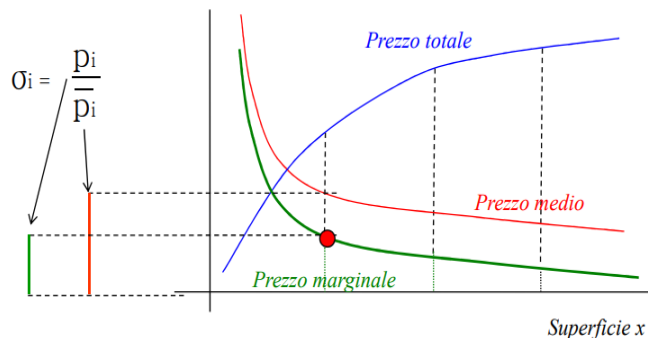
Il **prezzo marginale** è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie



prezzo marginale

$$\frac{P_2 - P_1}{x_2 - x_1} = tg\beta_2$$

Il rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica



prezzo marginale

$$\frac{P_2 - P_1}{x_2 - x_1} = tg\beta_2$$

Il prezzo marginale sarà dato da :

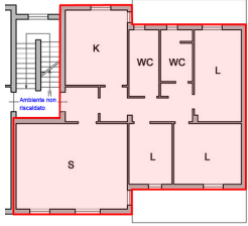
Prezzo marginale della superficie principale

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \phi$$


Prezzo totale (P)
 Rapporto di posizione (ϕ)
 Superficie commerciale (S_i)

non conoscendo il rapporto di posizione si assume come **prezzomarginale** il **minore dei prezzi medi**.
 NEL CASO IN ESAME = **402.68 €/mq.**

Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo	SUP	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	Minimo dei Prezzi Medi §	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	$P_A(SUP) = 275.000,00 \text{ €} / 555,83 \text{ mq}$	494,75 €.
Comp B	$P_B(SUP) = 172.000,00 \text{ €} / 124,59 \text{ mq}$	468,03 €.
Comp C	$P_C(SUP) = 140.000,00 \text{ €} / 110,42 \text{ mq}$	402,68 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = P_{SUP}		402.68 €.



Prezzo Marginale della Superficie ESTERNA ESCLUSIVA		
Acronimo	AREA	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	$PSUP \times \pi_{\text{area}}$	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A = Comp B = Comp C =	P_{SUP} x 1/6	67.11 €.



Prezzo Marginale dello Stato di Manutenzione		
Acronimo	MAN	
Unità di Misura	(€/mq)	
Stato di manutenzione (1 scarso/ 2 sufficiente/3 discreto/4 buono)		
Per la determinazione del Prezzo Marginale relativo alla Manutenzione di ogni singolo comparabile si prende in considerazione La Tabella dei Costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro dei Manufatti Edilizi industriali per il 2021 è pari a 250,00 €/mq		
PREZZO MARG. COMP A = 250.00 € x (S1 ^A)	108.375,00 €.	
PREZZO MARG. COMP B = 250.00 € x (S1 ^B)	68.318,75 €	
PREZZO MARG. COMP C = 250.00 € x (S1 ^C)	69.275,00 €.	



12.10 RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B	Comp C
Data DAT (€/mese)	666.89 €.	417.11 €.	339.51 €.
Sup Principale SUP (€/m²)	402.68 €.	1.006,50 €.	1.006,50 €.
Giardino Esclusivo (€/m²)	67.11 €.	167.75 €.	167.75 €.
Livello di Manutenzione	108.375,00 €.	68.318,75 €	69.275,00 €.

12.11 TABELLA DI VALUTAZIONE

ACRONIMI	COMPARABILE A (Via Lago di Vico 32) - Agib 2001		COMPARABILE B (via Lago Maggiore) - Agib 1989		COMPARABILE C (Via Lago di Pusiano 3) - Agib 1989		SUBJECT (Via Lago di Levico 8/D) - Ag. 1989		
									
PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	NOTAIO Dott. Carlo Santamaria Amato Repertorio n. 19.926	€ 275.000,00	NOTAIO Dott. FRANCESCO DE STEFANO	€ 172.000,00	NOTAIO Dott. FRANCESCO DE STEFANO	€ 140.000,00	?	
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT (mesi)	DAT	28/01/2020	20	04/07/2019	26	28/06/2021	3	20/09/2021	0
Sup. Principale SUP (m ²) 100%	SUP	510,00	510,00	321,50	321,50	326,00	326,00	325,00	325,00
Sup Accessori (m ²) 50%	CAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi	SER	1		1		1		1	
Area esterna AREA (m ²)	GIAR	275,00	45,83	460,00	46,00	130,00	21,67	107,50	10,75
Prestazione Energ. Kwh/m ² anno	APE	E	139,66	E	32,6 Kw mc	G	245,44Kw mq	G	231,77
Stato di manutenzione	MAN	1		1		1		1	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM	MQ.	555,83	MQ.	367,50	MQ.	347,67	MQ.	335,75

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 275.000,00				€ 172.000,00				€ 140.000,00			
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale		Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale		Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale	
Data DAT (mesi)	0	20	€ 666,89	-€ 13.337,73	0	26	€ 417,11	-€ 10.844,79	0	3,00	€ 339,51	-€ 1.018,52
Sup. Principale SUP (m ²)	325,00	510,00	€ 402,68	-€ 74.496,64	325,00	321,50	€ 402,68	€ 1.409,40	325,00	326,00	€ 402,68	-€ 402,68
Sup Accessori (m ²) 50%	0,00	0,00	€ 247,38	€ 0,00	0,00	0,00	€ 247,38	€ 0,00	0,00	0,00	€ 247,38	€ 0,00
Servizi SER	1	1	€ 5.600,00	€ 0,00	1	1	€ 5.600,00	€ 0,00	1	1	€ 5.600,00	€ 0,00
Verde Esclusivo GIAR (m ²) 17%	107,50	275,00	€ 67,11	-€ 11.241,61	107,50	460,00	€ 67,11	-€ 23.657,72	107,50	130,00	€ 67,11	-€ 1.510,07
Prestazione Energ. Kwh/m ² anno	G	E	€ 0,00	€ 0,00	G	E	€ 0,00	€ 0,00	G	G	€ 0,00	€ 0,00
Stato Manutenzione	1	1	€ 108.375,00	€ 0,00	1	1	€ 68.318,75	€ 0,00	1	1	€ 69.275,00	€ 0,00
PREZZI Corretti (€)				€ 175.924,02				€ 138.906,89				€ 137.068,73

12.12 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	175.924,02 – 137.068,73	x100= 0.2835 % >5%
	Vmin			137.068,73	

Il TEST di verifica **NON viene superato** perchè viene ritenuto attendibile SOLO quando è inferiore o uguale al 5%

12.13 SISTEMA DI STIMA

Si procede quindi alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative inestimabili prescelte (orientamento prevalente e traffico) e, contemporaneamente, al valore di mercato del Subject attraverso il SISTEMA GENERALE DI STIMA.

ESAME DELLA CARATTERISTICA: COLLEGAMENTI

Collegamento con Principali Arterie Stradali (COLL)	Punteggio
DIFFICILE ACCESSIBILITA (+ di 10' per raggiungere arteria di collegamento principale)	1
SUFFICIENTE ACCESSIBILITA (tra 5' e 10' per raggiungere arteria di collegamento principale)	2
BUONA ACCESSIBILITA (- di 5' per raggiungere arteria di collegamento principale)	3
DIRETTA ACCESSIBILITA (- di 1' per raggiungere arteria di collegamento principale)	4

ESAME DELLA CARATTERISTICA: FRUIBILITA' INTERNA

Distribuzione Interna Spazi (DIST)	Punteggio
SCARSA	1
BUONO	2
OTTIMO	3

SOLUZIONE DEL SISTEMA GENERALE DI STIMA

	Costante KOST	COLL		DIST	
		(Comp - Subj)		(Comp - Subj)	
Comp A	1	(2-2)=	0	(3-2)=	1
Comp B	1	(3-2)=	1	(1-2)=	-1
Comp C	1	(2-2)=	0	(2-2)=	0

MATRICE			MATRICE inversa		
1	0	1	0	0	1
1	1	-1	1	1	-2
1	0	0	1	0	-1
V	0	0	1	€ 175.924,02	€ 137.068,73
O (ORP)	1	1	-2	€ 138.906,89	= -€ 40.693,45
T (TRAF)	1	0	-1	€ 137.068,73	-€ 38.855,28

DETERMINAZIONE MATRICALE

Il valore IMMOBILE PIGNORATO determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach + Sistema Generale di Stima è posto pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi noti degli immobili comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE FINALE

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti.

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)		€ 175.924,02			€ 138.906,89			€ 137.068,73	
Orientamento OPR (€)	(2-2)=	(0 x 15.105,87)	€ 0,00	(3-2)=	(-2 x 15.105,87)	-€ 40.693,45	(2-2)=	(-2 x 15.105,87)	€ 0,00
Traffico (€)	(3-2)=	(0 x 39.428,27)	-€ 38.855,28	(1-2)=	(-1 x 39.428,27)	€ 38.855,28	(2-2)=	(-2 x 39.428,27)	€ 0,00
PREZZO CORRETTO (€)		€ 137.068,73			€ 137.068,73			€ 137.068,73	

Caratteristica	Acronimo	Importo Calcolato	Unità di	Misura
Valore di Stima	V	137.068,73		€
Collegamento con Princ. Arterie TRAFFICO	OPR	-40.693,45		€
Libera Fruibilità Spazi	TRA	-38.855,28		€

Valore Atteso Subject	137.068,73 €
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	€ 137.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	(centotrentasettemilaeuro/00)

12.14 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Più probabile valore di mercato senza gravami		137.000,00 €
DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE EDILIZIA / URBANISTICA	Per modifica del distributivo interno rispetto al progetto approvato pratica sanatoria + oblazione (INDICATIVA)	516,00 €.
DUE DILIGENCE CATASTALE	Pratica Catastale comprensiva di diritti catastali (INDICATIVA)	1.500,00 €.

MANUTENZIONI	Adeguamento dell'impianto elettrico NON VERIFICATO (potenziale problematica NON quantificata)	0,00 €.
RIPARAZIONI / MANUTENZIONI ★	Revisione della perizia RESA NECESSARIA da copiose infiltrazioni riscontrate nell'immobile e da cedimenti della struttura perimetrale del portone d'ingresso si rende necessaria una ulteriore riduzione di ca. 15% (INDICATIVA)	20.000,00 €
VALORE FINALE (ARROTONDATO)		115.000,00 €.



A seguito della revisione della perizia RESA NECESSARIA da copiose infiltrazioni riscontrate nell'immobile

VALORE DELL'IMMOBILE A SEGUITO DI VENDITA FORZATA per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo ed sulla presenza di vizi occulti (ulteriore riduzione di 15%)

$$115.000,00€ - 15\% = 97.750,00 €$$

12.15 CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e valutare e in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari ad € 97.750,00 .

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico , il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

PREZZO D'ASTA ARROTONDATO	97.750,00 €. (Novantasettemilasettecentocinquantaeuro/00)
----------------------------------	---

12.16 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, risulta essere **SUFFICIENTE**

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta **SUFFICIENTI** motivi di appetibilità commerciale. Nonostante, in tempi recenti siano state rilevate compravendite relative ad immobili anche molto simili, si ritiene che le possibilità di alienazione del immobile in oggetto siano **SUFFICIENTI**

Relativamente alla pubblicità, ai sensi dell'art 190 cpc ci si potrà rivolgere ai siti di indirizzo:

www. tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, e la pubblicazione per estratto sul quotidiano " il Giornale di Vicenza", "il Gazzettino", "il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

12.17 FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Vicenza , Edilizia Privata e urbanistica, Agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, Agenzie Immobiliari di Vicenza

QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di LOTTO SINGOLO di proprietà in capo a 1 solo soggetto proprietario .

Non è necessaria la divisibilità degli immobili oggetto di valutazione.

- **SEPARAZIONE QUOTA: NO**
- **DIVISIONE TOTALE: NO**

QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE

L'immobile è di proprietà di (*Allegato 11 - 14*)

IN ALLEGATO TRASCRIZIONE istanza di ammissione della società alla procedura di concordato preventivo con:

- 1) modifica della denominazione sociale;
- 2) trasferimento della sede sociale;
- 3) adozione libro soci facoltativo;
- 4) messa in liquidazione della società e nomina del liquidatore;

In data 23/02/2015 è stato nominando liquidatore con i più ampi poteri conferiti dalla legge il signor

QUESITO 15 CONGRUITA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il compito di verificare la congruità o meno del canone di locazione è attribuito all' esperto stimatore, il quale dovrà far riferimento alla data del pignoramento e non già alla stipula del contratto, in quanto è da tale data che si cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono i diritti

- La data della registrazione del CONTRATTO di LOCAZIONE è il 06/03/2015
- La data della trascrizione del PIGNORAMENTO è 11/06/2020 – (SUCCESSIVA ALLA REGISTRAZIONE DELLA LOCAZIONE) – durata 3 anni con scadenza 01/03/2018 e rinnovo tacito di anno in anno - **CANONE = 12.000,00 €/anno** con maggiorazione a partire del II° anno = 75% dell'indice ISTAT .

Dalle analisi e ricerche effettuate si ritiene che il Canone Sia CONGRUO (*Allegato 13*)

L'ESPERTO VALUTATORE
Arcugnano, 16/06/2022

Arch. Elena Mezzalira
(Firmato Digitalmente)

