

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA: EI: 169/2023**

**LOTTO 1**

**Comune di Schio,**

Via Cristoforo Magrè n. 69

**Piena proprietà :**

Unità commerciale al piano primo:

NCEU. Sez. Magrè, fg. 2, mappale 1174, sub. 4.



**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Pantano Sonia**

**CREDITORE:**

**CUSTODE:**

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – IVG.**

**ESECUTATO:**

**ESPERTO INCARICATO: GEOM. RIELLO SAMUELE, CF. RLL SML 76B20 C743W;**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2566;

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al nr. 1446;

Studio Tecnico Associato RS, Piazzetta San Marco 26/A,

- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444/349923,

e-mail: [riello@rsassociati.com](mailto:riello@rsassociati.com)

e-mail certificata: [info@pec.rsassociati.com](mailto:info@pec.rsassociati.com)



- *SCHEDA SINTETICA ED INDICE:*
- *PREMESSA;*
- *MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO;*

**QUESITO 1:** IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

**QUESITO 2:** INDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO,  
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

**QUESITO 3:** IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

**QUESITO 4:** RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

**QUESITO 5:** VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

**QUESITO 6:** STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

**QUESITO 7:** VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

**QUESITO 8:** VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

**QUESITO 9:** ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

**QUESITO 10:** SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTAULI PROCEDIMENTI IN CORSO;

**QUESITO 11:** DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:  
COSTO DI RICOSTRUZIONE.

**QUESITO 12:** VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

**QUESITO 13:** ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. EI\_169/2023: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA del 31.10.2023;

2. EI\_169/2023: PROVENIENZA:

2a EI 169-2023 Atto di CV del 10.05.1948 n. 22.236 Notaio Benetazzo.

2b EI 169-2023 Atto di Vincolo del 10.04.1996 n. 22.236 Notaio Clarizio.

3. EI\_169/2023: PRATICHE EDILIZIE:

- 3a EI 169-2023 Richiesta Accesso Atti
- 3b EI 169-2023 LICENZA EDILIZIA n. 308-611 del 06-11-1970
- 3c EI 169-2023 DIA n. 3100 del 23.01.1996
- 3d EI 169-2023 CE n. 313 del 04.04.1996
- 3e EI 169-2023 CE n. 762 del 14.10.1996
- 3e1 EI 169-2023 CE n. 762 TAV\_1 PIANTE
- 3e2 EI 169-2023 CE n. 762 TAV\_2 PROSPETTI -SEZIONI
- 3e3 EI 169-2023 CE n. 762 TAV\_3 SOVRAPPOSIZIONE PIANTE
- 3e4 EI 169-2023 CE n. 762 TAV\_4 SOVRAPPOSIZIONE PROSPETTI-SEZIONI
- 3f EI 169-2023 AUT. EDILIZIA n. 79 del 14.02.1997
- 3f1 EI 169-2023 AUT. EDILIZIA ELABORATO GRAFICO REALIZZAZIONE INSEGI
- 3g EI 169-2023 DIA n. 6470 del 23.02.1999
- 3g1 EI 169-2023 DIA n. 6470 TAV\_1 PIANTA PIANO PRIMO
- 3g2 EI 169-2023 DIA n. 6470 TAV\_2 PROSPETTI
- 3g3 EI 169-2023 DIA n. 6470 TAV\_3 PIANTA ARREDAMENTO
- 3h EI 169-2023 CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 15.07.1999
- 3h1 EI 169-2023 CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

4. EI\_169/2023: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- 4a EI 169-2023 NCT Estratto di mappa
- 4b EI 169-2023 NCT Visura mappale 1174
- 4c EI 169-2023 NCEU Elaborato planimetrico
- 4d EI 169-2023 NCEU Elenco sub
- 4e EI 169-2023 NCEU Scheda sub 4
- 4f EI 169-2023 NCEU Visura storica sub 4

5. EI\_169/2023: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: fg. 2, mappale 1174 sub. 4.

6. EI\_169/2023: ISPEZIONI IPOTECARIE: Immobile: Schio, Sez. Magrè, fg. 2, mappale 1174 sub. 4;  
Nominativo: [REDACTED]

7. EI\_169/2023: Scheda persona giuridica del 8.1.2024: [REDACTED]

8. EI\_169/2023: VERIFICA CTR. AFFITTO/COMODATI:

Email Agenzie delle Entrate in data 20.11.2023, risposta del 27.11.2023.



**PREMESSA:**

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



INCARICO: Il giorno, 07.09.2023 il Giudice Pantano Sonia, nella procedura esecuzione immobiliare **169/2023**, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n°2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e svolgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online: al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- Ufficio tecnico del Comune di Schio: richiesta di accesso atti formulata mezzo email pec in data 04.10.2023, consultazione delle pratiche edilizie in data 27.12.2023;
- Accesso presso l'immobile: in data 31.10.2023 sono iniziate le operazioni peritali con verifica della consistenza, rilievo indicativo e non esaustivo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.



## NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione:

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari, relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
- Non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza ed alle tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi inviati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Schio a seguito della richiesta di accesso atti;
- La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita è forzata (art. 2919) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi:
  - alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
  - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
  - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
  - acquisizione di certificazione in genere;
  - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
  - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
- Eventuale altri costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato.



**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede legale in Schio (VI), via Pista dei Veneti n. 14, rappresentata e difesa da [REDACTED]  
 [REDACTED]

**ESECUTATO:** [REDACTED]

**UBICAZIONE:** Schio (VI), Via Cristoforo Magrè n. 69.

Piena proprietà 1/1 di uno spazio commerciale al piano primo destinato a sala ristoro con cucina/forno pizze e locali di servizio. Si opera nel Comune di Schio, frazione di Magrè in via Cesare Battisti; trattasi di un spazio commerciale al piano primo con accesso dalla viabilità pubblica percorrendo dapprima l'area di corte comune di cui al sub. 1 e quindi il vano scale esterno in proprietà, dislocato nel prospetto nord. L'unità è stata oggetto di lavori di ristrutturazione, conclusi con il certificato di agibilità nel luglio '1999 è da sempre utilizzata come spazio ricreativo del *Circolo Operaio di Magrè* e come sala di ristorazione per la somministrazione di alimenti e bevande. L'accesso principale avviene attraverso il vano scale esterno che immette nella terrazza di mq. 6,30, nella sala ristorazione di mq. 128,10 e nel locale cucina di mq. 30,20 con relativo ripostiglio per le bevande, nel locale per la preparazione delle pizze con relativo forno di mq. 17,50; il bene si completa di spazi di servizio costituiti da antibagno di mq. 6,10 e tre servizi igienici di mq. 2,10-3,60-2,40; nell'antibagno è stato ricavato un locale tecnico con una parete provvisoria nel quale trova dislocazione la caldaia. Dalla sala ristorazione si accede ad un poggiolo di mq. 0,90 dislocato nel prospetto nord con affaccio diretto su via Cristoforo Magrè. Alla sala di ristoro si può accedere, oltre che dal vano scale esterno esclusivo, anche attraverso gli spazi condominiali di cui al sub. 1 vano scale di collegamento ai piani dotato di ascensore. All'unità non sono stati assegnati posti auto in uso e/o in proprietà esclusiva; gli stessi dovranno essere recuperati nell'area di corte comune di cui al sub. 1. Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici commerciali. Sala ristorazione: **mq. 148,30** h. 3,00; Cucina/locale preparazione pizze/ripostiglio/locali di servizio: **mq.76,60** h. 2,97/2,71/2,49; Terrazza esterna e vano scale esterno: **mq. 18,10**.

**DATI CATASTALI:** L'unità di nostro interesse è inserita all'interno di un fabbricato che si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Schio come segue: **NCT: Fig. 2, Map. 1174, Qualità Ente Urbano, Sup.** mq. 1.259. Tipo mappale del 13.07.2023 pratica VI0096538 in atti dal 13.07.2023 ampliamento n. 96538.1/2023. Il bene si individua descritto all' **NCEU** in Comune di Schio sezione Magrè come segue:

**Locale commerciale:** Fig. 2, Map. 1174, Sub. 4, Cat. C/1, Piano 1, Ub. Via Cristoforo Magrè n. 12, Cl. 3, Cons. 152 mq, Sup. cat. mq. 220, Ren. €. 3.085,11. Variazione toponomastica del 19.09.2023 pratica VI0125498 del 19.09.2023 (n. 125498.1/2023).

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.. come meglio definite dall'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni allegato alla presente ed in particolare mappale 1174 sub. 1: area comune ( scoperta, vano scale, ascensore) comune ai sub. 2-4-6-9-10-11-12,13.

Il tutto come da visure catastali del 21.09.2023 a: [REDACTED]

**Annotazioni:** a seguito di un confronto tra la scheda catastale ed lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo, si sono riscontrate delle modifiche interne, senza variare la destinazione d'uso dei locali, la mancata rappresentazione al piano primo del poggiolo, e la mancata rappresentazione nell'elaborato planimetrico del vano scale esclusivo; tali modifiche richiedono la presentazione di una denuncia di variazione catastale DOCA con aggiornamento toponomastico, il cui costo ammonta a complessivi e non probatori **€ 1.500** oltre diritti catastali, iva e accessori.

**DIFFERENZE PIGNORAMENTO:** Nessuna. Dati catastali Schio, sezione Magrè: Fig. 2, map.le 1174, sub. 4.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità: PIANO TERRA: ricavo nel sottoscala esterno di un ripostiglio altezza interna di ml. 1,70; PIANO PRMO: modifiche interne e prospettiche mantenendo invariate le destinazioni d'uso degli ambienti. Si renderà necessario procedere con una sanatoria ordinaria, il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€ 2.500** oltre IVA, diritti, sanzioni amministrative ed eventuali fiscalizzazioni.

**VALORE DI STIMA:** **€ 173.700,00**

**VENDIBILITÀ:** discreta

**Annotazioni:** il valore determinato considera solo l'aspetto immobiliare del fabbricato escludendo le licenze commerciali ed tutte le attrezzature legate all'esercizio dell'attività commerciale.

**OCCUPAZIONE:** l'immobile al momento del sopralluogo si presentava libero, nella disponibilità del Circolo esecutato; in data 21.11.2023 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate email al fine della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodati. L'Agenzia con email del 27.11.2023 rispondeva che **NON** risultavano in essere contratti di locazione e/o comodati d'uso gratuiti.

**(APE):** Codice identificativo 516/2024 valido fino al 04.01.2034, chiave da0350177b, che identifica l'immobile in classe energetica "F".

**CONDOMINIO:** l'unità condivide spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1117 del CC. ed in particolare il sub. 1 al mappale 1174 (area scoperta, vano scale, ascensore). Dalle informazioni raccolte non risulta essere costituito un condominio.

**PROBLEMI:** con atto di vincolo del 10.04.1996 Rep. 35426 del Notaio Giulia Clarizio, sono state vincolate ad uso pubblico aree a parcheggio e verde ricadenti nel subalterno 1 (corte comune) del mappale 1174 e nel mappale 3032 il tutto a favore delle unità commerciali e direzionali insistenti su detti mappali e quindi anche a favore della nostra unità; il mappale 3032 di proprietà di terzi, non è oggetto di pignoramento. Le macchine per il riscaldamento ed il trattamento aria della sala ristorazione (impianto principale) sono posizionate sul pavimento della terrazza al piano secondo sub. 12 non oggetto di pignoramento. Al fine di accedere alla terrazza dal vano scale comune si transita necessariamente all'interno del sub. 12; tale situazione crea una servitù di passaggio su proprietà di terzi (sub.12) al fine di procedere con le normali operazioni di manutenzione dell'impianto (servitù che non risulta trascritta). La parte aggiudicataria dovrà con oneri a proprio carico formalizzare con atto notarile tale servitù e/o in alternativa rimuovere gli impianti presenti nella terrazza di cui al sub. 12; tali condizioni sono state considerate nella presente valutazione economica.



A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

**QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Atto di pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 22.05.2023, reg. gen. 5520, reg. part. 4196 per l'intera proprietà in capo a: [REDACTED]

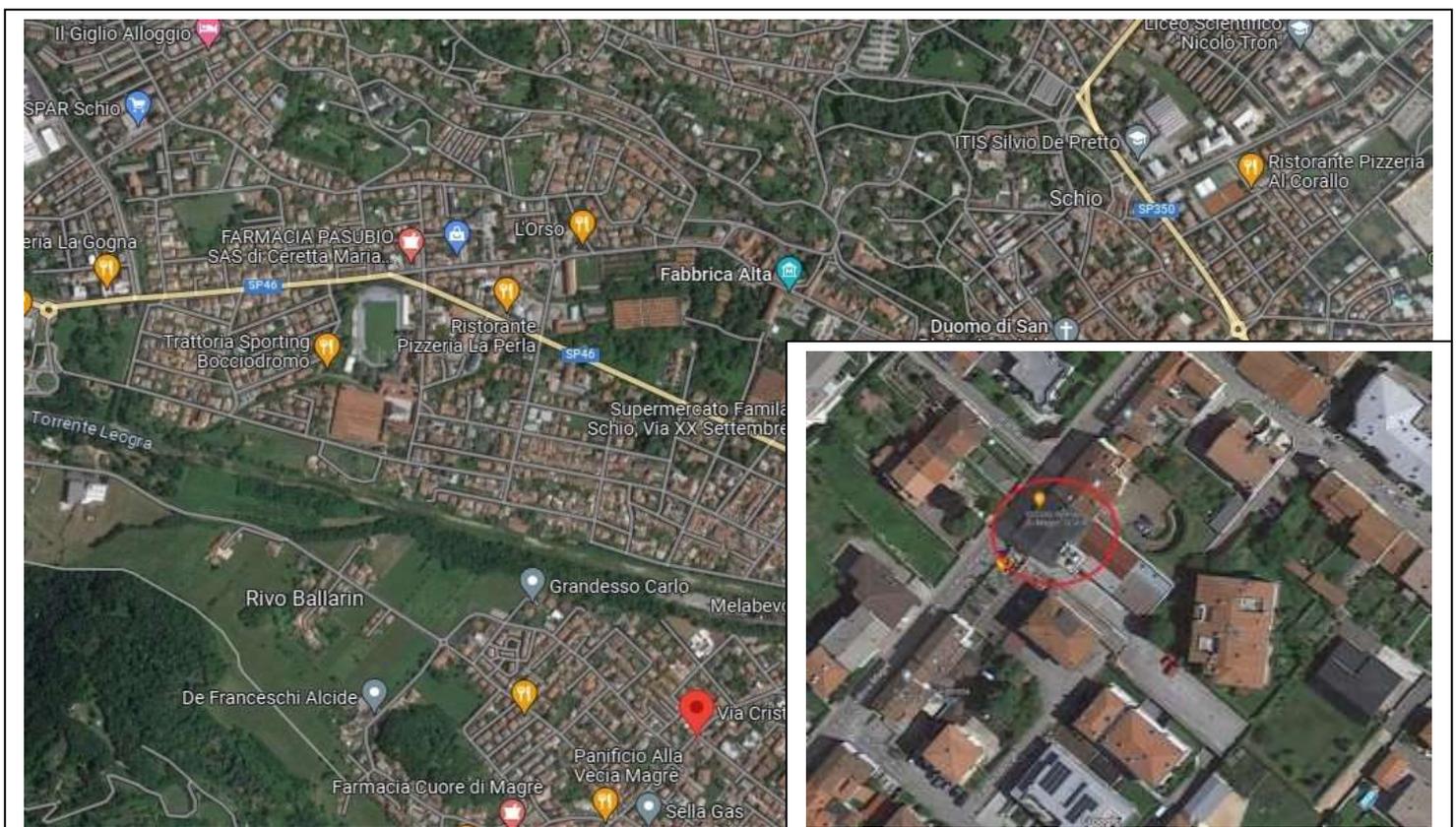
*Bene oggetto di pignoramento:* Comune di Schio, Sezione Magrè: **NCEU**: fg. 2, map.le 1174, sub. 4.

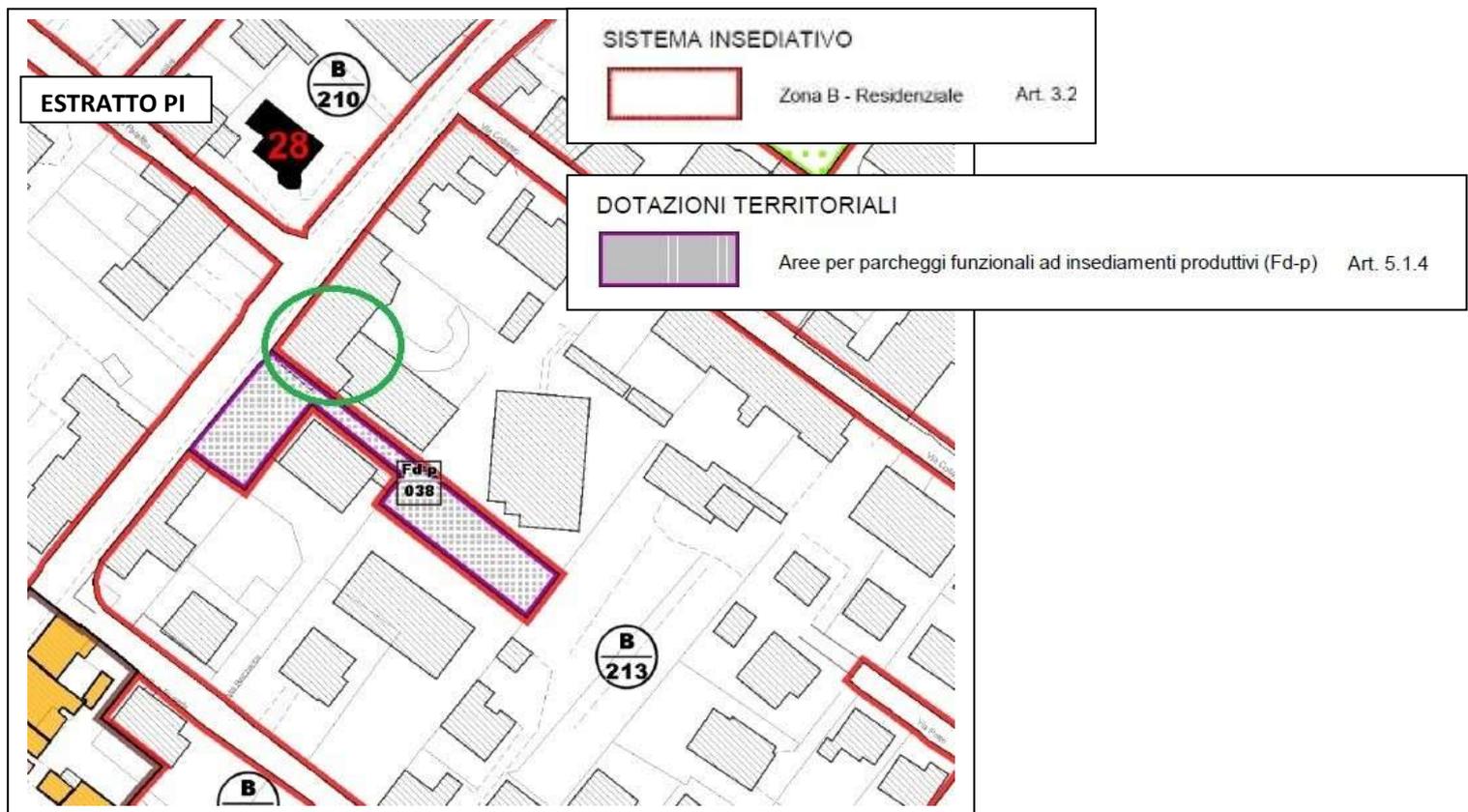
*Diritto reale:* **Piena proprietà.**

**QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**

Si opera alla periferia sud del Comune di Schio nella frazione di Magrè in via Cristoforo Magrè al civ. n. 12, nelle immediate vicinanze del centro in una zona servita da una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare; inoltre la zona si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessari e dai necessari sottoservizi per l'insediamento di nuovi fabbricati. L'area nella quale si opera è individuata dal vigente strumento urbanistico in ZTO di tipo: "B residenziale" si mostra caratterizzata da prevalenti edifici a destinazione residenziale costruiti a partire dalla fine degli sessanta, e da piccole attività di commercio al dettaglio inserite al piano terra. In tal tessuto urbano all'interno di un fabbricato avente destinazione mista commerciale/direzionale ed abitativa, con sviluppo su tre piani fuori terra concepito e realizzato per soddisfare le esigenze del [REDACTED] è di nostro interesse l'unità commerciale al piano primo destinata a sala ristoro con relativa zona cucina/pizzeria e preparazione alimenti. L'accesso all'unità dalla viabilità pubblica avviene percorrendo dapprima l'area di corte comune (sub. 1) destinata a parcheggio di uso pubblico e quindi attraverso il vano scale esclusivo esterno dislocato nel prospetto sud e/o attraverso il vano scale interno comune dotato di ascensore (sub. 1).

**INQUADRAMENTO GENERALE**





Il fabbricato ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in ZTO di tipo: “B.213”. Le zone omogenee “B” riguardano la città consolidata e comprendono le aree già edificate, con eventuale presenza di lotti ineditati, e di cui non si prevede una radicale trasformazione. Sono consentite tutte le destinazioni d’uso previste per le zone residenziali. L’area esterna sub. 1 al mappale 1174 ricade in zona destinata ad aree per parcheggi funzionali ad insediamenti produttivi (Fd-p) art. 5.1.4. Tali aree vanno destinate a parcheggio senza vincoli di PI connessi all’interesse generale e sono computabili ai fini del reperimento di parcheggi funzionali alle destinazioni produttive industriali, commerciali e/o direzionali. Nel caso di destinazione terziaria, i relativi spazi devono essere subordinati al vincolo ad uso pubblico. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere recintati solo se non pregiudicano la funzionalità di eventuali aree di interesse generale limitrofe agli stessi e previa stipula di idonea convenzione con il Comune per regolamentarne le modalità di esecuzione e di apertura al pubblico.

Si precisa che l’area esterna di cui al sub. 1 al mappale 1174 ed il mappale 3032 (non oggetto di pignoramento) sono gravati da servitù di uso pubblico come risulta da atto di vincolo n. 35.426 di Rep. del 10.04.1996 Notaio Giulia Clarizio.

**DESCRIZIONE DEL BENE:** Unità commerciale al piano primo: Schio, Sez. Magrè fg. 2, mappale 1174 sub. 4.

L’unità è stata oggetto di lavori di ristrutturazione, conclusi con il certificato di agibilità nel luglio ‘1999, ed è da sempre utilizzata come spazio ricreativo del [redacted] e come sala di ristorazione per la somministrazione di alimenti e bevande. L’accesso principale avviene attraverso il vano scale esterno che immette nella terrazza di mq. 6,30 e quindi nella sala ristorazione di mq. 128,10, nel locale cucina di mq. 30,20 con relativo ripostiglio per le bevande, nel locale per la preparazione delle pizze con relativo forno di mq. 17,50; il bene si completa di spazi di servizio costituiti da antibagno di mq. 6,10 e tre servizi igienici di mq. 2,10-3,60-2,40; nell’antibagno è stato ricavato un locale tecnico con pareti in mobilia nel quale trova dislocazione la caldaia. La sala di ristoro si completa nel prospetto nord di un poggioso di mq. 0,90 con affaccio diretto su via Cristoforo Colombo. Alla sala di ristoro si può accedere anche attraverso gli spazi condominiali di cui al sub. 1 che si articolano in un vano scale di collegamento ai piani dotato di ascensore. All’unità non sono stati assegnati posti auto in uso e/o in proprietà esclusiva; gli stessi dovranno essere recuperati nell’area di corte comune di cui al sub. 1 e nell’adiacente area di corte di cui al mappale 3032. All’interno della cucina è stato individuando uno scorri-vivande che permette di mettere in comunicazione con la sottostante unità al piano terra di cui al sub. 2-9 non oggetto di pignoramento impianto che dovrà essere sezionato. Buona è illuminazione degli ambienti, grazie a delle finestrate dislocate nel prospetto



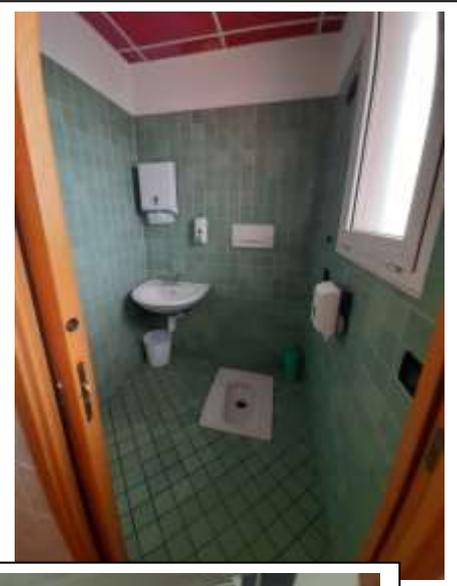
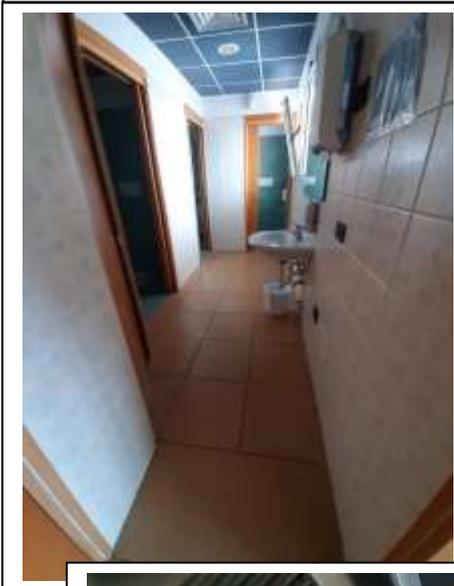
nord e sud. Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici al lordo delle murature desunte dal rilievo indicativo eseguito ed ingrato con la documentazione edilizia e catastale agli atti:

- Sala ristorazione: mq. 148,30; h. 3,00
- Cucina/locale preparazione pizze/ripostiglio/locali di servizio: mq. 76,60; h. 2,97/2,71/2,49
- Terrazza esterna e vano scale esterno: mq. 18,10.

Nel sottoscala esterno al piano terra è stato ricavato un piccolo locale destinato a ripostiglio di mq. 3,6 con accesso diretto dall'area di corte comune di cui al sub. 1; lo stesso presenta porta di accesso esterna in ferro e si mostra come ambiente interno al grezzo (h. ml. 1,70). Per quanto riguardano i materiali costruttivi ed il grado di finitura si segnala: struttura portante in cls. gettato in opera, serramenti esterni in legno con vetro camera, pavimentazione in piastrelle monocottura di medie dimensioni, rivestimenti delle pareti per il locale cucina e per i servizi igienici; controsoffitto interno costituite da colonne e struttura in ferro verniciato a sostegno di pannellatura in legno/fibra minerale. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico correttamente dimensionato per luminosità e per forza motrice con corpi illuminati incassati nel controsoffitto, caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei bagni e della cucina, posizionata nell'anti bagno. Impianto per il trattamento aria e riscaldamento per la sala (al momento del sopralluogo fuori uso, come potuto accertare da verbale di primo sopralluogo), con macchine posizionate nella terrazza esclusiva dell'unità del piano secondo (sub.12) non oggetto di pignoramento. Al fine di accedere alla terrazza del piano secondo dal vano scale di uso comune sub. 1 attualmente si transita necessariamente nella cucina/soggiorno ricadente all'interno del sub. 12. La climatizzazione della sala di ristorazione avviene attraverso un unico split interno ed relativa unità moto condensante è posizionata nella facciata esterna in prossimità della copertura piana dell'extra-corsa dello scorri vivande; l'unità si presentava predisposta per l'impianto telefonico mentre è dotata di impianto di allarme volumetrico. L'unità al momento del sopralluogo non si presentava attiva e funzionante per l'attività di ristorazione. Per quanto riguarda i sottoservizi l'unità è allacciata alla rete elettrica, acqua, gas, impianto fognario in pubblica via. Come verbalizzato tutte le attrezzature presenti all'interno della cucina, mobilia ed relativo forno a legna combinato gas/legna sono di proprietà: dell' ██████████ " L'area di corte comune sub. 1 al mappale 1174 permette un collegamento con la pubblica; si mostra costituita da betonelle in cemento con la delimitazioni di posti mediante della segnaletica orizzontale; i posti auto si mostrano protetti da pensilina metallica tirantata priva di copertura.

#### FOTO 31.07.2023.





**QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**DATI CATASTALI:** L'unità di nostro interesse è inserita all'interno di un fabbricato che si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Schio come segue:

**NCT: Fig. 2, Map. 1174, Qualità Ente Urbano, Sup. mq. 1.259.** Tipo mappale del 13.07.2023 pratica VI0096538 in atti dal 13.07.2023 ampliamento n. 96538.1/2023.



Il bene si individua descritto all' **NCEU**, in Comune di Schio sezione Magrè come segue: **Locale commerciale**  
**Fg.2, Map. 1174, Sub. 4, Cat. C/1, Piano 1, Ub.** Via Cristoforo Magrè n. 12, **Cl. 3, Cons. 152 mq, Sup. cat.**  
mq. 220, **Ren. €.** 3.085,11. Variazione toponomastica del 19.09.2023 pratica VI0125498 del 19.09.2023 (n.  
125498.1/2023).

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.. come meglio definite dall'elaborato  
planimetrico ed elenco dei subalterni allegato alla presente ed in particolare mappale 1174 sub. 1: area  
comune non censibile (Area scoperta, vano scale, ascensore) comune ai sub. 2-4-6-9-10-11-12,13.

Il tutto intestato come da visure catastali del 21.09.2023 a: " [REDACTED]

**Annotazioni:** a seguito di un confronto tra la scheda catastale ed lo stato di rilievo indicativo e non  
esaustivo, si sono riscontrate delle modifiche interne, senza variare la destinazione d'uso dei locali, la  
mancata rappresentazione al piano primo del poggiolo, e la mancata rappresentazione nell'elaborato  
planimetrico del vano scale esclusivo; tali modifiche richiedono la presentazione di una denuncia di  
variazione catastale DOCFA con aggiornamento toponomastico, il cui costo ammonta a complessivi e non  
probatori **€. 1.500** oltre diritti catastali, Iva e accessori.

Confini in senso N.E.S.O:

**L'unità immobiliare in oggetto (mappale 1174 sub. 4) confina in senso NESO come segue:** Nord: vuoto su  
strada comunale via Cristoforo Magrè; **Est:** in adiacenza AU, mappale 99; **Sud:** vuoto su altra UI sub. 2 e 9 al  
mappale 1174; **Ovest:** vano scale di uso comune sub. 1 ed area di corte comune sub. 1 al mappale 1174. Il  
tutto in Comune di Schio, sez. Magrè. Salvo più precisi.

#### FORMAPS



#### QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come indicato dalla certificazione notarile Dott. Paolo Dianese il bene risulta intestato a “

██████████ attraverso i seguenti titoli:

- ✓ Atto di compravendita del 3.9.1895 n. 13.880 Rep. del Notaio Luigi Scalcerlo, registrato a Thiene il 23.09.1895 n. 113, Vol. 22, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 5.10.1895 ai nn. 1064 RG e 539 RP;
- ✓ Atto di compravendita in data 9.12.1900 n. 16.199 Rep. Notaio Alberto Campolongo, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 18.05.1901 ai nn. 669 RG e 423 RP;
- ✓ Atto di compravendita in data 10.05.1948 n. 22.236 Rep. Notaio Riccardo Benetazzo, registrato a Schio il 25.05.1948 n. 1431 Vol. 150 Pubbl. trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 08.06.1948 ai nn. 1.670 RG e 1.615 RP;

#### QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITÀ:

A seguito della richiesta di accesso atti formulata in data 04.10.2023 tramite pec, presa visione dei documenti come forniti dal Tecnico del Comune Istruttore, si è potuto accertare che l'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 308/611 del 06.11.1970 per sopraelevazione parziale del fabbricato;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 03100 del 23.01.1996 per lavori di ampliamento del vano contatori sulla recinzione;
- Concessione edilizia prot. 3097/185/URB/96, n. 313 di registro del 04.04.1996 per lavori ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso commerciale e ricavo di una unità residenziale;
- Concessione edilizia prot. 29637/665/URB/96, n. 762 di registro del 14.10.1996 in variante alla CE n. 313 del 04.04.1996; Annotazioni: nella pianta di nostro interesse al piano primo viene indicato un'altezza di ml. 3,00, si è riscontrata che nella sez. A-A viene indicato un'altezza di ml. 3,29, mentre nella sezione D\_D viene indicata un'altezza interna di ml. 3,29/2,95, riconducibili ad errori grafici;
- Autorizzazione edilizia prot. 46679/82/URB/96, n. 79 di registro del 14.02.1997 per lavori di installazione di una bacheca per insegne esterna;
- Denuncia di inizio attività n. 6470 del 23.02.1999 per opere di variante in corso d'opera;
- Certificato di agibilità prot. URB/13749/1999 del 15.07.1999 per l'unità di nostro interesse con destinazione d'uso COMMERCIALE.

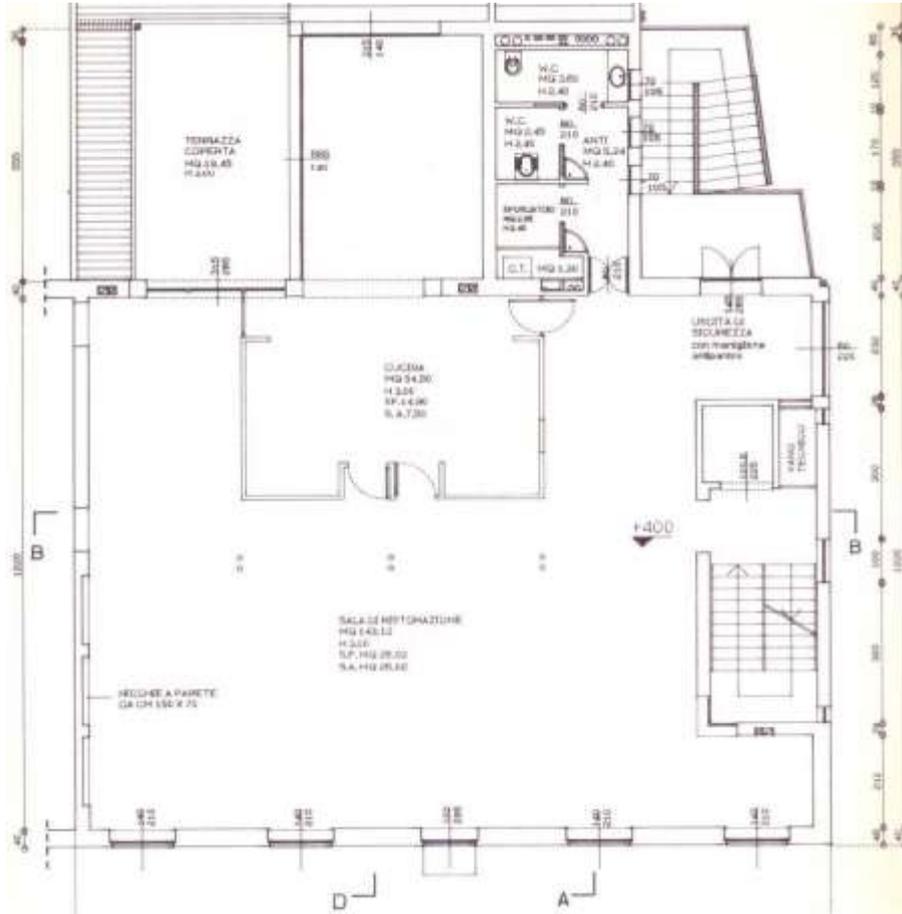
A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità: PIANO TERRA: ricavo nel sottoscala esterno di un ripostiglio altezza interna di ml. 1,70; PIANO PRMO: modifiche interne e prospettiche mantenendo invariate le destinazioni d'uso degli ambienti. Si renderà necessario procedere con una sanatoria ordinaria, il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori € **2.500** oltre IVA, diritti, sanzioni amministrative ed eventuali fiscalizzazioni. Il locale ripostiglio ricavato nel sottoscala esterno dovrà essere ricondotto a vano non accessibile.

Si allega attestato di prestazione energetica **APE**: Codice identificativo 516/2024 valido fino al 04.01.2034, chiave da0350177b, che identifica l'immobile in classe energetica **"F"**.

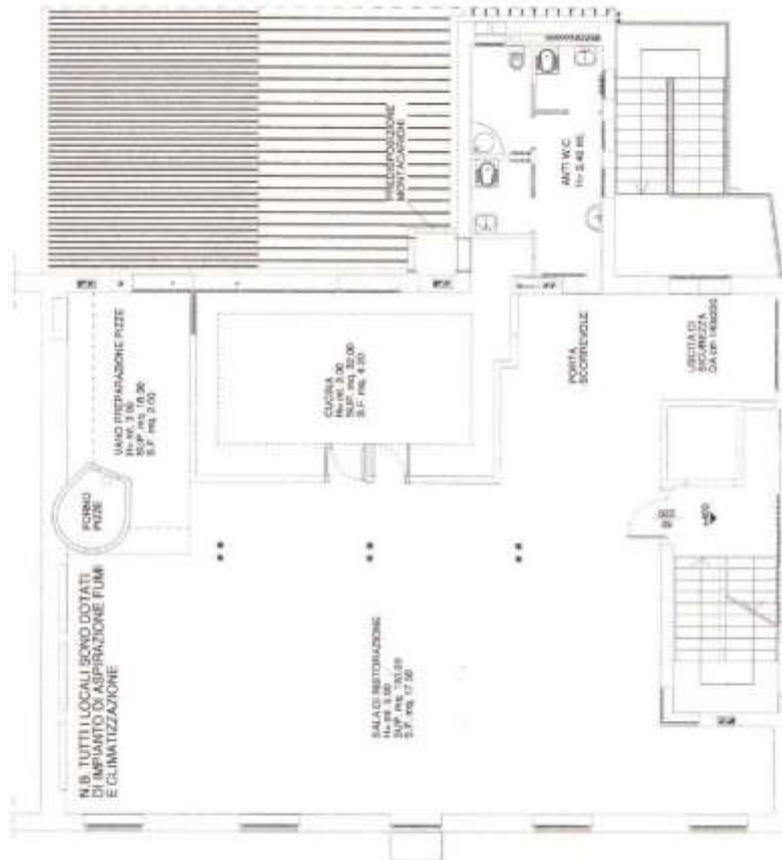
A seguito dell'accesso atti comunali sono state recuperate le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento) risalenti alla data del rilascio del certificato di agibilità. Si rimanda a quanto descritto precedentemente in merito alla funzionalità degli impianti; gli stessi comunque necessitano di una revisione ai sensi della normativa vigente.



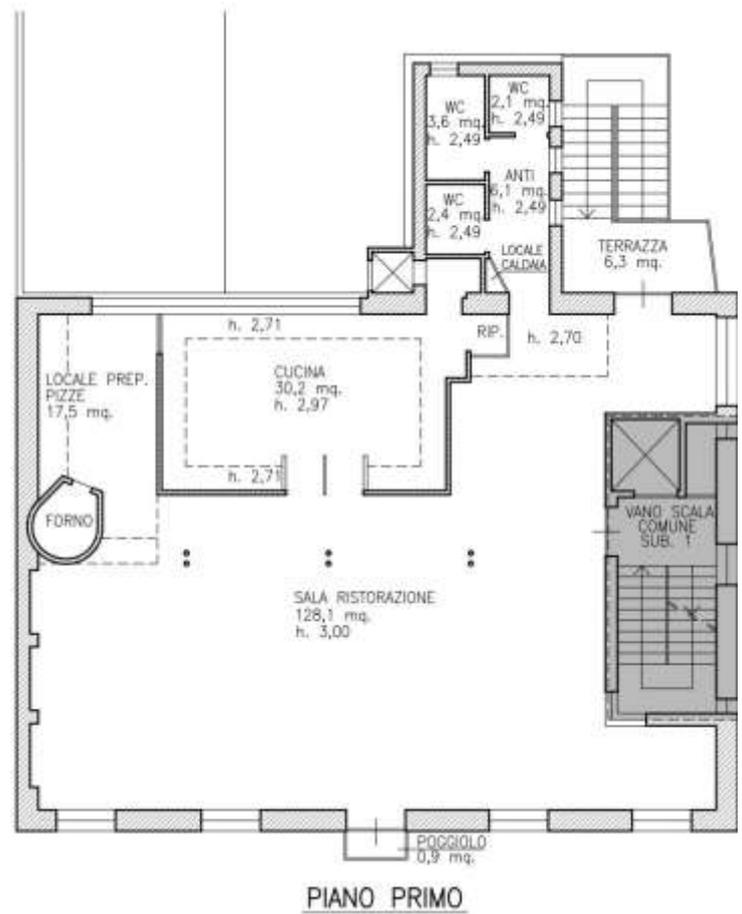
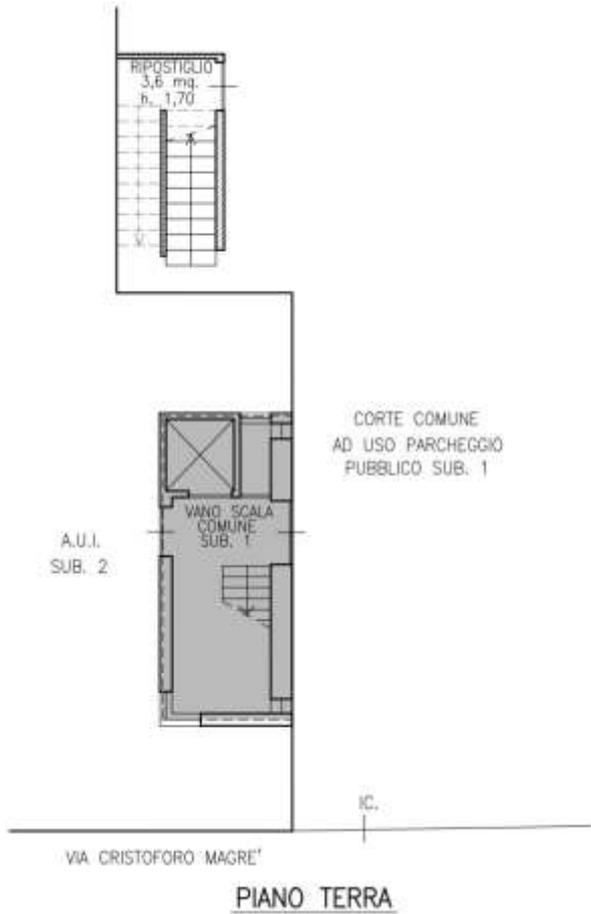
STATO AUTORIZZATO CE VARIANTE n. 762 del 14.10.1996



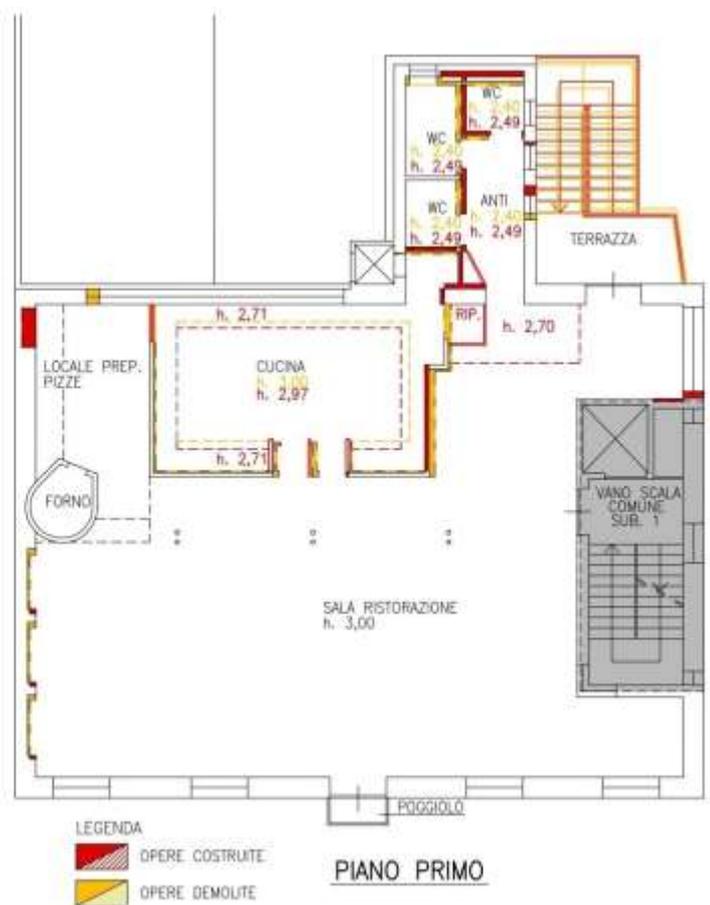
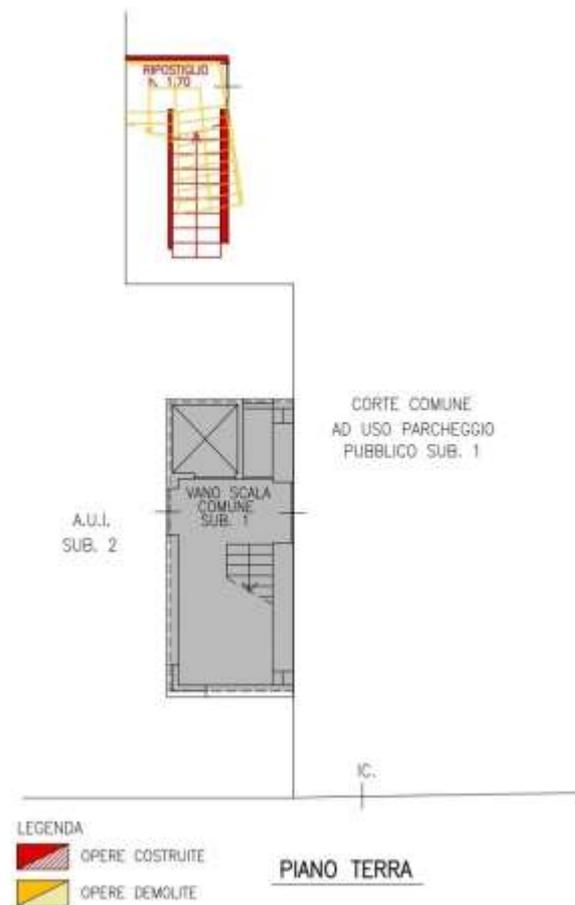
STATO AUTORIZZATO DIA n. 6470 del 23.02.1999



**STATO RILEVATO indicativo e non esaustivo PIANO TERRA E PRIMO.**



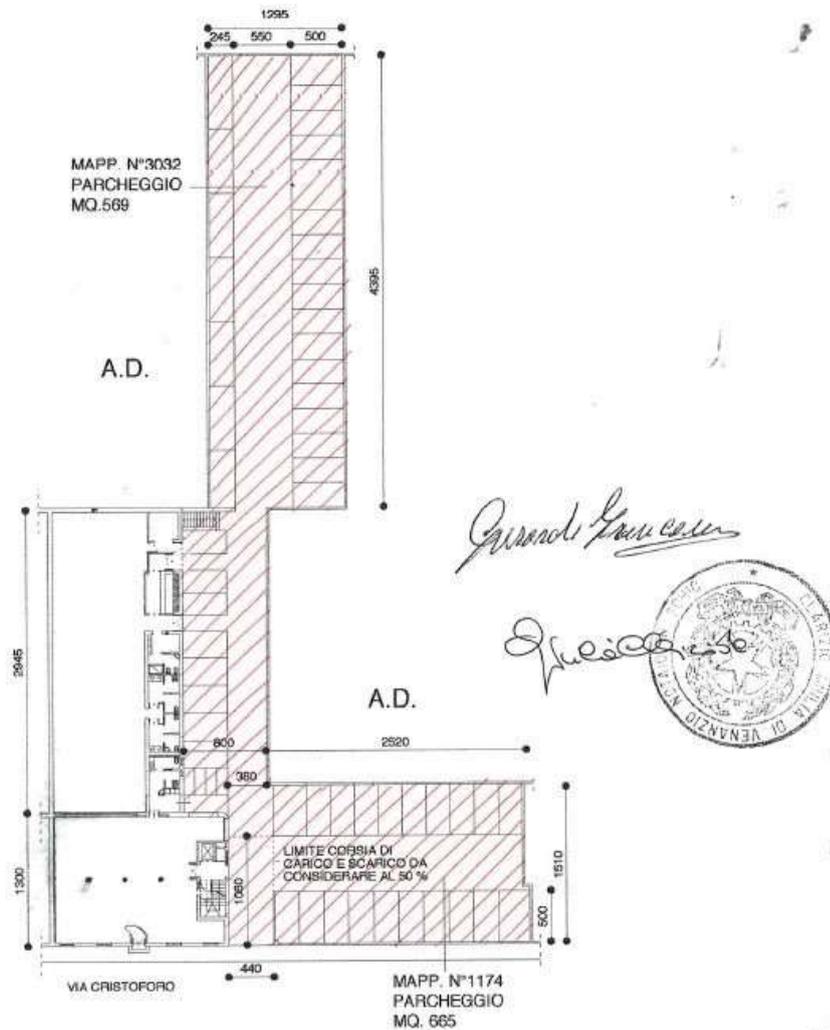
**SOVRAPPOSIZIONE: PIANO TERRA E PRIMO**





INDIVIDUAZIONE SPAZI DI SERVIZIO E PARCHEGGI  
 AI SENSI DELLA L. 122/89 E L.R.61/85  
 $MQ\ 569 + MQ\ 665 - (10.60 \times 4.40) / 2 = MQ\ 1210.68$   
 DI CUI MQ 377.00 VINCOLATI A PARCHEGGIO PRIVATO

349



**Annotazioni:** le macchine per il riscaldamento ed il trattamento aria della sala ristorazione (impianto principale) sono posizionate sul pavimento della terrazza al piano secondo sub. 12 non oggetto di pignoramento. Al fine di accedere alla terrazza dal vano scale comune si transita necessariamente all'interno del sub. 12; tale situazione crea una servitù di passaggio su proprietà di terzi (sub.12) al fine di procedere con le normali operazioni di manutenzione dell'impianto (servitù che non risulta trascritta). La parte aggiudicataria dovrà con oneri a proprio carico formalizzare con atto notarile tale servitù e/o in alternativa rimuovere gli impianti presenti nella terrazza di cui al sub. 12; tali condizioni sono state considerate nella presente valutazione economica.

**SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

**TITOLO ESECUTIVO:** Contratto di mutuo fondiario, con atto a rogito del Notaio Corneliu Loretto n. 99894 di Rep. e n. 25468 di Racc. del 03.06.2008, munito di formula esecutiva in data 17.06.2008, notificato – in uno con l'atto di precetto – il 12.04.2023 ed il 19.04.2023

Bene colpito dal pignoramento: Comune di Schio (VI), Sez. Magrè, NCEU. Fg. 2, mappale 1174, sub. 2.

**Annotazioni:** nell'atto di pignoramento, l'immobile oggetto di esecuzione viene catastalmente identificato al Comune di Schio, Catasto Fabbricati, fg. 2 particella 1174 sub. 4, senza indicare la sezione di Magrè; nella relativa nota di trascrizione, il bene viene invece individuato con la relativa sezione Magrè (R). A seguito di una verifica catastale effettuata dall'esperto, non risultano beni con gli stessi identificativi al Comune di Schio ed al Comune di Schio – Sez. Tretto.

**DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:** 04.05.2023

- Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 11.05.2023;
- Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 11.05.2023;

Atto di precetto notificato alla società esecutata [REDACTED] a mezzo posta in data 19.04.2023, [REDACTED].

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazione di conformità del 11.05.2023. La nota di trascrizione del pignoramento riporta attestazione di conformità del 16/06/2023.

**DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 25.05.2023, reg. gen. 5520, reg. part. 4196 per l'intera proprietà in capo all'esecutata.

**Pignoramenti precedenti o contestuali:** Nessuno.

**Difformità catastali edilizie:** Si

**Regolarizzazione edilizia, catastale/ripristini:** €. 4.000,00

<u>Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute Immobile al 02.01.2024</u>	
Comune di Schio, Sez. Magrè, fg. 2, map.le 1174 sub. 4.	
<b>Dati della ricerca</b>	
Ispezione Numero: <b>T 42525</b> del: <b>02/01/2024</b>	
Note individuate: <b>2</b>	
Annotamenti in calce individuati: <b>0</b>	
Comune di: <b>SCHIO(VI)</b>	
Catasto: <b>F Foglio: 2 Particella: 1174 Subalterno: 4</b>	
<b>Elenco sintetico delle formalità ordinato per data</b>	
<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>	
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 6090 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99894/25468 del 03/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 25/05/2023 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 5520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 2364 del 04/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



[REDACTED]

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 36131** del: **02/01/2024**  
 Note individuate: **7**  
 Annotamenti in calce individuali: **0**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/1996 - Registro Particolare 2701 Registro Generale 3420 Pubblico ufficiale CLARIZIO GIULIA Repertorio 35426 del 10/04/1996 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2009 - Registro Particolare 4837 Registro Generale 6969 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 346/2009 del 16/05/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SCHIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/2013 - Registro Particolare 3147 Registro Generale 4332 Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Repertorio 26172/9289 del 15/04/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SCHIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2013 - Registro Particolare 3148 Registro Generale 4333 Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Repertorio 26172/9289 del 16/04/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SCHIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2017 - Registro Particolare 658 Registro Generale 6069 Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Repertorio 30482/12567 del 29/05/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SCHIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2023 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 5520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 2364 del 04/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SCHIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2023 - Registro Particolare 10215 Registro Generale 13060 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 53900/20646 del 12/12/2023 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SCHIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 74074** del: **02/01/2024**  
 Note individuate: **1**  
 Annotamenti in calce individuali: **0**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2008 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 6090 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99894/25468 del 03/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SCHIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

**QUESITO 8:** VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

Dalla documentazione consultata e dalle informazioni raccolte il bene non rientra in suolo demaniale.

**QUESITO 9:** ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.



**QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:**

Le unità inserite all'interno del mappale 1174 condividono spazi di uso comune meglio individuati nell'elaborato planimetrico ed in particolare sub. 1 (area scoperta, vano scale, ascensore); dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo non risulta costituito un condominio e redatte le relative tabelle millesimali di proprietà.

**QUESITO 11: QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: PER PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:**

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione; Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione:

- a) Diretti
  - Costo di costruzione opere edilizie edificio
  - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- b) Indiretti
  - Oneri di urbanizzazione
  - Oneri professionali
  - Costi allacciamento servizi
  - Spese generali
  - Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro



- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

IL DEPREZZAMENTO: Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica 2. Obsolescenza funzionale 3. Obsolescenza economica.

Obsolescenza fisica: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

Obsolescenza funzionale: Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

Obsolescenza economica: L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

- 1) In caso di deterioramento fisico
  - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
  - b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla



data di stima.

2) In caso di deterioramento funzionale

a) Elimicabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) Ineliminabile

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;

b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la

condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

**LOCALE COMMERCIALE AL PIANO PRIMO: Schio, sez. Magre', fg. 2, mappale 1174 sub. 4.**

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI: SCHIO, Unità commerciale al piano primo: Sez. Magre' fg. 1, mappale 1174 sub. 4.				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 8% (sviluppo su più piani)		
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>				
		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Sala ristorazione		148,30	1000,00	€ 148.300,00
Cucina/locali servizio		76,60	700,00	€ 53.620,00
Terrazza/vano scala		18,10	250,00	€ 4.525,00
				<b>Totale C/C € 206.445,00</b>
<b>B) Spese tecniche</b>				
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%				
Progetto			0,025	€ 5.161,13
Impianti			0,025	€ 5.161,13
Strutture			0,02	€ 4.128,90
Sicurezza			0,01	€ 2.064,45
Direzione lavori			0,01	€ 2.064,45
				Anno di valutazione immobile '2024
Conformità più abitabilità			0,002	€ 412.890
				Agibilità per lavori ristrutturazione/ampliamento 15.07.1999
				Totale S/T € 18.992.940
				SOMMA COSTO COSTRUZIONE € 225.437.940
				ONERI FINANZIARI (24 m.) € 9.017.518
				UTILE ORDINARIO PROMOT. € 9.017.518
				<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE € 243.472,98</b>
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà	8%	sul costo secco di costruzione		
Valore area				€ 16.515,60
				<b>VALORE A NUOVO € 259.988,58</b>
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico:				
		Incidenza	Vestustà 25	
Costo di costruzione struttura		60%	25%	€ 30.966,75
Finiture		20%	25%	€ 10.322,25
Impianti		20%	25%	€ 10.322,25
				<b>SOMMA DEPREZZAMENTO € 51.611,25</b>
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 259.988,58
Deprezzamento				€ 51.611,25
<b>VALORE FINALE</b>				<b>€ 208.377,33</b>

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Lotto 001** INTERA PROPRIETA':

+ €. 208.377,33

• Spese di regolarizzazione catastale, edilizia:

- €. 4.000,00

Parziale €. 204.377,33

• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno

• Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€. 204.377,33 - 15% = - €. 30.656,60

Totale + €. 173.720,73

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 173.700,00**

(diconsicentosestantatremilasettecentoeuro).



**Annotazioni:** il valore determinato considera solo l'aspetto immobiliare del fabbricato escludendo le licenze commerciali ed tutte le attrezzature legate all'esercizio dell'attività commerciale.

**QUESITO 12:** VALUTAZIONE DELLA QUOTA:

Il pignoramento non ha per oggetto una quota ma l'intera piena proprietà.

**QUESITO 13:** ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO:

Si allega alla presente: scheda per persona giuridica del [REDACTED]

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)

Creazzo, li 08.01.2024.

**Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.**

