

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**FALLIMENTI**

**Concordato Preventivo**

**CENTRAL PARK srl in liquidazione**

Sede legale: via Sella c.n.15 - Schio (VI)

**N. Gen. Rep. 0003/08**

**Giudice Dr. Paola Cazzola**

**Commissario G. rag. Ilaria Zaltron Dall'Armi, contrà Porti 22, Vicenza**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**LOTTO 8**

*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON*  
*iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 560*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA*  
*C.F. ZLTSSL60P43L840P - P.Iva 01973510249*

*con studio in Vicenza PIAZZA MARCONI 3*  
*telefono: 0444928970*

*fax 0444927806*  
*email segreteria@zt-architetti.it*

**Beni in Schio (VI) - località Magrè  
viale Roma c.nn. 28 e 30/G  
Lotto 008**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio al piano terra con ampio locale vetrinato, bagno con antibagno, ripostiglio e scala di accesso al piano interrato per una superficie lorda complessiva di mq 130 circa<sup>1</sup> oltre a magazzino di mq 12 circa e ripostiglio di mq 48 circa al piano interrato e area e portico esclusivi per mq 80 circa e di un garage interrato di mq 19 circa, facenti parte di un complesso commerciale-residenziale denominato "Ai Portici", situato in comune di Schio (VI) località Magrè, Viale Roma c.nn. 28 e 30/G.

**Identificato in catasto:**

partita intestata a Central Park Srl con sede in Schio - propr. per 1/1

Comune di Schio - Sezione di Magrè - CF - foglio 2

- mappale n. 3613 sub 158, viale Roma, piani S1/T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 128, superficie cat. mq 146, rendita € 3.027,68.
- mappale n. 3613 sub 159, viale Roma, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 65, superficie cat. mq 76, rendita € 184,63.

**Coerenze:**

Il terreno m.n. 3613 confina in senso NESO secondo la mappa NCT con: m.nn. 970, via Valsesia, m.nn. 550, 796, 1040, 1041, 2096, 1043, 686, 688, 3611, 619, 1798, 1797, 1103, 3466, 73, 1224, 1309.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centro storico di Magrè, prima periferia a sud-ovest rispetto al centro di Schio, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP 46 per Vicenza (2).

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercato, scuole dell'obbligo.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Le unità immobiliari sono libere.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- a** In data 23/9/99 convenzione per intervento di iniziativa privata di riuso

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

dell'area ex Gregori e riorganizzazione delle aree pubbliche limitrofe, atto n. 21581 rep. Segretario Generale del Comune di Schio, registrato a Schio l'1/10/99 al n. 740 serie 1, trascritta a Schio in data 14/10/99 ai nn. 10994/8078, stipulata tra il Comune di Schio e Innovazione Immobiliare srl. L'Innovazione Immobiliare srl si impegna a cedere al Comune un area di mq 600 circa da destinare per l'uso temporaneo di parcheggio, a demolire l'ex cabina elettrica, a riorganizzare la proprietà pubblica lungo viale Roma (fg. 2 NCT m.nn. 619-689) con realizzo di due percorsi per automezzi d'accesso all'area ed uno ciclo-pedonale di collegamento tra via Collareo – vicolo Valsesia e viale Roma, e sistemazione a giardino dello spazio pubblico.

Nel caso di inadempimento il Comune potrà trasformare l'intervento di urbanizzazione da convenzionato in intervento d'ufficio con conseguente esproprio delle aree o sostituirsi alla ditta richiedente per l'esecuzione delle opere necessarie con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla ditta stessa. Il Comune concede con la convenzione diritto di passaggio perpetuo a favore dell'area ex Gregori sui m.nn. 619 e 689.

*Atti di asservimento urbanistico:*

- b** In data 22/11/00 atto n. 115804 rep. a firma notaio U. Ferrigato contro Innovazione Immobiliare srl:
- vincolo di destinazione d'uso a spazi di servizio (porticati, aree di transito pedonale) per mq 535 e a parcheggio pubblico per mq 435 a servizio delle unità immobiliari a destinazione direzionale/commerciale facenti parte del complesso art. 25 LR 61/85 riferito a m.n. 3613/151 (porzione)
  - vincolo di parcheggio pertinenziale privato al piano interrato per mq 775 al primo stralcio e mq 583 al secondo stralcio riferito a m.n. 3613/112-119-120-123-124-126-131-86-87-91-92-93-94-95-96-159-100-102 + porzione sub 14 e 15.

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

## **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

### **4.2.1a Iscrizioni**

**DENOMINAZIONE: CENTRAL PARK srl:**

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DI TRENTO E BOLZANO SPA di Trento** - a firma di notaio U. Ferrigato in data 16/11/04 al n. 123301 rep., iscritta a Schio in data 10/12/04 ai nn. 13959/2737.  
Importo ipoteca € 715.500,00  
Importo capitale € 477.000,00  
Ipoteca iscritta contro Central Park Spa con sede in Schio.  
Durata 15 anni.  
Riferito a: lotto 8 (m.n. 3613/158-159)
- Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA DI TRENTO E BOLZANO SPA di Trento** - a firma di notaio G. Carraro in data 28/11/05 al n. 171139 rep., iscritta a Schio in data 5/12/05 ai nn. 13954/2898.  
Importo ipoteca € 600.000,00  
Importo capitale € 400.000,00  
Ipoteca iscritta contro Central Park Spa con sede in Schio.  
Durata 1 anno.  
Riferito a: lotti da 1 a 34 eccetto lotto 29

Giudice Dr. Paola Cazzola  
Commissario Giudiziale: rag. Ilaria Zaltron Dall'Armi, contrà Porti 22 - Vicenza  
Perito: arch. Scilla Zaltron

4.2.1b *Iscrizioni*

**DENOMINAZIONE: I PORTICI SRL:**

- Iscrizione volontaria (**Cancellata**) derivante da apertura di credito a favore di **BANCA DI TRENTO E BOLZANO SPA di Trento** - a firma di notaio A. Vangelisti in data 28/11/02 al n. 17735 rep., iscritta a Schio in data 13/1/03 ai nn. 562/82.  
Importo ipoteca € 6.750.000,00  
Importo capitale € 4.500,000,00  
Ipoteca iscritta contro I Portici Srl con sede in Schio  
Durata 2 anni.  
Riferito a: Schio NCEU fg. 2 m.n. 1104 (fabbricato industriale).  
NOTA: il fabbricato industriale è stato demolito e sul terreno è stato realizzato l'attuale complesso "I Portici".  
- Annotazione in data 20/1/05 ai nn. 987/110: annotazione a iscrizione per cancellazione totale in data 28/12/04 n. 234 rep. Notaio A. Dondi.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Difformità riscontrate:**

- 1 - Non sono state completate le opere di urbanizzazione secondaria assunte con la Convezione stipulata in data 23/9/99 n. 21581 rep. Segr. Gen. Comune di Schio, approvata con D.C. n. 70 del 3/5/99 e concesse dal Comune con Permesso di Costruire n. 129/2004 del 16/6/04, come emerso dal sopralluogo eseguito dal Comune di Schio in data 1/8/07.
- 2 - Al piano interrato ci sono un porzione autorizzata come magazzino commerciale e una porzione autorizzata come ripostiglio accessorio residenziale collegata all'autorimessa, che di fatto formano un unico spazio e non presentano i muri divisorii previsti in progetto. Inoltre la porta del filtro è in posizione diversa dall'autorizzato.

**Regolarizzabile mediante:**

- 1 - Eventuale sostituzione del Comune di Schio alla ditta richiedente per l'esecuzione delle opere necessarie con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla ditta stessa, cioè agli attuali proprietari.  
Si è svolta una verifica generale dei lavori ancora da eseguire (opere, collaudo, trasferimenti) e sentito in merito il Comune di Schio.  
Si è determinata la probabile spesa da sostenere, facendo riferimento al prezzario della C.C.I.A.A.  
La spesa complessiva da sostenere per la quota parte riferita alle unità di competenza di Central Park srl è stimata in circa € 50.000,00 (cinquantamila/00 euro).  
Tale importo deve essere ripartito tra le unità immobiliari facendo riferimento alle tabelle millesimali generali.  
Le spese a carico del lotto 8 (m.nn. 3613/158-159) sono pari a circa € 6.877,89.
- 2 - Sanatoria con Permesso di Costruire per modifiche interne e fusione delle unità.  
Oneri e spese tecnico : € 1.400,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Difformità riscontrate:**

le planimetrie catastali dei m.nn. 3613 sub 158-159 corrispondono al progetto autorizzato e quindi risultano diverse rispetto allo stato di fatto.

Planimetria del negozio sub 158: nella pianta del piano terra è errata la dicitura A.U.I. in corrispondenza della scala di accesso all'interrato; nella pianta del piano interrato non vi sono le pareti divisorie ma un unico locale collegato con il ripostiglio riportato nella planimetrie sub 159. Nel magazzino di fronte alla bocca di lupo la porta del filtro che collega con il garage è in posizione diversa dall'autorizzato.

Planimetria del negozio sub 159: nella pianta del piano interrato il locale ripostiglio e il corridoio sono uniti con il magazzino sub 159.

**Regolarizzabile mediante:**

Presentazioni di due nuove planimetrie corrette.

Planimetria del negozio sub 158: nella pianta del piano terra eliminare la dicitura A.U.I. in corrispondenza della scala di accesso all'interrato; nella pianta del piano interrato fusione con la porzione ripostiglio/corridoio del sub 159 e correzione delle pareti divisorie interne e della porta.

Planimetria del garage sub 159: stralciare la porzione ripostiglio e corridoio.

Oneri e spese tecnico : € 600,00

4.3.3. *Certificazione energetica art. 6, comma 1-bis, lettera c) Dlgs 192/2005:*

**Difformità riscontrate:**

1 – Manca l'attestazione di qualificazione energetica.

**Regolarizzabili mediante:**

1 – Redazione del certificato con relativi calcoli tecnici.

Oneri e spese tecniche: considerati nei valori unitari attribuiti (a carico acquirente).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

I conteggi delle spese condominiali sono eseguiti sulla base delle tabelle millesimali fornite dall'attuale Amministratore del Complesso I Portici sig. Dario Stefani di Schio.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile dal 1/01/08 al 11/2/08 di competenza delle u.i. lotto 8 (spese succ. in preded.):	€ 567,13
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non indicate
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di competenza delle u.i. lotto 8:	€ 1.323,80
<b>DEBITO COMPLESSIVO SPESE CONDOMINIALI</b>	<b>€ 1.890,93</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

- Central Park srl con sede in Schio proprietaria dal 6/7/06 ad oggi con atto in data 6/7/06 al n. 153561 rep. notaio M. Carraro, trascritto a Schio in data 2/8/06 ai nn. 9973/6571. Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale contro Central Park Spa con sede in Schio, stesso CF. Riferito a: beni lotti da 1 a 35.

## 6.2 Precedenti proprietari

- Provenienza a Central Park Spa con sede in Schio:  
proprietaria dal 16/11/04 al 5/7/06  
con atto in data 16/11/04 n. 123296 rep. notaio U. Ferrigato, trascritto a Schio in data 29/11/04 ai nn. 13514/9623.  
Atto di compravendita contro I Portici srl con sede in Schio  
Riferito a: beni lotti da 1 a 34.
- Provenienza a I Portici srl con sede in Schio:  
proprietaria dal 18/4/01 al 15/11/04  
con atto in data 18/4/01 n. 116733 rep. notaio U. Ferrigato  
Atto di compravendita contro Innovazione Immobiliare srl con sede in Schio  
Riferito a: unità immobiliari insistenti sul m.n. 1104 (ora 3613).
- Provenienza a Innovazione Immobiliare srl con sede in Schio:  
proprietaria dal 26/3/99 al 17/4/01  
con atto in data 26/3/99 n. 111847 rep. notaio U. Ferrigato, registrato a Schio il 15/4/99 al n. 273 serie 1v, trascritto a Schio in data 6/5/99 ai nn. 5178/3913.  
Atto di compravendita contro Gregori Egidio nato a Magrè di Schio (VI) il 4/3/1912.  
Riferito a: unità immobiliari insistenti sul m.n. 1104 (ora 3613).
- Provenienza a Gregori Egidio nato a Magrè di Schio il 4/3/1912:  
in proprietà da oltre il ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### PRG

Il terreno su cui insistono le unità immobiliari ricade secondo il PRG vigente del Comune di Schio in zona territoriale omogenea B37A – struttura insediativa residenziale consolidata, con indice fondiario 2,50 mc/mq.

Dalle verifiche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. n. AE/177/1999**  
per lavori di demolizione fabbricati all'interno dell'area ex Gregori - realizzazione di percorsi pubblici.  
Autorizzazione Edilizia richiesta in data 9/9/99, rilasciata in data 23/12/99 al n. prot. URB-29345-1999, intestata a Innovazione Immobiliare srl con sede in Schio.  
I lavori vennero iniziati il 19/1/00. Non è stata dichiarata la fine lavori, che sono ultimati.
- **P.E. n. CE/272/2000**  
per lavori di riuso dell'area ex Gregori - "I Portici" - 1^ stralcio per la realizzazione di n. 3 edifici ad uso commerciale e residenziale.  
Concessione Edilizia richiesta in data 23/12/99, rilasciata in data 10/10/00 al n. prot. URB-42257-1999, intestata a Innovazione Immobiliare srl con sede in Schio.  
In data 21/4/00 con prot. n. 13533/5937-2-7001-47 parere igienico-sanitario favorevole dell'Ulss 4 con prescrizioni.  
I lavori sono stati dichiarati iniziati l'8/1/01 (n. prot. 622 Comune di Schio) relativamente al solo sbancamento del terreno.  
In data 1/2/01 con prot. CAEM n. 104 denuncia al Genio Civile di Vicenza delle strutture in c.a. Le opere in c.a. vennero iniziate l'1/2/01 e terminate il 15/10/03.  
In data 11/11/03 è stato depositato al Genio Civile il collaudo statico delle strutture in

c.a. relativo all'intero complesso - 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> stralcio.  
In data 11/7/02 cambio di intestazione della C.E. a favore de I Portici srl.

**- P.E. n. PCS/12/2004**

per il completamento dei lavori e modifiche in sanatoria rispetto a quanto autorizzato con CE/272 del 10/10/00.

Permesso di Costruire richiesto in data 26/1/04, rilasciato in data 3/5/04 al n. prot. URB-3143-2004, intestato a I Portici srl.

In data 2/3/04 con prot. n. 7086.70.01.47 parere igienico-sanitario favorevole dell'Ulss 4 con prescrizioni per la variante in c/o (n. prot. 13836 Comune di Schio).

I lavori vennero dichiarati iniziati in data 13/5/04 (prot. n. 20546 Comune di Schio) e terminati in data 17/5/04 (n. prot. 21016 Comune di Schio).

In data 19/5/04 con pratica n. 33713 e prot. n. 4680 parere di conformità dei VV.FF. di Vicenza del progetto presentato delle autorimesse al piano interrato alla normativa antincendio (n. prot. 26015 Comune di Schio).

In data 23/6/04 dichiarazione inizio attività in attesa del sopralluogo dei VV.FF. per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

In data 12/7/04 venne autorizzata l'agibilità con prot. n. URB-21023-2004 relativa ai tre edifici ad uso commerciale e residenziale - 1<sup>a</sup> stralcio.

**- P.E. n. PC/129/2004**

lavori per il riuso dell'area ex Gregori - sistemazione del giardino su viale Roma (come da Convezione stipulata in data 23/9/99 n. 21581 rep. Segr. Gen. Comune di Schio approvata con D.C. n. 70 del 3/5/99).

Permesso di Costruire richiesto in data 14/1/04, rilasciato in data 16/6/04 al n. prot. URB-1539-2004, intestato a I Portici srl.

In data 1/8/07 il Comune di Schio ha eseguito il sopralluogo e verificato che i lavori relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria erano stati eseguiti solo parzialmente.

**Descrizione negozio con magazzino/ripostiglio e garage  
di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio al piano terra con ampio locale vetrinato, bagno con antibagno, ripostiglio e scala di accesso al piano interrato per una superficie lorda complessiva di mq 130 circa<sup>2</sup> oltre a magazzino di mq 12 circa e ripostiglio di mq 48 circa al piano interrato e area e portico esclusivi per mq 80 circa e di un garage interrato di mq 19 circa, situati in comune di Schio (VI) località Magrè, Viale Roma c.nn. 28 e 30/G.

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso edilizio ad uso commerciale-residenziale denominato "I Portici" composto da sei edifici con spazi pubblici comuni. Il negozio è situato al piano terra dell'edificio denominato 3 ed è raggiungibile dal cortile comune percorrendo il portico esclusivo.

L'accesso al lotto avviene dall'ingresso posto lungo via Roma al c.n. 30, che apre sul parcheggio ad uso pubblico, intorno al quale si distribuiscono i sei edifici. L'area scoperta è pavimentata in betonelle e in parte asfaltata; i portici e i percorsi ad uso pubblico sono pavimentati in piastrelle.

Il garage si trova al piano interrato raggiungibile dalla rampa carraia con accesso dal civico n. 28 di viale Roma. Il garage è raggiungibile anche internamente dal negozio mediante vano scala e porta REI.

Unità immobiliare m.n. 3613/158 - negozio: piano terra altezza interna di circa m 3,00; piano interrato altezza interna di circa m 2,40;

Unità immobiliare m.n. 3613/158 – garage/ripostiglio: altezza interna di circa m 2,40.

**Identificato in catasto:**

partita intestata a Central Park Srl con sede in Schio - propr. per 1/1

Comune di Schio - Sezione di Magrè - CF - foglio 2

- mappale n. 3613 sub 158, viale Roma, piani S1/T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 128, superficie cat. mq 146, rendita € 3.027,68.
- mappale n. 3613 sub 159, viale Roma, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 65, superficie cat. mq 76, rendita € 184,63.

Le unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni di legge.

Il complesso che ricomprende le unità immobiliari insiste sul terreno individuato al NCT fg. 2 m.n. 3613 - ente urbano di are 68.74.

Per la continuità storica si precisa che l'attuale ente urbano m.n. 3613 era il terreno m.n. 1104 di pari superficie su cui insisteva il complesso industriale demolito.

**Coerenze:**

Il terreno m.n. 3613 confina in senso NESO secondo la mappa NCT con: m.nn. 970, via Valsesia, m.nn. 550, 796, 1040, 1041, 2096, 1043, 686, 688, 3611, 619, 1798, 1797, 1103, 3466, 73, 1224, 1309.

Le unità immobiliari lotto 8 confinano in senso NESO con:

- il sub 158 piano terra con muri perimetrali, sub 151 (area comune), sub 7 (scala comune), sub 151, sub 44, sub 151; il sub 158 piano interrato: sub 159 e muri perimetrali;
- il sub 159 con sub 13 (rampa carraia), sub 14 (corridoio comune), sub 96, muri perimetrali, sub 158, muri perimetrali, sub 107, sub 106.

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.
<b>m.n. 3613 sub 158:</b>			
negozio	130,00	1	130,00
magazzino interrato	12,00		12,00
area e portico esclusivi	<u>80,00</u>	1	<u>80,00</u>
<b>Superficie complessiva sub 158</b>	<b>222,00</b>		<b>222,00</b>
<b>m.n. 3613 sub 159:</b>			
garage	19,00	1	19,00
ripostiglio	48,00	1	48,00
<b>Superficie complessiva sub 159</b>	<b>67,00</b>		<b>67,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale: in c.a continuo ed a plinto;  
condizioni: non verificabili, collaudo statico depositato al Genio Civile in data 11/11/03.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a. al piano interrato e muratura in laterizio ai piani fuori terra, pilastri in c.a. e profilati in acciaio;  
condizioni: buone.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo predalles per primo impalcato e in laterocemento per piani superiori;  
condizioni: buone.  
Sono presenti a soffitto dei fori nel solaio predisposti per l'installazione di cane fumarie e canali di aspirazione in previsione della realizzazione di un forno da pizzeria (non completata), collegati ad un cavedio impianti posto all'esterno ai piani superiori.
- Travi (struttura):* materiale: c.a. di tipo ordinario;  
condizioni: buone.
- Copertura (struttura):* tipologia: a falda inclinata  
materiale: struttura autoportante in laterocemento;  
condizioni: buone.
- Manto di copertura (componente edilizia):* materiale: coppi;  
coibentazione: cappotto termico e impermeabilizzazione;  
condizioni: buone.
- Scala di accesso all'interrato (struttura):* tipologia: a rampe unica,  
ubicazione: interna,  
materiale: c.a., condizioni: buone.  
La scala è rivestita in marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura in mattoni  
rivestimento: intonaco e tinteggiatura,  
condizioni: buone.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: anta a battente, a vasistas e fissa,  
materiale: alluminio elettrocolorato e vetro camera,  
condizioni: buone  
protezione: privi di oscuramento.

- Infissi interni*  
(componente edilizia): tipologia: a battente,  
materiale: legno  
condizioni: buone.
- Pavim. esterna*  
(componente edilizia): materiale: betonelle e asfalto,  
condizioni: buone.
- Pavim. interna*  
(componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica,  
condizioni: buone.
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate; in alcune porzioni la pittura deve essere sistemata.  
Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica e normale dotazione di sanitari.  
Il garage e i locali interrati hanno pavimento in cemento liscio e pareti in mattoni di cemento prive di intonaco.  
Durante il sopralluogo sono risultate evidenti infiltrazioni d'acqua in corrispondenza della bocca di lupo al piano interrato.
- Fognatura (impianto):* tipologia: mista,  
recapito: rete comunale,  
condizioni: buone,  
conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia per i piani fuori terra e con canalette esterne per l'interrato; tensione: 220V;  
condizioni: buone  
conformità: dichiarazione di conformità 17/5/04 ditta Elettroservice Sas di Piovene Rocchette.
- Antenna (impianto):* tipologia: sottotraccia,  
condizioni: buone  
conformità: dichiarazione di conformità 17/5/04 ditta Elettroservice Sas di Piovene Rocchette.
- Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: diretta da rete comunale,  
condizioni: buone.  
conformità: dichiarazione di conformità 17/5/04 ditta La Termoidraulica di A. Zanella di Schio.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo, alimentazione: metano,  
rete di distribuzione: tubi in rame  
condizioni: buone  
La caldaia è di marca BAXI.  
Conformità: dichiarazione di conformità 17/5/04 ditta La Termoidraulica di A. Zanella di Schio.
- Predisposizione Condizionamento (impianto):* tipologia: autonomo,  
alimentazione: elettrico  
Conformità: dichiarazione di conformità 17/5/04 ditta La Termoidraulica di A. Zanella di Schio.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia,  
condizioni: buone.
- Citofonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, videocitofono,  
condizioni: buone,  
conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antincendio* Protezione antincendio:  
dichiarazione di conformità 17/5/04 ditta La Termoidraulica di A. Zanella di Schio.
- Canne Fumarie* tipologia: collettive ramificate di tipo in acciaio AISI 316L "Eterinox",  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità 17/5/04 I.E. Gasparin

Sebastiano di Gasparin Antonio e C. Sas di Marano Vicentino per l'installazione e ditta La Termoidraulica di A. Zanella di Schio per i collegamenti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato interessato, comparate con i dati statistici inerenti il valore di immobili raffrontabili e con l'andamento del mercato locale, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e tenuto conto della domanda di beni simili.

Si è proceduto quindi alla stima sulla base dei correnti metodi di valutazione, considerando consistenza, destinazione d'uso, grado e qualità delle strutture e delle finiture, accessibilità, fruibilità, vetustà e stato di manutenzione del fabbricato.

Le unità immobiliari sono comprese in un piacevole complesso edilizio commerciale-residenziale situato nel centro storico di Magrè e vicino al centro storico di Schio, in zona tranquilla e comoda ai principali servizi offerti dalla zona e ben collegata alla viabilità; ha una discreta domanda di mercato anche nell'attuale congiuntura economica.

Le unità e il complesso presentano modalità costruttive e condizioni di manutenzione generale ed esterne buone, considerata anche la recente costruzione, e finiture interne di livello medio-alto.

Si è tenuto conto nel valore attribuito della quota di comproprietà sulle parti comuni, dei difetti descritti e della destinazione commerciale.

Si sono dedotte inoltre le quote di competenza relative alle spese condominiali e alle spese per completare le opere di urbanizzazione e per la regolarizzazione edilizia e catastale, come sopra dettagliato.

Il prezzo tiene conto anche della mancanza dell'attestato di qualificazione energetica, che rimane a carico dell'acquirente.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Vicenza (Catasto), Agenzia del Territorio di Schio (Conservatoria), Ufficio Tecnico di Schio, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locali, dati Borsa immobiliare e OMI.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

A. Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
negozio	130		
con magazzino/ripostiglio,	12+48		
area/portico esclusivi	80	Euro 289.050,00	<b>Euro 289.050,00</b>
garage	19		

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% arr. per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>Euro 43.350,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	<b>Euro 2.000,00</b>
Debito spese condominiali e di completamento opere di urbanizzazione:	<b>Euro 8.768,82</b>

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura e con le altre spese a carico dell'acquirente: **Euro 245.700,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e altre a carico dell'acquirente: **Euro 243.700,00**

Vicenza, 2 ottobre 2008

il perito  
Arch. SCILLA ZALTRON

#### ALLEGATI:

- 8A – estratto NCT
- 8B – visure catastali
- 8C – planimetrie catastali
- 8D – documentazione fotografica
- 8E – tabella ripartizione debiti
- 8F – atto di provenienza
- 8G – estratto PRG
- 8H – pratiche edilizie e agibilità; dichiarazione di conformità impianti.