

TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO

contro:

FALL. 58/2015

Giudice: G. Limitone

ELABORATO PERITALE

del 06/08/2015

*Tecnico incaricato: Architetto Duccio Antonio Dinale
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 730
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 48
CF: DNLDCN62M07A703R
con studio in Marostica (VI) via Dante Alighieri, 5/3
telefono: 042473364
fax: 042473364
email: duccio.dinale@alice.it
email (pec): duccioantonio.dinale@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. FALL. 58/2015 Vicenza

LOTTO 1

BENI IN THIENE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Thiene via Valsugana snc:

Edificio commerciale Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di **negozio**, della superficie commerciale di **311,18** Mq.

e locali accessori. I beni di proprietà della ditta [REDACTED] fanno parte di un complesso residenziale, commerciale e direzionale composto da due fabbricati che si sviluppano su due piani fuori terra e sono collegati tra loro attraverso il piano interrato. Le porzioni oggetto di stima si collocano a nord-est dell'intero complesso e più specificatamente al piano terra e al piano interrato del fabbricato che era originariamente allibrato al catasto fabbricati di Thiene, Fg. 5°, mappale 522. Tale edificio, la cui originaria costruzione è avvenuta alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso, è stato oggetto di ampliamento con concessione in sanatoria nel 1986 e, successivamente, a ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ricavo di più unità con destinazione residenziale, commerciale e direzionale a partire dal 2007.

I beni consistono in un'autorimessa, capace di un posto auto e in due locali ad uso deposito al piano interrato; al piano terra si sviluppa un negozio, con annesso ufficio e relative aree di pertinenza esterne, ancora in corso di ristrutturazione. Il fabbricato, a cui si accede direttamente dalla strada pubblica (da via Valsugana a ovest e da via Sant'Antonio a est), appare ancora in fase di ristrutturazione, al rustico, senza serramenti esterni; si trova in una zona residenziale a sud-est del centro di Thiene e distante da questo circa km 1, viabilisticamente ben raggiungibile.

L'edificio, che si sviluppa con pianta complessa, è dotato: verso nord di scoperto destinato a giardino inerbito con alcune essenze arbustive, verso est di uno scoperto pavimentato destinato a parcheggio e di uno scoperto verso sud, in parte pavimentato e in parte destinato a giardino inerbito con alcune essenze arbustive. I percorsi pedonali di accesso, esistenti, sono pavimentati in clinker, mentre gli spazi destinati a parcheggio sono pavimentati in blocchi in cemento autobloccanti; le aree di pertinenza sono recintate: a nord e a est la recinzione è costituita da muretto in cemento armato, mentre a sud vi è un muretto con soprastante rete metallica vernicita. la superficie coperta della porzione di edificio in proprietà misura mq 280 circa e l'area scoperta residua misura circa mq 415.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,20, 2,90, 2,70 (PT) e 2,50 (PI).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 60 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 06.12.2010 n. 25078.1/2010 in atti dal 06.12.2010 (protocollo n. VI0392087), Variazione di classamento
Coerenze: a nord con strada pubblica comunale, a est con subalterno 66, a sud con subalterno 8 e a ovest con subalterno 20
- foglio 5 particella 60 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 234

mq, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465). Ampliamento-ristrutturazione.

Coerenze: a nord con strada pubblica comunale e subalterno 55, a est con strada pubblica comunale e subalterno 55, a sud con subalterni 24 e 64, a ovest con subalterno 7

- foglio 5 particella 60 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465). Ampliamento-ristrutturazione.

Coerenze: a nord con subalterno 23, a est con strada comunale, a nord con subalterno 25 e a ovest con subalterno 64

- foglio 5 particella 60 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465). Ampliamento-ristrutturazione.

Coerenze: a nord con subalterni 24 e 64, a est con strada pubblica comunale, a sud con subalterno 26 e a ovest con il subalterno 64

- foglio 5 particella 60 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 19,99 Euro, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 06.12.2010 n. 25078.1/2010 in atti dal 06.12.2010 (protocollo n. VI0392087), Variazione di classamento

Coerenze: a nord con subalterno 8, a est con subalterno 12, a sud con subalterno 53 e a ovest con subalterni 8 e 13

- foglio 5 particella 60 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 22.12.2010 n. 26411.1/2010 in atti dal 22.10.2010 (protocollo n. VI0426324). Divisione-Fusione.

Coerenze: a nord con subalterno 23, a est con subalterni 10, 24, 25 e 26, a sud con il mappale n. 524 e a ovest con i subalterno 7, 39 e 53

- foglio 5 particella 60 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 49,64 Euro, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 22.12.2011 n. 165763.1/2011 in atti dal 22.12.2011 (protocollo n. VI0427114), Variazione di classamento.

Coerenze: a nord con strada pubblica comunale, a sud con subalterni 8 e 65, a ovest con subalterno 21

- foglio 5 particella 60 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5 mq, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465).

Ampliamento-ristrutturazione.

Coerenze: a nord e a est con subalterno 7, a sud e a ovest con strada pubblica comunale

- foglio 5 particella 60 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465).

Ampliamento-ristrutturazione.

Coerenze: a nord e a est con strada pubblica comunale, a sud e a ovest con subalterno 23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 311,18
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 341.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 289.850,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 289.850,00
- Data della valutazione:	06/08/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 847 di repertorio, iscritta il 14/08/2013 a Schio ai nn. R.G. 7401 e R.P. 902, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo
- ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 09/10/2007 a firma di Rossi Elisabetta ai nn. 11302/6515 di repertorio, iscritta il 24/10/2007 a Schio ai nn. R.G. 12628 e R.P. 2730, a favore di Banca San Giorgio e Valle Agno, Credito cooperativo di Fara Vicentino, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
 Importo ipoteca: €4.000.000,00.
 Importo capitale: €2.000.000,00.
 Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Si precisa che tale iscrizione risulta corredata di successive annotazioni relative a restrizione di beni ma non alla cancellazione totale dell'ipoteca e che, a seguito delle trasformazioni societarie che hanno portato all'individuazione dell'attuale ditta [REDACTED] tale iscrizione non risulta presente nell'elenco aggiornato delle formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 29/01/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 889/2014 di repertorio, trascritta il 20/02/2014 a Schio ai nn. R.G. 1383 R.P. 1126, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasferimento sede (dal 26/09/2011), con atto stipulato il 26/09/2011 a firma di Martini Andrea ai nn. 13248/6946 di repertorio, trascritto il 18/10/2011 a Schio ai nn. R.G. 9757 e R.P. 6872, in forza di Atto di trasferimento sede

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Successione (fino al 09/10/2007), in forza di Successione. Il titolo è riferito solamente a Immobile precedentemente individuato al Fig. 5°, M.n. 522 (prima della ristrutturazione)
- [REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Successione (fino al 09/10/2007), in forza di Successione. Il titolo è riferito solamente a Immobile precedentemente individuato al Fig. 5°, M.n. 522 (prima della ristrutturazione)
- [REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Successione (fino al 09/10/2007), in forza di Successione. Il titolo è riferito solamente a Immobile precedentemente individuato al Fig. 5°, M.n. 522 (prima della ristrutturazione)
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/10/2007 fino al 26/09/2011), con atto stipulato il 09/10/2007 a firma di Rossi Elisabetta ai nn. 11301/6514 di repertorio, trascritto il 24/10/2007 a Schio ai nn. R.G. 12625 e 12626 - R.P. 8217 e 8218, in forza di Atto di compravendita
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 26/09/2011 fino al 26/09/2011), con atto stipulato il 26/09/2011 a firma di Martini Andrea ai nn. 13248/6946 di repertorio, trascritto il 18/10/2011 a Schio ai nn. R.G. 9755 e R.P. 6870, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 26/09/2011 fino al 26/09/2011), con atto stipulato il 26/09/2011 a firma di Martini Andrea ai nn. 13248/6946 di repertorio, trascritto il 18/10/2011 a Schio ai nn. R.G. 9756 e R.P. 6871, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Autorizzazione N. **146/67**, rilasciata il 26/08/1967, agibilità del 03/09/1971
- Concessione edilizia N. **100/80**, rilasciata il 07/07/1980, agibilità del 06/04/1981
- Concessione edilizia N. **152/84/1**, rilasciata il 23/07/1984, agibilità del 30/12/1985
- Concessione in sanatoria N. **70/36/C**
- Concessione in sanatoria N. **71/36/C**
- Atto Unico N. **S2007/E1/0973** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione di due edifici con cambio di destinazione d'uso e ricavo di più unità con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, rilasciata il 27/09/2007, agibilità del 04/01/2010.

Variante in parziale sanatoria richiesta con Atto Unico S2008/E1/0700 del 23.10.2009

7.2. Situazione urbanistica:

- PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona C1/414 - "Tessuto per attività e funzioni abitative di completamento". Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona disciplinata dagli artt. 6 e 61 delle N.T.O. (allegati alla presente); Indice Fondiario 1,50 mc/mq, Rapporto di Copertura 25%, Altezza massima 7,50 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**.

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN THIENE VIA VALSUGANA SNC

NEGOZIO

di cui al punto Edificio commerciale e locali accessori

Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di **negozi**, della superficie commerciale di **311,18** Mq.

I beni di proprietà della ditta [REDACTED] fanno parte di un complesso residenziale, commerciale e

direzionale composto da due fabbricati che si sviluppano su due piani fuori terra e sono collegati tra loro attraverso il piano interrato. Le porzioni oggetto di stima si collocano a nord-est dell'intero complesso e più specificatamente al piano terra e al piano interrato del fabbricato che era originariamente allibrato al catasto fabbricati di Thiene, Fg. 5°, mappale 522. Tale edificio, la cui originaria costruzione è avvenuta alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso, è stato oggetto di ampliamento con concessione in sanatoria nel 1986 e, successivamente, a ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ricavo di più unità con destinazione residenziale, commerciale e direzionale a partire dal 2007.

I beni consistono in un'autorimessa, capace di un posto auto e in due locali ad uso deposito al piano interrato; al piano terra si sviluppa un negozio, con annesso ufficio e relative aree di pertinenza esterne, ancora in corso di ristrutturazione. Il fabbricato, a cui si accede direttamente dalla strada pubblica (da via Valsugana a ovest e da via Sant'Antonio a est), appare ancora in fase di ristrutturazione, al rustico, senza serramenti esterni; si trova in una zona residenziale a sud-est del centro di Thiene e distante da questo circa km 1, viabilisticamente ben raggiungibile.

L'edificio, che si sviluppa con pianta complessa, è dotato: verso nord di scoperto destinato a giardino inerbito con alcune essenze arbustive, verso est di uno scoperto pavimentato destinato a parcheggio e di uno scoperto verso sud, in parte pavimentato e in parte destinato a giardino inerbito con alcune essenze arbustive. I percorsi pedonali di accesso, esistenti, sono pavimentati in clinker, mentre gli spazi destinati a parcheggio sono pavimentati in blocchi in cemento autobloccanti; le aree di pertinenza sono recintate: a nord e a est la recinzione è costituita da muretto in cemento armato, mentre a sud vi è un muretto con soprastante rete metallica verniciata. La superficie coperta della porzione di edificio in proprietà misura mq 280 circa e l'area scoperta residua misura circa mq 415.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di 3,20, 2,90, 2,70 (PT) e 2,50 (PI).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 60 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 06.12.2010 n. 25078.1/2010 in atti dal 06.12.2010 (protocollo n. VI0392087), Variazione di classamento
Coerenze: a nord con strada pubblica comunale, a est con subalterno 66, a sud con subalterno 8 e a ovest con subalterno 20
- foglio 5 particella 60 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 234 mq, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465). Ampliamento-ristrutturazione.
Coerenze: a nord con strada pubblica comunale e subalterno 55, a est con strada pubblica comunale e subalterno 55, a sud con subalterni 24 e 64, a ovest con subalterno 7
- foglio 5 particella 60 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465). Ampliamento-ristrutturazione.
Coerenze: a nord con subalterno 23, a est con strada comunale, a nord con subalterno 25 e a ovest con subalterno 64
- foglio 5 particella 60 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465). Ampliamento-ristrutturazione.
Coerenze: a nord con subalterni 24 e 64, a est con strada pubblica comunale, a sud con subalterno 26 e a ovest con il subalterno 64

- foglio 5 particella 60 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 19,99 Euro, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 06.12.2010 n. 25078.1/2010 in atti dal 06.12.2010 (protocollo n. VI0392087), Variazione di classamento
Coerenze: a nord con subalterno 8, a est con subalterno 12, a sud con subalterno 53 e a ovest con subalterni 8 e 13
- foglio 5 particella 60 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 22.12.2010 n. 26411.1/2010 in atti dal 22.10.2010 (protocollo n. VI0426324). Divisione-Fusione.
Coerenze: a nord con subalterno 23, a est con subalterni 10, 24, 25 e 26, a sud con il mappale n. 524 e a ovest con i subalterno 7, 39 e 53
- foglio 5 particella 60 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 49,64 Euro, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 22.12.2011 n. 165763.1/2011 in atti dal 22.12.2011 (protocollo n. VI0427114), Variazione di classamento.
Coerenze: a nord con strada pubblica comunale, a sud con subalterni 8 e 65, a ovest con subalterno 21
- foglio 5 particella 60 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5 mq, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465). Ampliamento-ristrutturazione.
Coerenze: a nord e a est con subalterno 7, a sud e a ovest con strada pubblica comunale
- foglio 5 particella 60 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: Via Valsugana snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13.10.2008 n. 16826.1/2008 in atti dal 13.10.2008 (protocollo n. VI0343465). Ampliamento-ristrutturazione.
Coerenze: a nord e a est con strada pubblica comunale, a sud e a ovest con subalterno 23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono a km 14 a est del centro di Schio, a km 24 a ovest del centro di Bassano del Grappa e a km 21 a nord del centro di Vicenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	
- esposizione:	buono	
- luminosità:	ottimo	
- panoramicità:	nella media	
- impianti tecnici:	nella media	
- stato di manutenzione generale:	nella media	
- servizi:	nella media	

Descrizione dettagliata:

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive di tipo civile: le murature perimetrali, dello spessore di cm 35, sono in blocchi di laterizio, intonacate al civile sia internamente che esternamente; i solai interpiano sono

in laterocemento; sono presenti le canalizzazioni dell'impianto elettrico ed idraulico; le pavimentazioni esterne, esistenti prima della ristrutturazione, sono in clinker; le soglie sono in marmo di Trani; il manto di copertura è in tegole di cemento granigliate con grondaie e pluviali in rame.

Nell'edificio, poichè lo stesso è ancora in corso di costruzione, mancano le seguenti lavorazioni: fornitura e posa in opera dei massetti e delle sigillature degli impianti elettrico e idraulico; fornitura e posa in opera delle pavimentazioni e dei relativi sottofondi; fornitura e posa in opera dei serramenti interni ed esterni; raccordo di alcuni pluviali alla rete di scarico.

L'edificio, infine, risulta collegato alla fognatura pubblica lungo via Sant'Antonio.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Negozi	267,92	x	100 %	=	267,92
Portico	13,91	x	50 %	=	6,96
Piano interrato compresa autorimessa	60,51	x	60 %	=	36,31
Totale:	342,34				311,18

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Sviluppo valutazione:

I parametri di cui si è tenuto conto sono i seguenti: ubicazione del bene, situato in posizione semicentrale, a circa km 1 rispetto al centro di Thiene, in prossimità alla Strada Provinciale n. 111 che da Thiene porta a Bassano del Grappa e all'uscita dell'autostrada A31 della Valdastico; dimensioni adeguate per la realizzazione di un'attività commerciale di media entità; stato di conservazione; qualità architettonica del fabbricato, senza vincoli di carattere storico o di schedatura urbanistica; dotazione di servizi nella zona, con tutte le infrastrutture di base quali acqua, elettricità, telefono; stato al rustico dell'unità commerciale e necessità di ultimazione delle opere edili per il suo utilizzo; possibilità di utilizzo dei beni da subito.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:	341.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€ 341.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 341.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come precedentemente indicato la stima è stata effettuata a corpo per l'intera unità immobiliare, ben riconoscibile nelle planimetrie allegate alla presente. Il valore di stima deriva da quotazioni medie di mercato attuali per la zona in cui ricadono i beni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Thiene

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto	
	Edificio commerciale e locali accessori	negozio	311,18	0,00	341.000,00	341.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 341.000,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € 51.150,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 289.850,00