



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 117/2025 RGE**  
**ELABORATO PERITALE**

**ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015**

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott. S. Pantano**  
Creditore procedente: **Frontis NPL S.r.l.**  
Esecutato: \_\_\_\_\_  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08.01.2026**  
Identificazione beni: Beni in Schio (VI), Via Aspromonte n. 25  
Dati Catastali: C.F. – fg. 20, p.lla 485 (D/1)  
proprietà superficiaria per la quota di 1/1 per 99 anni dal 10.06.1982  
Esperto stimatore: **Arch. Emanuela Sbrissa - Via Rivagge 16b – Pove del Grappa (VI)**  
mail: emanuela@giupi.it – tel 348.2867153 – 0424.1750990  
Custode Giudiziario: **IVG Vicenza - Via Volto 63, Costozza di Longare (VI)**  
mail: immobiliari@ivgvicenza.it– tel: 0444/953915



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 117/2025

promossa da: Frontis NPL S.r.l.

contro \_\_\_\_\_

**Giudice:** dott. Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08.01.2026

**Esperto stimatore:** Arch. Emanuela Sbrissa

**Diritto pignorato** (pag. 6): quota 1/1 proprietà superficiaria per la durata di anni 99 dal 10.06.1982.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): si

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): opificio

**Ubicazione** (pag. 6): Via Aspromonte n. 25 - Schio (VI)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 21): Comune di Schio - Catasto Fabbricati – fg. 20

p.lla 485 cat. D/1, r. € 542,28, Via Vicenza p. S1-T-1

**Metri quadri** (pag. 6): locali produttivi ed uffici 1.026 m<sup>2</sup> circa (S.L.C.)

**Stato di manutenzione** (pag. 6): discreto

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 25): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 31): difformità sanabile

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 38): 516.000,00 € piena proprietà

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 38): comparabile A: 30/09.2024 € 980.000,00; comparabile B: 26/03/2025 € 1.060.000,00; comparabile C: 13/09/2024 € 650.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (46): € 411.000,00 per la quota di 1/1 proprietà superficiaria

**Valore debito:** € 168.163,52 oltre interessi, spese di notifica e successive occorrenze come da titolo

**Occupazione** (pag. 21): occupato dalla Ditta eseguita

**Titolo di occupazione** (pag. 21): Decreto di trasferimento del Tribunale di Vicenza rep. 1179/2022 del 08.06.2022 – trascritto a Schio il 21.07.2022 ai nn. 8382/6269

**Oneri** (pag. 36): nessuno

**APE** (pag. 21): classe G – 349,95 kWh/mq anno

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 48): il diritto pignorato della quota di 1/1 della proprietà superficiaria ha durata di anni 99 a partire dal 10.06.1982.

**Lotti** (pag. 48): Unico

***Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio*



*considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.*

*Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.*

*Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.*

*Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.*

*Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.*

*L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.*

*In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.*

*Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.*



**SOMMARIO**

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5	Certificazione energetica .....	21
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	21
4.1	Possesso.....	21
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	21
5.	ASPETTI CATASTALI .....	21
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	21
5.2	Intestatari catastali storici .....	25
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	25
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	25
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	30
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	31
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	31
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	31
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	32
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	34
7.4	Perimetro del “mandato” .....	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	36
8.1	Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.).....	36
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23.07.2024) .....	37
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	37
9.	SUOLO DEMANIALE.....	38
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	38
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	38



---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	38
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	38
12.1.1	Metodo di valutazione.....	38
12.2	Stima del valore di mercato .....	38
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	46
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	48
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	48
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	48
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	48
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	48
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	48
15.	LOTTI .....	48
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	48
17.	ELENCO ALLEGATI.....	49



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1. 21.05.2025 Giuramento Telematico
2. studio documenti di causa;
3. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
4. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
5. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Schio;
6. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
7. Redazione check-list preliminare;
8. 18.09.2025 – accesso con Custode Giudiziario alla presenza dell'amministratrice della Ditta eseguita sig.ra Mendo Teresa. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
9. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
10. Richiesta Comune di Schio valori riscatto diritto proprietà superficciaria anno 2025;
11. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte;
12. Invio della relazione di stima alle parti;
13. Deposito risposte eventuali osservazioni;
14. 18.01.2026 Udienza 569 c.p.c.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di u.i.u. a destinazione industriale/artigianale sita a Schio, Via Aspromonte n. 25, in zona P.I.P. di Via Vicenza a prevalente destinazione industriale/artigianale.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. è discreto.

L'u.i.u. è stata realizzata agli inizi degli anni '80 e le finiture, che risalgono all'epoca della costruzione, sono in discreto stato di manutenzione.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

#### Lotto unico

Intestatario: \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_

Diritto pignorato: Quota di 1/1 proprietà superficciaria

Comune di Schio, Catasto Fabbricati – fg. 20

p.lla 485 cat. D/1 – r. € 7.041,45, Via Vicenza, p. S1-T-1

La quota di proprietà superficciaria, secondo la Convenzione stipulata dal Comune di Schio ha durata di anni 99 a partire dal 10.06.1982.

Comproprietari:

1. \_\_\_\_\_ – c.f. \_\_\_\_\_ – proprietà dell'area per 1/1



Note: Nella visura catastale è erroneamente indicata come proprietaria di 1/1 dell'area la società \_\_\_\_\_ con sede in Schio (c.f. \_\_\_\_\_) al posto del \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_).

L'indirizzo corretto è Via Aspromonte n. 25 (in visura è indicato Via Vicenza).

### 3.3 Confini N-E-S-O

p.lla 485

N.E.S.O.: p.lla 581, p.lla 753, via pubblica, p.lla 177

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di singolo capannone ad uso artigianale/industriale sito in Via Aspromonte n. 25 a Schio (VI), a sud-est rispetto al centro comunale.

La zona risulta a destinazione prevalentemente artigianale/industriale ed è posta a poca distanza dalle principali arterie viarie della zona.

La costruzione dell'edificio risale agli inizi degli anni '80 (agibilità 1982); sono state eseguite delle modifiche interne nei locali ufficio al p.terra e p. 1° nell'anno 2003.

L'u.i.u. si articola al p. terra in uno spazio produttivo con al suo interno un distinto corpo destinato a servizi (uffici, spogliatoi, w.c., magazzino) che si sviluppa al p. interrato, terra e 1°.

L'immobile dispone di un'area esterna esclusiva che si estende nei lati sud ed ovest e che permette il collegamento con la via pubblica.

Lo spazio produttivo al piano terra si articola in un unico ambiente accessibile dall'area di corte esterna attraverso due portoni (lato sud e lato ovest). Si presenta illuminato ed areato naturalmente grazie alla presenza di finestre e lucernari sulla copertura.

Il blocco dei servizi posto sul lato sud-ovest del fabbricato si sviluppa al p. terra e 1°. L'accesso avviene sia dalla corte esterna che internamente dalla parte produttiva.

Al piano terra si trovano i n. 2 (due) locali direzionali, l'ingresso, un servizio igienico con anti-bagno ed un ripostiglio. C'è un ulteriore w.c. a servizio dei locali produttivi.

Il p. 1°, accessibile da scala in metallo posta all'interno del capannone, si sviluppa in un disimpegno, un ufficio, una sala mensa, uno spogliatoio con w.c. e anti-bagno.

Il p. interrato è utilizzato come magazzino ed è accessibile internamente dalla zona produttiva.

Al piano interrato vi è anche il locale centrale termica con accesso da bocca di lupo esterna.

L'u.i.u. ha due affacci completamente liberi (sud ed ovest).

L'accesso pedonale e carraio, ad uso esclusivo, è posto su Via Aspromonte n. 25.

L'area esterna, delimitata da recinzioni in cls con sovrastante ringhiera metallica, è in parte tenuta a verde (zona antistante ingresso uffici) e in parte pavimentata. L'area ad ovest, tra l'immobile e la p.lla 177, si mostra pavimentata e delimitata da recinzione in cls con sovrastante rete metallica plastificata. Da informazioni avute in sede di sopralluogo tale zona è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio (che non risulta trascritta) a favore della retrostante proprietà, p.lla 581, nella quale è insediata un'attività produttiva.

Dal punto di vista costruttivo l'u.i.u. presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali e orizzontali in pilastri e travi di cls e a travi di tipo prefabbricato;
- copertura con guaina bituminosa;



- tamponamenti della zona produttiva del tipo prefabbricato;
- pavimentazione interna parte produttiva in cemento liscio;
- finestre in metallo con tamponature in vetro;
- portoni in ferro;
- elementi strutturali zona uffici e servizi in muratura tradizionale e in parte in c.a.;
- solai in laterocemento;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- bagni finestrati completi di sanitari in ceramica;
- porte interne in alluminio con tamponature in vetro;
- finestre in alluminio con vetrocamera ed inferriate al p. terra;
- porta accesso semi-blindata;
- impianto di riscaldamento, con caldaia autonoma, a strisce radianti nella zona produttiva e termosifoni nella parte direzionale;
- boiler elettrico per acqua calda zona direzionale (al momento del sopralluogo dichiarato non funzionante);
- impianto condizionamento con split posto zona direzionale al p. terra e p. 1° (al momento del sopralluogo dichiarato non funzionante);
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- allaccio all'impianto fognario;
- impianto di allarme.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è discreto, le finiture risalgono all'epoca della costruzione, sono di media qualità e presentano evidenti segni di usura per quanto riguarda lo spazio produttivo legati all'attività insediata.

Non c'è necessità di interventi manutentivi urgenti.

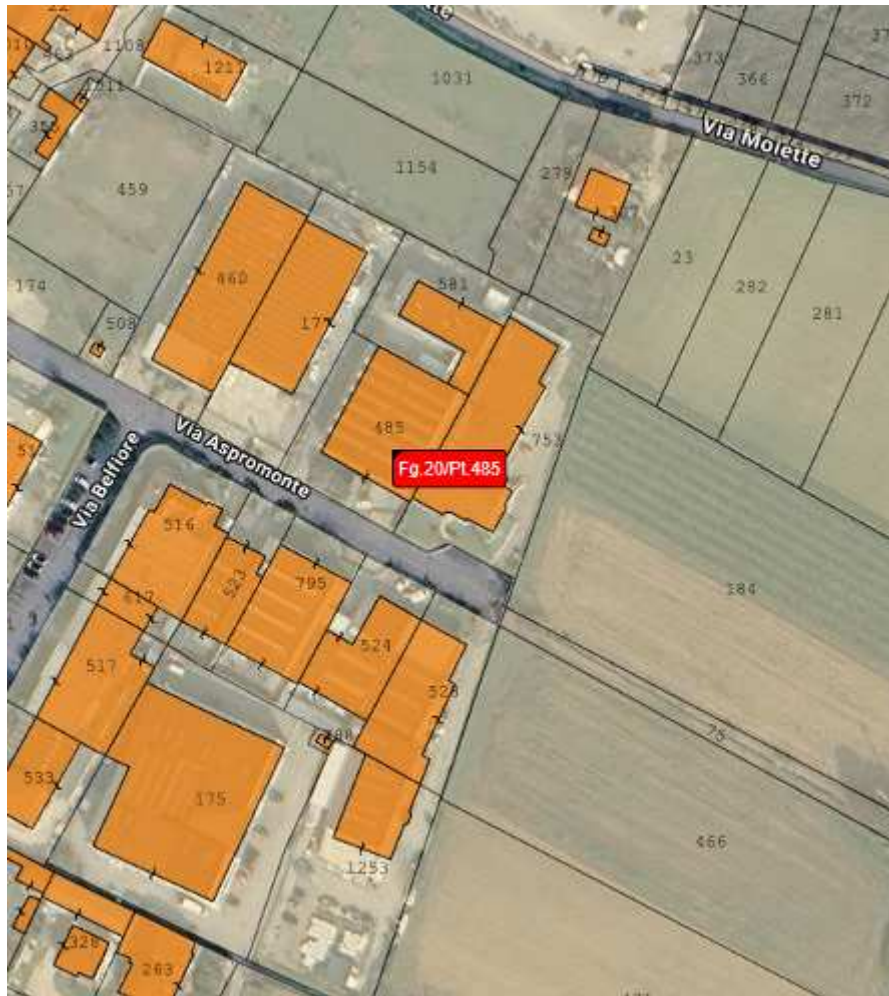
Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

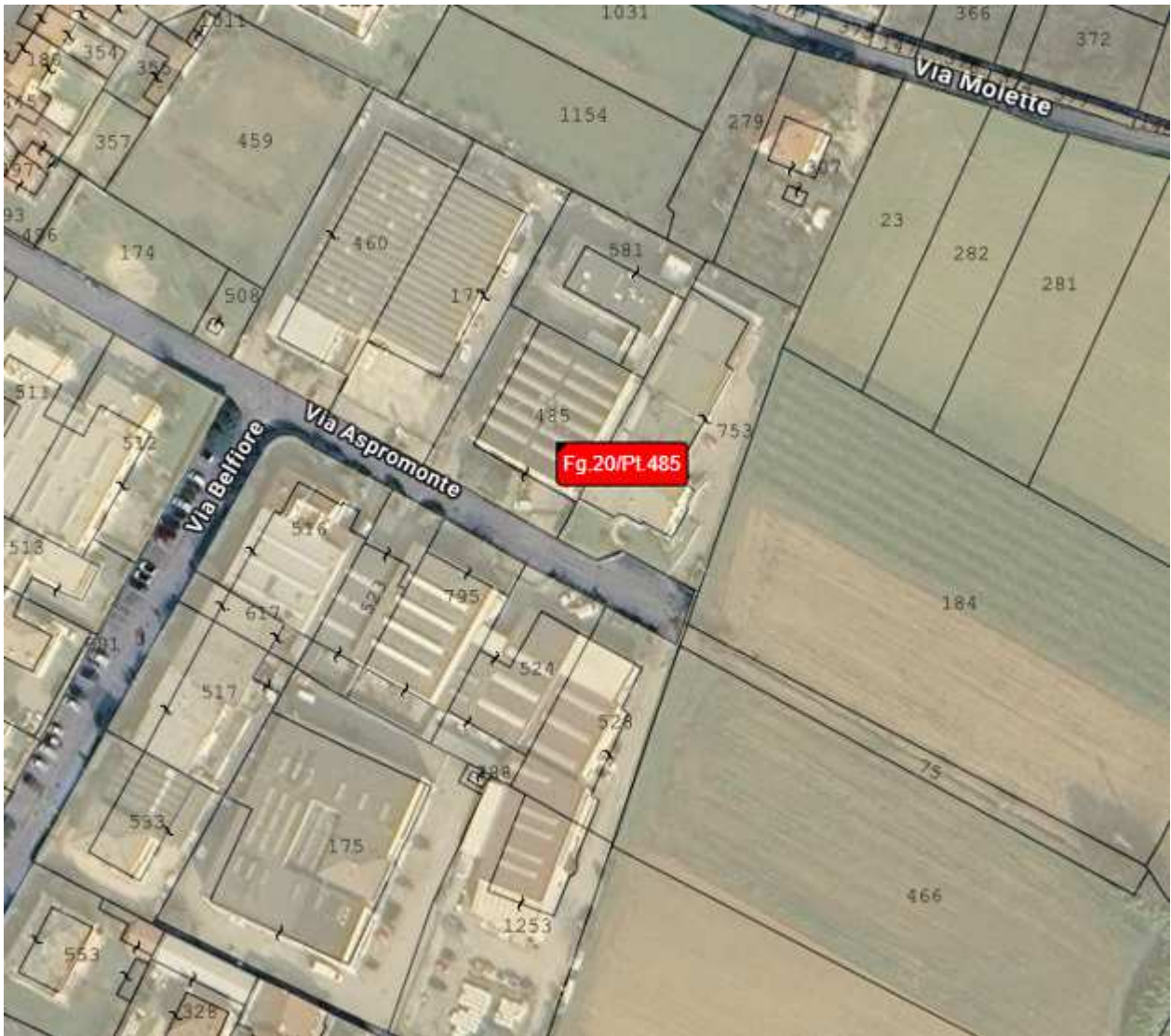
Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

<b>p.lla 485 - opificio industriale/artigianale</b>	<b>sup. m<sup>2</sup></b>	<b>rapp. Mercantile</b>	<b>S.L.C. (mq)</b>
superficie principale	970,00	1,00	970,00
balconi\terrazzi	0,00	0,00	-
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina\deposito\c.t.	78,00	0,35	27,30
soffitta\legnaia\deposito	0,00	0,00	-
<b>superficie totale alloggio</b>		<b>mq</b>	<b>997,30</b>
area scoperta	510,00	0,06	30,60
autorimessa	24,00	0,00	-
<b>totale complessivo</b>		<b>mq</b>	<b>1.027,90</b>



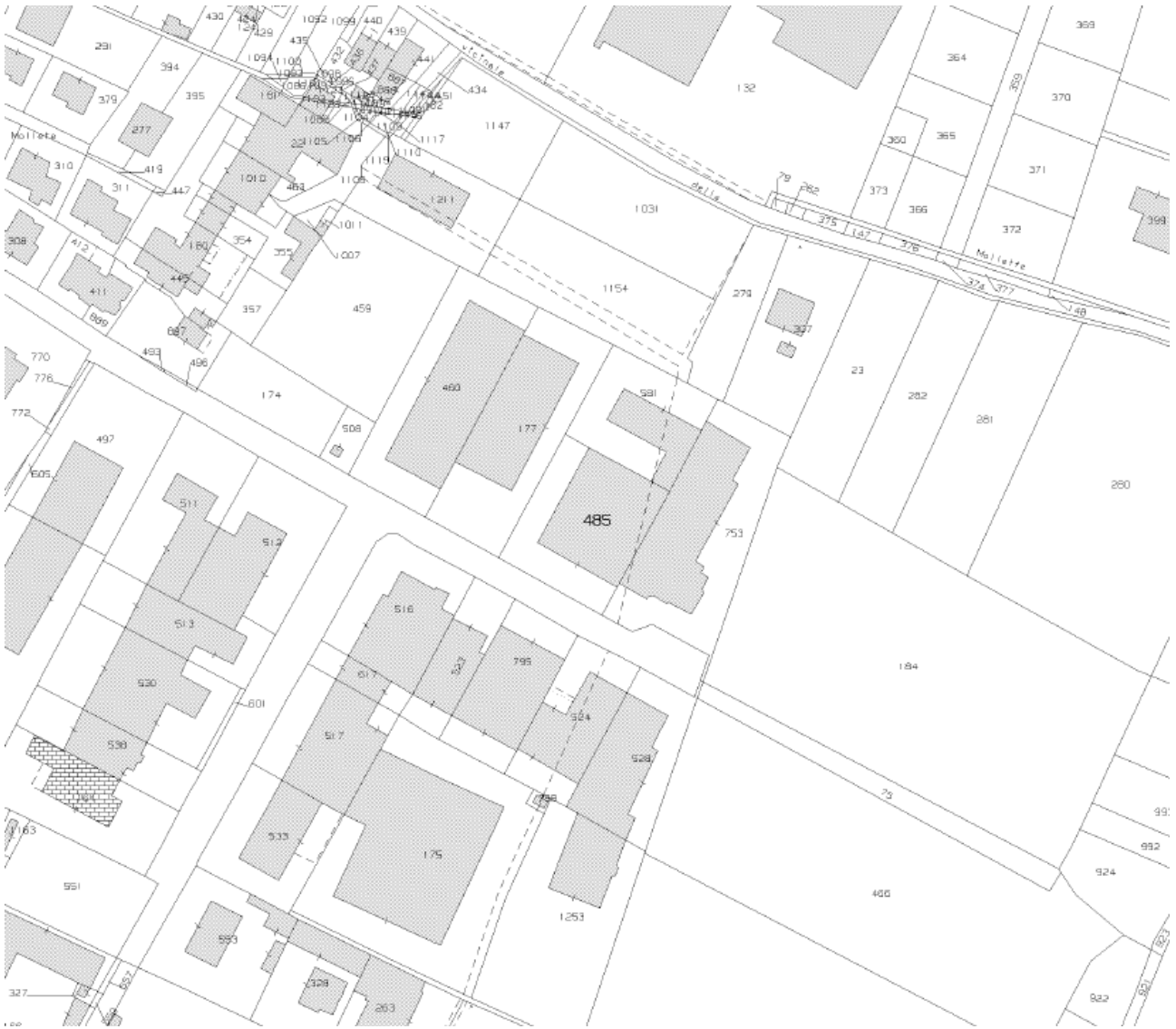
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento si allega di seguito sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.





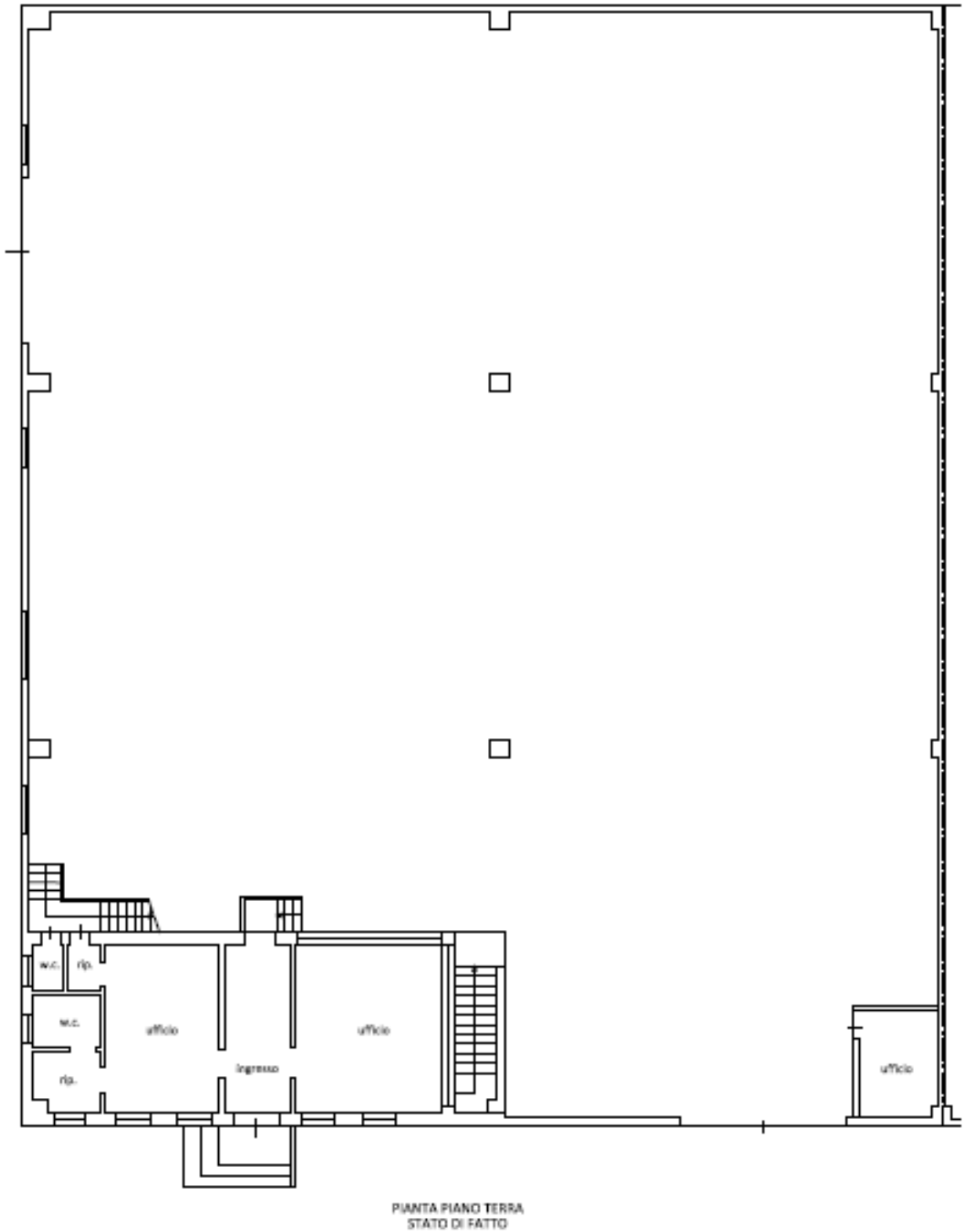
**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**





**Figura 2. Estratto mappa catastale.**





NON IN SCALA





PIANTA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO



PIANTA PIANO INTERRATO  
STATO DI FATTO

Non in scala

**Figura 3. Planimetria immobili.**







Foto esterni





foto interni: uffici piano terra

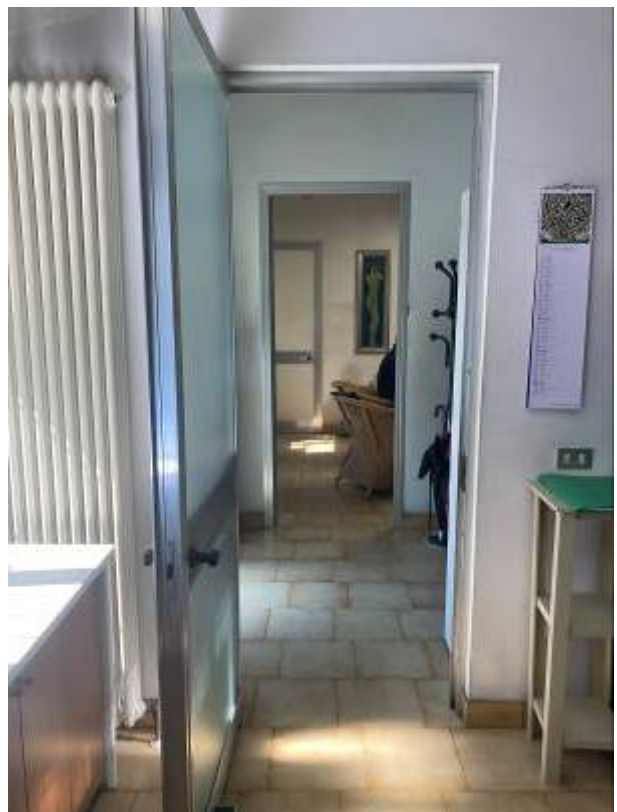




Foto interni: uffici piano terra, bagno e ripostiglio





Foto interni: ufficio piano 1°, sala mensa, spogliatoio p. 1°



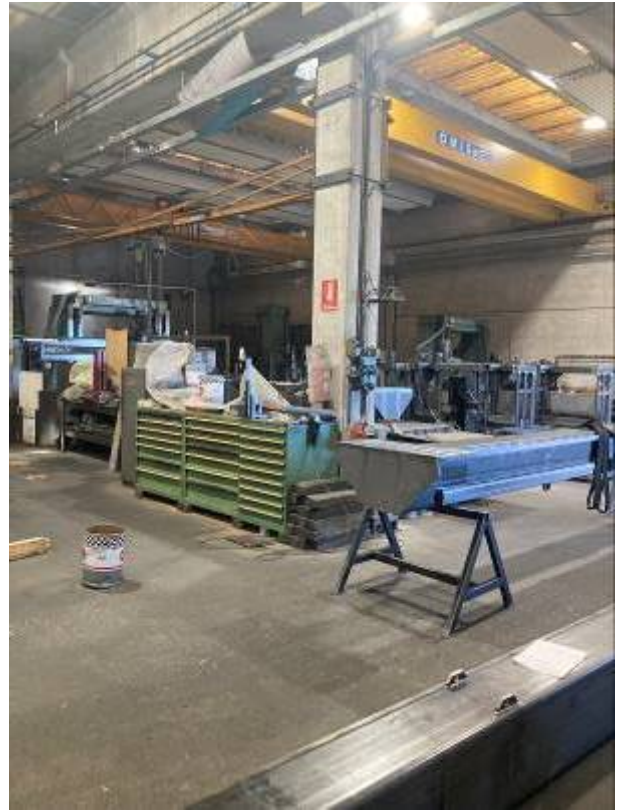
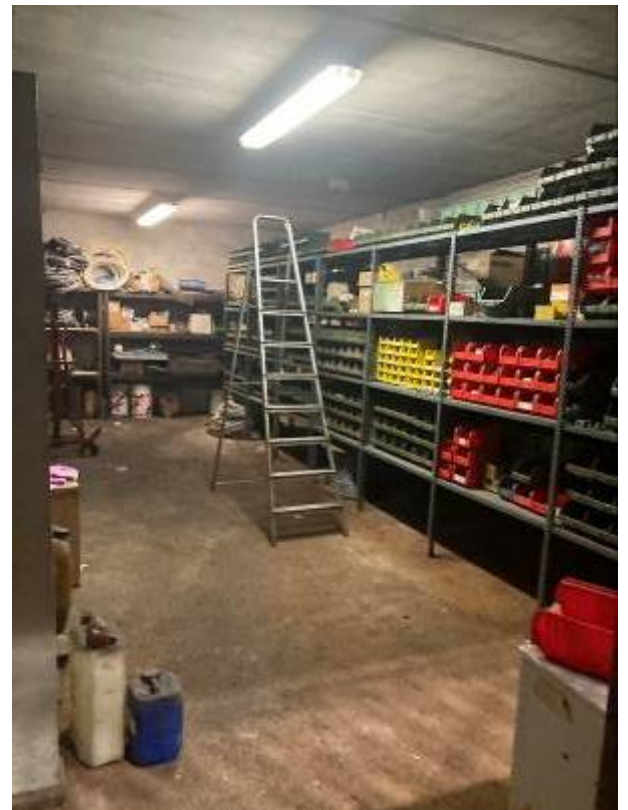


Foto interni: zona produttiva p. terra





Foto interni: zona produttiva p. terra, magazzino p.interrato



**Figura 4. Foto immobili.**



### 3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato in data 05.12.2017 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica G pari a 349,95 kWh/mq anno.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Immobile occupato da: Ditta eseguita \_\_\_\_\_

### 4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Titolo di occupazione: Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Vicenza rep. 1179/2022 del 08.06.2022, trascritto a Schio il 21.07.2022 ai nn. 8382/6269

### 4.3 Verifica congruità canone di locazione: Non vi sono contratti da verificare

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

Comune di Schio, Catasto Fabbricati – fg. 20

p.lla 485 cat. D/1, r. € 7.041,45 - Via Vicenza p. S1-T-1

\_\_\_\_\_ – c.f. \_\_\_\_\_ – proprietà superficiaria 1/1

Note: Nella visura catastale è erroneamente indicata come proprietaria di 1/1 dell'area la società \_\_\_\_\_ con sede in Schio (c.f. \_\_\_\_\_) al posto del \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_).

Non risulta corretta inoltre l'indirizzo che corretto è Via Aspromonte n. 25.

La p.lla 485 – ente urbano di mq 1480 al C.T. deriva dal tipo mappale del 04.05.1989 pratica VI0234766 in atti dal 07.07.2009 (42138.1/1989).

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

Dati della richiesta	Comune di SCHIO (Codice: I531Q) Sezione . (Provincia di VICENZA) Foglio: 20 Particella: 485
Catasto Fabbricati	

#### INTESTATI

1		(1T) Proprieta' per l'area 1/1
2		(1S) Proprieta' superificaria 1/1

#### Unità immobiliare dal 27/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		20	485				D/I				Euro 7.041,45	VARIAZIONE del 12/08/1989 Pratica n. VI0135688 in atti dal 27/05/2010 AMPLIAMENTO- INC.132260/2010 (n. 7748.1/1989)
Indirizzo		VIA VICENZA Piano S1-T - 1										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. VI0135737 del 27/05/2010				Partita		Mod.58				
Annotazioni		di immobile: busta n. 7204										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I531 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 485

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		20	485				D/I				Euro 6.455,71 L. 12.500.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/1986 Pratica n. 149037 in atti dal 28/06/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 261.1/1986)
Indirizzo		VIA VICENZA Piano ST - S1-T										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	di immobile: busta n. 7204				

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		20	485									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA VICENZA Piano ST - T										
Notifica						Partita		7204		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 08/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1T) Proprieta' per l'area 1/1
2			(1S) Proprieta' superificaria 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 08/06/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 1179 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Volturna n. 16859.1/2023 - Pratica n. VI0120883 in atti dal 06/09/2023	

#### Situazione degli intestati dal 12/08/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/06/2022
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/08/1989 - INSERIMENTO CODICE FISCALE INC.43013/20 Volturna n. 3350.1/2020 - Pratica n. VI0043016 in atti dal 18/05/2020	

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/08/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SCHIO (Codice: I531A)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione SCHIO (Provincia di VICENZA)</b>
	<b>Foglio: 20 Particella: 485</b>

**Area di enti urbani e promiscui dal 07/07/2009**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	20	485		-	ENTE URBANO	14 80				TIPO MAPPALE del 04/05/1989 Pratica n. VI0234766 in atti dal 07/07/2009 (n. 42138.1/1989)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1		
<b>Annotazioni</b>		di studio: COMPRENDE I.M.N. 579 586 585 621 587 580 519								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:519 ; Foglio:20 Particella:579 ; Foglio:20 Particella:580 ; Foglio:20 Particella:585 ; Foglio:20 Particella:586 ; Foglio:20 Particella:587 ; Foglio:20 Particella:621 ;

**Mappali Fabbricati Correlati**

Codice Comune 1531 - Sezione Q - Foglio 20 - Particella 485/

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/1982**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	20	485		-	PRATO IRRIG 1	08 21	B1	Euro 6,57 L. 12.726	Euro 4,24 L. 8.210	FRAZIONAMENTO del 28/09/1982 in atti dal 12/05/1994 (n. 84.3/1982)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		13819		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:620 ;

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/1982**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	20	485		-	PRATO IRRIG 1	08 94	B1	L. 13.857	L. 8.940	FRAZIONAMENTO del 22/03/1982 in atti dal 12/05/1994 (n. 30.4/1982)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		10538		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:581 ;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/1994**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	20	485		-	PRATO IRRIG 1	16 04	B1	L. 24.862	L. 16.040	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/05/1994 (n. 92.3/1981)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		17409		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:460 ; Foglio:20 Particella:484 ; Foglio:20 Particella:486 ;

**L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli intestati dal 10/06/1982**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 04/05/1989
2			(99) Da verificare concessione diritto di superficie per la durata di anni 99 a decorrere 10 6 1982 fino al 04/05/1989

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/06/1982 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COM LE Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 12136 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 232 n. 2543 registrato in data 23/06/1982 - n. 7120.1/1984 in atti dal 12/05/1994
-------------------	--

**Situazione degli intestati dal 08/02/1982**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 10/06/1982

DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/02/1982 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNAL Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 11965 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 230 n. 887 registrato in data 18/02/1982 - n. 7703.1/1983 in atti dal 12/05/1994
-------------------	--

**Situazione degli intestati dal 12/05/1994**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 08/02/1982
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 08/02/1982
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 08/02/1982

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/05/1994 (n. 92.3/1981)
-------------------	---

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/03/1982**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	460		-	PRATO IRRIG 1	15 37	B1	L. 23.824	L. 15.370	FRAZIONAMENTO del 22/03/1982 in atti dal 12/05/1994 (n. 30.8/1982)
Notifica				Partita		10538				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:576 ;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/1981**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	460		-	PRATO IRRIG 1	50 80	B1	L. 78.740	L. 50.800	FRAZIONAMENTO del 22/04/1981 in atti dal 12/05/1994 (n. 30.8/1981)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

Notifica		Partita	17409		
----------	--	---------	-------	--	--

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:17 ; Foglio:20 Particella:458 ; Foglio:20 Particella:459 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 03/05/1983**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 17/05/1994
2			(99) Da verificare per i propri diritti fino al 17/05/1994
3			(99) Da verificare per i propri diritti fino al 17/05/1994

DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/05/1983 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COM LE Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 12913 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 235 n. 2555 registrato in data 10/06/1983 - n. 2837.1/1985 in atti dal 12/05/1994
-------------------	--

**Situazione degli intestati dal 08/02/1982**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 03/05/1983

DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/02/1982 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNAL Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 11965 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 230 n. 887 registrato in data 18/02/1982 - n. 7703.1/1983 in atti dal 12/05/1994
-------------------	--

**Situazione degli intestati dal 22/04/1981**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 08/02/1982
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 08/02/1982
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 08/02/1982

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 22/04/1981 in atti dal 12/05/1994 (n. 30.5/1981)
-------------------	--

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	17		-	PRATO IRRIG 1	1 37 85	B1	L. 213.668	L. 137.850	Impianto meccanografico del 31/12/1974

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

Notifica	Partita	5388
----------	---------	------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/11/1946 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3 fino al 07/05/1981
2			(1) Proprietà 1/3 fino al 07/05/1981
3			(1) Proprietà 1/3 fino al 07/05/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/11/1946 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 81 n. 99 registrato in data 12/12/1980 - Voltura n. 8390.1/1981 in atti dal 06/07/1992		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 16/11/1946
2			(3) Usufruttuario parziale fino al 16/11/1946
3			(3) Comproprietario fino al 16/11/1946
4			(3) Comproprietario fino al 16/11/1946
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 31/12/1974		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento con date dei vari passaggi succedutisi:

1. \_\_\_\_\_ con sede in Schio (c.f. \_\_\_\_\_) - 1/1 proprietà superficiaria per la durata di anni 99 dal 10.06.1982 a seguito di Atto del Segretario Comunale, trascritto a Schio il 09.07.1982 ai nn. 4072/3501 – fino al 08.06.2022
2. \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) – proprietà area 1/1 a seguito di Atto del Segretario Comunale del 08.02.1982 rep. 11965.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione nonché del negozio di acquisto corrispondono.

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

La planimetria catastale agli atti non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per cui si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale di variazione il cui costo, risulta quantificabile e non probatorio, in € 800,00.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Data presentazione: 12/08/1989 - Data: 26/08/2025 - n. T53418 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETI LEGGE 31 APRILE 1982, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCHIO Via ASPROMONTE  
 Ditta "G.L.M." S.r.l. per 99 anni dal 10.06.82 diritto di Superficie - COMUNE di SCHIO Proprietario  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° \_\_\_\_\_

PIANTA PIANO PRIMO  
M. S. 20

ORIENTAMENTO  
 NORD  
 Scala di 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.° <u>748</u> <u>12-08-89</u>	Fog. NO M.N. <u>495</u> 12 AGO. 1989

Compilata dall'ARCHITETTO  
(Firma, nome e cognome del redattore)  
**GIANNI ORIOBONI**  
 Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
 della Provincia di VICENZA  
 n.° 03  
 Firmo: \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2025 - Comune di SCHIO (3510) - < Foglio 20 - Particella 485 - Subalterno >  
VIA VICENZA Piano S1-T-1

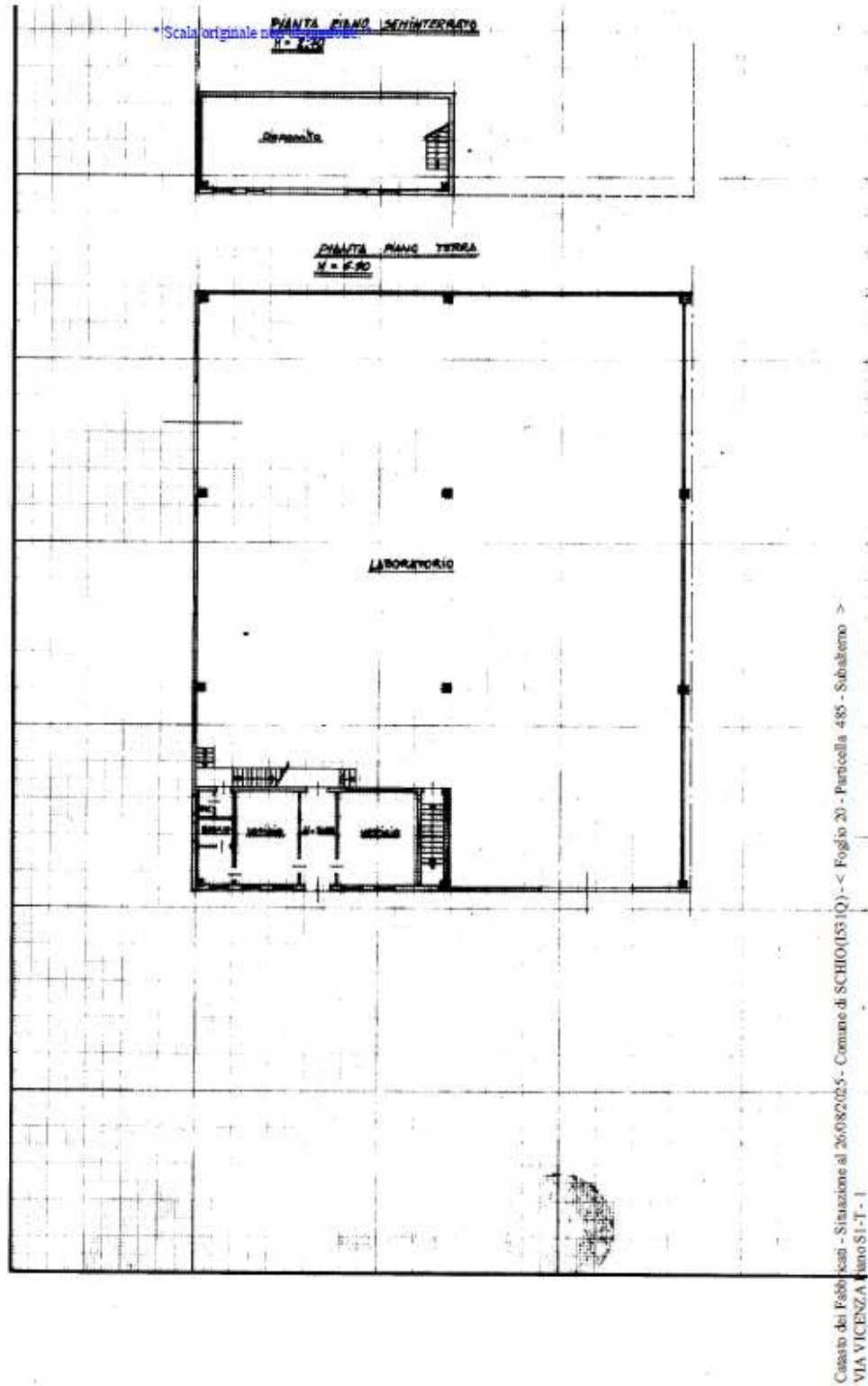
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/08/1989 - Data: 26/08/2025 - n. T53418 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 12/08/1989 - Data: 26/08/2025 - n. T53418 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/08/1989 - Data: 26/08/2025 - n. T53418 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

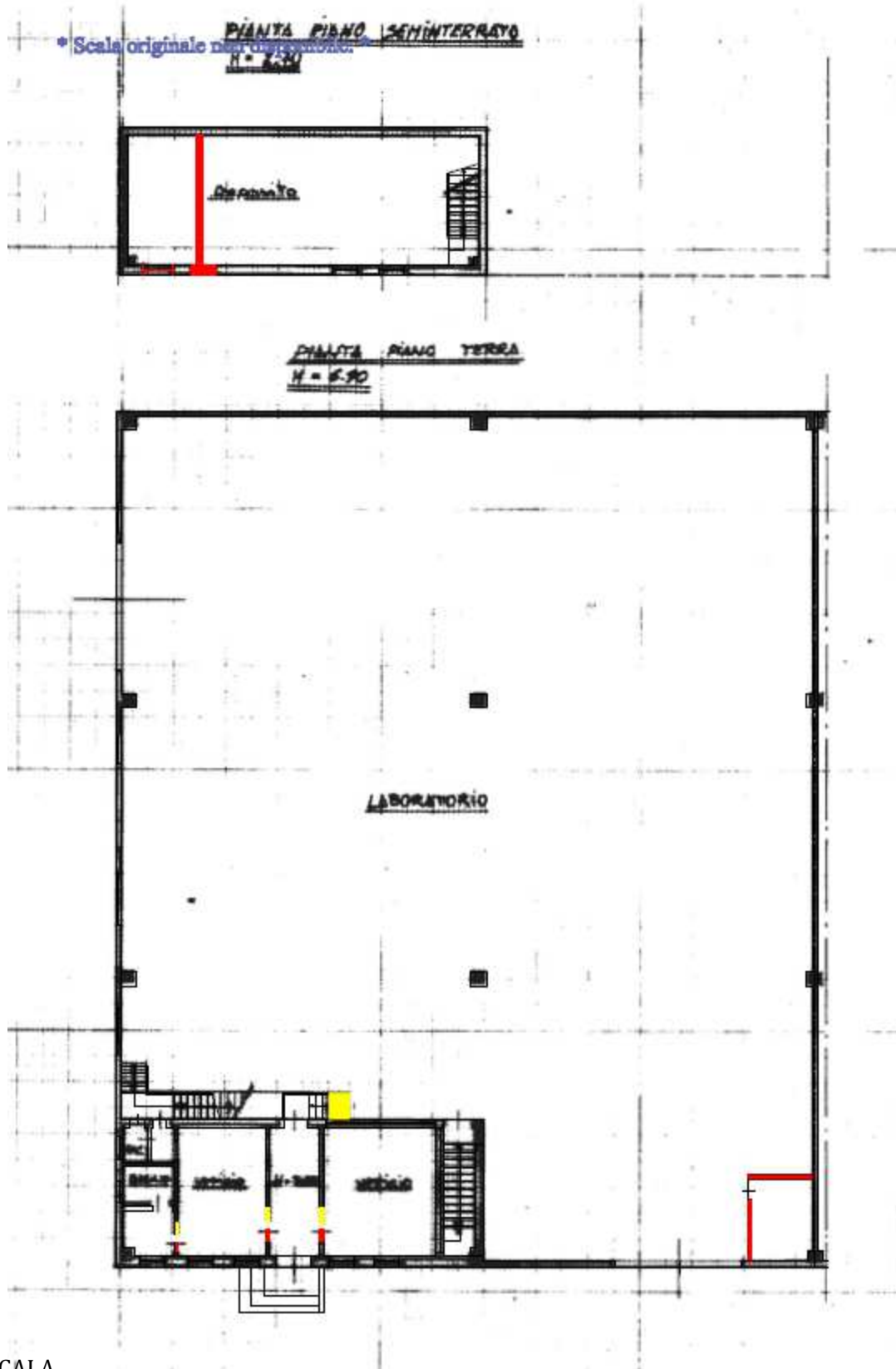
Figura 5. Planimetria catastali dei beni.





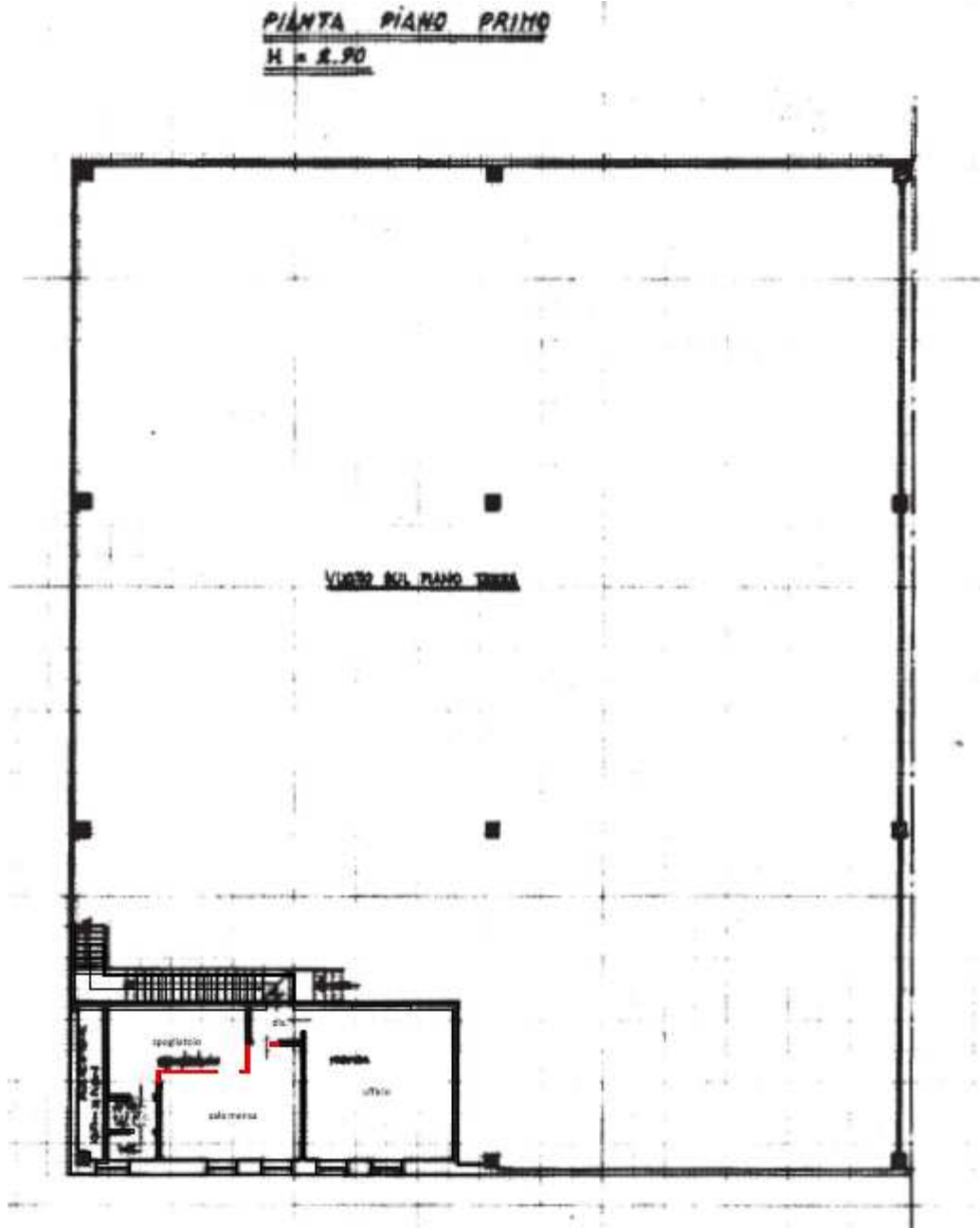
Figura 6. Estratto mappa catastale





NON IN SCALA





NON IN SCALA

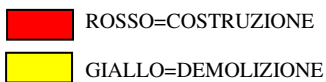


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Atto di provenienza

#### 1. Trascrizione a favore del 21.07.2022 – R.P. 6269 R.G. 8382

Atto giudiziario – Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Vicenza rep. 1179/2022 del 08.06.2022 contro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e a favore di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_):



quota 1/1 proprietà superficiaria  
 Comune di Schio – Catasto fabbricati fg 20  
 m.n. 485, nat. D1, Via Vicenza p. S1-T  
 Comune di Schio – Catasto terreni fg 20  
 m.n. 485, nat. EU ente urbano cons. 1480 mq

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 08.06.2022 ad oggi – proprietà ditta eseguita per la quota di 1/1 proprietà superficiaria

Precedentemente:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) con sede in Schio (Vi) - 1/1 proprietà superficiaria della durata di 99 anni a decorrere dal 10.06.1982 a seguito di Contratto a rogito del Segretario Generale del Comune di Schio n. 12136 del 10.06.1982, registrato a Schio il 23.06.1982 n. 2543 – trascritto a Schio il 09.07.1982 ai nn. 4072/3501
- \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ – 1/1 proprietà area a seguito di Atto del Segretario Comunale di Schio rep. 11965 del 08.02.1982 registrato in data 18.02.1982 n. 7703.1/1983

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Schio è stata acquisita la seguente documentazione edilizia riguardante l'immobile in oggetto:

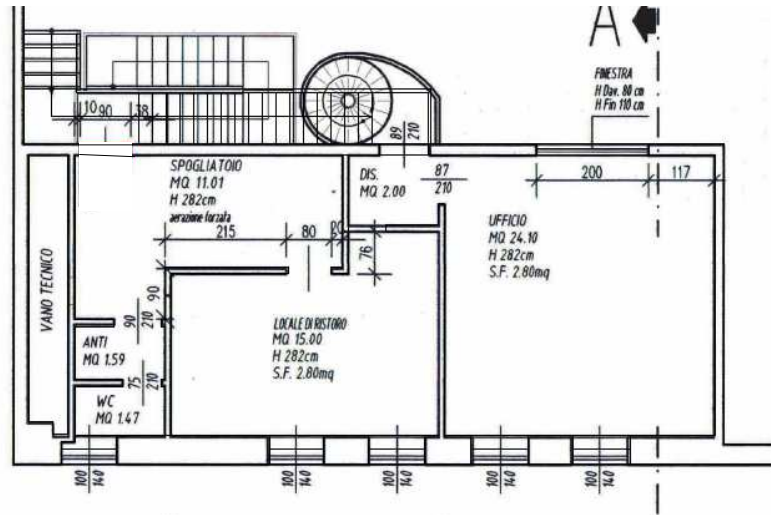
1. C.E. n. 183/318 del 04.06.1982 a nome \_\_\_\_\_ per "Costruzione di un edificio ad uso produttivo con uffici";
2. C.E. n. 420/1086 del 29.12.1982 a nome \_\_\_\_\_ per "Variante C.E. n. 183/318 del 04.06.1982 per la costruzione di un edificio ad uso produttivo con uffici";
3. C.E. n. 45/98 del 11.02.1983 a nome \_\_\_\_\_ per "Recinzione edificio produttivo";
4. C.E. n. 79 del 08.02.1988 a nome \_\_\_\_\_ per "Variante C.E. n. 183/318 del 04.06.1982 e n. 420/1986 del 29.12.1986 per la costruzione di un edificio ad uso produttivo con uffici";
5. C.E. n. 741 del 12.05.1989 a nome \_\_\_\_\_ per "Variante alla C.E. n. 79 del 08.02.1988";
6. Autorizzazione agibilità n. 104 del 07.07.1989 a nome \_\_\_\_\_;
7. Dia n. 36.262 del 13.11.2001 a nome \_\_\_\_\_ per "Modifica recinzione esistente con installazione sbarra meccanica".  
Pratica non conclusa con il fine lavori e certificato di regolare esecuzione;
8. Dia n. 16.792 del 12.05.2003 a nome \_\_\_\_\_ per "Modifiche interne su di un fabbricato ad uso produttivo".  
Pratica non conclusa con il fine lavori e certificato di regolare esecuzione; le modifiche a progetto sono state solo in parte realizzate.

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Schio il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame nel quale si dichiara che la p.lla 485 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "D1 / 9 - Zona produttiva".

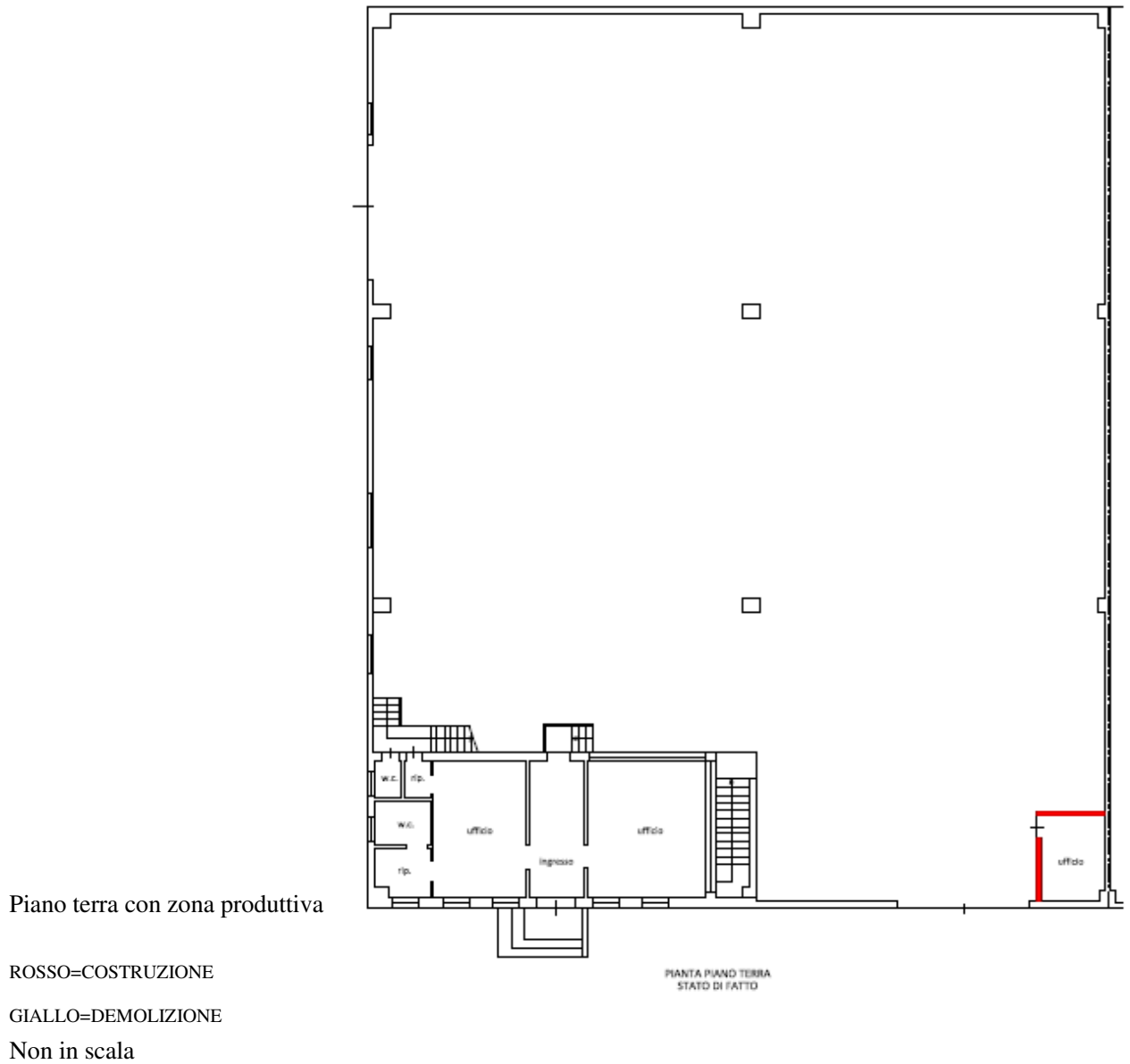
L'immobile in oggetto descritto non è incluso in un Piano Urbanistico Attuativo vigente







Piano 1° zona uffici (non sono state realizzate le scale da progetto)

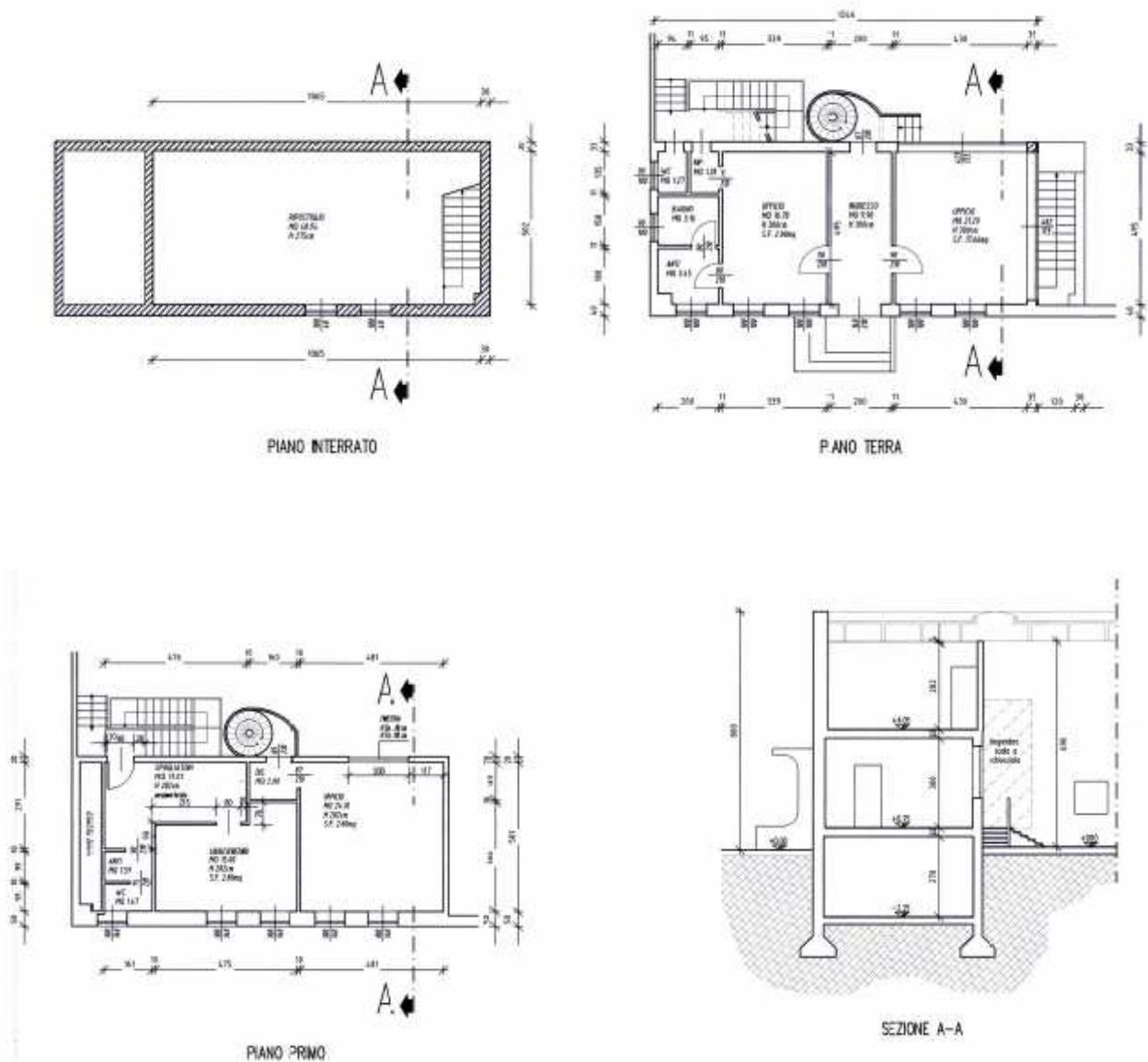


Piano terra con zona produttiva

- ROSSO=COSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE
- Non in scala

**Figura 8. Comparazione stato approvato – stato rilevato.**





DIA n. 16792/2003

Non in scala

**Figura 9. Tavole Stato approvato.**

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

È necessario presentare una pratica di regolarizzazione urbanistica e richiesta di segnalazione certificata di agibilità. Il costo presunto, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge il cui calcolo spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati, risulta quantificabile in € 2.000,00.

## 7.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche.

L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate e relativi alle parti comuni non avendo avuto mandato di esaminarle, e non potendo quindi



quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario che non avendo elementi di valutazione, gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni è ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.)**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: L'area esterna nel lato Ovest (tra il capannone e la linea di confine) è gravata da Servitù di passaggio pedonale e carraia a favore della p.lla 581 (altrimenti interclusa). Lungo il confine Nord della proprietà esiste un cancello carraio che attraverso la p.lla 485 di Ns interesse che immette nella p.lla 581. Tale Servitù è stata indicata dalla Ditta Esecutata in sede di sopralluogo e riscontrata in sede di sopralluogo: Non è stata riscontrata la trascrizione agli atti di tale Servitù;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: si veda paragrafo specifico;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.



Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico abilitato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Si ritiene anche che lo stato di manutenzione degli impianti esistenti debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

## **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

### **1. Trascrizione contro del 15.04.2025 ai nn. 3002/3828**

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza del 19.03.2025 rep. n. 1611 a favore di Frontis NPL S.p.A. e contro:

\_\_\_\_\_ con sede a Schio – c.f. \_\_\_\_\_ - Proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Comune di Schio – Catasto Fabbricati – fg 20

P.lla 485, cat. D1 – Via Vicenza p. S1-T-1

Comune di Schio – Catasto Terreni – fg 20

P.lla 485 – EU ente urbano di 1480 mq

### **2. Iscrizione contro del 08.10.2025 ai nn. 1484/10396**

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle entrate riscossione rep. 4936/12425 del 06.10.2025 a favore di Agenzia delle Entrate - riscossione e contro:

\_\_\_\_\_ con sede a Schio – c.f. \_\_\_\_\_ - Proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Comune di Schio – Catasto Fabbricati – fg 20

P.lla 485, cat. D1

### **3. Iscrizione contro del 24.01.2007 ai nn. 1125/222**

Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario del Notaio Clarizio Giulia rep. 55006/13866 del 23.01.2007 a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. p.a. e contro:

\_\_\_\_\_ con sede a Schio – c.f. \_\_\_\_\_ - Proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Comune di Schio – Catasto Fabbricati – fg 20

P.lla 485, cat. D1 – Via Vicenza p. S1

segue

### **Domanda di Annotazione del 18.12.2024 ai nn. 12839/1156**

Annotazione a iscrizione per cessione di ipoteca del Notaio De Paoli Monica rep. 34091/16885 del 11.12.2024 a favore di Frontis NPL S.p.A. – c.f. 06579330967

## **8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Saranno cancellate nel contesto della procedura le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli elencate nel paragrafo 8.2.



## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di relazione non ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni oggetto di relazione non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto di stima non fa parte di un condominio.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.*

*Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”*

### 12.2 Stima del valore di mercato

*“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di*



*esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$ ).*

*Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 08.12.2025 risulti essere pari a:*

**€516.000,00 (cinquecentosedicimila/00 euro), pari a 502,00 €/m<sup>2</sup>.**

Si riportano di seguito le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"****FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**


Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

<b>Comparabile A</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	opificio		
Epoca costruzione/agibilità	c.e 2002/agibilità 2007-2008		
Comune	Schio		
Indirizzo	Via L. Gazzola - E. Gregori		
Dati catastali	F. 16 lla 582 sub 14-13-5		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	1275,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUC	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	493,00
Servizi igienici	numero	SER	3
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	30/09/2024
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 980.000,00
Fonte del dato	atto Notaio C. Carraro rep. 7317		
Foto immobile			




<b>Comparabile B</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	opificio		
Epoca costruzione/agibilità	c.e 2002/agibilità 2007		
Comune	Schio		
Indirizzo	Via E. Gregori		
Dati catastali	f. 16 p.la 582 sub 20		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	1514,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	1191,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	26/03/2025
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 1.060.000,00
Fonte del dato	atto Notaio G. Carraro rep. 7722		
Foto immobile			



<b>Comparabile C</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	opificio		
Epoca costruzione/agibilità	c.e 1999/agibilità 2002		
Comune	Schio		
Indirizzo	Via Luigi Dalla Via n. 22		
Dati catastali	f. 16 p.lla 610 sub 9		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	836,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	613,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	13/09/2024
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 650.000,00
Fonte del dato	atto Notaio A.C. Santamaria rep. 27.484		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	opificio		
Epoca costruzione/agibilità	c.e. 1982/ agibilità 1989		
Comune	Schio		
Indirizzo	Via Aspromonte 25		
Dati catastali	f. 20 p.lla 485		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	970,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta/sottotetto	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	78,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	08/12/2025
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	-
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



## FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'Indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale periferica
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale/commerciale/direzionale
Tipologia immobiliare	condomini
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali medie/grandi dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona periferica - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	$i_{EST}$	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile porticato/loggia/veranda	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,60
Rapporto mercantile soffitta/sottotetto	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,20
Rapporto mercantile deposito/cantina/C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,35
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,05
Saggio del livello di piano	$i_{LV}$	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNP1}$	€/m <sup>2</sup> 100
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNP2}$	€/m <sup>2</sup> 400
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNA1}$	€/m <sup>2</sup> 50
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNA2}$	€/m <sup>2</sup> 150
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m <sup>2</sup> standard	$C_{SER}$	€ 10.000
- vetustà media bagno (anni)	$i_{SER}$	20
- vita media bagno (anni)	$v_{SER}$	30
Costo impianto di condizionamento	$C_{CON}$	€ 2.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	$D_{MNP1}$	€/m <sup>2</sup> 100
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	$D_{MNP2}$	€/m <sup>2</sup> 250
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	$P_{PAS}$	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	$P_{PAC}$	€ 10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	$P_{BOX}$	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 980.000,00	€ 1.060.000,00	€ 650.000,00	-
Data DAT (gg/mm/aa)	30/09/2024	26/03/2025	13/09/2024	08/12/2025
Superficie principale SUP (m <sup>2</sup> )	1275,00	1514,00	836,00	970,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie porticato SUO (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	78,00
Superficie soffitta SUS (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m <sup>2</sup> ) totale	0,00	0,00	0,00	27,30
Superf. comm. SCOM (m <sup>2</sup> ) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	1299,65	1573,55	866,65	1026,75
Superficie esterna esclusiva SUE (m <sup>2</sup> )	493,00	1191,00	613,00	589,00
Livello di piano LV (num)	0	0	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	3	2	2	2
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	3	3	3	2
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	3	3	2	2
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	3	2	2	2
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0
<b>Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti</b>				
	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m <sup>2</sup>
Comparabile A	30/09/2024	€ 980.000,00	1299,65	€ 754,05
Comparabile B	26/03/2025	€ 1.060.000,00	1573,55	€ 673,64
Comparabile C	13/09/2024	€ 650.000,00	866,65	€ 750,01

## FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 1.225,00
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 1.325,00
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 812,50
Prezzo medio comparabile A (€/m <sup>2</sup> )	$p\text{MED}_A = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$	€ 754,05
Prezzo medio comparabile B (€/m <sup>2</sup> )	$p\text{MED}_B = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$	€ 673,64
Prezzo medio comparabile C (€/m <sup>2</sup> )	$p\text{MED}_C = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$	€ 750,01
Prezzo marginale sup. princ. (€/m <sup>2</sup> )	$p(\text{SUP}) = \min(p\text{MED}_A; p\text{MED}_B; p\text{MED}_C)$	€ 673,64
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 202,09
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 404,18
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 134,73
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 235,77
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 505,23
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 33,68
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ 99,39
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	€ 44,50
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	€ 53,02
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 14.700,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 15.900,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 9.750,00
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 3.333,33
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m <sup>2</sup> 400,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m <sup>2</sup> 50,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m <sup>2</sup> 150,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m <sup>2</sup> 250,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 2.500,00



**FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI**

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 980.000,00		€ 1.060.000,00		€ 650.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	14,47	-€ 17.721,67	8,57	-€ 11.350,83	15,03	-€ 12.214,58
Superficie principale SUP	-305,00	-€ 203.915,58	-544,00	-€ 363.705,17	134,00	€ 89.589,14
Superficie balconi SUB	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	78,00	€ 18.252,12	78,00	€ 18.252,12	78,00	€ 18.252,12
Superficie autorimessa SUA	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	17,00	€ 2.027,59	-681,00	-€ 36.365,74	-103,00	-€ 6.553,02
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	-1	-€ 3.333,33	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	-1	-€ 127.500,00	-1	-€ 151.400,00	-1	-€ 83.600,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	-1	€ -	-1	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	-1	-€ 130.458,00	0	€ -	0	€ -
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Prezzo corretto</b>		<b>€ 517.351,12</b>		<b>€ 515.430,37</b>		<b>€ 655.473,66</b>

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	27,2%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,4%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject	
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con $d_{min}$ e $< 10\%$	
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum Pi / n$ € 516.390,74
Dove Pi sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)	
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>	<b>€ 516.000,00</b>

**12.3 Determinazione del valore a base d'asta**

La quota pignorata dalla Procedura esecutiva è la quota di 1/1 della proprietà superficiale della quale si procederà di seguito al calcolo del valore da mettere all'asta.

Il diritto di superficie è un diritto reale minore di godimento disciplinato dall'art. 952 e succ. del C.C., che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra di un fondo di proprietà che in questo caso appartiene al Comune di Schio.

La costruzione di questo diritto vale a sospendere il diritto di accessione. In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione. Con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo (Comune di Schio).

L'immobile oggetto della Procedura è stato concesso in diritto di superficie per la durata di 99 anni a decorrere dalla data di stipula del contratto del 10.06.1982. Con verbale di delibera di Giunta Comunale n. 326/2024 del 25.11.2024, il Comune di Schio ha stabilito il prezzo di cessione per l'anno 2025 per le aree ricadenti all'interno dell'area P.I.P. di Via Vicenza che risulta pari ad € 140,00/mq per il diritto di proprietà ed € 120,00/mq per il diritto di superficie.



Il corrispettivo del riscatto del diritto di superficie in ambito P.I.P. è pari ad € 20/mq (mail del Comune di Schio del 13.11.2025) determinato dalla differenza tra il prezzo in piena proprietà e il prezzo in diritto di superficie:

Valore riscatto zona P.I.P.: sup. lotto 1480 mq \* € 20,00/mq = € 29.600,00

Il valore del diritto di superficie dell'immobile è dato dalla differenza tra il valore dell'intera proprietà sopra determinato e il valore di riscatto in zona P.I.P.:

*Valore 1/1 diritto superficie: Valore piena proprietà – Valore riscatto Zona P.I.P.*

Descrizione	Valore
Valore di mercato piena proprietà	€ 516.000,00
Valore riscatto diritto superficie in Zona P.I.P. = € 20/mq	-€ 29.600,00
valore diritto superficie quota 1/1 (valore piena prop.-valore riscatto zona PIP)	+ € 486.400,00

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA per il calcolo del valore di mercato dell'immobile, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore della proprietà superficaria come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.”

*Pertanto applicando le detrazioni come sopra descritte e una riduzione del 15% sul valore sopra calcolato, il valore a base d'asta della quota di 1/1 della proprietà superficaria in capo all'esecutato risulta pari ad **€411.000,00 (quattrocentoundicimila/00 €)** come da tabella sotto riportata:*



Descrizione	Valore
Valore di mercato piena proprietà	€ 516.000,00
Valore riscatto diritto superficie in Zona P.I.P. = € 20/mq	-€ 29.600,00
valore diritto superficie quota 1/1 (valore piena prop.-valore riscatto zona PIP)	+ € 486.400,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 2.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 800,00
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	€ -
Altre aggiunte/detraioni	€ -
Totale Valore diritto superficie	€ 483.600,00
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 72.540,00
Totale Valore a base d'asta	€ 411.060,00
<b>Totale Valore a base d'asta (arrot.) quota 1/1 diritto superficie</b>	<b>€ 411.000,00</b>

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nel Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vicenza del 08.06.2022 rep. 1179/2022 alla quota di 1/1 di proprietà superficaria è stato dato il valore di € 304.000,00. La concessione del Diritto di superficie ha la durata di anni 99 a decorrere dal 10.06.1982.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile, considerato la quota di 1/1 di proprietà superficaria messa all'asta e non la piena proprietà, ha una scarsa possibilità di vendita.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota di titolarità del bene oggetto di stima in capo all'esecutato è 1/1 della proprietà superficaria.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal certificato della Camera di Commercio di Vicenza risulta che la Ditta esecutata ha sede legale in Schio (Vicenza), Via Aspromonte n. 25.

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Trattasi di Società a responsabilità limitata semplice.

## 15. LOTTI

Lotto unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Pove del Grappa, 08.12.2025

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Emanuela Sbrissa  
(firma digitale)



---

## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati CCIAA
10. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori

