

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 389/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa SONIA PANTANO

Procedente SIENA NPL 2018 S.R.L.

Esecutata



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Alfonso Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.731
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZLNS60E25A465L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono e fax: 0424227262
email: pozzaal@libero.it
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 389 / 2022 R.G.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 27/06/2023

Esperto arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.5–12): unità immobiliare ad uso ufficio al piano terzo e posto auto coperto su area di corte comune al piano terra.

Ubicazione (cfr pag.5): Schio (VI), Via Lago di Lugano n.15

Dati Catastali attuali (cfr pag.12–13): Comune di Schio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 17:
– Particella n.1320 sub.16 – VIA LAGO DI LUGANO – piano: 3 – Categoria: A/10 – Classe: 2;
– Particella n.1320 sub.63 – VIA LAGO DI LUGANO – piano: T – Categoria C/6 – Classe: 1

Metri quadri (cfr pag.18): 134,80

Stato (cfr pag.8): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.14–16): nulla da segnalare

Valore di mercato, OMV (cfr pag.19): € **107.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 18–19): 06/03/2023 (€ 75.000,00), 11/02/2020 (€ 100.000,00), 2/12/2020 (€ 117.500,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.20): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Schio e nel caso di uffici, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 457,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.19): € **85.500,00**

Valore mutuo fondiario (cfr pag.2/all.12): € 200.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.19): buona

Possibili interessati (cfr pag.25): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag. 19–20): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.20): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla società esecutata e da terzi

Titolo di occupazione (cfr pag.20–21): contratti di locazione ad uso ufficio scadenza 31/12/2027

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.25): nulla da segnalare



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 12/12/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 15/12/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 15/12/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 02/01/2023 ad inoltrare tramite mail PEC al Comune di Schio "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo per verificare lo stato dei beni pignorati è stato effettuato il giorno martedì 14 febbraio 2023 alle ore 9,30 presso gli immobili ubicati nel Comune di Schio (VI) alla presenza dei Sig.ri _____ e _____, titolari della società esecutata, e del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

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

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a



rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;

3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/1 della Società

con sede in (), Via (C.F.

), degli immobili che così risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

(...) immobili siti in Schio (VI), Via Lago di Lugano, Piano T – 3, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 17, particella 1320, sub. 63, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita catastale Euro 31,56;
- foglio 17, particella 1320, sub. 16, categoria A/10, classe 2, vani 6, rendita catastale Euro 1.859,24.



Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Schio
- Via Lago di Lugano
- Civico n. 15
- Zona industriale a prevalente indirizzo terziario con buona dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da un'unità ad uso ufficio al piano terzo e posto auto coperto al piano terra, che fanno parte di un fabbricato ubicato al civico n.15 di Via Lago di Lugano nel Comune di Schio (VI), a circa 5,5 Km. a est della Sede Municipale, in una zona industriale a prevalente indirizzo terziario.

L'edificio, planimetricamente a forma di "L" con asse principale in direzione nord/sud, si sviluppa su cinque livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto) ed un livello interrato il quale occupa solo parte del sedime dei piani superiori, che dalla documentazione catastale (planimetria ed elenco subalterni) risultano così composti:



- piano interrato: n.1 ufficio e tunnel impianti;
- piano terra: n.3 uffici, n.1 negozio e n. 23 posti auto scoperti;
- piano primo: n.3 uffici;
- piano secondo: n. 6 uffici;
- piano terzo: n. 5 uffici;
- piano quarto: n. 1 ufficio;
- piano quinto: n. 1 ufficio.

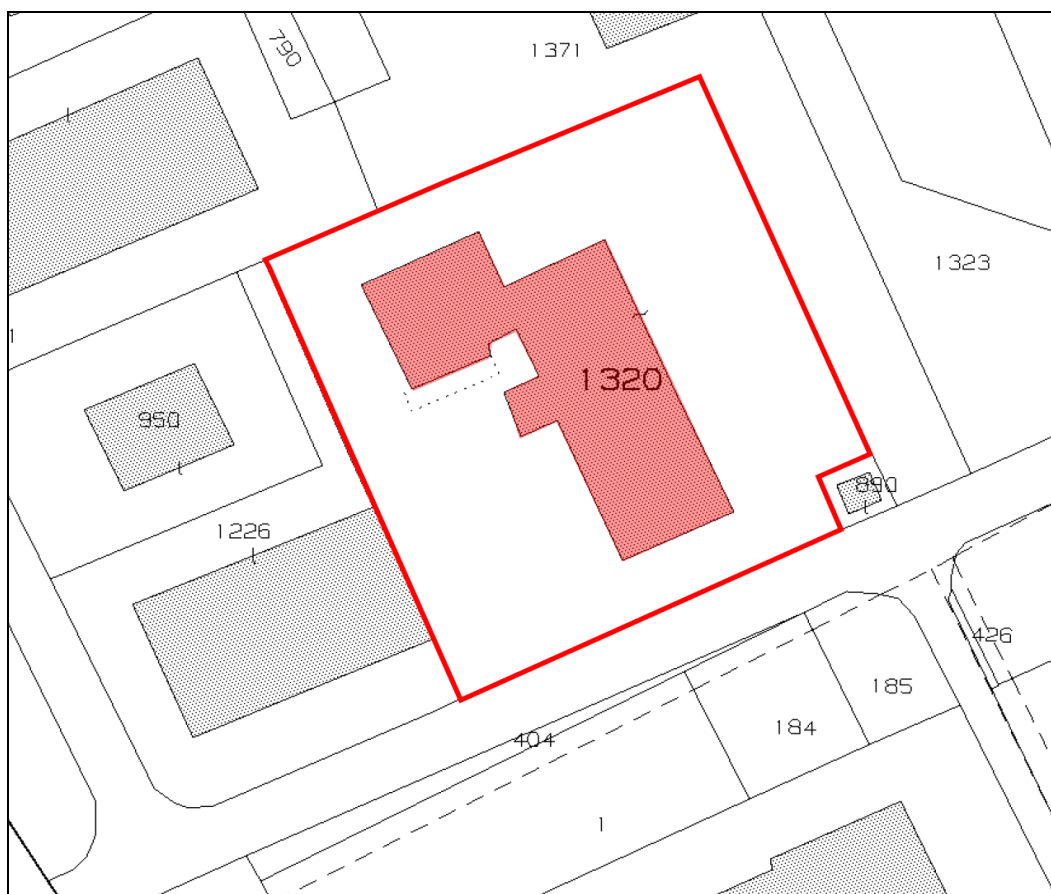
Il fabbricato sorge su un lotto di forma regolare delimitato su parte del fronte strada a sud da muretto, zoccolo con sovrastante rete a maglie romboidali su stanti in metallo a ovest, zoccolo in calcestruzzo a est, privo di delimitazioni a nord; non sono presenti cancelli carrai o pedonali.

L'edificio confina a sud con la pubblica via, sugli altri lati con lotti di proprietà di altre ditte.

L'accesso pedonale avviene su fronte ovest da area di corte individuata alla Particella n. 1320 sub.73; tale area, a servizio anche dei posti auto coperti ubicati a ridosso del confine ovest del lotto, è prevalentemente asfaltata con alcune porzioni tenute a verde o pavimentate.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato, solai del tipo "predalles", copertura piana, facciate prevalentemente del tipo continue strutturali con finitura esterna in vetro tranne una porzione a ovest riservata al vano scale rifinita esternamente in calcestruzzo.

Dall'ingresso comune al piano terra, delimitato da portoni in metallo e vetro, si accede alla zona ascensore e scala condominiale composta da due rampe affiancate con alzate e pedate in marmo, parapetto costituito da tubi orizzontali inseriti in struttura portante, entrambi in metallo, e scorrimento sempre in metallo ad andamento curvilineo.



ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO IL FABBRICATO (fuori scala)



Documentazione fotografica edificio ([Allegato N.2](#))



Vista fabbricato da via Lago Trasimeno a est



Vista fronte est fabbricato da area di corte



Vista fronti sud e est fabbricato da via Lago di Lugano



Vista fronte sud fabbricato da via Lago di Lugano



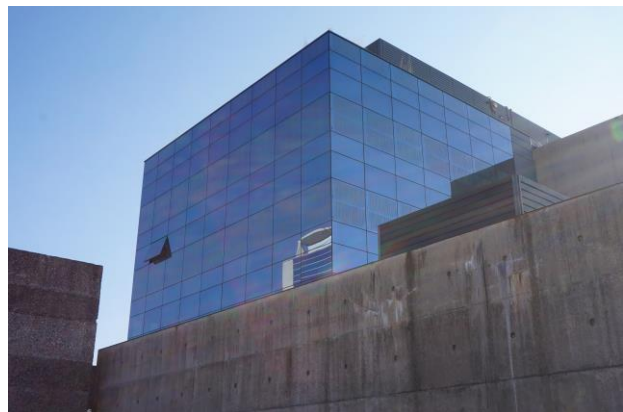
Vista fronti sud e ovest fabbricato da area di corte



Vista fronte ovest fabbricato da area di corte



Particolare fronte ovest fabbricato da area di corte



Vista fronti nord e ovest fabbricato da area di corte





Vista fronte nord fabbricato da area di corte



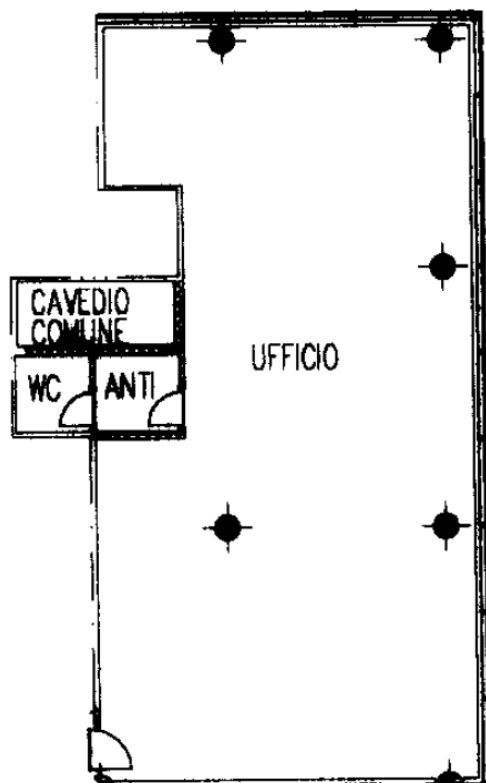
Vista fronti nord e est fabbricato da area di corte

Descrizione

Ufficio al piano terzo (Catasto Fabbricati, Foglio 17, Particella n.1320 sub.16)

Unità immobiliare ad uso ufficio al piano terzo che nella planimetria catastale ([Allegato N.3](#)) risulta composta da locale ufficio, anti w.c. e w.c., mentre nella planimetria di progetto ([Allegato N.5](#)) risulta costituita da ampia zona ingresso con disimpegno, quattro spazi direzionali-commerciali, anti w.c. e w.c..

La situazione rilevata alla data del sopralluogo risulta difforme da quanto indicato nelle sottostanti planimetrie poiché è stata effettuata una diversa ripartizione degli spazi interni ad uso ufficio come meglio specificato nei punti successivi della presente relazione di stima.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE E PLANIMETRIA DI PROGETTO (fuori scala)

Le altezze interne nette dei locali rilevate durante il sopralluogo corrispondono a quanto riportato nella scheda catastale.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono, con portoncino d'ingresso del tipo



blindato in pvc e alluminio, serramenti esterni costituiti da telaio filo facciata in metallo con vetrocamera, porte interne in vetro o legno (anti w.c. e w.c.), pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli di cartongesso su profili metallici con integrati sistemi di illuminazione.

Il w.c., privo di finestratura e con impianto di aspirazione forzata, ha pavimento e pareti in piastrelle ceramiche e sanitario costituito da vaso; nell'anti w.c. è presente un lavabo.

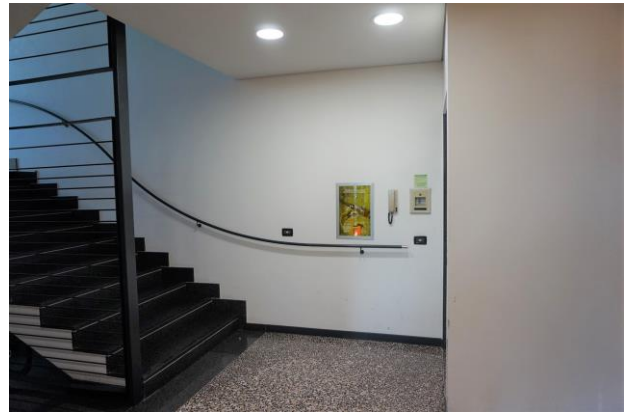
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento e climatizzazione tramite ventilconvettori alimentati da caldaia autonoma a gas metano collocata nel vano w.c. e pompa di calore ad alimentazione elettrica ubicata nella copertura dell'edificio.

Si ritiene che per verificare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

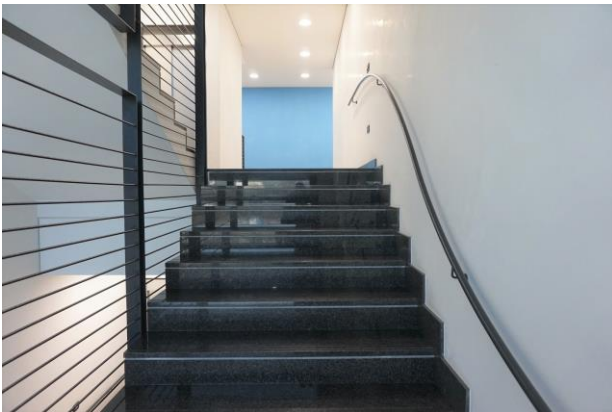
Documentazione fotografica ufficio (Allegato N.2)



Piano Terra – Ingresso comune a ovest da area di corte



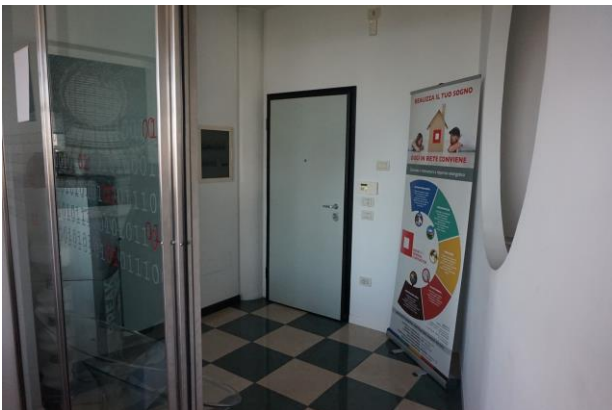
Piano Terra – Zona ingresso comune



Piano Terzo – Rampa scale comune



Piano Terzo – Ingresso (a destra) da corridoio comune



Piano Terzo – Zona ingresso da interno ufficio



Piano Terzo – vano uso ufficio a sud/est





Piano Terzo – vano uso ufficio a sud/est



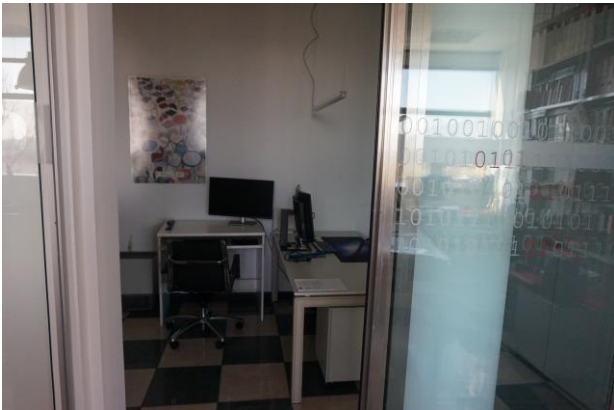
Piano Terzo – Ufficio a sud/est



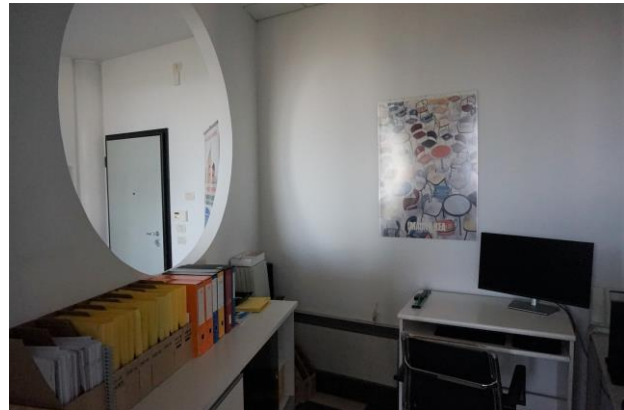
Piano Terzo – Disimpegno da nord verso sud



Piano Terzo – Disimpegno da sud verso nord



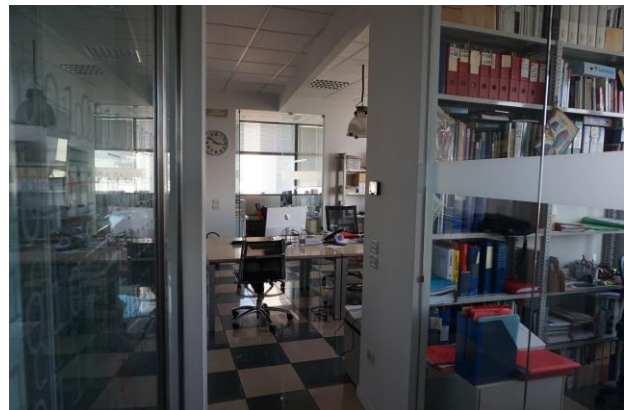
Piano Terzo – Vano interno a ovest



Piano Terzo – Vano interno a ovest



Piano Terzo – Ufficio a est



Piano Terzo – Spazio centrale da disimpegno





Piano Terzo – Spazio centrale angolo nord/est



Piano Terzo – Spazio centrale angolo sud/est



Piano Terzo – Spazio centrale porzione ovest



Piano Terzo – Ufficio a nord/est



Piano Terzo – Ufficio a nord/ovest



Piano Terzo – Anti w.c. e w.c



Piano Terzo – Particolare caldaia ufficio

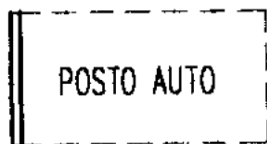


Piano Terzo – W.c.



Posto auto coperto

Unità immobiliare costituita da posto auto coperto, ubicato al piano terra su area di corte di pertinenza alle varie unità che compongono il fabbricato, catastalmente distinta alla Particella n.1320 sub.73. La copertura dei posti auto, disposti a squadro, avviene tramite pensilina con struttura portante verticale costituita da tubi in metallo e telo di copertura sostenuto da tiranti in acciaio.

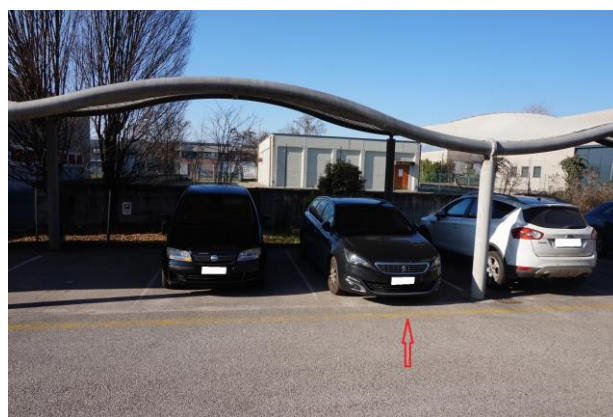


ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Vista posto auto a ovest da area di corte



Vista posto auto a ovest da area di corte

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare ad uso ufficio che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 01 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto si è provveduto alla stesura della stessa ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non risulta nominato per l'immobile in oggetto.

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 171,19 kWh/m² anno come da certificazione energetica allegata a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa valida fino al 21/03/2033 ([Allegato N.9](#))

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 15/12/2022 la Società _____ di _____ e _____ con sede in _____ (_____), Via _____ n. _____ (C.F. _____) risulta



proprietaria per la quota di 1/1 dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Schio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 17

- **Particella n.1320 sub.16** – VIA LAGO DI LUGANO – Piano: 3 – Categoria: A/10 – Classe: 2 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Totale mq.130 – Rendita: € 1.859,24;
- **Particella n.1320 sub.63** – VIA LAGO DI LUGANO – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 1 – Consistenza: mq.13 – Superficie catastale: mq.13 – Rendita: € 31,56.

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati – Foglio 17– Particella n.1320 sub.16

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 27/11/2001 Pratica n. 536656 in atti dal 27/11/2001 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 11115.1/2001);
- **VARIAZIONE** del 19/02/1999 in atti dal 19/02/1999 **FRAZIONAMENTO UNITA' ESISTENTI** (n. F00621.1/1999);
- **COSTITUZIONE** del 13/10/1998 in atti dal 13/10/1998 (n. L03411.1/1998).

Catasto Fabbricati – Foglio 17– Particella n.1320 sub.16

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 27/11/2001 Pratica n. 536660 in atti dal 27/11/2001 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 11119.1/2001);
- **VARIAZIONE** del 03/12/1998 in atti dal 03/12/1998 **FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. F05978.1/1998).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza non è conforme alla situazione rilevata nel corso del sopralluogo, in quanto non corrisponde allo stato di fatto dell'unità ad uso ufficio in cui attualmente si trova, come evidenziato nelle sottostanti planimetrie.



SCHEDA CATASTALE

STATO DI FATTO

COMPARATIVA

LEGENDA
■ SEVOLUZIONI
■ COSTRUZIONI

PLANIMETRIE UFFICIO PIANO TERZO – fuori scala ([Allegato N.6](#))



Nella scheda catastale è riportato uno spazio adibito a ufficio e privo di divisori interni tranne le pareti che delimitano l'anti e il w.c., mentre sono state aggiunte delle partizioni interne a formare alcuni spazi lavorativi distinti.

Tali difformità rendono necessaria la redazione di nuova scheda catastale il cui costo, comprensivo di spese tecniche professionista incaricato, ammontano a circa € 600,00.

Confini

Catasto Fabbricati – Foglio 17 – Particella n.1320 sub.16

L'unità ad uso ufficio al piano terzo confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.-E.), Particella n.1320 sub.17 (S.), Particelle n. 1320 sub.15 e sub. 2 B.C.N.C. vano scale (O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 17 – Particella n.1320 sub.16

Il posto auto coperto al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n. 1320 sub. 64 (N.), Particella n.1320 sub.73 B.C.N.C. corsia (E.), Particella n. 1320 sub.62 (S.), Particella n.1226 (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)).

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato N.5](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Schio (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 143 di registro Prot. N° 37446/812/URB/96 in data 03/03/1997 relativa a “LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE” - Via Lago di Lugano
Individuazione catastale: Com. SCHIO , Fg. 17, Mapp. n° 1207;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N° CE/24/1997 di registro Prot. nr. URB – 23398/642/1997 in data 29/09/1997 per “LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE. VARIANTE ALLA CONC.ED. N. 143 DEL 03-03-1997” - Via Lago di Lugano – 0 SCHIO (VI)
Individuazione catastale: (1/16099) T, Sez. SCHIO, Fog. 17, Part. 1207, Sub.;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N° CE/56/1998 di registro Prot. nr. URB – 32772/861/1997 in data 19/02/1998 per “LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE E SUCCESSIVO CAMBIO DI INTESAZIONE DELLA PROPRIETA' – VARIANTE ALLA CONC.ED. NR. 143 DEL 03-03-1997 E NR. 24 DEL 29/09/1997” - Via Lago di Lugano – 0 SCHIO (VI)
Individuazione catastale: (1/16099) T, Sez. SCHIO, Fog. 17, Part. 1207, Sub.;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N° CE/297/1998 di registro Prot. nr. URB – 17309 - 1998 in data 28/08/1998 per “LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE/COMMERCIALE – VARIANTE CONC.ED.NR. 143 DEL 03-03-1997 E SUCCESSIVE” - Via Lago di Lugano – 0 SCHIO (VI)
Individuazione catastale:



(1/16099) T, Sez. SCHIO, Fog. 17, Part. 1207, Sub.,
(1/17167) T, Sez. SCHIO, Fog. 17, Part. 1287, Sub.,
(1/17168) T, Sez. SCHIO, Fog. 17, Part. 1286, Sub.,
(1/17169) T, Sez. SCHIO, Fog. 17, Part. 144, Sub.;

- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) Prot. N.37567 in data 22/10/1998, per “Lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE” Via Lago di Lugano – Catasto di SCHIO Foglio 17 Mapp. nr. 1207 – 1287 -1286 – 144. *I lavori consistono in:*
 - modifiche nelle ripartizioni interne delle singole unità immobiliari;
 - leggere modifiche dimensioni dei cavedi;
 - sostituzione del grigliato al piano attico con facciata strutturale senza modifica delle misure esterne;
 - i piani 4° e 5° al momento attuale rimangono al grezzo.

Per quanto riguarda il posto auto insistente sull'area di corte pertinenziale il fabbricato, lo stesso è stato coperto mediante il seguente titolo edilizio:

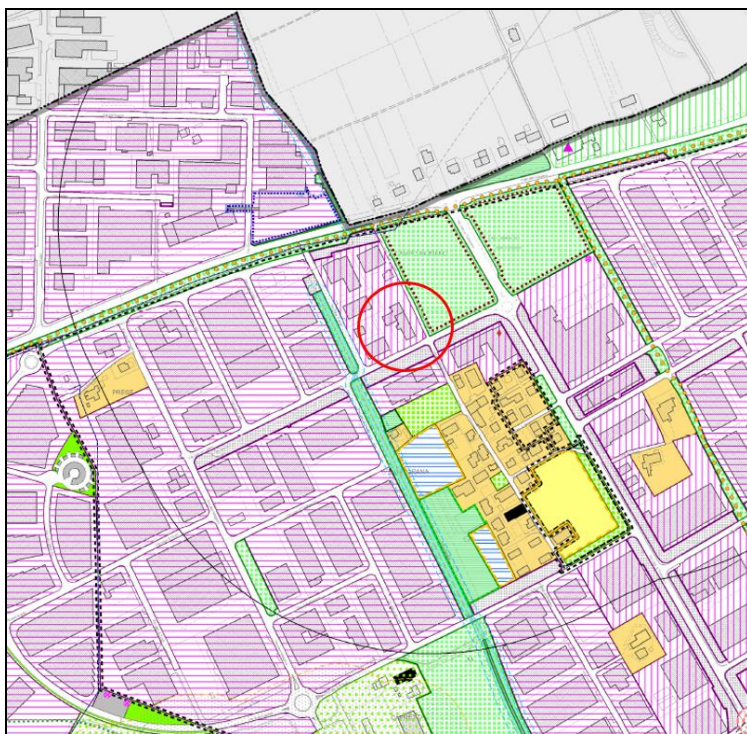
- CONCESSIONE EDILIZIA N°. CE/181/1999 di registro Prot. nr. URB – 9240 - 1999 in data 07/05/1999 relativa a “LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UNA PENSILINA PER COPERTURA POSTI AUTO DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE/COMMERCIALE”
- Via Lago di Lugano – 0 SCHIO (VI)

Individuazione catastale:

(1/17659) T, Sez. SCHIO, Fog. 17, Part. 1320, Sub.

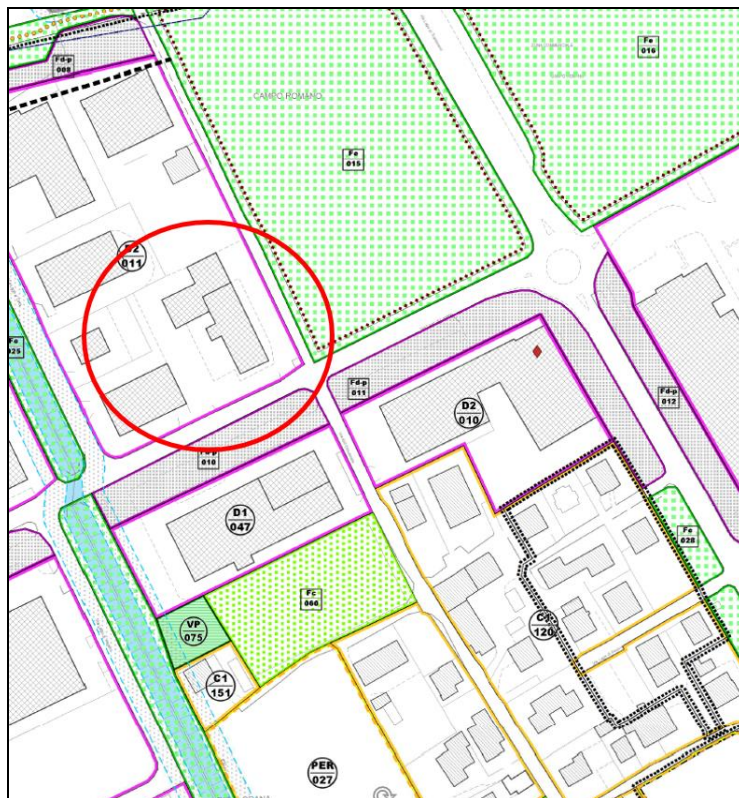
Situazione urbanistica ([Allegato N.8](#))

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Schio sono il Piano degli Interventi (PI) e il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) che assieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRG).



ESTRATTO P.I. – Zonizzazione e Vincoli– Elaborato T 1a 2 – Scala 1:5000 (fuori scala)





ESTRATTO P.I. – Zonizzazione e Vincoli– Elaborato T 2 16 –Scala 1:2000 (fuori scala)

Il PI attualmente in vigore, approvato con DCC N.13 del 25/03/2019 (aggiornato a luglio 2022), individua il bene in oggetto all'interno di una zona territoriale omogenea D che comprende tutte le aree destinate alle funzioni e attività produttive: artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizio ad esse, salvo specifiche prescrizioni del PI.

In particolare l'edificio in cui si trovano gli immobili in oggetto ricade all'interno di una "Zona D2 – Produttiva e commerciale-direzionale".

La disciplina per le zone D prescrive quanto segue:

- distanza dai confini minimo m 8,00;
- distanza tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti minimo m 10,00;
- passo carraio arretrato dalla strada per una distanza pari a m. 5,00, derogabile per i passi carrai che accedono dal parcheggio con interposta strada di servizio;
- non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici e consentite sugli altri fronti solo se contenute entro l'involucro della costruzione;
- le aree riservate a parcheggio e a verde per le attività commerciali o direzionali dovranno essere stabilite all'art. 2.6 delle NTO;
- tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto.

Abitabilità e agibilità

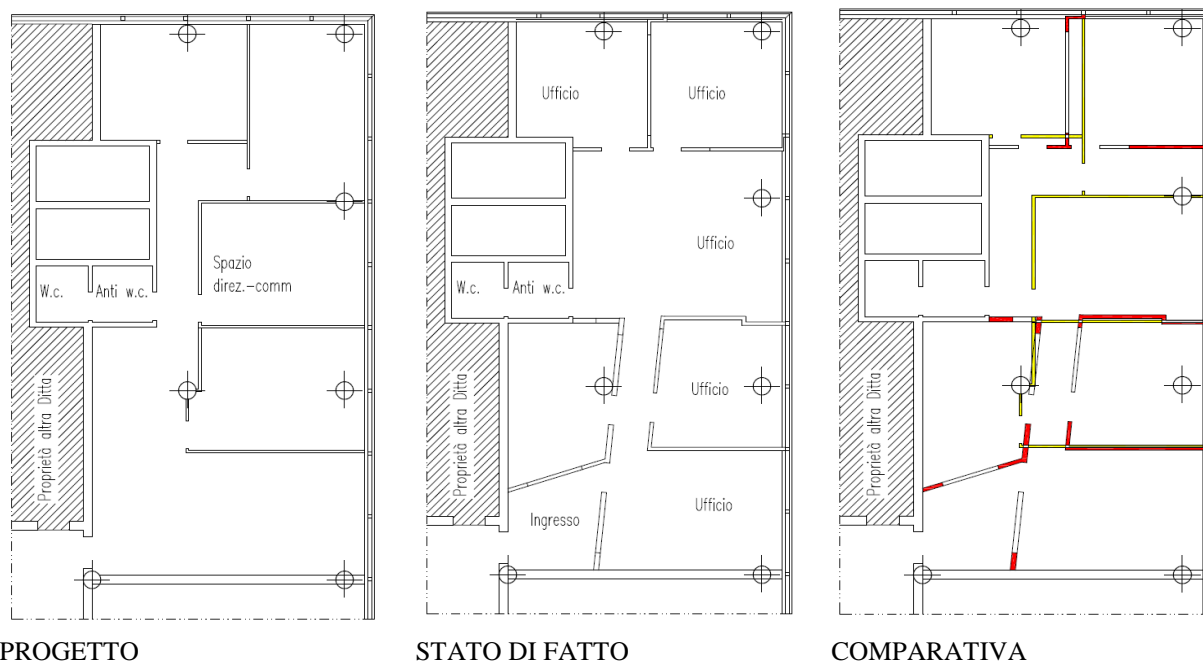
CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' in data 12/04/1999 **Nr. AB/59/1999** Prot. nr. URB – 8200 – 1999 limitatamente alla sola unità immobiliare Particella n.1320 sub.16.

Abusi

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 14/02/2023, sono state riscontrate alcune difformità che non risultano essere state oggetto del rilascio di autorizzazioni edilizie, relative ad una diversa distribuzione dei vani interni rispetto all'ultimo progetto autorizzato.



Le modifiche rilevate sono evidenziate nelle sottostanti planimetrie. ([Allegato N.7](#))



PLANIMETRIE UFFICIO PIANO TERZO – fuori scala

Sanabilità e costi

Per la regolarizzazione amministrativa dell'unità ad uso ufficio sarà necessario presentare apposita comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) i cui costi, compresa sanzione amministrativa, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e competenze professionali tecnico incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali) ammontano a circa € **3.500,00** (Euro tremilacinquecento/00).

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici principali;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 dei posti auto coperti.



Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terzo	Ufficio	128,30	1,00	128,30
Terra	Posto auto	13,00	0,50	6,50
TOTALE				134,80

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.*

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Porzione di fabbricato ad uso direzionale al piano secondo e posto auto scoperto
Ubicazione	Comune di Schio (VI), Via Lago di Lugano n.15
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 17 - Particella n.1320 sub.13 (A/10) e sub.52 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 06/03/2023, Rep. 27.998 - Racc. 16.340 Notaio Dott. Renato Facchin di Schio (VI)
Prezzo di vendita	€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00 centesimi).

COMPARABILE B	
Descrizione	Ufficio con accessori al terzo piano e due posti auto al piano terra
Ubicazione	Comune di Schio (VI), Via Lago di Lugano n.15
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 17 - Particella n.1320 sub.17 (A/10), sub.69 (C/6) e sub.70 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 11/02/2020, Rep.33.621 - Racc.15.032 Notaio Dott. Francesco de Stefano di Schio (VI)
Prezzo di vendita	€ 100.000,00 (Euro centomila/00 centesimi)



COMPARABILE C

Descrizione	Ufficio al piano primo, deposito al piano secondo sottostrada e lastrici solari al piano primo
Ubicazione	Comune di Schio (VI), Via Luigi dalla Via n.3
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Foglio 16 - Particella n.542 sub.233 (A/10), sub.186 (C/2), sub. 237, sub.240
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 22/12/2020, Rep.3.544- Racc.2.834 Notaio Dott. Lorenzo Magi di Schio (VI)
Prezzo di vendita	€ 117.500,00 (Euro centodiciassettemilacinquecento/00 centesimi)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di procedura sono riportate nell' [Allegato N.15](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso ufficio nel Comune di Schio (VI) ([Allegato N.16](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'immobile in oggetto costituito da ufficio al piano terzo e posto auto coperto al piano terra, si è ottenuto il valore di mercato arrotondato pari a € **107.000,00** (Euro centosettemila/00).

Tale valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare per i fabbricati una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 16.050,00, oltre ad altre detrazioni.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	-	€ 16.050,00
- Presentazione nuove planimetrie catastali	-	€ 600,00
- Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia	-	€ 3.500,00
- Spese condominiali non pagate		€ 1.535,93
Totale	-	€ 21.685,93

Valore base d'Asta degli immobili = € 107.000,00 – € 21.685,93 = € 85.314,07 che si arrotondano ad € **85.500,00** (Euro ottantacinquemilacinquecento/00).

Tale valore si intende al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente.

Giudizio di vendibilità

Buona, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

– pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del



Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);

- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.16](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 865	€ 116.602,00	138%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 457	€ 61.603,60	73%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 150	€ 20.220,00	24%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativi all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferiscono a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 32% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) e del 40% per quelli individuati alla categoria C/6 (Box o posti auto pertinenziali).

In riferimento al Comune di Schio hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 29,64%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 5,22.

9. STATO DI POSSESSO

Debitore

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla ditta esecutata e da terzi come confermato dai contratti di locazione indicati al punto successivo.

Locazione ([Allegato N.13](#))

I contratti di locazione in vigore sono i seguenti:

- Contratto di locazione di una porzione di immobile strumentale identificato al foglio 17, mappale 1320 sub.16, tra “locatrice” e il Sig. “conduttrice”, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) il 27/04/2022 codice identificativo T5G22T002310000TK per modifica importo canone mensile, con durata originaria dal 01/01/2022 al 31/12/2027;
- Contratto di locazione di una porzione di immobile strumentale identificato al foglio 17, mappale 1320 sub.16, tra “locatrice” e il Sig. “conduttrice”, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) il 27/04/2022 codice identificativo



T5G22T002311000UC per modifica importo canone mensile, con durata originaria dal 01/01/2022 al 31/12/2027;

- Contratto di locazione di una porzione di immobile strumentale identificato al foglio 17, mappale 1320 sub.16, tra "locatrice" e il Sig. "conduttrice", registrato all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) il 27/04/2022 codice identificativo T5G22T002306000AA per modifica importo canone mensile, con durata originaria dal 01/01/2022 al 31/12/2027;
- Contratto di locazione di una porzione di immobile strumentale identificato al foglio 17, mappale 1320 sub.16, tra "locatrice" e il Sig. "conduttrice", registrato all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) il 27/04/2022 codice identificativo T5G22T002308000CC per modifica importo canone mensile, con durata originaria dal 01/01/2022 al 31/12/2027.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): sì.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù

Il fabbricato nel suo complesso è interessato dalle seguenti servitù:

- servitù di metanodotto a favore della "SNAM" con sede a Milano (MI), costituita con atto in data 27/01/1984, Rep. N.60.309 Notaio Dott. Umberto Ferrigato di Schio (VI), ivi trascritto in data 24/02/1984 ai n.ri 1447 R.G. e 1268 R.P.;
- servitù per le distanze costituite con atto in data 28/01/1998, Rep. N.111.194 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 17/02/1998 ai n.ri 931 R.G. e 720 R.P.;
- servitù di passaggio con ogni mezzo, pedonale e carraio, nonché di sosta, a carico delle particelle 1320 subb. 73 e 74 del foglio 17, ed a favore delle particelle 794, 792, 1287 (ex 144/b), 144 e 1286 del foglio 17, costituita con atto in data 31/03/1999 Rep. N.120.076 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 26/04/1999 ai n.ri 4718 R.G. e 3609 R.P.;
- servitù per le distanze relativa a porzione della particella 1320 sub. 73 (corte), costituita con atto in data 07/05/1999 Rep. N.121.049 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 02/06/1999 ai n.ri 6373 R.G. e 4782 R.P.;
- servitù per le distanze relativa a porzione della particella 1320 sub. 73 (corte), costituita con atto in data 13/05/1999 Rep. N.121.152 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 02/06/1999 ai n.ri 6378 R.G. e 4787 R.P.;
- servitù per le distanze relativa a porzione della particella 1320 sub. 73 (corte), costituita con atto in data 07/06/1999 Rep. N.121.736 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 05/07/1999 ai n.ri 7536 R.G. e 5593 R.P..

Convenzioni edilizie: no



Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Il fabbricato nel suo complesso è interessato dai seguenti vincoli:

- vincolo di destinazione d'uso di parcheggio e a verde e/o servizi riguardante le originarie particelle 398 (ex 96/c), 794 (ex 727/b), 792 (ex 729/b), 789 (ex 728/a) del foglio 17, a favore del Comune di Schio, costituito con atto in data 24/04/1992, Rep. N.70.164 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 12/05/1992 ai n.ri 3968 R.G. e 3058 R.P.;
- vincolo di destinazione d'uso a verde privato, a parcheggio e a parcheggio privato le originarie particelle 793 (ex 727/a), 787 (ex 396/a), 796 (ex 727/d) del foglio 17, a favore del Comune di Schio, costituito con atto in data 01/10/1993, Rep. N.80.839 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 26/10/1993 ai n.ri 6858 R.G. e 5329 R.P.;
- vincolo di destinazione d'uso riguardante le originarie particelle 398 (ex 96/c), 794 (ex 727/b), 792 (ex 729/b), 789 (ex 728/a), del foglio 17 a favore del Comune di Schio, costituito con atto in data 18/03/1994, Rep. N.84.185 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 06/04/1994 ai n.ri 2394 R.G. e 1776 R.P.;
- vincolo di destinazione d'uso pubblico a parcheggi, spazi di manovra e a verde, le particelle 1178, 1179, 796 e 787 del foglio 17, a favore del Comune di Schio, costituito con atto in data 09/10/1995, Rep. N.95.028 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 19/10/1995 ai n.ri 7444 R.G. e 5835 R.P.;
- vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art.25 L.R. 27/06/1985 n.61 e della L. 24/03/1989 n.122, per l'originaria particella 107 del foglio 17, costituito con atto in data 27/03/1997, Rep. N.105.682 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 23/04/1997 ai n.ri 3243 R.G. e 2479 R.P.;
- vincolo ai sensi dell'art.25 L.R. 27/06/1985 n.61 e della L. 24/03/1989 n.122, costituito con atto in data 28/01/1998, Rep. N.111.205 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 25/02/1998 ai n.ri 1122 R.G. e 854 R.P.;
- vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art.25 L.R. 27/06/1985 n.61 e della L. 24/03/1989 n.122, riguardante le originarie particelle 1207, 1287 (ex 399/b), 144, 1286 (ex 399/a) del foglio 17, costituito con atto in data 22/09/1998, Rep. N.116.110 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 07/10/1998 ai n.ri 7664 R.G. e 5746 R.P.;
- vincolo di distanza costituito su porzione della particella 1320 sub.73 del foglio 17, ed a favore delle particelle 794, 792, 1287 (ex 144/b), 144, 1286 del foglio 17, costituito con atto in data 31/03/1999, Rep. N.120.076 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 26/04/1999 ai n.ri 4720 R.G. e 3611 R.P.;
- vincolo costituito con atto in data 08/06/1999, Rep. N.121.784 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 06/07/1999 ai n.ri 7568 R.G. e 5616 R.P.;
- vincolo di destinazione d'uso riguardante le originarie particelle 144, 1287, 1326, 794, 792, 1325 del foglio 17, costituito con atto in data 22/09/1999, Rep. N.123.704 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 21/10/1999 ai n.ri 11276 R.G. e 8283 R.P.;
- vincolo di destinazione d'uso, costituito con atto in data 11/01/2001, Rep. N.135.402 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 06/02/2001 ai n.ri 1289 R.G. e 985 R.P., a parziale sostituzione di quanto vincolato con atto in data 22/09/1999 Rep. N.123.704 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), di cui sopra;
- vincolo di destinazione d'uso, costituito con atto in data 29/11/2001, Rep. N.142.521 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 03/01/2002 ai n.ri 40 R.G. e 32 R.P., a parziale sostituzione di quanto vincolato con atto in data 22/09/1998 Rep. N.116.110 Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio (VI), di cui sopra, ed a totale sostituzione di quanto vincolato con



atto in data 11/01/2001 Rep. 135.402 di cui sopra.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "CENTROLOGICO" con sede in Schio (VI) Via Lago di Lugano n.15 di cui è amministratore lo studio "Amministrazioni Condominiali – A.T. INFORMATICA SAS" di Roberto Tognazzi & C. con sede in Schio (VI) Via F.lli Pasini n.105, che in data 13/03/2023 ha trasmesso via Mail i prospetti relativi agli oneri di gestione degli esercizi 2021 e 2022 ([Allegato N.10](#)), che vengono così riassunti:

Spese ordinarie annue di gestione:

Esercizio ordinario "2021"	€ 827,08
Esercizio ordinario "2022"	€ 724,13
Totale gestione	€ 1.551,21

Le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi ammontano pertanto a € 1.551,21.

Le spese condominiali dell'ultimo biennio scadute ed insolute alla data della perizia ammontano complessivamente ad € **1.535,93**.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore ([Allegato N.11](#))

- Atto di "COMPRAVENDITA" in data 13/04/2005, Rep. N.54.001 Racc. N.9.744 Notaio Dott. Paolo Brando di Dueville (VI), trascritto a Schio (VI) in data 04/05/2005 ai n.ri 5136 R.G. e 3458 R.P. attraverso il quale la società "APB ANTONIO PIAZZA BREVETTI S.R.L." con sede in Schio (VI) Via Liguria n.19 (numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Vicenza e C.F. n.02566820243) proprietaria per la quota di 1/1, vendette alla società " " con sede in () Via n. (numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Vicenza e C.F. n.) i seguenti beni:
(...)

le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Schio Via Lago di Lugano n. 15 e così catastalmente descritte:

COMUNE DI SCHIO – CATASTO FABBRICATI – Foglio 17 M.N.:

1320 sub 16 Via lago di Lugano – P.3 – Cat. A/10 – Cl. 2 – vani 6 – RC Euro 1.859,24;

1320 sub 63 Via Lago di Lugano – P.T. – Cat. C/6 – Cl. 1 – mq. 13 – RC Euro 31,56. (...)

Vengono ricomprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comune coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità vendute ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del C.C. ed in particolare la quota di 33,30/1000 sul M.N. 1320/2 (tunnel, impianti, cavedi, vani scala, terrazza) bene comune esclusivamente ai mappali 1320 subalterni 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 71, 72, 75 e 76 e sul M.N. 1320/73 (corte) (...).

Si segnala che l'attuale società esecutata ha subito i seguenti cambiamenti:

- con Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del 06/06/2006 Rep. N.18.499 Notaio Francesco De Stefano di Schio (VI) ivi trascritto in data 20/06/2006 ai n.ri 7570 R.G. e 5022 R.P., da " " ha assunto la denominazione " ";
- con Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del 05/10/2021 Rep. N.4.259 e Racc.



N.3.267 Notaio Stagnotto Elisa di Malo (VI) trascritto a Schio (VI) in data 07/10/2021 ai n.ri 11368 R.G. e 8459 R.P., da “ ” ha assunto la denominazione “ ”. ([Allegato N.11](#))

Regime patrimoniale

Si tratta di una società in accomandita semplice come si evince dalla Visura ordinaria società di persone rilasciata dalla Camera di Commercio di Vicenza in data 04/04/2023. ([Allegato n.14](#))

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 13/04/2005: APB ANTONIO PIAZZA BREVETTI S.R.L. con sede in Schio (VI) (C.F. 02566820243) in forza di “Atto di Compravendita” in data 13/04/2005, Rep. N.54.000 e Racc. N.9.743 Notaio Dott. Paolo Brando di Dueville (VI), trascritto a Schio (VI) in data 04/05/2005 ai n.ri 5135 R.G. e 3457 R.P.;
- fino al 13/04/2005: BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI ITALEASE S.P.A. con sede in Milano (MI) (C.F. 00846180156), in forza di “Atto di Compravendita” in data 08/06/1999, Rep. N.121.784 Notaio Dott. Giulio Ferraro di Schio (VI), ivi trascritto in data 06/07/1999 ai n.ri 7568 R.G. e 5616 R.P.;
- fino al 08/06/1999: FRONCOLATI S.R.L. con sede in Schio (VI) (C.F. 00910630243), per titoli anteriori al ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 19/09/2022 ai n.ri 10471 R.G. – 7825 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 24/08/2022 rep. n.4053, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “SIENA NPL 2018 S.R.L.” con sede a ROMA (RM) – C.F. 14535321005, contro la Società “ ” con sede a () – C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobili:

Comune di Schio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 17:

- Particella n. 1320 sub.63 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 1320 sub.16 – Nat. A10 – UFFICI E STUDI PRIVATI

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Schio (VI) il 04/05/2005 ai n.ri 5137 R.G. – 1056 R.P., a favore di “BANCA ANTONVENETA SPA” con sede a PADOVA (PD) – C.F. 02691680280, contro “ ” con sede a () (C.F.). per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 13/04/2005, N.54.002 di Rep. N.9.745 di Racc. Notaio Dott. Paolo Brando di Dueville (VI) – Capitale € 200.000,00, Tasso interesse annuo 3.2 %, Durata anni 15, Iscriz. ipotec. per € 400.000,00.

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1:

Comune di Schio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 17:



– Particella n. 1320 sub.16 – Nat. A10 – UFFICI E STUDI PRIVATI

Immobile n.2:

Comune di Schio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 17:

– Particella n. 1320 sub.63 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 26/09/2022, a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati, certificata dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), a tutto il 18/04/2023 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

12. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

I beni non sono divisibili.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da unità immobiliare ad uso ufficio al piano terzo e posto auto coperto su area di corte comune al piano terra.

Valore € 107.000,00

Prezzo base d'Asta € **85.500,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di beni non divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 19 aprile 2023

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 34
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 17, Comune di Schio (VI) – scala 1: 2.000;
 - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
 - Elenco dei subalterni;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 17, Particella n.1320 sub.16;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 17, Particella n.1320 sub.63;
 - Visure
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici
6. Elaborati grafici di rilievo:
 - Planimetria piano terzo scheda catastale, stato di fatto e comparativa
7. Elaborati grafici di rilievo:
 - Planimetria piano terzo progetto approvato, stato di fatto e comparativa
8. Documentazione urbanistica:
 - Estratto “P.I. – Tav. n. T 1a 2 – Zonizzazione e Vincoli - Intero Territorio Comunale” scala 1:5.000 Anno 2022;
 - Estratto “P.I. – Tav. n. T 2 16 – Zonizzazione e Vincoli - Intero Territorio Comunale” scala 1:2.000 Anno 2022;
 - Estratto “P.I. – Norme Tecniche Operative – Elaborato R 2” Anno 2022
9. Attestato di Prestazione Energetica
10. Documenti “CONDOMINIO CENTROLOGICO”:
 - Spese d’esercizio.
11. Atto compravendita in data 13/04/2005
Atto di modifica di patti sociali in data 07/10/2021
12. Contratto di mutuo fondiario in data 13/04/2005
13. Contratti di locazione registrati
14. Certificato della Camera di Commercio di Vicenza
15. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”)
16. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo Comune di Schio (VI)

