TRIBUNALE DI VICENZA

SEZ. 1^ CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[redacted]

Sede legale: Via Lago di Costanza n. 48 - Schio (VI) - C.F. P IVA 00484500244

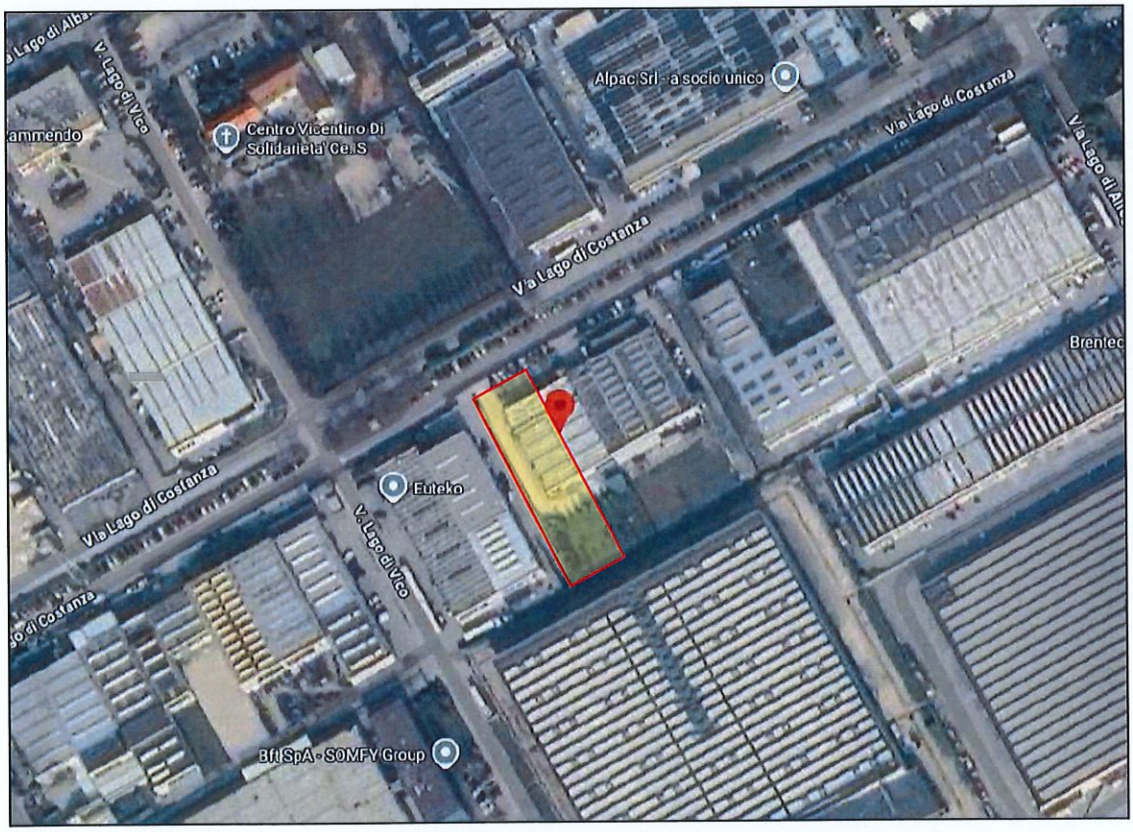
N. Gen. Rep. **110/2025**

Giudice Delegato dott. Giuseppe Limitone

Curatore dott. Elia Marcadella

lg110.2025vicenza@pecliquidazionigiudiziali.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto 1



Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo ACPP della Provincia di Vicenza al n. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3 - tel 0444 928970 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Liquidazione Giudiziale n. 110/2025 R.G.- Tribunale di Vicenza
Giudice: dott. **Giuseppe Limitone**

LOTTO 1

Beni (pag. 6): quota di 1/1 della porzione di testa di un capannone artigianale a schiera che si sviluppa al piano terra con laboratorio, magazzini, uffici e servizi e area scoperta esclusiva.

Ubicazione (pag. 6): Comune di Schio, via Lago di Costanza n. 48.

Dati Catastali attuali (pagg. 13-14): Comune di Schio (Codice:I531Q) - Catasto Fabbricati - Fg. 17 - m.n. 930

Metri quadri (pag. 12): m.n. 930 sup. mq 569 - comm. 578,00; oltre al terreno coperto e scoperto di mq 2.030 catastali.

Stato di manutenzione (pagg. 8-12): sufficiente per l'uso/da manutentare.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14-18): da regolarizzare, vedasi relazione.

Valore lordo di mercato complessivo, OMV (pag. 27): **€ 437.000,00.**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 23-24): comparabile A: 7/2/25 € 540.000; comparabile B: 30/9/24 € 326.700; comparabile C: 4/3/22 € 410.000

Valore complessivo di vendita forzata proposto (28): prezzo a base d'asta **€ 372.000,00.**

Occupazione (pag. 19): occupato con contratto di locazione registrato, scadenza 31/8/31 - opponibile; in essere affitto di azienda.

Titolo di occupazione (pag. 19): contratto di locazione commerciale e affitto di azienda.

Oneri (pag. 20): /

APE (pag. 12): APE in data 24/6/26 n. id. 74041/2026 - classe energetica F - allegato

Problemi particolari - informazioni utili – criticità : verifica impianti

CDU (pagg. 15-16): allegato.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:
Iscrizione AE di Schio in data 25/1/23 ai nn. 871/72
Trascrizione AE di Schio in data 29/7/26 ai nn. 8242/6526

ALLEGATI
allegato 1 - documentazione fotografica;
allegato 2 - estratto di mappa, visure e planimetria catastale;
allegato 3 - CDU, estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni di conformità;
allegato 4 – APE e Libretto di impianto;
allegato 5 - AE elenco delle formalità, titoli provenienza, doc. Agenzia Entrate;
allegato 6 - comparabili.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 ai beni immobili stimati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili oggetto di relazione, 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.
Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene 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 dei fabbricati oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato 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 sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano 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, di inquinamento e relative 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 alcuna garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto considerato anche nella 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 immobiliari oggetto di relazione, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

SOMMARIO:

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. INCARICO 5
2.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 5
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE 5
3.1 DIRITTO: 5
PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 DI: SEDE IN PIVA 5
3.2 BENI E UBICAZIONE: 6
3.3 CARATTERISTICHE ZONA: 6
3.4 PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI 6
3.5 DESCRIZIONE: 6
3.6 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE: 8
3.7 IMPIANTI: 11
4. DATI TECNICI: 12
4.1 DATI TECNICI 12
4.2 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: 12
4.3 CERTIFICAZIONE ENERGETICA: 12
5. STORIA CATASTALE 13
5.1 DATI CATASTALI ATTUALI: 13
5.2 CONFINI: 13
5.3 VARIAZIONI STORICHE: 13
5.4 CONFORMITÀ CATASTALE: 14
6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA 15
6.1 TITOLI URBANISTICI: 15
6. 2 PRATICHE EDILIZIE: 16
6.3 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: 17
6.4 ABUSI: VEDI SOPRA 18
6.5 SANABILITÀ E COSTI: 18
6.6 PERIMETRO DEL "MANDATO": 18
7. STATO DI POSSESSO: 19
8. VINCOLI E ONERI 20
8.1 ONERI E VINCOLI: 20
8.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AGGIORNATE AL 12/5/26 21
9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 22
9.1 FONTI DI INFORMAZIONE: 22
9.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO 27
9.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA 28
9.5 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI: 28
9.6 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ: 28
9.7 FORME DI PUBBLICITÀ: 28
10. LOTTI 28
11. COMODA DIVISIBILITA' 28
12. ELENCO ALLEGATI: 28

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

2. INCARICO

Perito estimatore immobiliare per la procedura Liquidazione Giudiziale n. 110/2025 RG.

2.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di perito immobiliare è stato comunicato dal Curatore dott. Elia Marcadella al GD in data 9/1/26 e confermato dal Giudice D. in data 12/1/26.

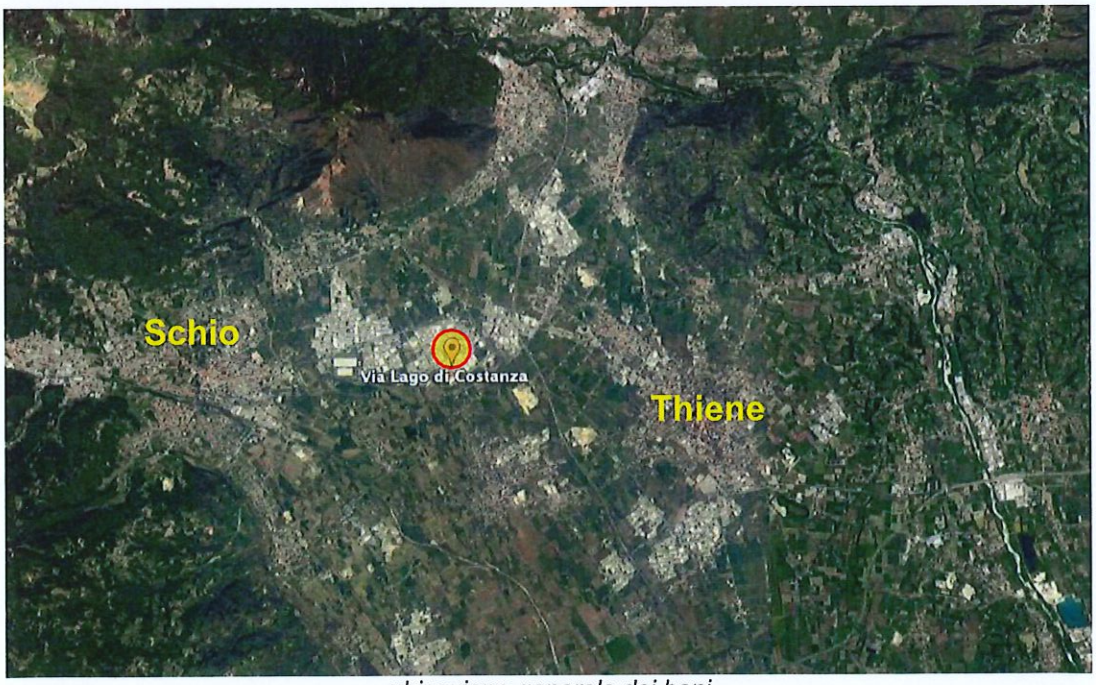
Per eseguire le valutazioni richieste si sono svolte ricerche presso:
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetria catastale, per verificare la regolarità catastale (visure 22/1/26 e segg.);
- Ufficio Tecnico del Comune di Schio: documentazione urbanistica, pratiche edilizie e agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (richiesta accesso agli atti 22/1/26, invio documenti 1/4/26);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza: per verifica contratti di locazione in essere (richiesta 23/1/26 - risposta 27/1/26);
- Ufficio Tecnico del Comune di Schio: richiesta CDU 18/5/26 emesso il 21/5/2026;
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (12/5/26);
- agenzie immobiliari e operatori locali, fonti informative statistiche;
- Comparabilitalia e Agenzia delle Entrate per ricerca comparabili in maggio 2026.
- Astalegale Spa, per acquisire le aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona dove sono ubicati i beni da stimare (richiesta e risposta del 22/1/26);

Il sopralluogo sui beni in Schio è stato eseguito in data 20/4/26 alla presenza del Curatore dott. Elia Marcadella e della sig , Amministratore Unico della società che occupa l'immobile con contratto di locazione registrato.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto:

Piena **Proprietà per 1/1** di: sede in – PIVA



ubicazione generale dei beni

3.2 Beni e ubicazione:

In Comune di Schio, via Lago di Costanza n. 48, porzione di testa di un capannone artigianale a schiera, con superficie lorda complessiva di mq 569 circa e corte scoperta esclusiva di mq 1.461 circa (m.n. 930 mq 2.030 catastali).



ortofoto con individuazione degli immobili

3.3 Caratteristiche zona:

zona industriale del Comune di Schio, con aree limitrofe prevalentemente produttive, trafficata e dotata di parcheggi e alberature. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria in centro.

3.4 Principali collegamenti pubblici (Km): SP 66 "Garziere" (3) che collega Zanè con Santorso, SP 46 per Vicenza (5), casello autostrada A31 - Thiene (7).

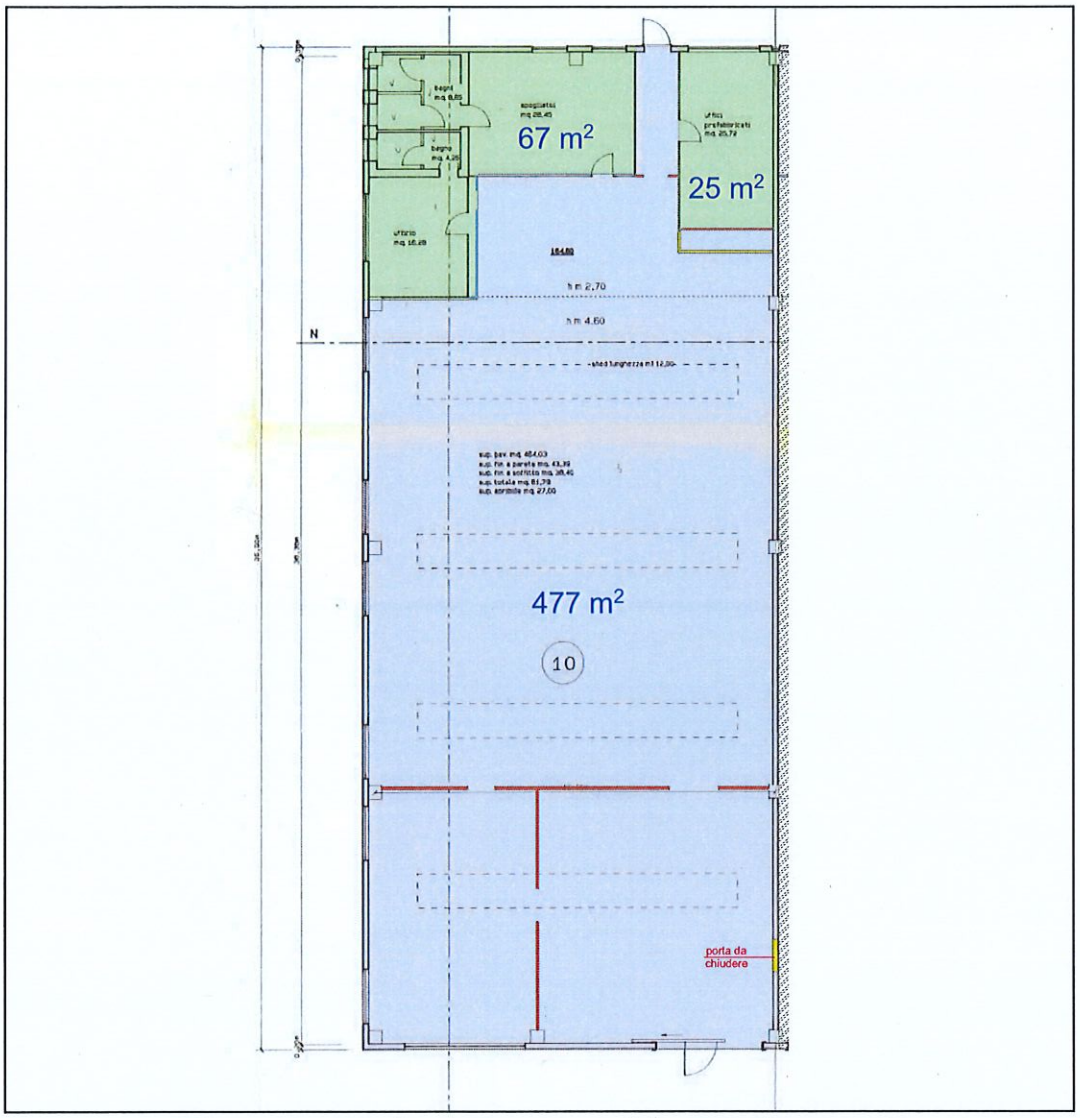
3.5 Descrizione:

I beni si trovano a Schio, in via Lago di Costanza n. 48, con ingresso dalla controstrada di servizio di una delle direttrici principali che distribuiscono la zona industriale. I
Sui due lati della controstrada via Lago di Costanza si trovano parcheggi pubblici.

Si tratta della piena proprietà della porzione ovest di un capannone artigianale a schiera che si sviluppa al piano terra per una superficie lorda complessiva di mq 477 ca. a laboratorio, con altezza interna di 4,60 m ca, e di mq 92 ca a uffici e servizi, con altezza interna di m 2,70 ca, con terreno esclusivo di mq 2.030 catastali - scoperto di mq 1.461 ca.
La costruzione del fabbricato risale al 1992 e l'immobile è stato dichiarato agibile nel 1994.
L'unità m.n. 930 è composta da un corpo antistante con ingresso, ufficio, spogliatoio del personale con blocco servizi con antibagno e due wc, ufficio/mensa con anti e wc, e dal capannone principale con ampia area a laboratorio che termina con due locali a magazzino, ricavati con pareti in cartongesso.
Si segnala che sul lato sud-est del capannone è stata aperta una porta, che collega con il capannone adiacente m.n. 932 in altra proprietà, e che dovrà essere chiusa.

La corte scoperta esclusiva si sviluppa attorno al fabbricato su tre lati ed è delimitata da ringhiera in ferro sul lato nord con inseriti un ingresso con cancello pedonale e un cancello carraio e sui lati ovest e sud da un muretto e rete metallica. Il lotto a est, per la parte non in aderenza, è privo di recinzione con l'adiacente m.n. 932.
L'area a nord che funge da ingresso pedonale ha camminamenti in cemento e aiuole a verde con siepe, la porzione restante è tenuta inghiaiata/sterrata e destinata a parcheggio e spazi

di manovra, con possibilità di raggiugere il retro del fabbricato, mentre la parte sud del lotto è a verde con alberature.
Sulla corte esclusiva m.n. 930, a partire dal cancello carraio, lungo i lati ovest e sud vi è un diritto di passaggio a favore del m.n. 932 che confina ad est.



Schema stato attuale - pianta con superfici su progetto approvato





foto esterne dell'immobile

3.6 Caratteristiche Descrittive:

Fondazioni: fondazioni a plinti in c.a.; condizioni: non verificabili.

Travi: il certificato di collaudo indica travi di bordo TS Elle in c.a.p. e travi centrali TS T rovescio in c.a.p.; condizioni: non verificabili.

Solai / Copertura: copertura in tegoli TT in c.a.p. con shed per i lucernari finestrati, con porzioni controsoffittate in riquadri in fibra minerale su telaio metallico nella zona uffici e parte dei servizi; condizioni: non verificabili; nota: alcuni riquadri del controsoffitto risultano danneggiati o rimossi. Vi sono evidenti segni di umidità in diversi punti a soffitto, per probabili infiltrazioni dalla copertura.

Strutture verticali: pilastri in c.a.; condizioni: non verificabili.

Pareti esterne: pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a. su cordolo, finiti esternamente in graniglia di marmo lavato sul fronte principale e sul fronte ovest e con finitura graffiata sul retro, all'interno intonacati e tinteggiati; condizioni: sufficienti a vista.

Pavim. esterna: inghiaiata/sterrata, ad uso area di manovra e parcheggio; vialetti pedonali in cemento e area uscita portone sul retro; porzioni a verde, sul retro prato con alberature; condizioni: sufficienti;

Cancello: cancello pedonale con apertura elettrica e capottina di ingresso e cancello carraio scorrevole; condizioni: sufficienti.

Recinzione: fronte strada ringhiera in ferro, sui lati ovest e sud muretto in cls con stanti e rete metallica; un cancello pedonale e uno carraio; condizioni: sufficienti.

Portone ingresso: portoncino ingresso pedonale in alluminio e vetrocamera, con maniglione antipanico; portone carraio sul retro con struttura metallica e pannellatura sandwich, con apertura scorrevole e porta pedonale con maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: lucernari in copertura fissi; finestre con serramenti in alluminio con vetrocamera e bancalino metallico, alcune dotate di sbarre antintrusione e quelle senza dichiarate antisfondamento; nota: al sopralluogo in corrispondenza di alcuni bancali c'erano tracce interne di infiltrazioni.

Pareti interne: divisori in laterizio intonacati o in cartongesso, tinteggiati; pareti divisorie componibili in profilato di metallo e parti cieche in pannelli, con inserite porte e porzioni in vetro; nei bagni/spogliatoi pareti rivestite in piastrelle ceramiche; condizioni: sufficienti/da manutentare;

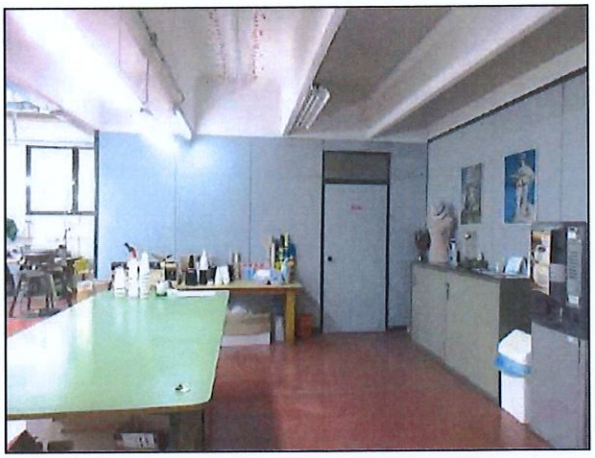
Pavim. interna: nel capannone, negli uffici e nello spogliatoio pavimento industriale in cemento lisciato al quarzo, con alcune fessurazioni; nei servizi piastrelle ceramiche; condizioni: sufficienti/da manutentare;

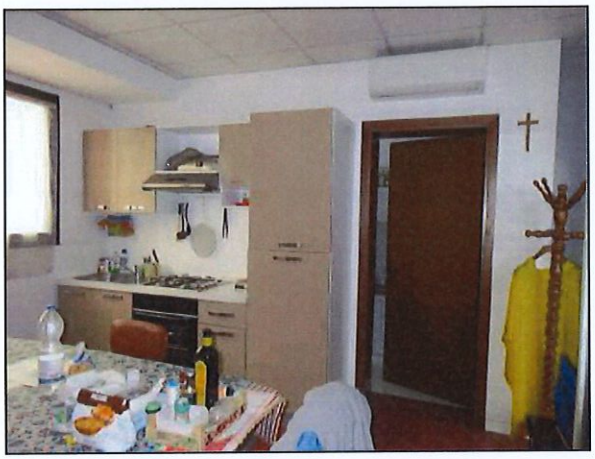
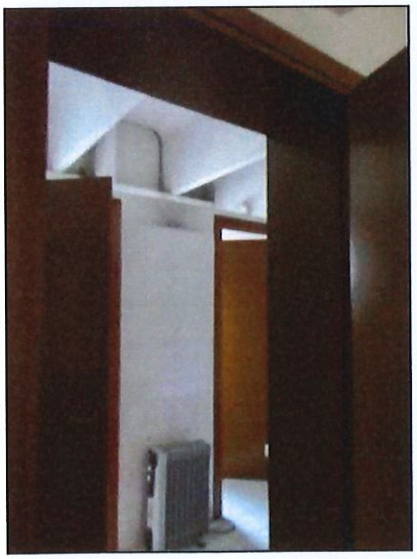
Infissi interni: porte in alluminio e vetro, pannelli o legno; i magazzini sul retro sono aperti; condizioni: sufficienti;





foto interne dell'immobile








3.7 Impianti:

Gli impianti risultano dotati di dichiarazioni di conformità dell'epoca di esecuzione e sono tutti comunque da verificare.

Si sono sentiti il precedente responsabile della sicurezza della (proprietaria) e l'attuale responsabile della sicurezza di ' (locataria), che hanno fornito alcune informazioni sullo stato attuale degli impianti.

Fognatura:	recapito: fognatura comunale; linea acque nere con pozzetti sifonati e ispezione, linea acque meteoriche con pozzetti pluviali e caditoie carrabili, condizioni: non verificabili;
Idrico-sanitario:	tipologia: sottotraccia; alimentazione: acquedotto pubblico; condizioni non verificabili; dichiarazione conformità in data 18/1/94 a firma ditta F.T. Frizzo Termoidraulica di Piovene Rocchette.
Elettrico:	tipologia FM e luce, tensione: 220-380V con Q.G., quadro intermedio, calate con quadretti di derivazione, canali portacavi e canalette esterne; parti sottotraccia nei locali a uffici e servizi; illuminazione con lampade/neon con blindo o a controsoffitto; illuminazione esterna notturna; impianto di messa a terra con dispersore; boiler elettrico in un bagno marca Ariston mod. Andris RS 10/3 EU; termosifoni elettrici portatili in ufficio e nei bagni; dichiarazione conformità in data 10/2/94 a firma ditta VI.BE snc di Virgilio Giancarlo & C. di Grantorto.
Termico:	gas metano di rete, n. 3 gruppi termici aerotermi marca Robur Modello GR1 II 40-2V nel laboratorio, data installazione 1/1/94; dich. conformità in data 18/1/94 a firma ditta F.T. Frizzo Termoidraulica di Piovene Rocchette. La ditta che ha eseguito l'ultima manutenzione nel 2024 ha

fornito il libretto impianto, che si allega. Il precedente Rspp ha riferito che i Robur sono funzionanti ma con blocchi frequenti, sono stati sistemati più volte ma non è mai stato completamente risolto il problema, ed è da verificare il corretto funzionamento.

Condizionamento: n. 2 climatizzatori elettrici marca Artel Mod RPO50RL6R n. serie 08AR116448 e 08AR116453 nel laboratorio, gruppi frigo con macchine esterne sul lato ovest del capannone, data installazione 10/12/07; riferiti dal precedente Rspp come non funzionanti. La ditta che ha eseguito la manutenzione dei condizionatori Artel ha detto che nel 2025 la società ha richiesto l'assistenza ed è stata constatata la rottura dei motori ventilatori, non più in produzione.

n. 1 split in ufficio marca Hitachi tipo RAK 25RPB n. 022187, dichiarato unico impianto in collegamento con l'azienda attigua;

n. 2 split nei locali di servizio marca Hitachi tipo RAK 25RPB con unità esterna riferita sul tetto;

dichiarazione conformità non fornite.

Allarme: allarme volumetrico con sirena, telecamere esterne e sensori interni, collegato con azienda adiacente.

VVFF: estintori a polvere, manutenzione eseguita nel 2026; il precedente Rspp ha indicato che non era necessario il CPI vista la tipologia specifica dell'attività.

4. DATI TECNICI:

4.1 DATI TECNICI (in base a planimetria catastale, pratiche utc, misure di max)				
Destinazione	*Sup. Lorda mq*	*H m*	*rapp. mercantili*	*Sup. Comm. mq arr.*
Schio CF/CT fg. 17 **m.n. 930**				
capannone – laboratorio e magazzini	477,00	4,60 ca.	1,00	477,00
zona uffici e servizi	92,00	2,70 ca.	1,10	101,00
totale	**569,00**			**578,00**
terreno m.n. 930 e.u.	2.030	catastali		
di cui scoperto	**1.461**	ca.		

4.2 Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Al sopralluogo non sono state evidenziate opere di manutenzione straordinaria urgenti.
Presenza di umidità e di infiltrazioni in alcuni punti a soffitto e nelle pareti in corrispondenza degli infissi e di alcuni pannelli. Porzioni dei controsoffitti da sistemare.
Tutti gli impianti sono da verificare.

4.3 Certificazione energetica:

Per la vendita del capannone è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.
L'APE è stato commissionato dal perito e redatto in data 24/6/26 dal geom. R. Addeo con n. identificativo 74041/2026 ed è stato trasmesso all'archivio della Regione Veneto. Ha validità di 10 anni se non intervengono modifiche o migliorie; l'unità immobiliare risulta in classe energetica F (Allegato 4, APE e Libretto imp.)

5. STORIA CATASTALE

5.1 Dati catastali attuali:

In ditta a:

- , sede in PIVA - proprietà 1/1

Comune di Schio (Codice:I531Q) - Catasto Fabbricati - Fg. 17

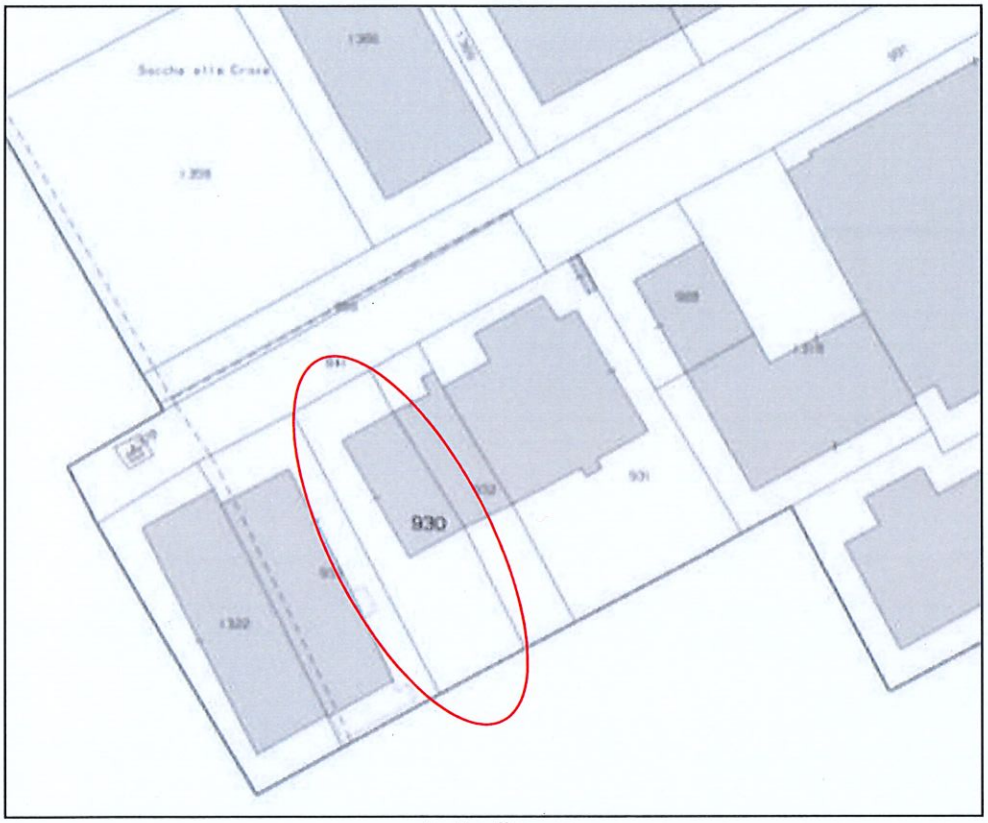
- **m.n. 930**, via Lago di Costanza snc, p. T, cat. D/1, R€ 3.400,00

L'unità immobiliare insiste sul terreno individuato al CT Comune di Schio, fg. 17, m.n. 930, ente urbano di are 20.30.

Nota: in visura non è indicato il numero civico (n. 48).

5.2 Confini:

in senso NESO secondo la mappa C.T. il terreno m.n. 930 confina con: m.nn. 941, 932, confine di foglio, m.n. 933.



estratto di mappa

5.3 Variazioni storiche:

L'unità m.n. 930 è tale per :

costituzione in data 22/01/1994 Pratica n. VI0273248 in atti dal 27/07/2011 (n. 484.1/1994)

Il terreno m.n. 930 ente urbano di are 20.30 è tale per:

- variazione identificativo per allineamento mappe del 9/6/93 Pratica n. VI0400221 in atti dal 10/12/2010 (n. 3459.1/210) per tipo mappale n. 59569/93 con cui il m.n. 806 di pari superficie passava all'urbano;

- frazionamento del 21/10/91 n. prot. 2763, convalidato il 27/4/92 e in atti dal 21/9/95 con cui dal m.n. 71 di ha 1.79.56 viene frazionato il m.n. 71/d di are 20.30 che prende il n. 806;

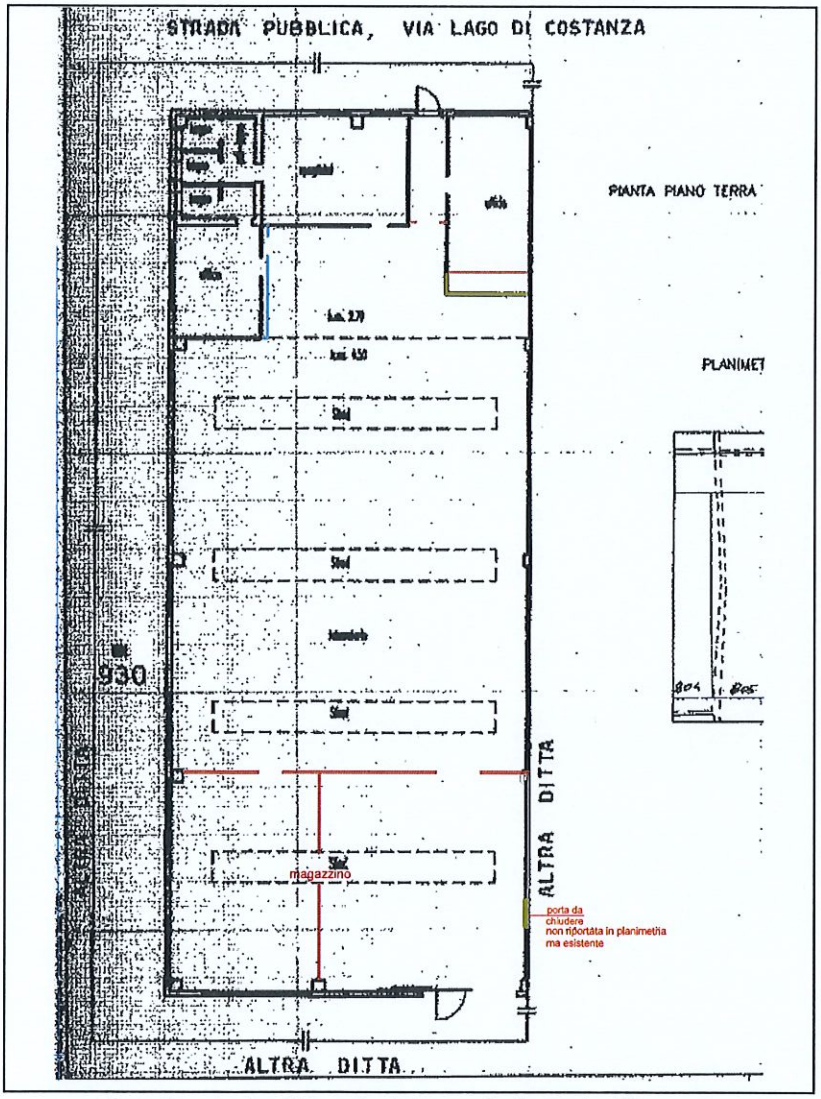
- il m.n. 71 era tale da impianto meccanografico 31/12/74.

5.4 Conformità catastale: non conforme

La planimetria della unità immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza non è conforme allo stato reale dei luoghi: l'ufficio sul lato est vicino all'ingresso è più piccolo rispetto alla misura in pianta ed inoltre non sono indicate le pareti divisorie della zona magazzini a sud (*sanatoria edilizia da presentare*).

Per tali difformità, vista anche la recente risoluzione n. 21/E dell'Agenzia delle Entrate, è opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con Docfa, per adeguarla allo stato di fatto.

Si segnala che la porta esistente che collega con il capannone adiacente m.n. 932 e non è riportata nella planimetria catastale, dovrà essere chiusa (non autorizzata).



Estratto planimetria catastale con indicate le differenze
giallo demolizioni – rosso costruzioni

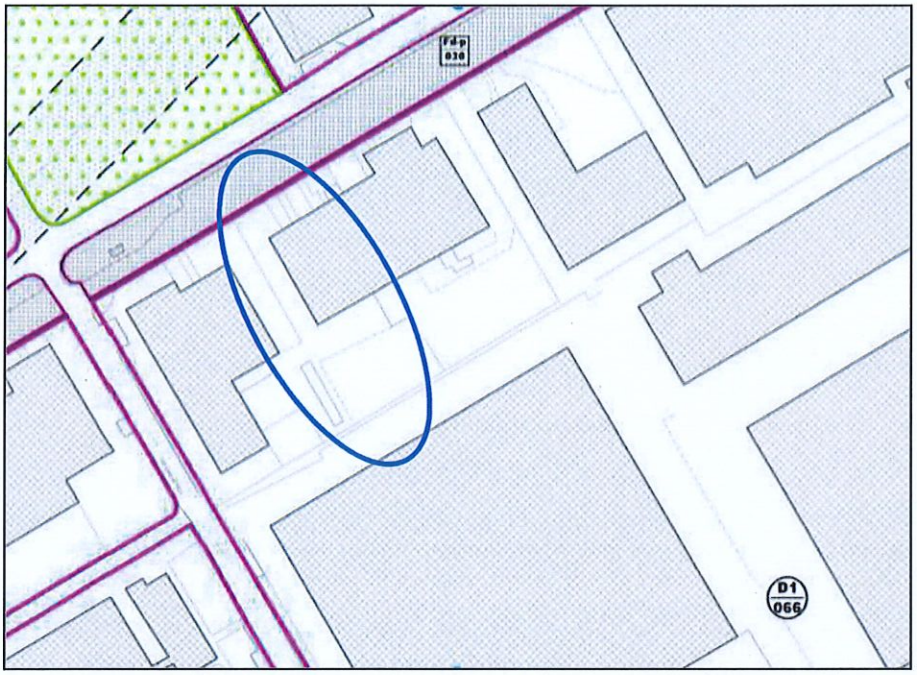
Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi per la vendita:
Costo presunto per aggiornamento/regolarizzazione catastale **€ 1.000,00** + iva

Eventuali variazioni per differenze non riscontrate rimangono a cura e spese dell'acquirente.

6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6.1 Titoli urbanistici:

Il **PI -** Piano degli Interventi del Comune di Schio, approvato con D.C.C. n. 13 del 25/3/19 e smi, classifica il terreno m.n. 930 in Zona Territoriale Omogenea D1/66 "zona produttiva" (art. 3.5 NTO).



Estratto dal PI Tav T2.16 zonizzazione e vincoli - beni individuati in blu

La disciplina per le zone D è la seguente:
a) negli edifici a destinazione produttiva è ammessa l'abitazione del custode, la quale non potrà superare 500 mc, che ha destinazione d'uso produttiva con utilizzo a residenza del custode e che costituisce un tutt'uno col fabbricato produttivo. Su tale unità immobiliare dovrà essere costituito un vincolo perpetuo di pertinenzialità con l'immobile produttivo che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario; al cessare dell'utilizzo a residenza, potrà essere cancellato il relativo vincolo con esplicito nulla osta dell'Amministrazione;
b) la superficie del lotto per edifici produttivi isolati non potrà essere inferiore a 2.000 mq;
c) la distanza dai confini: edifici: pari all'altezza del fronte del fabbricato con un minimo di 8,00 m; strutture per documentate esigenze tecnologiche connesse al ciclo produttivo (silos e impianti): minimo di 8,00 m indipendentemente dall'altezza dell'impianto; cabine elettriche realizzabili anche a confine;
d) la distanza tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti: minimo 10 m;
e) la distanza dalle strade minimo di 10,00 m con le seguenti prescrizioni:
lungo via Lago di Trasimeno gli allineamenti degli edifici lungo i marciapiedi sono stabiliti a una distanza di 3,00 m dal limite della cordonata tra marciapiede e zona a parcheggio; nel caso di viabilità secondaria est-ovest costituita da una carreggiata stradale affiancata da aiuola sparti traffico e da due fasce di parcheggio con interposta strada di servizio, la distanza minima dai parcheggi pubblici (dotazioni territoriali) è pari a 5,00 m; devono essere rispettati gli allineamenti prescritti ove riportati negli elaborati di PI. In particolare, lungo viale dell'Industria, nel tratto compreso fra via Veneto e la rotatoria alle Garziere, il PI individua l'allineamento dei fabbricati esistenti quale limite non superabile per la nuova edificabilità al fine di confermare l'impianto urbanistico del Piano Particolareggiato originario. Per la rimanente parte di viale dell'Industria assieme a via dell'Artigianato, via Maestri del Lavoro e il nuovo tracciato della SS 349, è confermata una fascia di rispetto di 20,00 m;
f) lungo via Lago di Trasimeno vanno mantenuto gli allineamenti e i portici;
g) il passo carraio dovrà essere arretrato dalla strada per una distanza pari a 5,00 m; tale distanza è derogabile per i passi carrai che accedono dal parcheggio con interposta strada di servizio;
h) non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici. Sugli altri fronti sono realizzabili se contenute entro l'involucro della costruzione.
i) le aree riservate a parcheggio e a verde per attività industriali o artigianali dovranno essere dimensionate come previsto dall'art. 2.5 delle NTO mentre per le attività commerciali o direzionali

dovranno essere quelle stabilite all'art. 2.6 delle NTO;
j) tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto;
k) nel caso di ampliamento di edifici esistenti, è ammessa la costruzione in aderenza su due lati del lotto non prospicienti la strada. La norma non si applica per gli interventi edilizi autorizzati in attuazione di un Planivolumetrico già approvato alla data di adozione della presente normativa. In questi casi si applica la normativa del Planivolumetrico stesso. Nel caso si proceda per stralci, si applica la distanza tra pareti.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica Cdu, richiesto in data 15/5/26 e rilasciato il 21/5/26 con n. CDU2026/0057 e n. prot. 24596 del 18/5/26, a cui si rimanda per una più precisa lettura. Il Cdu ha validità 1 anno, se non intervengono modifiche urbanistiche.
Il fabbricato ricade all'interno di un Ambito di Strumento Attuativo vigente solo per la parte normativa. Il piano relativo a tale ambito è denominato "PP della Zona Industriale – Variante n. 5" ed è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 20/05/1996.

Si è sentito il competente UT di Schio per avere indicazioni sulla potenzialità edificatoria residua del lotto in esame. Considerati il terreno m.n. 930, la superficie catastale e il capannone già edificato, la normativa per le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici circostanti, l'UTC di Schio ha indicato che appare possibile un ampliamento, ad esempio da realizzare sul retro verso sud, previo rilievo strumentale e richiesta scritta all'Ufficio Tecnico competente per una verifica puntuale della situazione e del rispetto di tutti i parametri indicati dalle NTO.

6. 2 Pratiche edilizie:

Per la regolarità edilizia, il competente UTC del Comune di Schio ha reperito e messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- **PROGETTO PLANIVOLUMETRICO per insediamento di attività produttive**
domanda presentata in data 21/2/91 al n. 5602 prot. dal Consorzio artigianale Ciple n. 4
accettata purché venga rispettata la convenzione per l'individuazione dell'area a verde e parcheggio e siano rispettate le distanze dai confini,
approvato con c.c.e. in data 26/6/91 al n. 839 e successive varianti.

- **Concessione Edilizia n. 113/92 prot. e n. 729 reg. del 4/8/92** con prescrizioni
richiesta in data 2/7/91 prot. n. 20517 da Consorzio Artigianale Ciple n. 4 e

per la costruzione di un edificio ad uso produttivo lotto nr. 10 sul terreno m.n. 806 CF fg. 17
i lavori ebbero inizio il 16/2/93
- denuncia opere in c.a. al Genio Civile di Vicenza in data 22/4/93 prot n. 414 CAEM

- **Concessione Edilizia n. 751/93 prot. e n. 676 reg. del 6/7/93 – variante e costruzione recinzione**
richiesta in data 6/5/93 prot 14590 da Consorzio Artigianale Ciple n. 4 e

- fine lavori 10/1/94
- fine lavori opere strutturali 15/12/93, collaudo depositato al Genio Civile in data 13/1/94

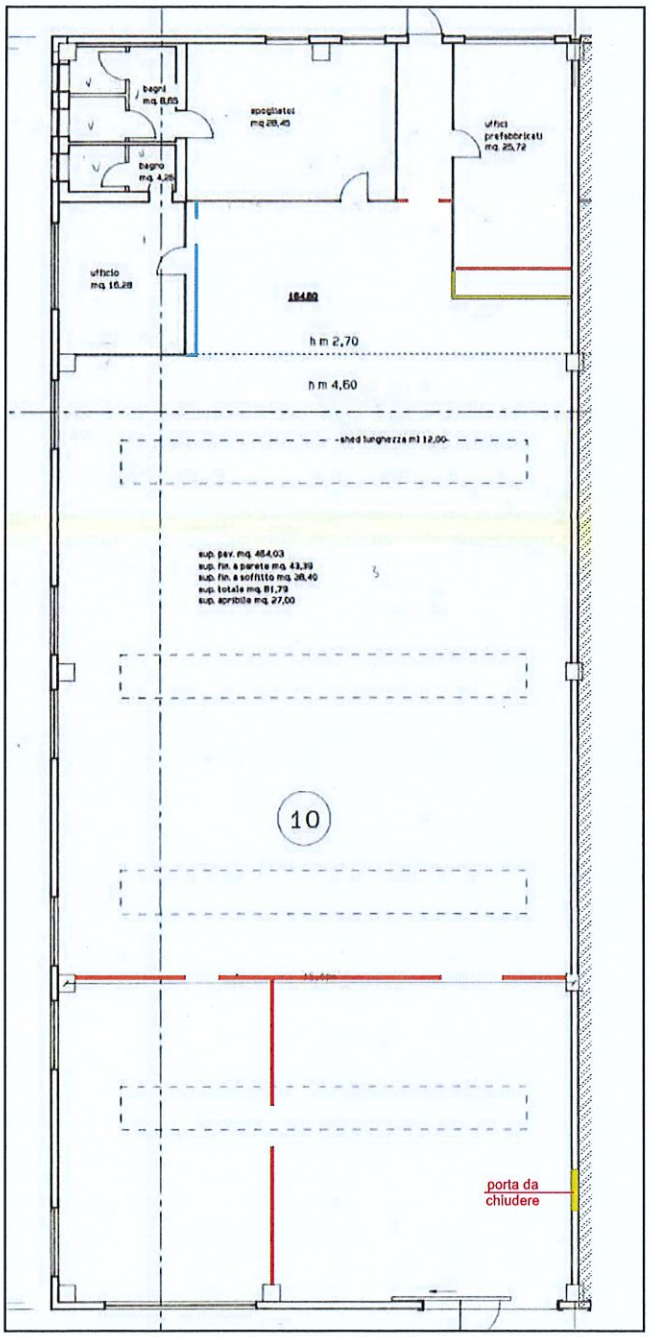
- **certificato di Agibilità** n. 32 reg. del 24/2/94
richiesta in data 10/1/94 con prot. n. 762
con destinazione artigianale
- dich. conformità impianto elettrico di illuminazione e FM in data 10/2/94 a firma ditta VI.BE snc di Virgilio Giancarlo & C di Grantorto
- dich. conformità impianto igienico sanitario in data 18/1/94 a firma ditta F.T. Frizzo Termoidraulica di Piovene Rocchette
- dich. conformità impianto riscaldamento in data 18/1/94 a firma ditta F.T. Frizzo Termoidraulica di Piovene Rocchette

- **Denuncia Inizio Attività prot. 22647 del 16/7/01**
presentata da , ,

per asfaltatura di un piazzale, posa di caditoie, convogliamento acque meteoriche e costruzione di una recinzione di confine sui terreni CT fg. 17 m.nn. 806-930-932
inizio lavori dichiarato dopo il 6/8/01
Nota: si fa presente che i lavori di asfaltatura nel lotto di interesse non sono stati eseguiti.

6.3 Conformità urbanistico-edilizia: non conforme

Per quanto si è potuto verificare al sopralluogo, l'unità immobiliare presenta delle differenze interne rispetto all'autorizzato. In particolare, si sono rilevate le seguenti difformità planimetriche (indicate in giallo demolizione e in rosso nuova costruzione):
- l'ufficio sul lato est è più piccolo rispetto alla misura indicata in pianta;
- la porta di separazione tra ingresso e capannone non è indicata;
- non sono segnalate le pareti divisorie della zona magazzini ricavata a sud.



Estratto ultimo progetto approvato (variante CE 751/93)) con evidenziate le differenze riscontrate giallo demolizioni - rosso costruzioni

Inoltre, si segnala che la parete dell'ufficio sul lato ovest indicata in azzurro è spostata e rientra nelle tolleranze esecutive art 34 bis DPR 380/01.

La porta interna esistente sul lato sud-est e che collega con l'unità immobiliare adiacente è da chiudere.

6.4 Abusi: vedi sopra

6.5 Sanabilità e costi:

spese tecniche e oneri presunti per la vendita (regolarizzazione p.e.)	**€ 6.000,00** + iva
spese tecniche e oneri presunti per chiusura porta (lavori)	**€ 2.000,00** + iva

Eventuali costi per differenze/carenze non riscontrate si considerano a carico dell'acquirente e compresi anche nella riduzione di valore per prezzo base d'asta e assenza di garanzia per vizi; la regolarizzazione è differita post-vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01.

Si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sugli immobili e/o l'attestazione di conformità degli stessi, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a quantificare la consistenza fisica di massima dei fabbricati e catastale delle aree oggetto di stima.

Si evidenzia che l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico 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.

6.6 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 stimato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili interessati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.
Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.
Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e forniti dall'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; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.
Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto delle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di inquinamento, 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, di cui è stato tenuto conto 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 fotografati 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 a forfait per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

7. STATO DI POSSESSO:

Debitore: l'unità è di proprietà di

Locazione:
In data 26/1/26 prot. n. 15692 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. Vi per la verifica di eventuali contratti di locazione in essere intestati alla ditta

In data 27/1/26 è stato confermato che dalle verifiche effettuate in "archivio del registro la ditta avente n. di p.Iva ', risulta intestataria, in qualità di dante causa, del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo registrato a Bassano del Grappa in data 10/09/2025, serie 3T, numero 5279 avente ad oggetto l'immobile sito in Schio (I531), sez. Q, foglio 17, part. 930". (All. 5)

L'unità è locata con contratto di locazione commerciale stipulato in data 27/8/25, registrato AE di Bassano del Grappa in data 10/09/2025, serie 3T, numero 5279, stipulato tra l srl e con sede in P.IVA
- durata 6+6 anni con rinnovo tacito fino al 31/8/31
- canone annuo € 30.000,00 + iva, rate mensili anticipate € 2.500,00 + iva,
- aggiornamento 75% ISTAT annuale

Nel contratto è riportato che "Il presente contratto di locazione è stato stipulato contestualmente al contratto d'affitto di azienda tra le medesime parti ... Le parti hanno convenuto che la perdita di efficacia del contratto d'affitto di azienda o il trasferimento della medesima azienda ad un soggetto terzo diverso dal Conduttore, legittimerà quest'ultimo a recedere dal contratto con efficacia dalla data dalla quale perderà la detenzione dell'azienda" (*contratto in atti procedura*).

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda:
- affitto d'azienda stipulato in data 27/8/25 con atto n. 22712 rep. notaio S. Lorettu con cui concede in affitto l'azienda comprensiva dei bei mobili strumentali indicati in elenco sub A) e dei rapporti di lavoro di cui all'elenco sub B).

durata 2 anni a partire dal 1/9/25 con rinnovo tacito di 2 anni - canone mensile anticipato € 500,00 + IVA, canone annuo € 6.000,00+IVA (*contratto in atti procedura*).

Sine titulo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.):
Il Borsino Immobiliare indica per periodo aprile/maggio 2026 per i laboratori in Schio un Valore di Locazione medio di € 2,84 mensili a metro quadro e un prezzo medio di € 497/mq per i capannoni tipici: il rendimento medio lordo risulta quindi pari a 2,84*12/497 = 6,86%.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare ultimo disponibile non riporta valori di locazione per immobili produttivi.
Per valutare se il canone è inferiore di 1/3 si propone il seguente conteggio:

6,86 - 2,29 (6,86/3) = 4,57%

e di conseguenza l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione per contratti con prezzi convenuti con rendimento inferiore al 4,57%.

Il rendimento medio lordo dell'unità immobiliare locata, calcolato rapportando il canone annuo di locazione al valore lordo stimato dei beni (€ 30.000/455.000), risulta pari a 6,59% e quindi il contratto di locazione è opponibile all'acquirente.

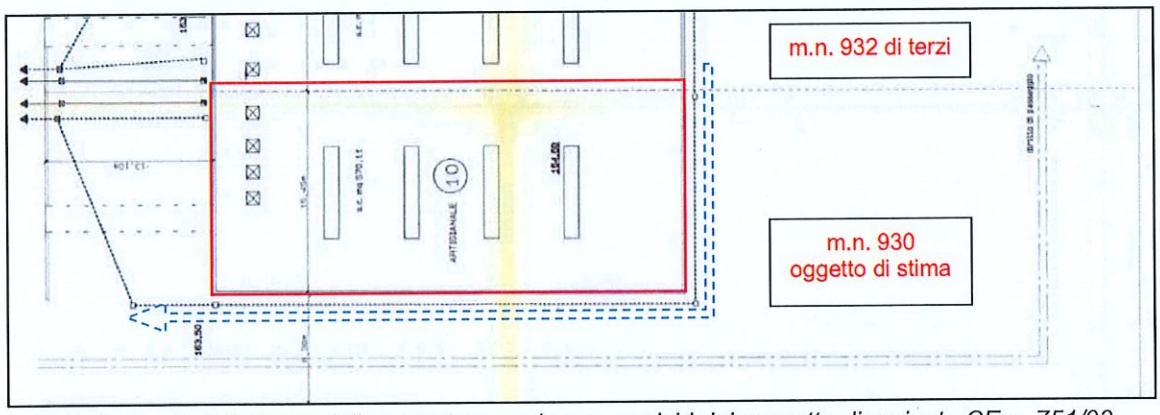
8. VINCOLI E ONERI

8.1 Oneri e Vincoli:

Pertinenze: terreno m.n. 930

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:
- L'atto di provenienza richiama "la servitù e vincoli derivanti dalla realizzazione del progetto planivolumetrico presentato dal Consorzio Ciple n. 4 e approvato con CCE in data 26/6/91 al n. 839 e successive variazioni".
- Negli elaborati grafici del progetto del capannone C.E. nr. 113/92 e variante C.E. n. 751/93 è indicato un diritto di passaggio sui lati ovest e sud del lotto m.n. 930 e a favore dell'adiacente m.n. 932 (indicato con tratto-punto grigio nell'estratto della tavola sotto riportato).
- La tavola 3.2 pianta delle coperture - schema scarichi del progetto di variante CE n. 751/93 comporta una servitù di fatto per il passaggio degli scarichi fognari a carico del m.n. 930 e a favore del m.n. 932 (indicata con freccia e tratteggio blu).



Estratto tavola 3.2 pianta delle coperture - schema scarichi dal progetto di variante CE n. 751/93

Convenzioni edilizie:
L'atto di provenienza richiama la Convenzione preliminare per l'assegnazione di aree in zona industriale di Schio n. 17453 rep del 13/11/91, registrata a Schio il 19/11/91 al n. 1024 s. 2. L'art. 9 della Convenzione indica la distanza dai confini pari all'altezza massima del fabbricato con minimo di metri 8,00.

Vincoli storico-artistici: /
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /
Prelazione agraria: /
Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: non fa parte di condominio
Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non indicate
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: /

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

8.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI aggiornate al 12/5/26

Titolo di acquisto del debitore:
con sede con sede in Schio, Piva
proprietaria dal 23/6/16 ad oggi
con atto in data 23/6/16 n. 190947 rep. notaio G. Carraro, trascritto AE Schio il 15/7/16 ai nn. 6550/4840
atto **di trasformazione di società** in nome collettivo in società a responsabilità limitata da srl con stessa sede e stessa partita Iva
Immobili in Schio, CF fg. 17, m.n. 930

Regime patrimoniale: società a responsabilità limitata

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:
provenienza a
proprietaria dal 2/7/92 al 22/6/16
con atto in data 2/7/92 n. 72018 rep. notaio G. Carraro, registrato a Schio il 22/7/92 al n. 921 serie 2v, trascritto AE Schio l'1/8/92 ai nn. 5955/4492
atto di compravendita contro il Comune di Schio
Immobili in Schio, terreno CT fg. 17, m.n. 806 ex 71/d di are 20.30

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di finanziamento n. 85268 rep. notaio G. Carraro del 10/5/94, iscritta AE di Schio in data 25/5/94 ai nn. 3616/485
a favore
contro
Importo ipoteca Lire Importo capitale Lire
Immobili in Schio, terreno CT fg. 17, m.n. 806 ex 71/d di are 20.30 con sovrastante immobile
Ipoteca non rinnovata

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo n. 143975 rep. notaio G. Carraro del 25/2/02, iscritta AE di Schio in data 27/2/02 ai nn. 2137/369
- cancellazione totale eseguita in data 18/5/10 (estinzione totale in data 15/4/10)

- **ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo n. 53/05 del 28/1/05 rep. Concessione , iscritta AE di Schio in data 3/2/05 ai nn. 1614/313 contro

- Annotazione del 4/3/11 n. 187 cancellazione totale

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 n. 120558 rep del 12/7/07 pubblico uff. , iscritta AE di Schio in data 30/7/07 ai nn. 9633/2056 contro
- Annotazione del 24/9/15 n. 754 cancellazione totale

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo n. 3886/12423 rep. del 19/1/23 Agenzia delle Entrate - Riscossione, iscritta AE di Schio il 25/1/23 ai nn. 871/72
Importo ipoteca € 48.434,18 - Importo capitale € 24.217,09
a favore sede di Roma P. IVA
contro per 1/1
Immobili in Schio, CF fg. 17, m.n. 930

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale**
in data 24/10/25 n. 281 rep. Tribunale di Vicenza, trascritta AE Schio il 29/7/26 ai nn. 8242/6526
a favore Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale e contro
con sede in p. IVA
Beni colpiti per la piena proprietà
Schio, CF fg. 17, m.n. 930

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:
Iscrizione AE di Schio in data 25/1/23 ai nn. 871/72
Trascrizione AE di Schio in data 29/7/26 ai nn. 8242/6526

9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

9.1 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria di Vicenza e Schio - SISTER), UTC di Schio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, Comparabilitalia, Astalegale.

Metodo di valutazione:
Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del complesso immobiliare, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.
L'immobile è un capannone artigianale di testa di una costruzione a schiera, con blocco uffici e servizi nella porzione fronte strada, di buona metratura e tipologia tradizionale con altezza interna utile di 4,60 m circa e area scoperta esclusiva ad uso spazi di manovra e parcheggio che circonda il fabbricato su tre lati.
E facilmente raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione, presenta modalità costruttive ordinarie di buona qualità per l'epoca di costruzione e condizioni di manutenzione generale sufficienti per l'uso.
Il valore attribuito considera l'epoca e le tecniche di costruzione, le strutture, la tipologia e le altezze interne, la destinazione d'uso artigianale, lo stato di manutenzione, la dotazione di impianti fissi, in parte non funzionanti e da verificare. Sono compresi nella valutazione il terreno coperto e scoperto, le sistemazioni esterne con aree a verde e di manovra e parcheggio privato, recinzioni, cancelli.
Per l'area si sono considerati l'accessibilità anche per i mezzi pesanti e la distribuzione planimetrica che consente di accedere ai tre lati esterni del fabbricato e con ampio spazio sul retro, e la dotazione di scoperto rispetto alla superficie del capannone. Si è anche tenuto conto della eventualità di ampliamento, da verificare con l'UTC e rispettando tutti i parametri indicati nella normativa urbanistica.
La stima è eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi.
Sono considerate nella stima le servitù, la presenza del contratto di locazione opponibile, tenuto conto della redditività, e dell'affitto di azienda.

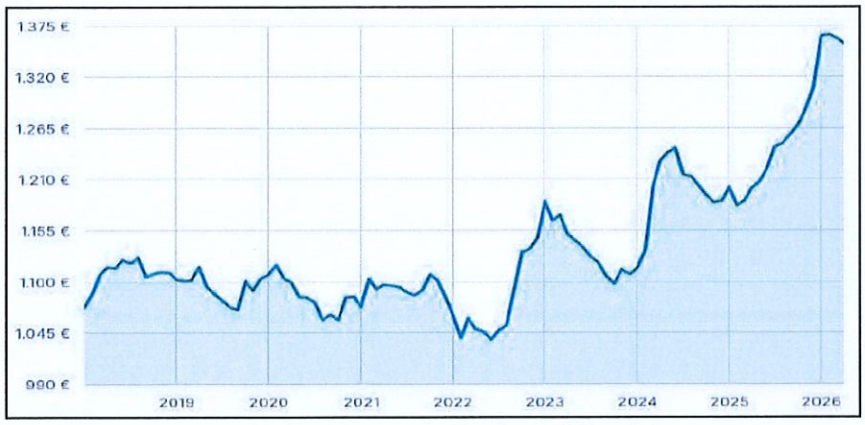
I beni risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/1; sono da eseguire le regolarizzazioni catastale ed edilizia, differite all'acquirente post-vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01.
Il capannone è dotato di APE (Allegato 4), necessario per la vendita.

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: le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Il valore di mercato dell'immobile viene indicato 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 degl'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo sommario dell'immobile e confronto con la documentazione catastale."

Per le valutazioni si è verificato l'andamento del mercato immobiliare ed è emerso un generale aumento per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di Schio del + 12,91% ad aprile/maggio 2026 rispetto ad aprile/maggio 2025 (dati statistici).



andamento mercato da Immobiliare.it

Si sono analizzate le caratteristiche del bene da stimare e per il metodo di stima immobiliare **MCA** Market Comparison Approach, si è proceduto alla valutazione su base multiparametrica con il metodo del confronto di mercato, mediante ricerca di atti di compravendita recenti che hanno per oggetto beni comparabili con quelli da stimare, ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili.
In particolare, considerata l'omogeneità territoriale, si sono ricercati nel foglio catastale 17 su cui insiste il bene oggetto di stima, e nei limitrofi fg. 16-19, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (D1) e localizzazione.
Utilizzando il portale Comparabilitalia si sono cercati immobili raffrontabili recentemente venduti, riscontrando l'esistenza di 10 compravendite di immobili in zona, dal 2021 ad oggi. Non è indicato in prima analisi un prezzo medio al mq perché le categorie catastali D1 in visura non esplicitano la superficie.

Caratteristica	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Data	11/2021	12/2025	5/2021	7/2023	2/2025	4/2024	3/2025	9/2021	3/2022	6/2022
Foglio	17	17	17	17	16	19	16	16	19	19
Mappale	1142	1140	1263	278	463	289	582	582	1200	1197
Subalterno										
Prezzo	390.000,00 €	3.200.000,00 €	1.635.699,00 €	317.788,00 €	540.000,00 €	1.200.000,00 €	1.060.000,00 €	550.000,00 €	410.000,00 €	1.390.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Considerando localizzazione, tipologia, rendita e data, si sono scelti i seguenti n. 3 comparabili (Allegato 6):

A - atto notaio F. De Stefano n. 39951 rep. del 7/2/2025, trascritto all'AE di Schio in data 21/2/25 ai nn. 1841/1436; categoria D/1, Schio, Fg. 16 m.n. 463, via Lago di Iseo n. 13 - *prezzo dichiarato € 540.000,00+iva.*
Si tratta di un capannone, porzione centrale di un complesso produttivo che si sviluppa per lo più al piano terra, con 830 mq circa di area produttiva e 155 mq circa di uffici e servizi, con piccolo interrato e soppalchi e scoperto esclusivo di mq 313 ca.
L'edificio è stato dichiarato agibile nel 1990 ed è posto a circa 1,5 km a nord-ovest dell'immobile oggetto di stima. Fabbricato in classe energetica G.

B - atto notaio G. Carraro n. 7317 rep. del 30/9/24, trascritto all'AE di Schio in data 2/10/24 ai nn. 9721/7626; categoria D/1, Schio, Foglio 16 m.n. 582 sub 14-13-5, via E. Gregori angolo via L. Cazzola - *prezzo dichiarato € 980.000,00 + iva.* Prezzo per porzione € 326.700,00 ca.
Si tratta di n. 3 porzioni centrali di capannone uguali, parte di un ampio complesso composto da 11 unità immobiliari produttive.
Poiché le tre unità sono simili per dimensioni, caratteristiche e rendita, per confronto è stata considerata una sola unità immobiliare con il relativo prezzo di vendita.
Il m.n. 585 sub 14 si sviluppa al piano terra, con 382 mq circa di area produttiva e 50 mq circa di uffici e servizi, oltre a scoperto esclusivo di mq 165.
L'edificio è stato dichiarato agibile nel 2008 ed è posto a circa 2 km a ovest dell'immobile oggetto di stima. Fabbricato in classe energetica F.

C - atto notaio C. Santamaria Amato n. 23293 rep. del 4/3/22, trascritto all'AE di Schio in data 11/3/22 ai nn. 2542/1882; categoria D/1, Schio, Fg. 19 m.n1200, via Lago di Molveno 27 oltre a ¼ del m.n. 1020 di mq 339 catastali - *prezzo dichiarato € 410.000,00 + iva.*
Si tratta di un capannone, porzione centrale di un complesso produttivo che si sviluppa al piano terra, con 691 mq circa di area produttiva e 55 mq circa di uffici e servizi oltre scoperto esclusivo di mq 160.
L'edificio è stato dichiarato agibile nel 1998; è posto a circa 1,5 km a ovest dell'immobile oggetto di stima. Fabbricato in classe energetica G.



mappa con individuazione comparabili e subject

La **MCA** di comparazione dei prezzi di mercato è sviluppata analiticamente e sotto riportata, sulla base degli atti notarili e delle relative planimetrie, delle viste esterne e delle superfici catastali, con tabella dei dati immobiliari dei comparabili e del subject, rapporti mercantili, tabella delle differenze e dei prezzi marginali, tabella dei prezzi corretti.

Tenuto conto delle caratteristiche e delle superfici dell'immobile oggetto di stima, si è eseguita l'analisi dei comparabili come segue:

tabella dati immobiliari	compravendite			
				
Caratteristiche	**Comp A** via Lago d'Iseo n. 13	**Comp B** Via E. Gregori	**Comp C** via Lago di Molveno	**SUBJECT** via Lago di Costanza 48
prezzo di compravendita	€ 540.000,00	€ 326.700,00	€ 410.000,00	XXX
data di riferimento	07/02/25	30/09/24	04/03/22	31/05/26
Superficie principale (mq)	830,00	382,00	691,00	477,00
Superficie uffici e servizi (mq)	155,00	50,00	55,00	92,00
Superficie portico (mq)				
Superficie depositi, c.t. e soffitte (mq)	185,00			
scoperto esclusivo (mq)	313,00	165,00	160,00	1461,00
numero dei piani	1,2	1	1	1
Stato manutenzione	1	3	3	1
Numero servizi	3	1	2	2
Ape classe	1	2	1	2
box auto	0,0	0,00	0,00	0,00
esposizione	2	1	1	3
Epoca costruzione (agibilità)	1990	2008	1998	1994
sup. commerciale	**1077,20**	**445,25**	**759,50**	**651,25**

Rapporti mercantili				
saggio annuo di rivalutazione prezzo		6,0%	rif. Immobiliare.it	
rapporto mercantile degli uffici		1,10		
rapporto mercantile dei portici		0,50		
rapporto mercantile dei depositi, c.t. e soffitte		0,33		
rapporto mercantile degli scoperti esclusivi		0,05		
numero dei piani	*senza ascensore*	-2,00%		
costo marginale livelli manutenzione		€ 30.000,00	*mediocre, sufficiente, discreto*	
			con adeguamento imp.	
classe APE	per ogni classe	1,0%	a7,b6,c5,d4,e3,f2,g1	
prezzo medio autorimessa singola in zona		€ 9.000,00		rif. Borsa Imm.
Costo medio realizzazione 1 wc		€ 10.000,00		

MCA	Tabella delle differenze tra subject e comparabili			
Caratteristiche	**Comp A**	**Comp B**	**Comp C**	**SUBJECT**
prezzo di compravendita	€ 540.000,00	€ 326.700,00	€ 410.000,00	XXX
data di riferimento	15,93	20,27	51,60	31/05/26
Superficie principale (mq)	-353	95	-214	477
Superficie uffici (mq)	-63,00	42	37	92,00
Superficie verande (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie depositi, c.t. e soffitte (mq)	-185,00	0,00	0,00	0,00
scoperto esclusivo (mq)	1148	1296	1301	1461,00
numero dei piani	-0,2	0	0	1
Stato manutenzione	0	-2	-2	1
Numero servizi	-1	1	0	2
ape classe	1	0	1	2
Box auto	0,00	0,00	0,00	0
esposizione	1	2	2	3
Epoca costruzione (agibilità)	4	-14	-4	1994

MCA	analisi dei prezzi marginali		
prezzo data A	6624,37	euro/mese	
prezzo data B	1731,27	euro/mese	
prezzo data C	2374,92	euro/mese	
Prezzo sup princ. A	501,30	euro/mq	PREZZO MARG.
Prezzo sup princ. B	733,75	euro/mq	€ 501,30
Prezzo sup princ. C	539,83	euro/mq	SEL
Prezzo uffici	551,43	euro/mq	
Prezzo verande	250,65	euro/mq	
Prezzo depositi, c.t. e soffitte	165,43	euro/mq	
Prezzo scoperti esclusivi	25,06	euro/mq	

numero dei piani	€ -10.800,00	A	
	€ -6.534,00	B	
	€ -8.200,00	C	
Stato manutenzione	€ 30.000,00		
Costo medio realizzazione 1 bagno	€ 10.000,00		
Box auto	€ 9.000,00		
classe APE	€ 5,01	al mq * ogni classe	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Caratteristica	**Comp A**	**Comp B**	**Comp C**	**SUBJECT**
prezzo di compravendita	€ 540.000,00	€ 326.700,00	€ 410.000,00	
data di riferimento	€ 105.548,22	€ 35.086,98	€ 122.545,95	31/05/26
Superficie principale (mq)	-€ 176.958,78	€ 47.623,47	-€ 107.278,13	477
Superficie uffici (mq)	-€ 34.740,07	€ 23.160,04	€ 20.402,90	92,00
Superficie verande (mq)	€ -	€ -	€ -	0,00
Superficie depositi, c.t. e soffitte (mq)	-€ 30.604,34	€ -	€ -	0,00
scoperto esclusivo (mq)	€ 28.774,60	€ 32.484,22	€ 32.609,54	1461,00
numero dei piani	€ 2.160,00	€ -	€ -	1
Stato manutenzione	€ -	-€ 60.000,00	-€ 60.000,00	1
Numero servizi	-€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -	2
ape classe	€ 5.400,00	€ -	€ 3.807,37	2
Box auto	€ -	€ -	€ -	0
esposizione	2	1	1,0	3
Epoca costruzione (agibilità)	1990	2008	1998	1994
Prezzi corretti con MCA	€ 429.579,63	€ 415.054,71	€ 422.087,63	
VALORE MEDIO	**€ 422.240,66**	3,50%	divergenza	
		VERO		

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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).
Si sono anche acquisiti, ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita

giudiziale o forzata) da **Astalegale Spa**, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, per immobili raffrontabili e senza considerare la vetustà e le caratteristiche.
Dall'analisi dei dati forniti, nel Comune di Schio dal 2016 ad oggi si sono rintracciate le aste di capannoni, ma alcune sono eccessivamente datate, altre riferite a beni in altra zona industriale non comparabile e altre non riportano le metrature; non è possibile quindi calcolare il prezzo medio di aggiudicazione.

Si riporta comunque di seguito il risultato della verifica eseguita.

Trib	TP	N	L	Indirizzo	Comune	Tipologia	Descrizione	PZ partita	Pz mrk	N.e	Asta 1	Asta 1 PB	OMI	Es	Pz A	Pzmq Pwr	Pzmq Ag
VI	F	109/09	1	Via del Progresso,1	Schio	Laboratorio	Porzione di capannone industriale mq. 570, PT/1, con laboratorio con portico, magazzino, spogliatoi e servizi.	165.500 €		5	24/05/16	79.000 €		A		325 €	/
VI	F	21/11	U	Via L. di Costanza 17D	Schio	Capannone	PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE, mq. 620 di laboratorio, mq. 38 di uffici, mq. 20 zona servizi e spogliatoi.	323.400 €		3	31/10/16	208.168 €	154.626 €	A	225.000 €	499 €	326 €
VI	F	203/15	4	Via Paralso,36	Schio	Ind.Artigian	Complesso di 3 corpi di fabbrica accostati: silos in muratura, capannone e fabbricato su 2 piani utilizzato come colla e di essicatura al p.t. e deposito al p.1. Tot mq 1165.			5	11/10/18	25.700 €	19.275 €	A	35.000 €	/	30 €
VI	F	33/11	U	Via Fusinieri,61/B	Schio	Ind.Artigian	Laboratorio artigianale su 2 livelli fuori terra (p.t. e p.1) con vano scala esterno: 2 ampi locali sovrapposti adibiti a laboratori con servizio igienico al piano terra.	97.000 €	114.000 €	6	22/01/19	30.600 €	23.100 €	A	24.000 €	/	/
VI	E	655/14	U	Via Maranese,62	Schio	Industriale	Complesso immobiliare di ca. 6.600 mq. complessivi, edificato in un lotto di ha 02.00.85, a destinazione produttiva e direzionale composto di 5 corpi di diverse tipologie e finiture, edificati tra gli anni '60 e '90. Il blocco è a 2 piani ed è adibito ad uffici spogliatoi con una superficie di ca. 600 mq. e altezze interne di m. 2.55/2.85	2.230.000 €		4	16/01/19	1.254.400 €	940.800 €	A	955.930 €	338 €	145 €
VI	E	167/13	U	Via Canova,3	Schio	Ind.Artigian	Fabbricato artigianale con cortile esclusivo in Schio (VI), Via Antonio Canova n. 3			1	14/05/19	170.000 €	127.500 €	A	127.500 €	/	/
VI	E	514/16	1	Via Abruzzi,15	Schio	Industriale	Fabbricato di un complesso industriale al piano terra costituito da capannone con parti realizzate in tempi diversi, una di circa mq. 777,00 lordi complessivi composta da due ampi locali per lavorazioni, due locali uffici, spogliatoio e servizi ed l'altra di circa mq. 254,00 lordi composta da ampio locale magazzino e servizi	421.328 €		2	27/04/21	315.996 €	236.997 €	A		409 €	/
VI	E	514/16	2	Via Abruzzi,15	Schio	Industriale	Fabbricato di un complesso industriale al piano terra costituito da capannone con parti realizzate in tempi diversi: una parte di circa mq. 915,00 lordi complessivi composta da ampi locali per lavorazioni, zona ingresso, quattro locali uffici, disimpegno, ripostiglio, bagno e deposito, una di circa mq. 91,00 lordi composta da quattro ampi locali accessori, una di circa mq. 30	667.131 €		2	27/04/21	500.349 €	375.262 €	A		630 €	/
VI	E	253/21	U	Contrà Progresso	Schio	Complesso immobiliare	compendio formato da un laboratorio e un opificio, oltre due piccoli locali deposito (uno dei quali in comproprietà per la quota di 2/9). Gli immobili sono situati all'interno di un complesso al confine con il territorio del Comune di Santorso.	128.000 €		1	06/09/23	128.000 €	96.000 €	A	96.000 €	/	/
VI	CF	105-2/23	U	Via	Schio	Ind.Artigian	Compendio immobiliare composto da fabbricati, cespiti e rimanenze.	330.000 €		1	03/04/24	330.000 €		A	330.000 €	/	
VI	F	1/24	4	Via Bellfiore,13	Schio	Ind.Artigian	Complesso produttivo ad uso artigianale/commerciale, con palazzina a sud con ufficio al pt terra, ufficio e alloggio al p1, cantina e accessori int, magazzini e depositi (capannoni e tettoie) a ovest e nord, con parti in disuso a magazzino (al grezzo) e un vecchio ufficio da ristrutturare al p1, scoperto a parcheggio e spazi di manovra e tettoia, con una superficie complessiva di circa 1.730 mq.	311.000 €		2	20/12/24	311.000 €	250.000 €	A	250.000 €	130 €	145 €

9.3 Stima del valore di mercato

Si premette che la **MCA** di comparazione dei prezzi di mercato sopra sviluppata fa riferimento a capannoni comparabili tutti con terreni di pertinenza scoperti ma con potenzialità edificatoria esaurita. Il prezzo determinato è stato quindi ripartito tra il valore del capannone artigianale e quello del terreno pertinenziale saturo, che è poi stato rivalutato a corpo considerando anche l'eventuale edificabilità residua.

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile e di conseguenza il valore unitario, come segue:

Destinazione *CF fg. 17- m.n. 930*	**Sup. Comm. mq**	**Prezzo mq/€**	**Valore Complessivo**
- capannone con uffici e servizi	578,00	€ 600,00	€ 375.000,00
- terreno di pertinenza scoperto con ev. edificabilità residua		a corpo	€ 80.000,00
SUPERFICIE e VALORE arr.			**€ 455.000,00**

Il più probabile **valore** immobiliare del bene è di **€ 455.000,00.**

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence	
- oneri regolarizzazione urbanistica-edilizia:	- € 6.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale:	- € 1.000,00
- lavori da eseguire : *chiusura porta collegamento con adiacente m.n. 932*	- € 2.000,00
- spese redazione APE (a carico della procedura)	/
- stato di manutenzione e d'uso: *sufficiente, valutato nel prezzo*	/
- stato di possesso: *occupato con contratto locazione opponibile - 2% arr*	- € 9.000,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura	/
- spese condominiali insolute:	/
sommano	- € 18.000,00
VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni	**€ 437.000,00**

Il più probabile **valore di mercato del bene** è stimato in **€ 437.000,00** (euro quattrocentotrentasettemila/00).

9.4 Determinazione del valore a base d'asta

Valore a base d'asta:
per la vendita si propone un prezzo a base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:
- nella mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni

VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 437.000,00
- riduzione del valore - 15% arr.	- € 65.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	**€ 372.000,00**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è stimato pari a € **372.000,00** (euro trecentosettantaduemila/00).

9.5 Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo

9.6 Giudizio di vendibilità: discreta
tenuto conto delle caratteristiche e dell'ubicazione dell'immobile, dell'offerta e dell'andamento attuale del mercato.
Possibili interessati: non rilevati, eventuale interesse da parte del locatario.

9.7 Forme di pubblicità: operatori settore, vendita legale, agenzie specializzate.

10. LOTTI
Opportunità di divisione in lotti: non opportuna vista la tipologia.
Composizione e valore: /

11. COMODA DIVISIBILITA'
Giudizio: beni per intero
Separazione quota: /
Divisione totale: /
Valore quota: /

Vicenza, giugno 2026/agosto 2026

il perito arch. Scilla Zaltron
(firmato digitalmente)

12. ELENCO ALLEGATI:
allegato 1 - documentazione fotografica;
allegato 2 - estratto di mappa, visure e planimetria catastale;
allegato 3 - CDU, estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni di conformità;
allegato 4 – APE e Libretto di impianto;
allegato 5 - AE elenco delle formalità, titoli provenienza, doc. Agenzia Entrate;
allegato 6 - comparabili.