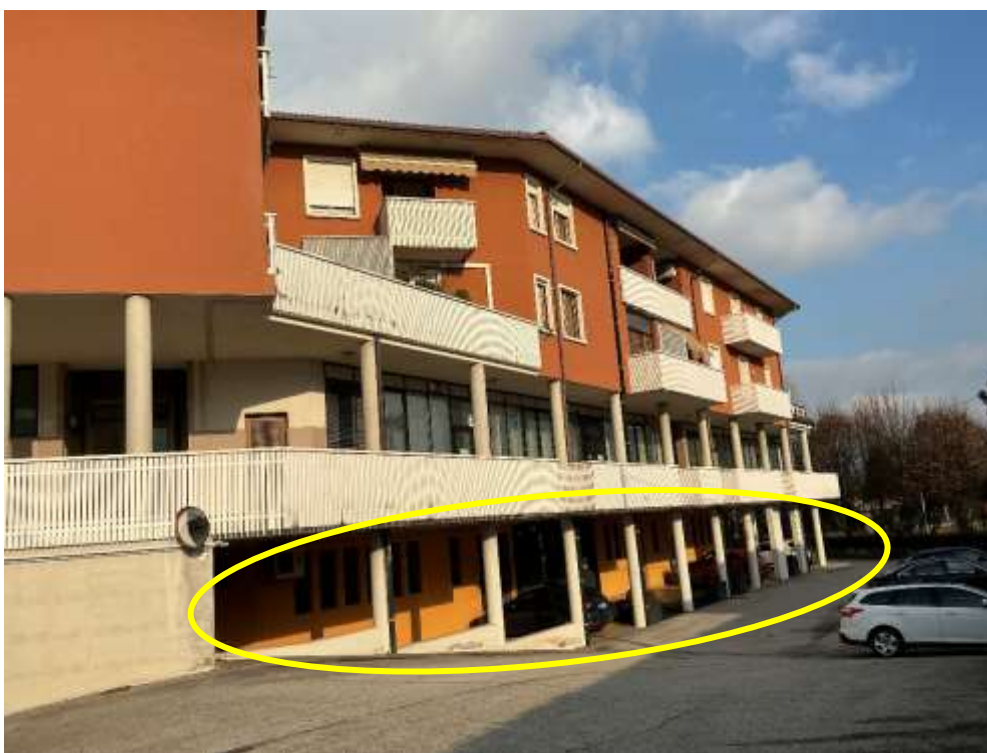




TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 349/2025 RGE

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **dott.ssa M. A. Rosato**
Creditore procedente: **Kreos SPV Srl**
Esecutato: **XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14.07.2026**
Identificazione beni: Beni in Marostica (VI), Via Dott. Pietro Ragazzoni
Dati Catastali: NCEU, CF foglio 11, m.n. 795 sub 87 (C/3),
CF foglio 11, m.n. 795 sub 88 (C/6), per il diritto di piena
proprietà per l'intero
Esperto stimatore: **Ing. Carlo Casonato** – QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
mail: carlo.casonato@gmail.com
Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **349/2025**, promossa da: **Kreos SPV Srl**
contro **XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX**;

Giudice: dott.ssa M. A. Rosato;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.07.2026;

Esperto stimatore: ing. Carlo Casonato;

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà per la quota di 1/1;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 5): /

Tipologia bene pignorato (pag. 5): unità produttive/commerciali (laboratorio C/3 e rimessa C/6) al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato “Condominio Monte Pasubio”;

Ubicazione (pag. 5): Marostica (VI), Via Dott. Pietro Ragazzoni 38;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 16): NCEU, Marostica, CF, foglio 11,

- m.n. 795 sub. 87, cat. C/3, cons. 1.198 mq, sup. cat. tot. 1.275 mq, rend. € 3.712,29, via Praelle n. 1, P. S1;
- m.n. 795 sub. 88, cat. C/6, cons. 95 mq, rend. € 230,60, sup. cat. tot. 112 mq via Praelle n. 1, P. S1;

Metri quadri (pag. 5): superficie commerciale laboratorio al piano interrato comprensivo di magazzini/deposito, centrale termica esterna, corti e portici esclusivi e garage circa 1.094 mq;

Stato di manutenzione (pag. 5): medio;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 22): vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito come meglio descritto nei corrispondenti capitoli;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 32): € 568.880,00;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 32): non sono stati reperiti minimo 3 atti comparabili simili al subject nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia;

Valore di vendita forzata proposto (35): € 443.000,00;

Valore debito: € 64.781,23, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 16): l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla Ditta proprietaria eseguita XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX.

Titolo di occupazione (pag. 16): proprietari;

Oneri (pag. 29): spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 10.158,08;

APE (pag. 16): è stato redatto l'APE – classe D;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 37): Vedasi cap. 16 “Osservazioni finali”. Vedasi inoltre gli oneri e vincoli di cui al cap. 8;

Lotti (pag. 37): lotto unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non 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 e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

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

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

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

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	5
3.3 Confini N-E-S-O	6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5 Certificazione energetica	16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1 Possesso.....	16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	16
5. ASPETTI CATASTALI	16
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2 Intestatari catastali storici	17
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	18
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	19
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	22
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	23
7.2 Abusi/difformità riscontrati	25
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	27
7.4 Perimetro del “mandato”	28
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	29
8.1 Oneri e vincoli	29
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)	30
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	30
9. SUOLO DEMANIALE	30
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	31
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	31
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	31
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	32
12.1 Metodo di valutazione	32
12.2 Stima del valore di mercato	32
12.3 Determinazione del valore a base d’asta	35
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	36
12.5 Giudizio di vendibilità	36
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	37
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	37
14.1 Dati dell'esecutato.....	37
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	37
15. LOTTI.....	37
16. OSSERVAZIONI FINALI	37
17. ELENCO ALLEGATI.....	38

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 22.12.2025 il sottoscritto Esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:
“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), 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”
- È stata depositata in data 05.02.2026 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode I.V.G. di Vicenza srl, con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note;
- Il sottoscritto Esperto ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento il giorno 30.01.2026 e 18.03.2026. Nei giorni stabiliti il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento l'esecutato che ha consentito l'accesso al bene. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Marostica e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo PEC in data 02.02.2026. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata spedita a mezzo e-mail in data 09.04.2026. Il CDU è stato spedito a mezzo PEC in data 05.03.2026.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti a nome degli esecutati inerenti l'immobile ([all. 10](#)).
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.
- Acquisizione visura camerale CCIAA Vicenza per XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di una unità immobiliare destinata a laboratorio situata al piano seminterrato e all'interno di un maggiore fabbricato condominiale con garage al piano interrato.

Ubicazione:

Il bene si trova in Comune di Marostica in Via Dott. Pietro Ragazzoni, lungo la Strada principale Via Panica con distanza di circa 1,5 km dal centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale. Nei pressi del centro comunale si possono trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, chiesa, scuole, sede municipale, banca, poste etc.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di **compravendita** del notaio Giuseppe Fietta del 02.04.2007 rep. 174.895, **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data **24.04.2007** ai numeri RP 2916 RG 4766 ([all. 5](#)), gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti per l'intero a XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXX per mutamento di denominazione) da Christia Confezioni S.p.a..

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 87 cat. C/3;

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 88 cat. C/6;

(oltre ad altri)

Unitamente alle quote millesimali sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

In forza di **compravendita** del notaio Alessandro Todescan del 26.07.1988 rep. n. 67.064 e **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data **02.08.1988** ai numeri RG 4890 RP 3823([all. 5.1](#)) gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti per l'intero a Christia Confezioni S.p.a., da Callegari Comm. Giuseppe Bruno S.p.a..

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 87;

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 88.

Nota: variazione della denominazione - atto del 14/09/2015 notaio Santamaria Amato Carlo Repertorio n. 13640 Sede T6E Registrazione Volume 1T n. 7200 registrato in data 12/10/2015 - mutamento di denominazione di impresa.

Denominazione Precedente: XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXXX) sede in MORI (TN).

Denominazione Acquisita: XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXXX) sede in MORI (TN).

Pignoramento: pignoramento trascritto il 13/11/2025 contro:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF/P.IVA XXXXXXXXXXXXX) per l'intero del diritto di piena proprietà

Comune di Marostica, C.F., foglio 11

- **m.n. 795 sub. 87**, cat. C/3, cons. 1.198 mq, via Praelle n. 1, P. S1;
- **m.n. 795 sub. 88**, cat. C/6, cl. 3, cons. 95 mq, via Praelle n. 1, P. S1;

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis [all.4](#))

Nel fg. 11 del Comune di Marostica:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO, il **m.n. 795** confina con: Via Panica, m.n. 70, m.n. 1505, m.n. 1504, m.n. 2034, m.n. 2035, m.n. 1328, m.n. 1329, strada vicinale Via Praelle (salvo più precisi);

Nel fg. 11 del Comune di Marostica:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 795 sub 88** confina con: sub. 2, sub. 48, muri perimetrali, sub. 1 (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è stato costruito negli anni 1980 con agibilità riferita all'unità immobiliare in oggetto del 1988 e del 2002.

Trattasi di un fabbricato condominiale al cui interno sono presenti numerose unità immobiliari con molteplici destinazioni (residenziale, produttiva, commerciale). L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale produttivo (sub. 87 categoria C/3) al piano seminterrato e da un garage (sub. 88 categoria C/6) al piano interrato.

L'accesso sia pedonale che carraio all'unità avviene da Via Dott. Pietro Ragazzoni / Via Praelle.

Il civico dell'unità immobiliare non è specificato, le unità presenti al piano seminterrato sono identificate all'indirizzo Via Dott. Pietro Ragazzoni 38 (come da documentazione fornita dall'amministratore condominiale).

L'accesso avviene dalla strada principale Via Panica, imboccando una prima strada laterale Via Praelle e la successiva Via Dott. Pietro Ragazzoni.

L'unità sub. 87 è dotata, esternamente, di corte esclusiva destinata a parcheggio e portico esclusivo. All'interno l'unità si presenta come un ampio open-space utilizzato come negozio di abbigliamento. Sono presenti zone spogliatoi/servizi igienici, uffici e, nel retro, magazzini/deposito/ripostigli.

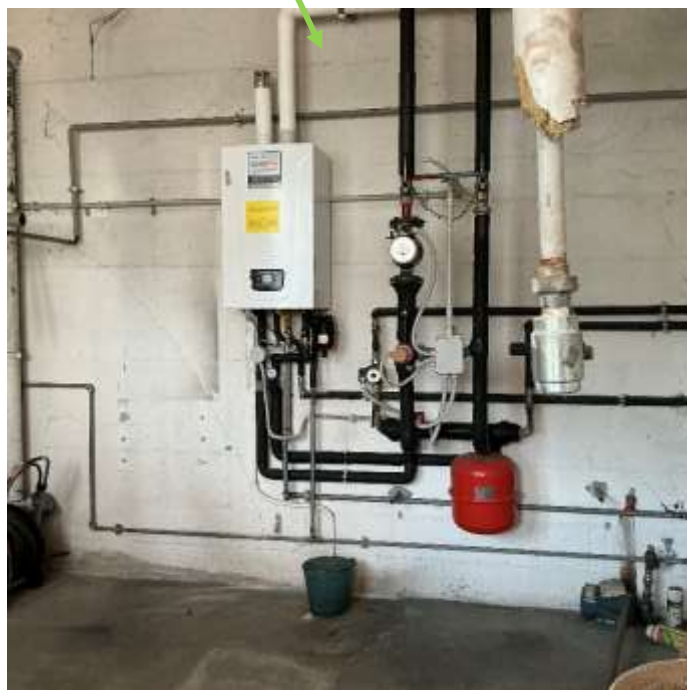
L'unità si sviluppa in un unico piano.

E' presente una centrale termica, con accesso dall'esterno; in merito all'utilizzo del locale centrale termica sub. 87, dal sopralluogo effettuato è emerso uno scambio nell'utilizzo dei locali esterni al piano interrato tra sub. 86 e sub. 87.

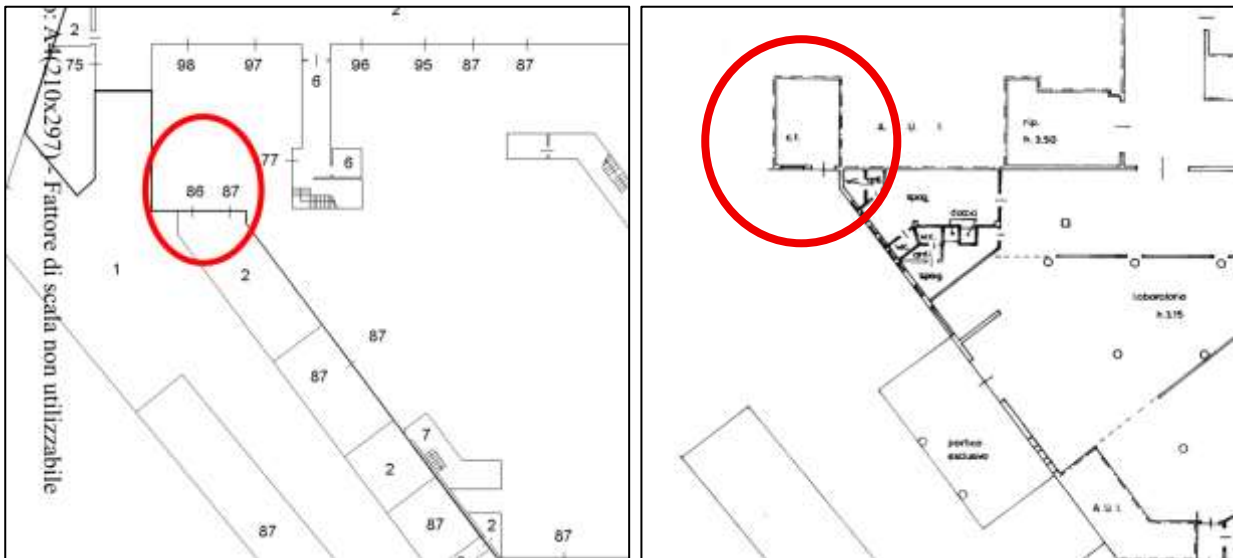
Come risulta dall'elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale, la centrale termica abbinata al sub. 87 — oggetto del procedimento esecutivo — corrisponde al vano posto “sul fondo al portico, sul lato destro”.

In occasione del sopralluogo, è stata invece aperta e visionata la porta sinistra, al cui interno è installata la caldaia a servizio del sub. 87. Il locale tuttavia corrisponde al sub. 86, catastalmente in proprietà alla società Xxxx Xxx.

Nel corso dei sopralluoghi, per le motivazioni espresse in narrativa, non è stato possibile accedere al sub 87, centrale termica.



caldaia e impianti presenti all'interno del sub. 86, a servizio del sub. 87



Fa parte del compendio pignorato un garage (sub. 88) al cui interno sono presenti numerosi oggetti depositati.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'unità immobiliare è dotata di sistema di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata sul locale centrale termica, come sopra descritto. Sono presenti split interni e 4 macchine esterne per il sistema di condizionamento.

Non è noto il sistema di scarico dei reflui.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano medio/buone.

Il garage ha finiture proprie di un locale autorimessa.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2.

Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (fonte sito formaps)

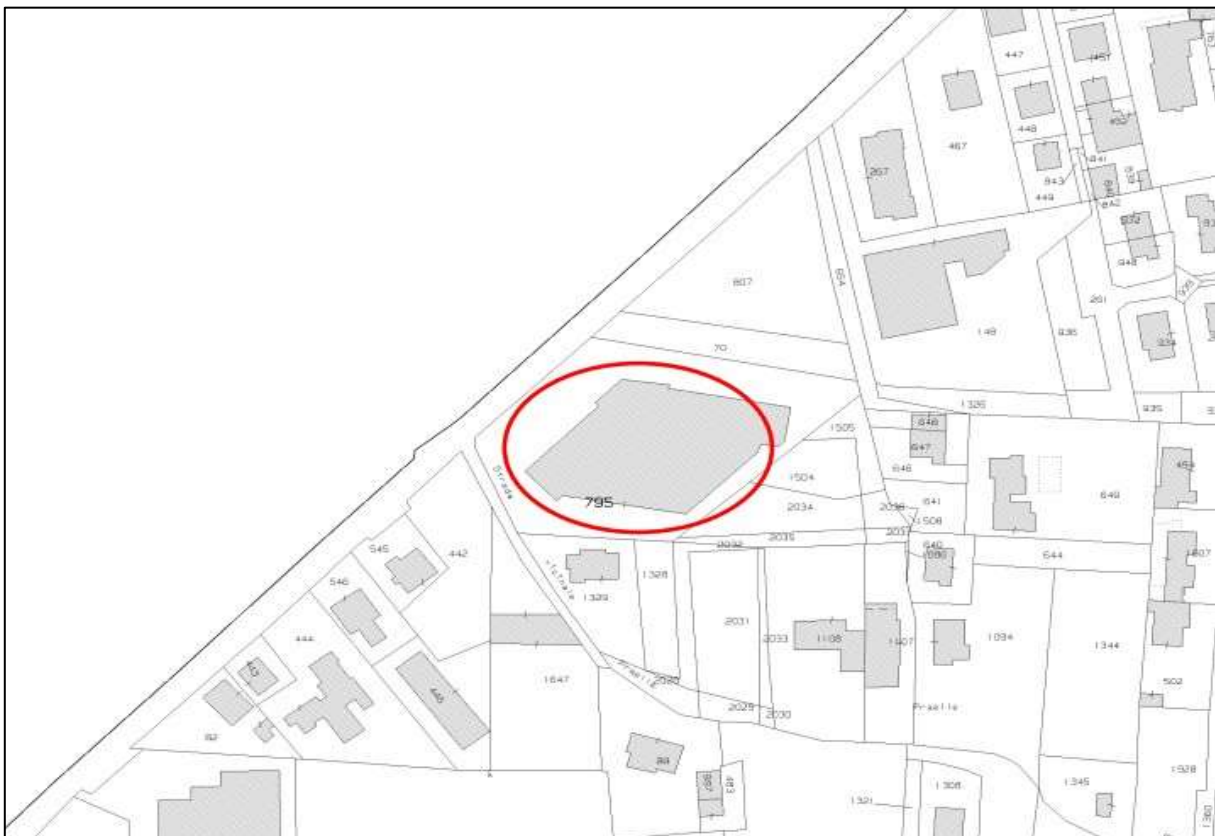


Figura 2. Estratto mappa catastale

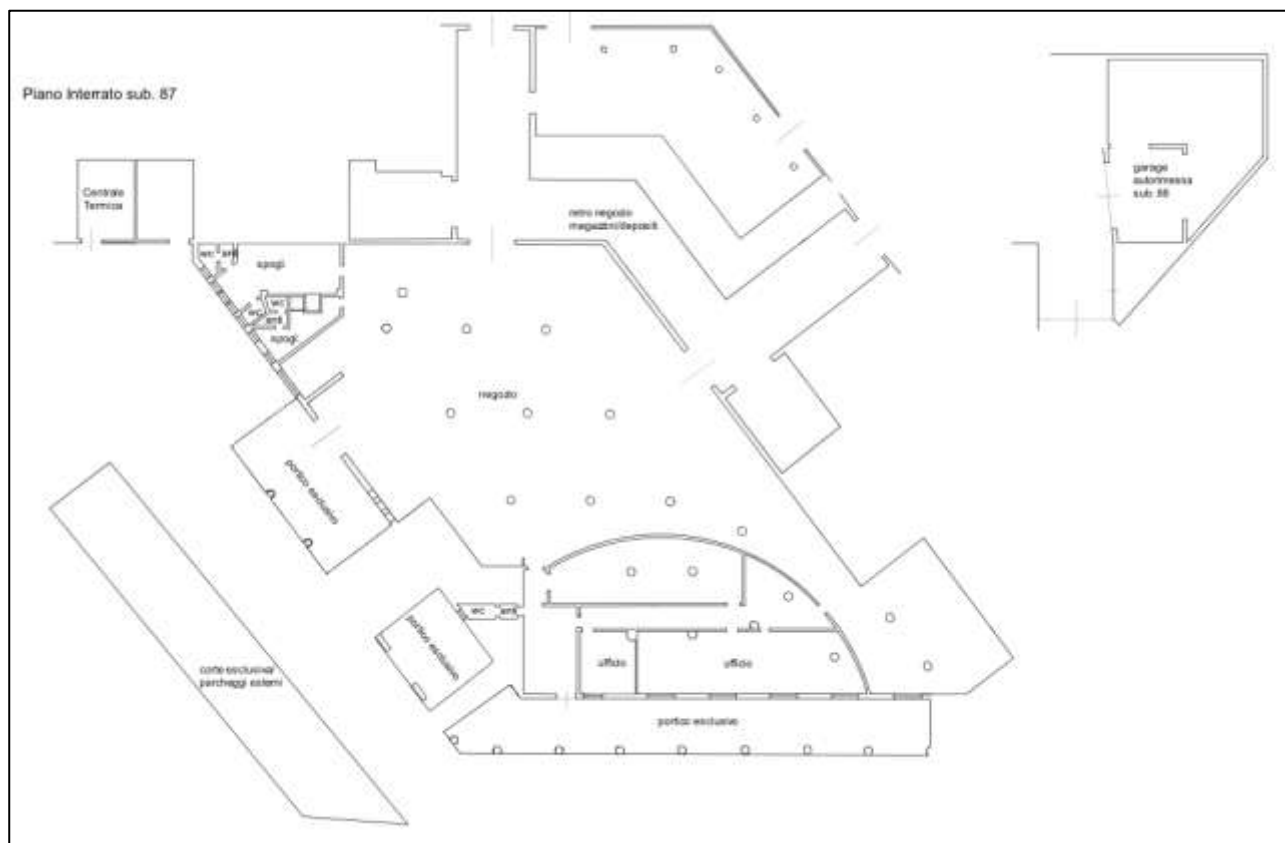


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi



Foto 1: Esterno fabbricato Monte Pasubio



Foto 2: Accesso sub 87



Foto 3: Interno sub 87



Foto 4: Interno sub 87



Foto 5: Interno sub 87 spogliatoi



Foto 6: Interno sub 87 spogliatoi



Foto 7: Interno sub 87



Foto 8: Interno sub 87



Foto 9: Interno sub 87



Foto 10: Interno sub 87



Foto 11: Interno sub 87



Foto 12: Interno sub 87



Foto 13: Interno sub 87



Foto 14: Interno sub 87



Foto 15: Interno sub 87



Foto 16: Interno sub 87



Foto 17: Interno sub 87	Foto 18: Interno sub 87
	
Foto 19: Retro magazzino/deposito sub 87	Foto 20: Retro magazzino/deposito sub 87
	
Foto 21: Retro magazzino/deposito sub 87	Foto 22: Retro magazzino/deposito sub 87
	
Foto 23: Retro magazzino/deposito sub 87	Foto 24: portico esterno



Foto 25: centrale termica



Foto 26: centrale termica



Foto 27: centrale termica



Foto 28: centrale termica



Foto 29: autorimessa sub 88



Foto 30: autorimessa sub 88



Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))

Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica D.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla Ditta eseguita proprietaria dei locali. Ha consentito l'accesso il sig. Xxxxx Xxxxx, socio della Ditta.

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

Proprietà per l'intero in capo alla Ditta eseguita.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (13/11/2025): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Marostica, al **Catasto Terreni, Foglio 11,**

- L'attuale **mappale 795** ente urbano di 5.559 mq deriva dal **mappale 71 seminativo arborato** di 8.062 mq, così identificato da Impianto meccanografico del 30.06.1975.
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 2377) viene creato il **mappale 795 seminativo arborato** di 5.062 mq.

- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 4877) viene creato il **mappale 795 seminativo arborato** di 1.780 mq.
- Con TIPO MAPPALE del 19/01/1987 Pratica n. 483471 in atti dal 22/10/2001 APPROVAZIONE NR. 14468/2001 (n. 5783.1/1987) annotazioni: comprende il mappale 806 e passa all'urbano viene creato l'attuale **mappale 795 ente urbano** di 5.559 mq.
-

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Marostica, al **Catasto Fabbricati, Foglio 11,**

- il **mappale 795 sub. 87**, cat. C/3, cons. 1.198 mq, sup. cat. tot. 1.275 mq, rend. € 3.712,29, deriva da:
 - VARIAZIONE del 07/07/1988 in atti dal 02/06/1998 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 9548/1988);
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
 - VARIAZIONE del 23/09/2002 Pratica n. 276743 in atti dal 23/09/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 11913.1/2002);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0051559 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4766.1/2005);
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/09/2002, prot. n. 000276743;
- il **mappale 795 sub. 88**, cat. C/6, cons. 95 mq, sup. cat. tot. 112 mq rend. € 230,60, via Cesare Battisti n. 140, P. T deriva da:
 - VARIAZIONE del 07/07/1988 in atti dal 02/06/1998 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 9548/1988);
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/07/1988, prot. n. 9548

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 11, m.n. 795 sub. 87:**

Dal 07/07/1988 al 26/07/1988

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CON SEDE IN MAROSTICA

Dal 26/07/1988 al 02/04/2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF 00253280242) sede in MOLVENA (VI)- SCRITTURA PRIVATA del 26/07/1988;

Dal 02/04/2007 al 14/09/2015

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) sede in MORI (TN) - Atto del 02/04/2007;

Dal 14/09/2015 ad oggi

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXXX) sede in MORI (TN) -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 14/09/2015

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Todescan di Bassano del Grappa del **26 luglio 1988** repertorio n. 67064 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data **02.08.1988** al numero di RG 4890 e RP 3823 ([all. 5.1](#)) gli immobili sono pervenuti per l'intero a Christia Confezioni S.p.a. da precedente proprietario Callegari Comm. Giuseppe Bruno S.p.a..

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 87;

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 88.

(oltre ad altri)

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Fietta Giuseppe del **2 aprile 2007** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data **24.04.2007** ai numeri **RG 4766 e RP 2916** ([all. 5](#)),

gli immobili sono pervenuti per l'intero a Xxxxxx XXXXXXXXXXXXXXX Xxx (ora XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX per mutamento di denominazione), CF XXXXXXXXXXXXX.

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 87;

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 88.

proveniente da Christia Confezioni S.p.a.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nessuna difformità sostanziale.

5.4 Giudizio di conformità catastale

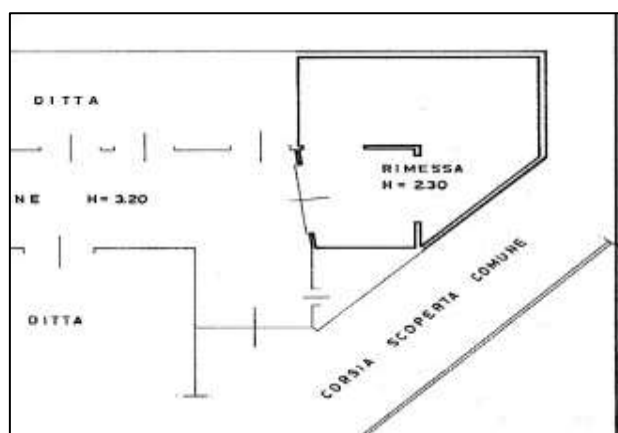
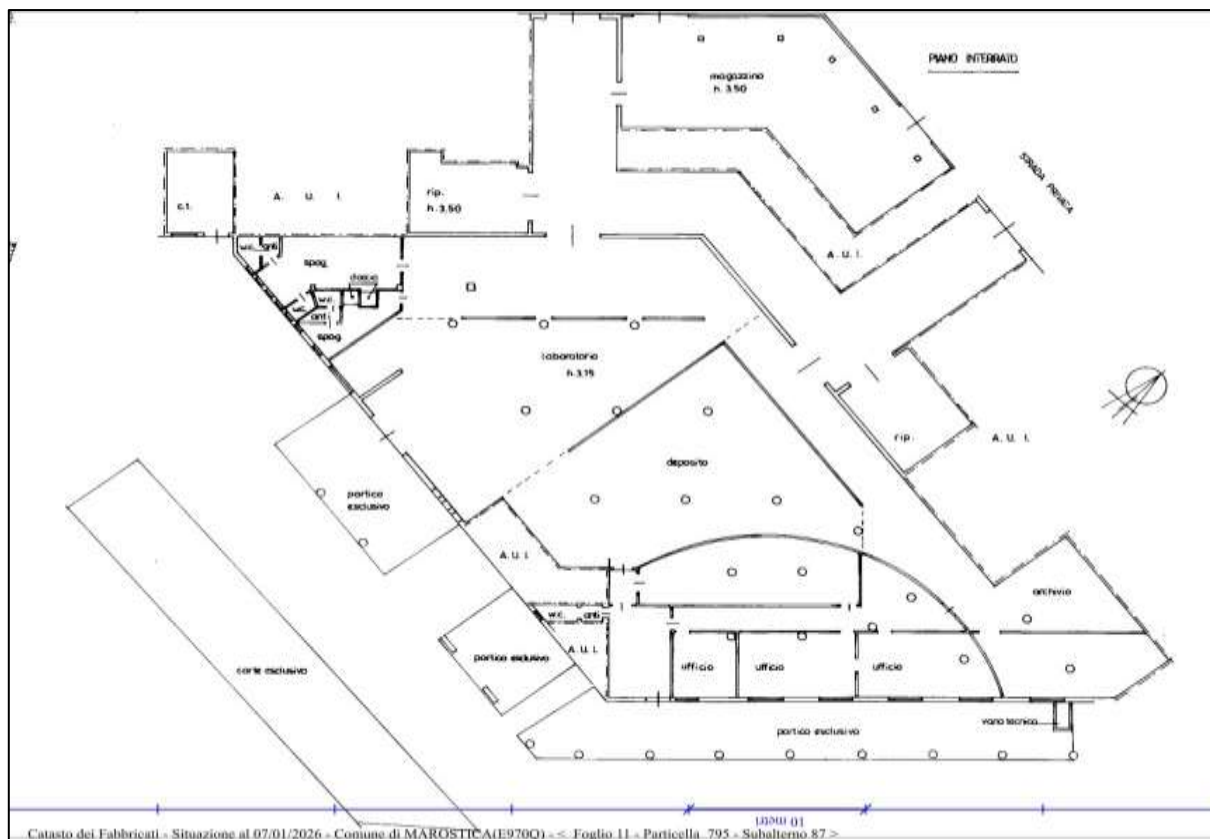


Figura 5. Planimetria catastale dei beni

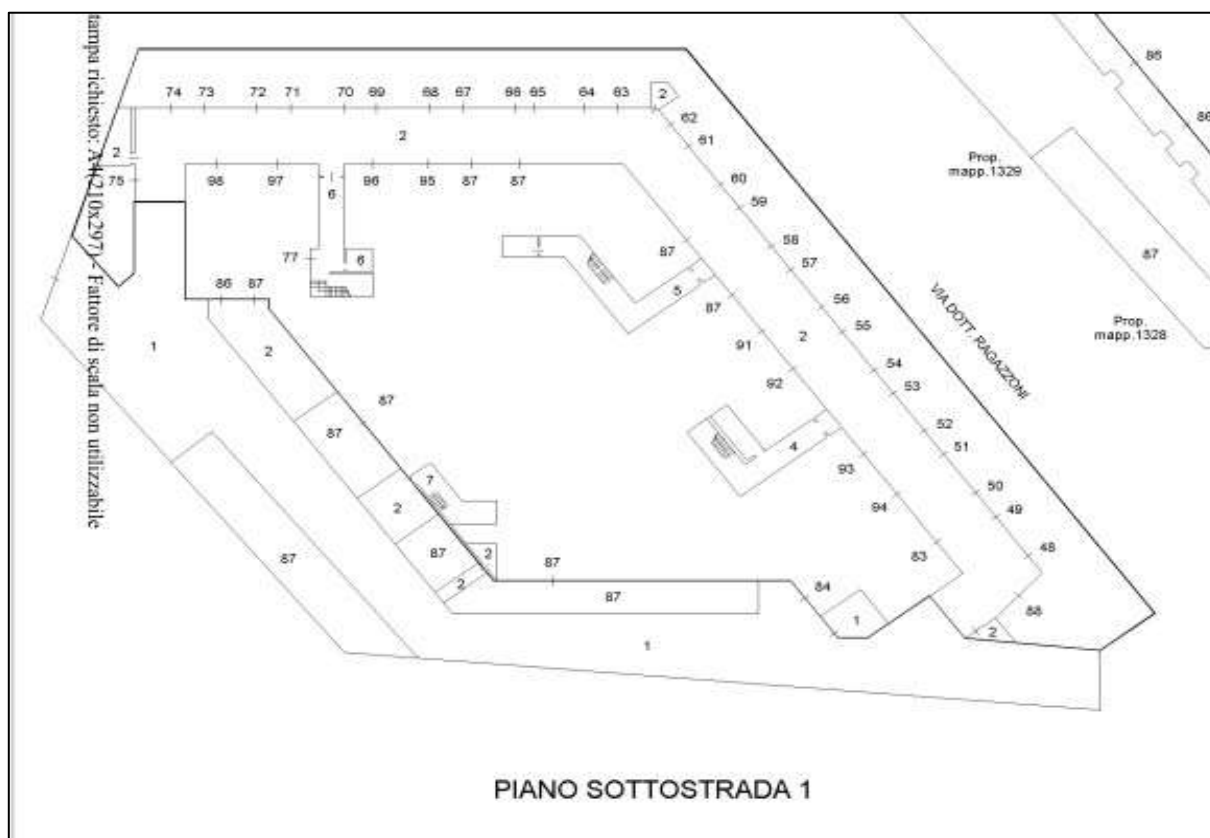


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni (piano S1).

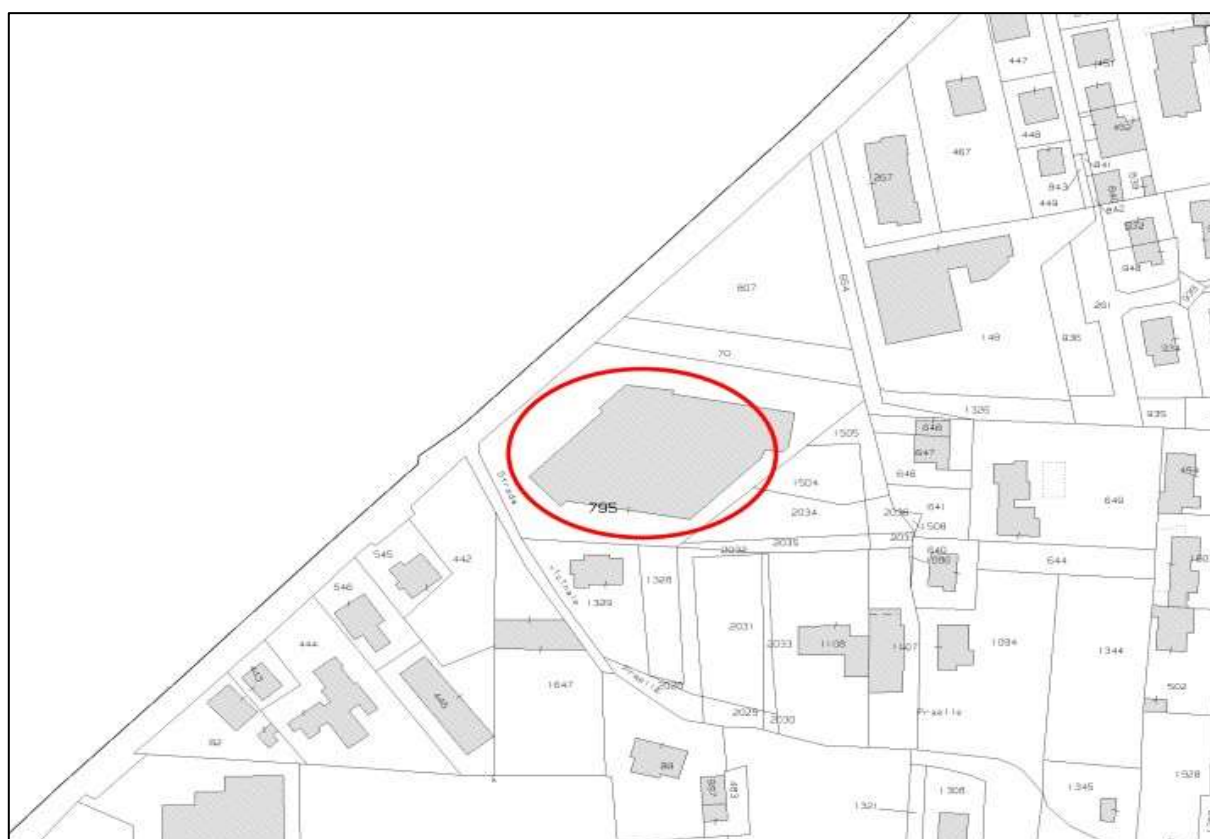


Figura 7. Estratto mappa catastale

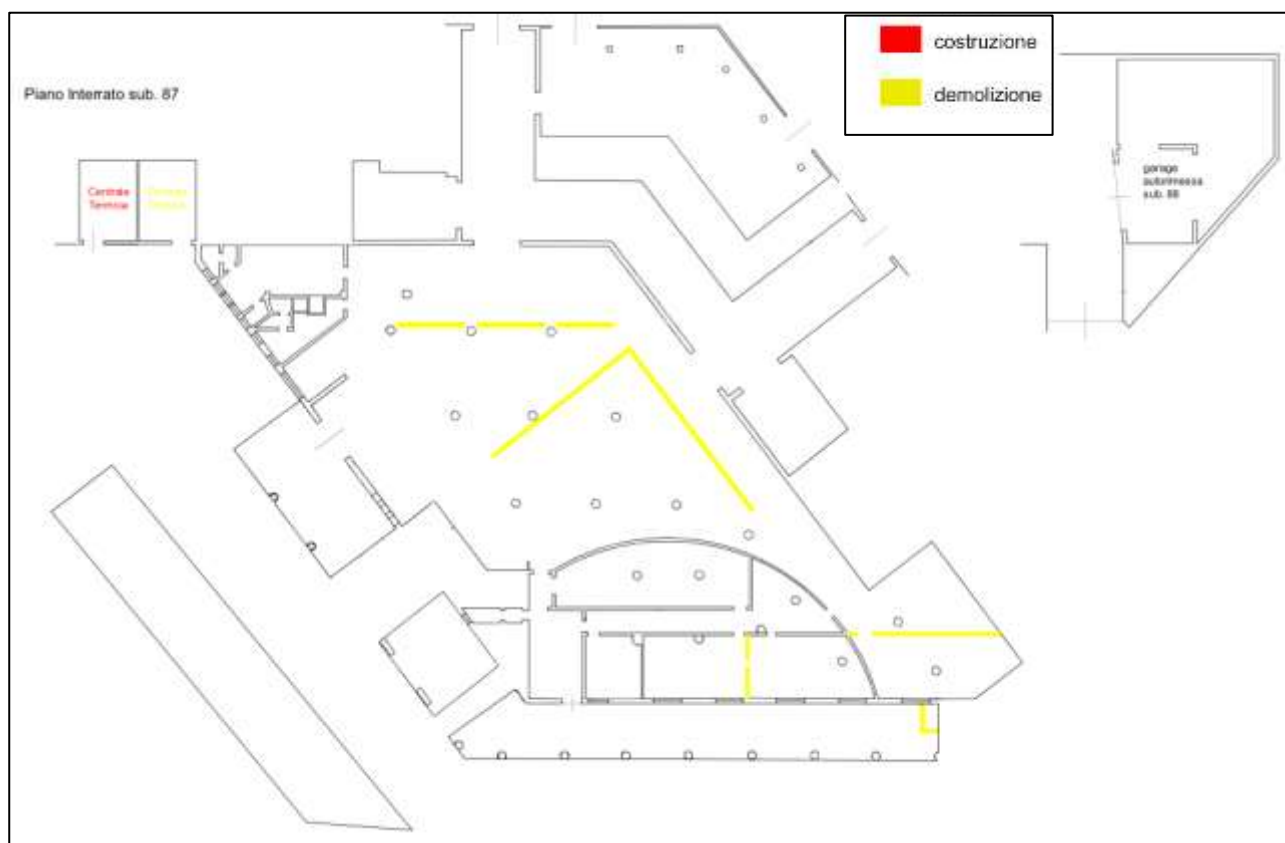


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità planimetriche come riportate negli allegati consistenti principalmente nella rimozione/spostamento di pareti divisorie interne, rimozione vano tecnico esterno, utilizzo del locale centrale termica m.n. 86.

Per quanto potuto rilevare, considerata la presenza di numeroso mobilio all'interno, l'autorimessa Fg. 11 m.n. 795 sub. 88 non presenta sostanziali difformità planimetriche.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 2.000,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano un'indicazione orientativa di massima. Eventuali costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi nell'abbattimento percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio.

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Todescan di Bassano del Grappa del **26 luglio 1988** repertorio n. 67064 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data **02.08.1988** al numero di RG 4890 e RP 3823 ([all. 5.1](#)) gli immobili sono pervenuti per l'intero a Christia Confezioni S.p.a. da precedente proprietario Callegari Comm. Giuseppe Bruno S.p.a..

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 87;

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 88.

(oltre ad altri)

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Fietta Giuseppe del **2 aprile 2007** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa in data **24.04.2007** ai numeri **RG 4766 e RP 2916** ([all. 5](#)),

gli immobili sono pervenuti per l'intero a XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX, CF XXXXXXXXXXXXXXX da precedente proprietario XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 87;

NCEU Foglio 11 Particella 795 Subalterno 88.

Nota: variazione della denominazione - atto del 14/09/2015 notaio Santamaria Amato Carlo Repertorio n. 13640 Sede T6E Registrazione Volume 1T n. 7200 registrato in data 12/10/2015 - mutamento di denominazione di impresa.

Denominazione Precedente: XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) sede in MORI (TN).

Denominazione Acquisita: XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) sede in MORI (TN).

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 04/12/1978 al 26/07/1988

XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX CON SEDE IN MAROSTICA – atto di compravendita del 04.12.1978 rep. 43153 notaio Ferrigato.

Dal 26/07/1988 al 02/04/2007

XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF 00253280242) sede in MOLVENA (VI) – atto di compravendita del 26/07/1988 rep. 67064 notaio Todescan;

Dal 02/04/2007 al 14/09/2015

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) sede in MORI (TN) - Atto di compravendita del 02/04/2007 rep. 174985 notaio Fietta;

Dal 14/09/2015 ad oggi

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) sede in MORI (TN) - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 14/09/2015

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

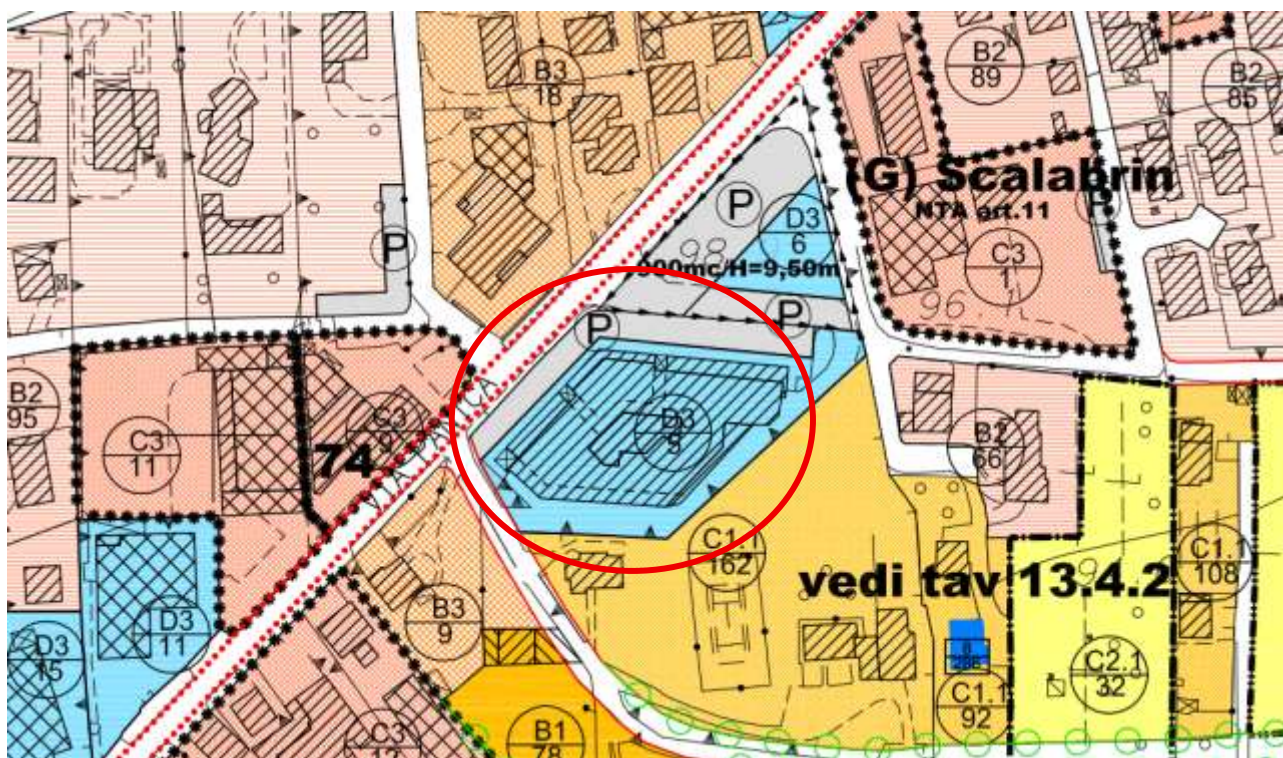
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marostica è stata spedita a mezzo e-mail la seguente documentazione ([all. 7](#)):

1. Concessione Edilizia n. 5325 del 26.01.1979;
2. Concessione Edilizia n. 8603 del 04.12.1985 variante alla CE 5325 del 26.01.1979 – ampliamento p1 e p2 (interessate altre U.I.);
3. Concessione in sanatoria n. 1439 del 27.11.1987 condono locali PT (interessate altre U.I.);
4. Concessione Edilizia n. 9298 del 27.11.1987 variante finale con documenti su volumi e superfici finali;
5. Certificato abitabilità e agibilità n 55 del 10.02.1988 su pratica di condono n 1439 e CE n. 9298 con prescrizioni;
6. Concessione Edilizia n. 9836 del 25.05.1988 per dotazione servizio igienico e cambio uso porzione fabbricato da Commerciale a Laboratorio Artigianale;
7. Concessione Edilizia n. 9948 del 18.07.1988 variante alla CE n. 9836 del 25.05.1988 per modifiche interne e cambio destinazione d'uso da deposito artigianale e laboratorio artigianale a solo laboratorio artigianale;
8. Certificato abitabilità e agibilità n 57/88 del 07.09.1988 sub. 87 artigianale/laboratorio riferimento pratica di CE n. 9948 del 18.07.1988 variante alla CE n. 9836 del 25.05.1988;
9. Concessione n. 9681 del 14.01.1988 sistemazione e recinzione area urbana;
10. Concessione n. 9791 del 06.04.1988 variante a CE 9681 per sistemazione e recinzione area urbana;
11. Concessione Edilizia n. 11181 del 02.01.1991 per cambio d'uso con opere (interessate altre U.I.);
12. Pratica edilizia n. 40/1995 e richiesta agibilità parziale – (interessate altre U.I.);
13. Comunicazione di attività edilizia libera prot. 8391 del 29.05.2020 inserimento porte REI;
14. Domanda preventiva per realizzazione di parcheggio interrato prot 6313 del 10.06.1997 e altra pratica per chiedere l'edificazione di ulteriore fabbricato commerciale. Archiviata (interessate altre U.I.).
15. DIA n. 190/2000 del 14.04.2000 per manutenzione straordinaria adeguamento elettrico e modifiche controsoffitto laboratorio, rinforzo impianti ricambio aria e adeguamento CT;
16. Concessione Edilizia n. n 17119 del 21.06.2000 per modifiche interne e prospettiche;
17. Provvedimento Unico n. 30/2002 del 31.05.2002 variante alla CE n 17119 del 02.05.2000;

18. Certificato di Agibilità n. 30/2002 del 31.05.2002 per il fabbricato ad uso produttivo su PU n. 30/2002 del 31.05.2002 variante alla CE n 17119 del 02.05.2000;

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all. 7](#)). I beni ricadono all'interno della ZTO D3, Fd e strada. Si riportano di seguito estratti del Piano Regolatore e delle Norme tecniche di Attuazione.



Art. 14 - Z.T.O. DI TIPO D3 E D3.1 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO (D3) O DI ESPANSIONE (D3.1) CON PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI

1. Comprendono porzioni di territorio edificato che sono o saranno interessate da funzioni commerciali e direzionali nonché di attività produttive compatibili; necessitano di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.

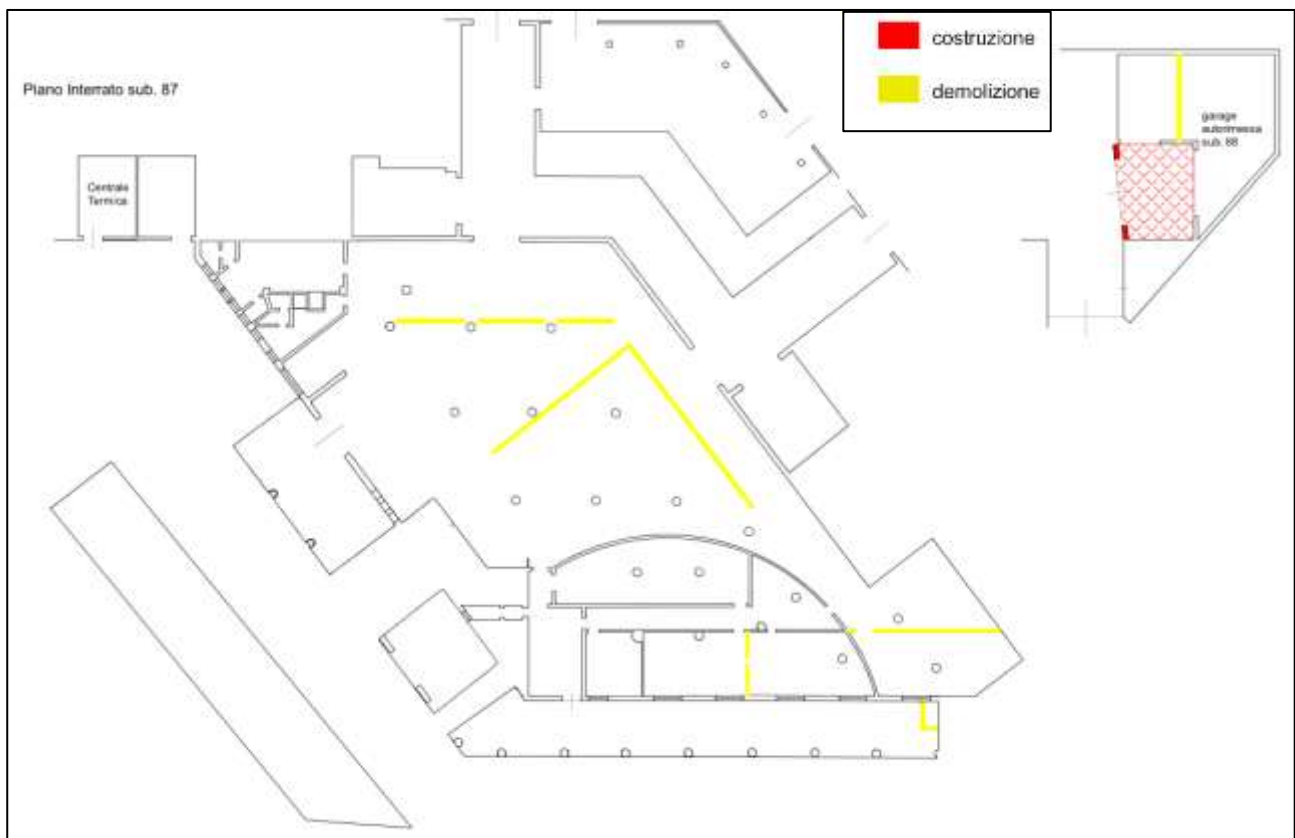
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionale;
- ricettivo e ricreativo;
- esercizi commerciali fino a 1000 mq di superficie di vendita e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 L.R. 37/99; sono fatte salve le superfici commerciali esistenti alla data di adozione della variante 2000 al P.R.G.;
- residenziale per un volume comunque non superiore al 20% di quello ammesso all'interno di un lotto commerciale e/o direzionale e/o ricettivo e comunque con un max di 500 mc;

- attività produttive, fino ad una superficie coperta non superiore a 500mq, le cui emissioni (fumi, polveri, rumori, vibrazioni ecc.) non debbono arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica. Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. Per le zone interessate da impianti di distribuzione carburanti viene confermata tale destinazione restando ammissibili le funzioni integrative (officina di riparazione e vendita di prodotti attinenti l'attività di distribuzione di carburante).

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.



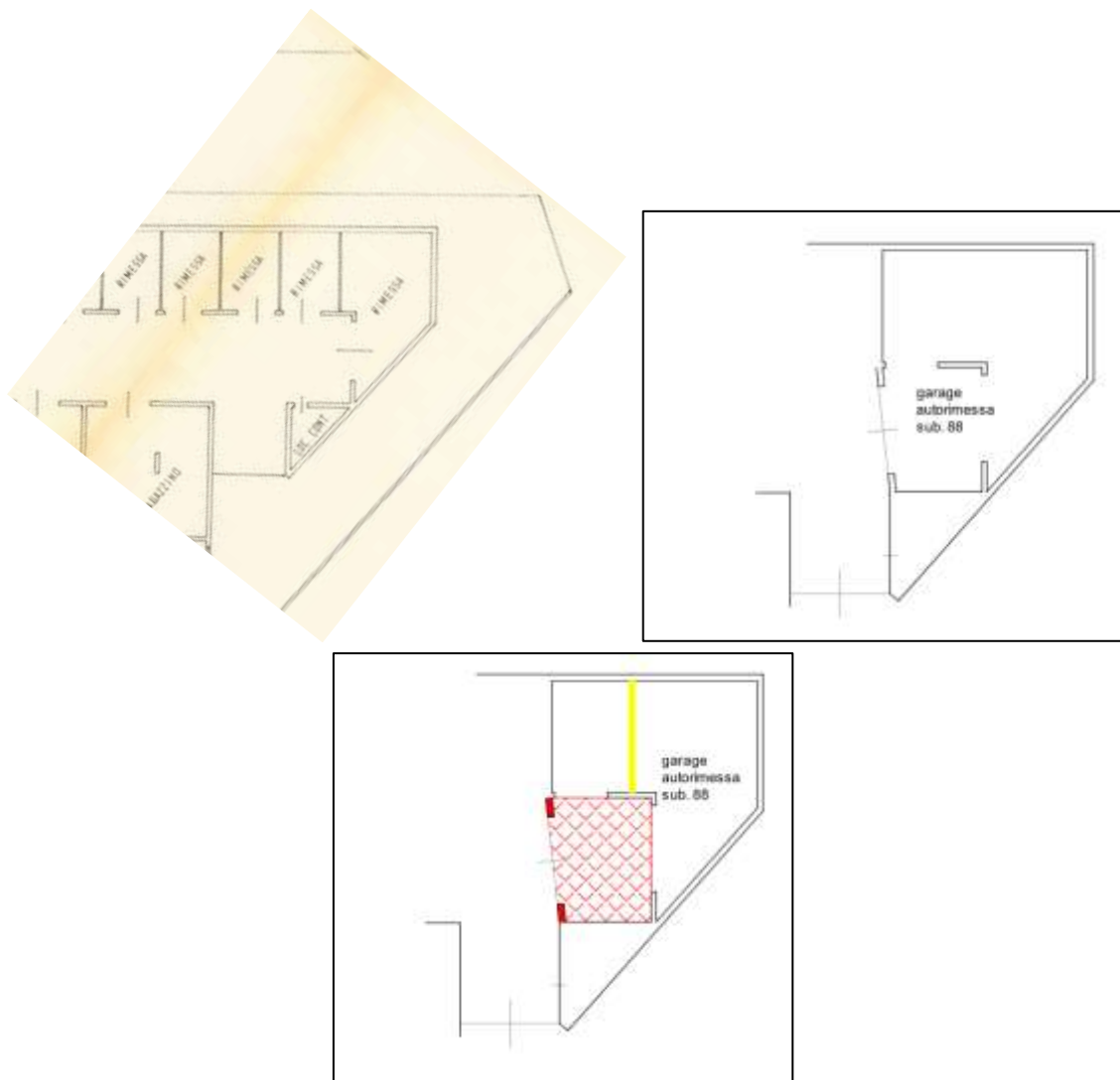
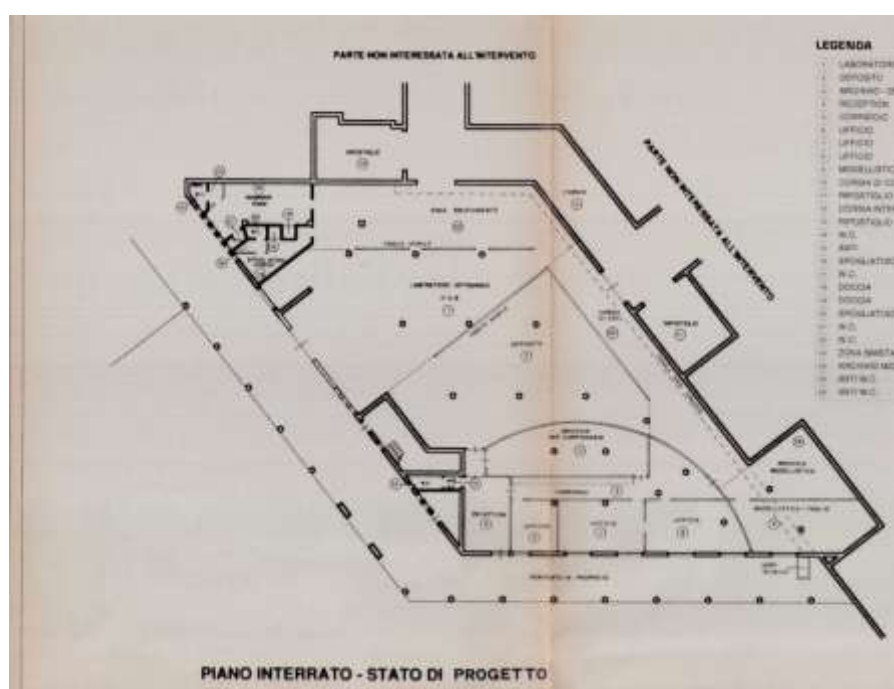


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



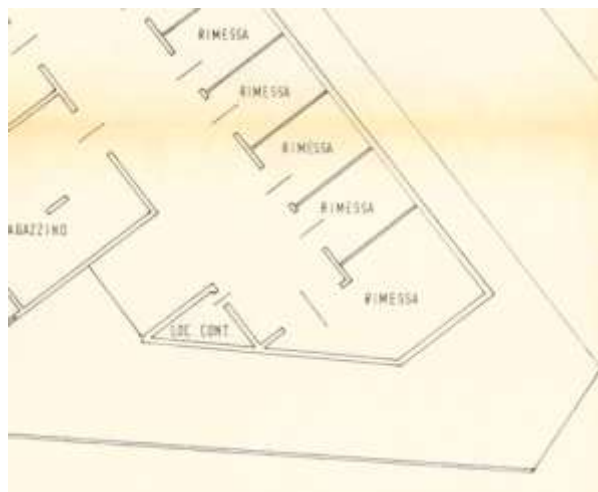


Figura 10. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riferendosi al solo immobile pignorato, fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate difformità di cui sopra.

Si premette che dallo studio della documentazione edilizio-urbanistica, il subalterno 87 risulta originariamente a destinazione d'uso commerciale (negozio) e, con richiesta di cambio d'uso (Concessione Edilizia n. 9836 del 25.05.1988 per dotazione servizio igienico e cambio uso porzione fabbricato da Commerciale a Laboratorio Artigianale e successiva variante Concessione Edilizia n. 9948 del 18.07.1988 per modifiche interne e cambio destinazione d'uso), diviene a destinazione Laboratorio, così come confermato dal Certificato abitabilità e agibilità n. 57/88 del 07.09.1988 sub. 87 ad uso artigianale/laboratorio e dalla categoria catastale assegnata C/3 (Laboratori per arti e mestieri). In sede di sopralluogo è stato rilevato che il bene sia attualmente utilizzato come negozio aperto al pubblico. Il sub. 87 risulta l'unica unità immobiliare all'interno del complesso condominiale a destinazione laboratorio (cat. C/3). Presenti all'interno del fabbricato unità residenziali, uffici, negozi, magazzini, autorimesse (cat. A/3, A/10, C/1, C/2, C/6).

Rispetto al rilievo effettuato con misure a campione, relativamente al sub. 87 si sono rilevate difformità interne riguardanti pareti divisorie non presenti, così come non risultava presente il vano tecnico esterno.

Per quanto riguarda il garage sub. 88, non è stata reperita la corrispondente pratica edilizia con la quale viene generato il sub. 88 dalla fusione dei subb. 46 e 47. Risulta pertanto, quale difformità rispetto al progetto approvato, la demolizione della parete divisoria interna tra i due precedenti garage e l'esecuzione della parete di ingresso, inglobando all'interno del garage una porzione di area precedentemente destinata a corsia comune.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate sono ricomprese all'interno dell'abbattimento percentuale applicato, così come consentito dal vademecum ed in via puramente indicativa.

Eventuali costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi, in modo indicativo e forfettario, nell'abbattimento percentuale applicato.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: /
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: /
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: /
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: /;
- e) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: sull'atto di compravendita del 02.04.2007 rep. 174.895 notaio G. Fietta è riportato quanto segue: << Sono note ed accettate per quanto di competenza: a) la servitù attiva di passaggio a favore dell'intero fabbricato condominiale, costituita con atto in data 26/07/1988 numero 67.064 di rep notaio Todescan succitato; b) la servitù e Convenzione con l'ENEL di cui agli atti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 20 marzo 1987 ai numeri 1730/1372 e i numeri 1732/1374.>>;
- f) provvedimenti di sequestro penale: non noti;
- g) domande giudiziali: non note;
- h) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti;
- i) convenzioni urbanistiche: non note;
- j) convenzioni matrimoniali: non note;
- k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: /
- l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: non noti;
- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti;
- n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non noti;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: /
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4 e 7.3;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale. Non sono state eseguite indagini sulla eventuale presenza di amianto o di altri inquinanti, come previste nei limiti dell'incarico;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico 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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14.01.2026)

Non risultano altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di seguito riportate all'interno del cap. 8.3 - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sono presenti iscrizioni contro con annotazione di "cancellazione totale" e di "estinzione totale dell'obbligazione".

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

Aggiornamento alla data del 14.01.2026 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale.

ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2007 - Registro Particolare 1137 Registro Generale 4767

Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 174901/52235 del 02/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili: MAROSTICA (VI) fg. 11 m.n. 795 sub 87, sub 88 (oltre ad altri)

Capitale: € 960.000,00 totale: € 1.920.000,00 durata: 15 anni

A favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960

Contro XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX Sede MORI (TN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

Annotazione: n. 1129 del 05/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) su altri beni (fg. 11 mm.n. 70, 807)

ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2025 - Registro Particolare 1357 Registro Generale 7746

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4893/12425 del 06/08/2025

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili: MAROSTICA (VI) fg. 11 m.n. 795 sub 87

Capitale: € 380.663,06 totale: € 761.326,12

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002

Contro XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX Sede COLCERESA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2025 - Registro Particolare 1358 Registro Generale 7747

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4894/12425 del 06/08/2025

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili: MAROSTICA (VI) fg. 11 m.n. 795 sub 87

Capitale: € 174.173,93 totale: € 348.347,86

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002

Contro XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX Sede COLCERESA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2025 - Registro Particolare 7728 Registro Generale 10502
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6334 del 27/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili: MAROSTICA (VI) fg. 11 m.n. 795 sub 87, sub 88

A favore di KREOS SPV S.R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13801680961

Contro XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX Sede COLCERESA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Condominio Monte Pasubio". Contattato l'Amministratore condominiale Apolloni & Partners Srl (studio in Via L.L. Zamenhof, 28 36100 Vicenza (VI) e in via Via Colleoni, 22 36016 Thiene (VI) – email: danieleapollini@hotmail.com PEC: daniele.apolloni@venetogiornalisti.it) ha fornito le seguenti informazioni:

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie): € 4.000,00
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *non sussistono spese straordinarie deliberate e ancora da eseguire;*
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 10.158,08
- d) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: *ricorso per decreto ingiuntivo e atto di precetto dd. 14.11.22 per l'importo complessivo di € 38.630,60;*
- e) presenza di regolamento di condominio: *sì, allegato;* trascrizione: /
- f) riscaldamento: *autonomo;* impianti: conformità non verificata
- g) tabelle millesimali: *allegate (154,864)*
- h) certificato di agibilità: *allegato*

Si fa presente che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

In particolare, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare

nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Superficie commerciale Subject	Destinazione	Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Laboratorio sub. 87	815	100%	815,0	Quantitativa
	Retro magazzini/deposito sub. 87	400	50%	200,0	Quantitativa
	<i>totale</i>	<i>1.215</i>		<i>1.015,0</i>	
	Centrale termica sub. 87	21	25%	5,25	Quantitativa
	Garage sub. 88	82	50%	41,0	Quantitativa
	<i>totale</i>	<i>1.318</i>		<i>1.061,25</i>	
	Corte e portici esclusivi sub. 87	325	10%	32,5	Quantitativa
	<i>Totale:</i>			<i>1.093,75</i>	
	Totale Superficie Commerciale			1.094	mq

Note: laboratorio e retro con magazzino sono stati suddivisi applicando diversi coefficienti mercantili in virtù della diversa qualità delle finiture presenti nei locali; al garage di 112 mq non sono stati computati i 30 mq derivanti dalla corsia comune considerando 82 mq.

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell'Agenzia del Territorio, con riferimento agli ultimi due anni, non è stato possibile reperire la presenza di un numero sufficiente di atti di compravendita di immobili comparabili al subject, aventi superfici, caratteristiche, rendita e posizione simili al subject (Ispezione n. T164023 del 16/06/2026).

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, le informazioni reperite dal sito Borsino. È stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

Quotazione tratta da “O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell’Agenzia delle Entrate – Territorio”:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
 Comune: MAROSTICA (E970)
 Fascia: Periferica
 Zona: PERIFERICA DI PIANURA ZONA INDUSTRIALE SUD
 Codice zona: D2
 Destinazione: Produttiva
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione prevalente: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	410	510	L			
Laboratori	NORMALE	510	660	L			

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI

Mappa zona OMI

Quotazione tratta da “Borsino Immobiliare”:

 Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 326	Euro 431	Euro 536

Sono stati inoltre consultati gli annunci di vendita su siti specializzati (immobiliare.it, idealista.it) rilevando che nella zona limitrofa non sono presenti annunci di unità immobiliari a destinazione laboratorio con caratteristiche simili al bene in oggetto, come anche confermato dalla ricerca degli MCA che non ha prodotto risultati.

Anche l’analisi delle aggiudicazioni di immobili all’asta fornito da Astalegale non ha fornito risultati compatibili e comparabili con il bene oggetto di stima.

	Prezzo €	Sup. mq	Prezzo unitario arr. (€/mq)
Asking price A Ampio Spazio di 180mq ad uso Magazzino/Laboratorio. unità immobiliare di 180 mq sita al piano interrato (-1). L'immobile, accatastato come C/2	110.000,00	199,00	553,00
Asking price B negozio a piano terra e un deposito a piano interrato.	64.000,00	117,00	547,00
Asking price C negozio commerciale/artigianale di 700mq al piano terra attualmente locato. Al piano interrato magazzino/deposito di 600mq, al piano primo uffici e un'abitazione.	950.000,00	2.000,00	475,00
		media	525,00

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

	Min (€/mq)	Med (€/mq)	Max (€/mq)
OMI	510,00	585,00	660,00
Borsino Immobiliare	326,00	431,00	536,00
Asking price		525,00	

Il più probabile valore unitario di mercato è determinato considerando la destinazione d'uso artigianale/laboratorio inserita all'interno di un maggior fabbricato condominiale, l'area in cui è posizionato il bene, le dimensioni, lo stato e le finiture dello stesso, ottenendo una media arrotondata dei valori pari a €/mq 520,00

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unit. di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Laboratorio	1.094	520,00	568.880,00

A seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

€ 568.880,00 (cinquecentosessantottomilaottocentoottanta/00 €), pari a 520,00 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*
- f) quanto indicato nei capitoli relativi alla conformità urbanistico-edilizia;*
- g) le criticità rilevate relative all'utilizzo della centrale termica e a porzione di garage dell'area comune;*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati:

Più probabile valore di mercato del bene	€ 568.880,00
Detrazioni	
riduzione del 20% sul valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e per eventuali costi per difformità anche non segnalate nella presente relazione	- € 113.776,00
costi per la regolarizzazione catastale	- € 2.000,00
costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica (comprese nel ribasso percentuale)	-
spese condominiali arretrate	- € 10.158,08
Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:	€ 442.945,92

Valore a base d'asta: € 443.000,00
(€ quattrocentoquarantatremila/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
02.04.2007	€ 780.000,00

Nota: si rileva che il contesto immobiliare di riferimento nell'anno 2007 risultava diverso rispetto a quello attuale.

I valori di compravendita dei negozi hanno registrato un ribasso tra il 2008-2014, con lenta risalita dal 2021.

I laboratori seguono un profilo più simile ai capannoni con forte ribasso dal 2008 e ripresa molto più contenuta. Tale dinamica è riconducibile ad una domanda inferiore rispetto all'offerta, conseguente al progressivo declino dell'artigianato produttivo, fenomeno particolarmente accentuato in prossimità dei centri urbani, con conseguente tendenza alla rilocalizzazione verso capannoni e zone a destinazione produttiva, circostanza confermata dalla mancanza di dati reperiti per immobili con caratteristiche simili nella zona sia nella ricerca di compravendite sia negli annunci immobiliari su siti specializzati, sia dai dati forniti da Astalegale. Si segnala, infine, che il costante incremento dei costi di esercizio registrato negli ultimi anni (costo elettricità, gas, ...) ha accentuato la crisi del settore con mercato immobiliare che registra in ribasso rispetto ai primi anni 2000.

12.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori esegutati.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati della Ditta esegutata

Trattasi di società. In all. 9 è riportata la visura camerale della Ditta (CCIAA Vicenza).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Trattasi di società.

15. LOTTI

Lotto n. 1 di 1.

16. OSSERVAZIONI FINALI

- 1) La centrale termica sub. 87 risulta utilizzata da terzi mentre la caldaia e il passaggio di impianti a servizio del sub. 87 risultano posizionati all'interno del locale sub. 86.
- 2) Porzione dell'autorimessa sub. 88 ricade nell'area di corsia comune.
- 3) Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio per € 10.158,08 (con spese insolute complessive che risultano oggetto di decreto ingiuntivo n. 2104/2022).

Vicenza, li 24/06/2026

Il Tecnico Incaricato
Ing. Carlo Casonato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi
8. Ricerca comparabili e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Visura camerale Ditta esegutata
10. Interrogazione Agenzia delle Entrate su esistenza contratti
11. Documentazione amministratore di condominio