TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E. n. 320/2025

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO



Giudice	dott.ssa SONIA PANTANO
Creditore procedente:	
Esecutata:	
Data udienza ex art. 569	30.06.2026
Identificazione beni	Altavilla Vicentina (VI) Via Retrone n. 39
Dati catastali	NCEU Foglio 3 Particella 20 Sub 4 (C/2)
Custode Giudiziario	I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

Esperto estimatore: **Dal Zotto dott. arch. Monica** via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 320/25 R.G. promossa da

Procedente: Esecutata:

Udienza ex art. 569 c.p.c.	**30.06.2026**	
Esperto estimatore	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	Unico	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 8
Tipologia beni	Immobile a destinazione artigianale	pag. 10
Ubicazione	Altavilla Vicentina (VI)	
	Via Retrone n. 39	pag. 7
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Altavilla Vicentina (VI)	pag. 8
	Fg. 3 Particella 20 Sub 4 cat. C/2	
Metri quadri commerciali	**mq. 320.00**	pag. 17
Stato manutentivo	Discreto	pag. 18
Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna	
Situazione urbanistico/edilizia/		
catastale/irregolarità/abusi	Difforme regolarizzabile	pag. 27
Valore lordo di mercato OMV	**euro 140.300,00 - €/mq 438,44**	pag. 35
Date/valori comparabili reperiti	2024 (€ 433,07/mq) 2025 (€ 509,80/mq)	
Valore di vendita forzata		
proposto - valore €/mq	**euro 116.300,00 - €/mq 363,44**	pag. 37
Valore offerta minima -25%		
valore €/mq	**euro 87.225,00 - €/mq 272,58**	
Occupazione	libero nella disponibilità dell'esecutata	pag. 19
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 19
Attestato Prestazione Energetica (APE)		pag. 19
Problemi particolari - informazioni		
utili - criticità	Nessuno	

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

INDICE ALLEGATI

Allegato 01 Documentazione fotografica

Allegato 02 Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Elenco subalterni Fg. 3 Particella 20

Allegato 03 Planimetrie catastali Fg. 3 Particella 20 Sub 4

Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 3 Particella 20 Sub 4

Allegato 05 Atto di provenienza dei beni

Allegato 06 Ispezioni ipotecarie

Allegato 07 Documentazione edilizia

Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Allegato 09 Tabelle determinazione valore di mercato dei beni

Allegato 10 Visura societaria

Allegato 11 Ricevute invio elaborato peritale

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	
1.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	pag. 7
1.2	Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni	pag. 8
1.3	Confini N-E-S-O	pag. 9
1.4	Descrizione dettagliata dei beni	pag. 10
1.5	Certificazione energetica (APE)	pag. 19
Cap. 2	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
2.1	Possesso	pag. 19
2.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	pag. 19
Cap. 3	ASPETTI CATASTALI	
3.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 19
3.2	Intestatari catastali storici	pag. 20
3.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 21
3.4	Giudizio di conformità catastale	pag. 21
Cap. 4	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	
4.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli di provenienza	pag. 21
Cap. 5	ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI	
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	pag. 22
5.2	Abusi/difformità riscontrati	pag. 27
5.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	pag. 28
5.4	Perimetro del “mandato”	pag. 29
Cap. 6	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI	
6.1	Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al 28.05.2026	pag. 30
Cap. 7	SUOLO DEMANIALE	pag. 32
Cap. 8	USO CIVICO O LIVELLO	pag. 32
Cap. 9	SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 2 anni	pag. 33
Cap. 10	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	
10.1	Metodo di valutazione	pag. 33

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33119830fe3c14d9

10.2 Stima del valore di mercato pag. 35
10.3 Determinazione del valore a base d'asta pag. 35
10.4 Giudizio di vendibilità pag. 37
Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' pag. 37
Cap. 12 RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO
12.1 Dati società esecutata pag. 37
Cap. 13 LOTTI pag. 38
Cap. 14 OSSERVAZIONI pag. 38

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

RELAZIONE DEL CTU

In data 18.11.2025 l'Ill.ma dott.ssa Sonia Pantano, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.
In data 20.11.2025 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

18.11.2025	Nomina e conferimento dell'incarico
19.11.2025	Comunicazione del conferimento dell'incarico
20.11.2025	Giuramento telematico
20.11.25 – 30.05.26	Richiesta certificazioni presso il Comune di Altavilla Vicentina (VI)
20.11.25 – 30.05.26	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Vicentina (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
20.11.25 – 30.05.26	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
20.11.25 – 30.05.26	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati Comuni interessati;

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.
Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

ELABORATO PERITALE

BENI IN ALTAVILLA VICENTINA (VI) – VIA RETRONE n. 39

LOTTO UNICO

Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Altavilla Vicentina in Via Retrone n. 39, in un contesto a prevalente destinazione produttiva/artigianale posto nella porzione orientale del territorio comunale, in posizione di continuità con la zona industriale di Vicenza Ovest.



Vista aerea via Retrone n. 39 Altavilla Vicentina (VI)

Caratteristiche della zona: L'area in cui insiste il bene risulta caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione artigianale, produttiva, commerciale e direzionale, con urbanizzazione consolidata e buona dotazione di infrastrutture viarie e servizi connessi alle attività economiche. Il contesto

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

presenta un'elevata accessibilità carrabile, particolarmente favorevole per insediamenti produttivi e logistici, grazie alla vicinanza ai principali assi di collegamento provinciali e autostradali.

L'immobile beneficia infatti della prossimità al casello autostradale di Vicenza Ovest dell'Autostrada A4 Milano–Venezia, nonché del collegamento con la Tangenziale Sud di Vicenza e con la viabilità provinciale diretta verso i comuni limitrofi. La zona è interessata da importanti interventi di riqualificazione e potenziamento infrastrutturale finalizzati al miglioramento della mobilità tra Altavilla Vicentina, Vicenza ed Arcugnano, con particolare riferimento alla rete viaria a servizio delle aree industriali.

Dal punto di vista territoriale, il bene risulta ubicato in posizione strategica rispetto ai principali centri urbani della provincia, distando indicativamente:

- circa 3 km dal casello autostradale di Vicenza Ovest;
- circa 6 km dal centro storico di Vicenza;
- circa 5 km dal Comune di Creazzo;
- circa 8 km dal Comune di Montecchio Maggiore;
- circa 35 km dal Comune di Verona;
- circa 70 km dal Comune di Padova.

L'area è servita anche dal trasporto pubblico locale, con fermate autobus ubicate nelle immediate vicinanze di Via Retrone.

Sotto il profilo urbanistico ed insediativo, il contesto può essere definito come zona produttiva consolidata, caratterizzata da buona appetibilità commerciale per attività artigianali e produttive, grazie alla favorevole collocazione logistica e alla prossimità ai principali collegamenti viari provinciali ed autostradali.

1.2 DIRITTO PIGNORATO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

Unità immobiliari site in Comune di Altavilla Vicentina (VI) Via Retrone n. 39

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Altavilla Vicentina (VI)

Unità immobiliare artigianale (Allegato n. 04)

Foglio 3 - Particella 20 Sub 4

Piano T - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza mq 320 - Rendita catastale euro 330,53

I beni oggetti di pignoramento sono in proprietà a:

esecutata Proprietà quota 1/1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

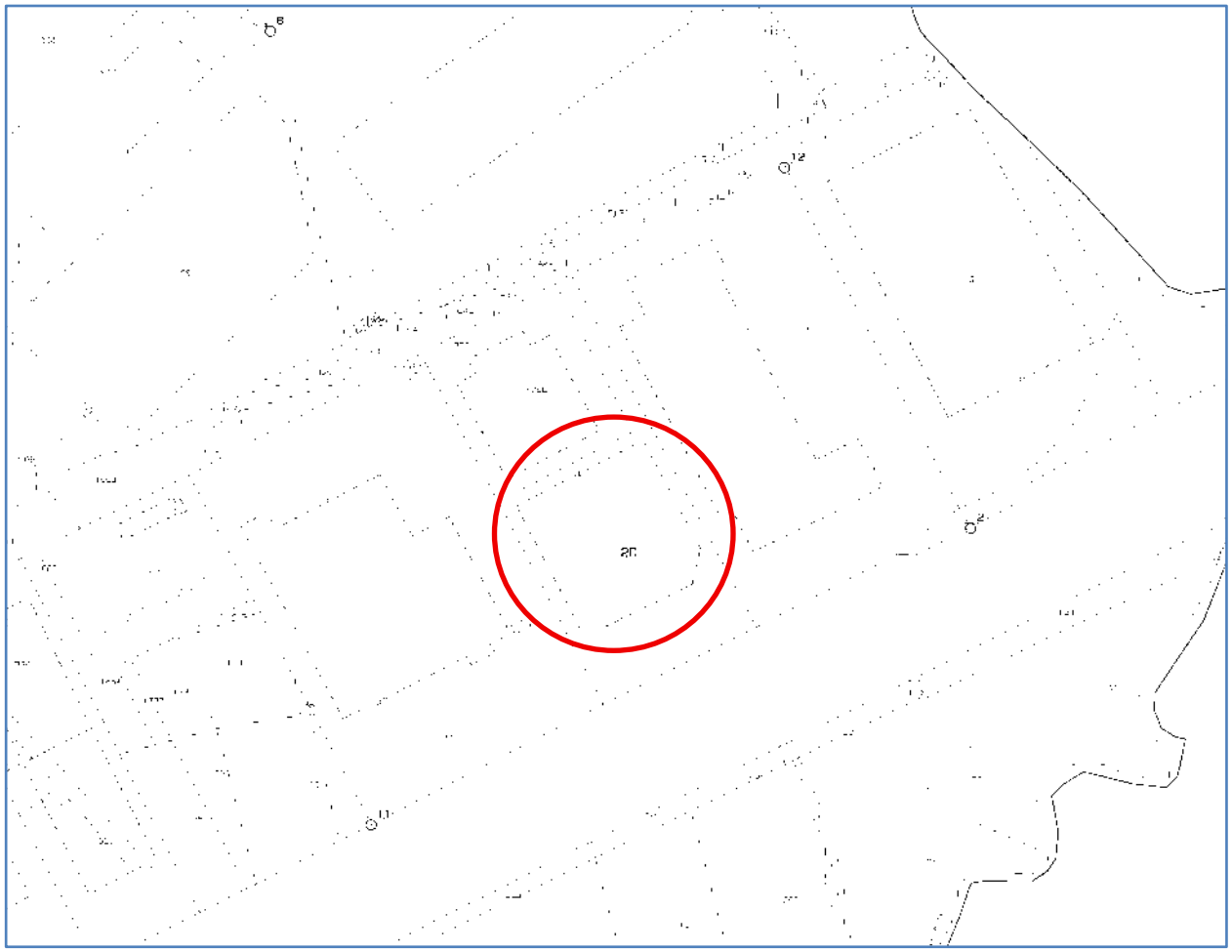
Atto di compravendita del 04.10.1995 notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI) repertorio n. 34656/3584, trascritto a Vicenza il 02.11.1995 ai nn. 14851 R.G. e 10431 R.P.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33119 83bfe3c14d9

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

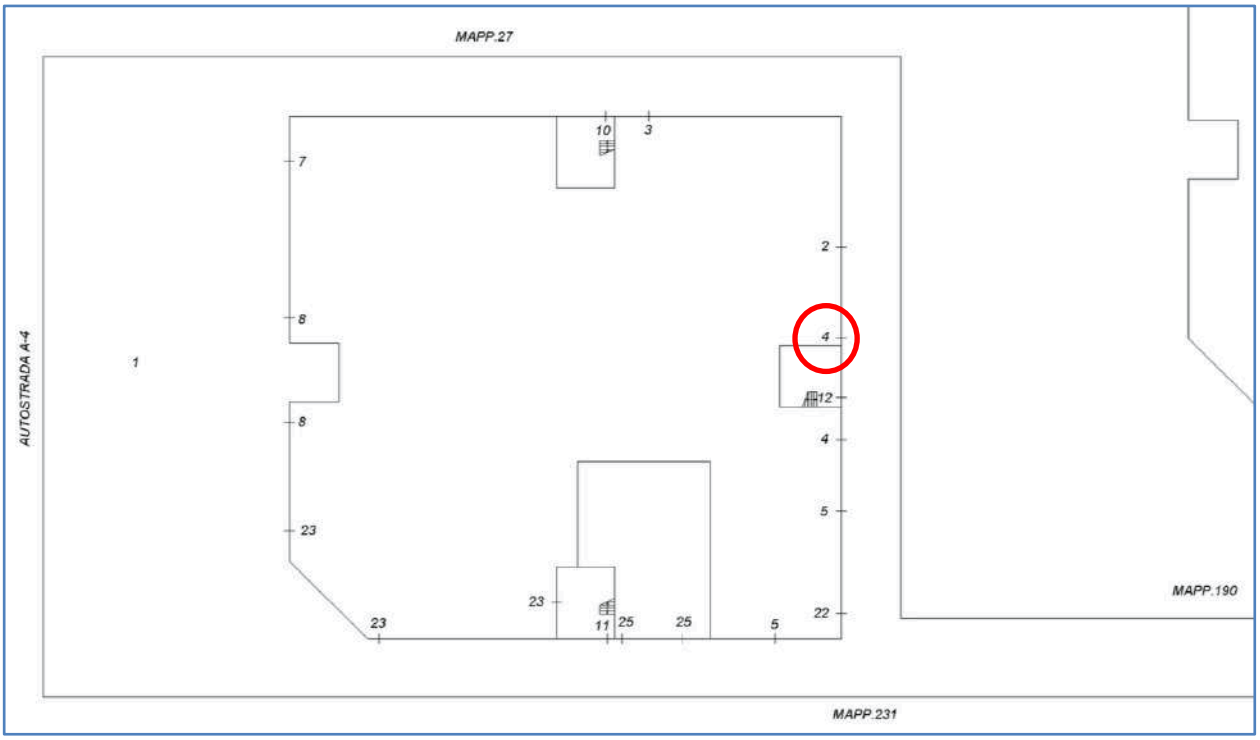
1.3 CONFINI N-E-S-O

A.U.I. particella 1756 - A.U.I. particella 231 - Autostrada A4 - A.U.I. particella 27.



Estratto di mappa Comune di Altavilla Vicentina Foglio 3 Particella 20

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9



Elaborato planimetrico Foglio 3 Particella 20 Sub 4 Piano Terra

1.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Altavilla Vicentina (VI), in via Retrone 39, all'interno di un edificio realizzato nei primi anni '90.



01. Prospetto Nord



02. Prospetto Nord

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33119830fe3c14d9



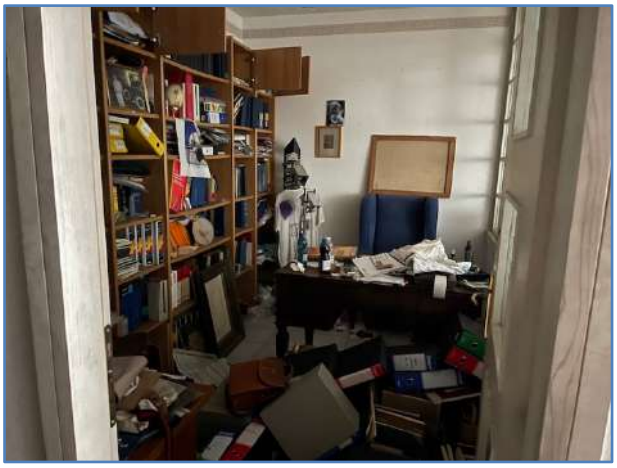
03. Prospetto Nord

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare ubicata al piano terra di un più ampio complesso destinato prevalentemente ad attività produttive ed artigianali.

Il compendio risulta dotato di accesso indipendente, direttamente dalla corte comune prospiciente il fabbricato, e si sviluppa al piano terra, con presenza di locali accessori destinati ad ufficio e servizi igienici, una parte a magazzino ed una zona soppalcata interna ad uso deposito/magazzino.



04. Ingresso/Ufficio



05. Ufficio

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9



06. Ufficio



07. Ufficio



08. Bagno



09. Bagno

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta struttura prefabbricata in cemento armato, con tamponamenti esterni finiti ad intonaco tinteggiato di colore grigio, serramenti metallici e ampio portone di accesso carrabile con specchiature vetrate opacizzate. Le finiture esterne evidenziano uno stato manutentivo ordinario, con presenza di segni di vetustà e limitati fenomeni di degrado superficiale.

L'unità immobiliare risulta composta da un ampio locale principale destinato a magazzino/laboratorio, caratterizzato da altezza interna rilevante, pavimentazione industriale in calcestruzzo lisciato e copertura con travature prefabbricate a vista. Internamente sono presenti scaffalature metalliche, aree di deposito materiali e spazi destinati alla movimentazione merci mediante carrelli elevatori. È inoltre presente una struttura soppalcata metallica utilizzata quale superficie accessoria di deposito.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9



10. Magazzino



11. Magazzino



12. Magazzino



13. Magazzino



14. Magazzino/Ingresso mezzi

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

La zona uffici risulta ricavata in aderenza al fronte principale del fabbricato ed è composta da locali di ridotte dimensioni con pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti interni in legno tamburato. I locali si presentano in stato manutentivo discreto, con evidenti condizioni di disordine ed inutilizzo al momento del sopralluogo.

Sono inoltre presenti servizi igienici con antibagno, dotati di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica e apparecchi sanitari standard. Anche tali ambienti evidenziano condizioni manutentive ordinarie e finiture risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato.

L'illuminazione naturale del locale principale è garantita principalmente dal fronte vetrato prospiciente l'area comune esterna, nonché da finestre laterali poste nella zona uffici. In alcuni serramenti sono stati rilevati fenomeni di deposito superficiale e presenza di sporco/insetti nell'intercapedine vetrata, indice della non recente manutenzione degli infissi.

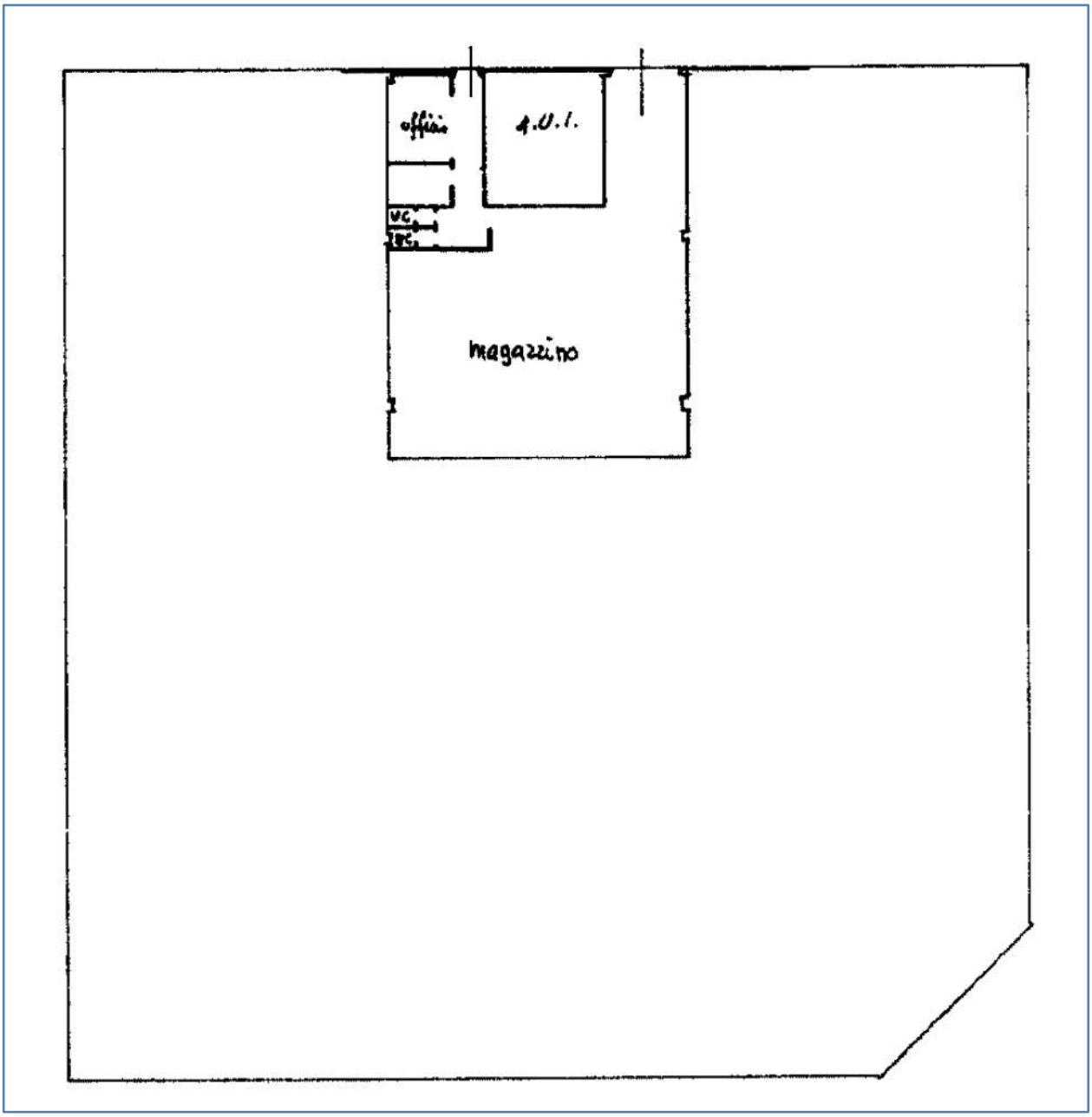
Lo stato generale di conservazione dell'immobile può essere definito complessivamente discreto sotto il profilo strutturale e distributivo, pur necessitando di interventi di riordino, pulizia generale e manutenzione ordinaria, soprattutto per quanto concerne le finiture interne, gli uffici e parte degli impianti tecnologici.

L'unità immobiliare risulta idonea ad essere utilizzata quale magazzino, deposito o laboratorio artigianale, in considerazione della buona accessibilità carrabile, della presenza di ampi spazi interni di manovra e della collocazione all'interno di una consolidata zona produttiva.

La distribuzione interna rilevata nel corso del sopralluogo appare sostanzialmente coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti, nella quale risultano identificati il locale magazzino principale, i locali ufficio ed i servizi igienici, ad esclusione della parte soppalcata che non risulta essere stata autorizzata da titoli edilizi.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'unità artigianale.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33119830fe3c14d9



Pianta piano terra - stato catastale

Di seguito è stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9



Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale, che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni pignorati, si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

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

L'unità immobiliare artigianale ha esposizione Nord, l'altezza interna rilevata al piano terra è di circa m. 2.68 nella zona uffici e circa m 5.80 nella parte del magazzino.

La superficie commerciale dell'unità artigianale, è complessivamente pari a circa mq. 320.00.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	**DESCRIZIONE**	**CONDIZIONI**
Tipo di costruzione	Fabbricato artigianale	discrete
Fondazioni		non visibili

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a.	discrete
Copertura	Tetto piano in c.a.	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	Scala interna in ferro.	discrete
Ascensore	Non presente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

La superficie commerciale è complessivamente pari a circa **mq. 320.00**, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Unità artigianale	320.00	1.00	320.00
Superficie commerciale			**320.00**

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	legno tamburato	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in alluminio con vetrocamera	discrete
Pavimenti		piastrelle di ceramica	discrete
Rivestimenti	bagno	Piastrelle di ceramica	discrete

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	**Tipologia**	**Materiale**	**Condizioni**
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	discrete

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	discrete
Impianto di allarme	assente		discrete
Impianto riscaldamento	tradizionale a radiatori con caldaia autonoma		discrete
Impianto di raffrescamento	assente		
Impianto fotovoltaico	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c.	discrete
Altri impianti	assenti		

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di manutenzione. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno siano, considerando lo stato di vetustà, di livello discreto. Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente discreto.

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto autonomo con ventilconvettori.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Assente.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, successivamente all'anno di acquisto.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

1.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Alla data di redazione della presente perizia, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (Allegato n. 08) relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta in corso di definizione, in quanto non è stato possibile reperire la documentazione tecnica completa e specifica relativa al generatore di calore (caldaia) e alle sue caratteristiche prestazionali.

L'attestato verrà pertanto redatto e allegato non appena acquisita la necessaria documentazione, ovvero completate le verifiche tecniche occorrenti, e costituirà parte integrante degli elaborati peritali da depositare agli atti della procedura.

Cap. 2 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

2.1 POSSESSO

Le unità immobiliari, oggetto del presente procedimento, risultano in proprietà a:

esecutata Proprietà quota 1/1

In forza di:

Atto di compravendita del 04.10.1995 notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI) repertorio n. 34656/3584, trascritto a Vicenza il 02.11.1995 ai nn. 14851 R.G. e 10431 R.P.

2.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera nella disponibilità della società esecutata.

Cap. 3 ASPETTI CATASTALI

3.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

Dall'esame delle visure catastali storiche, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, emerge una successione di variazioni catastali intervenute nel tempo, sia con riferimento al classamento che ai dati identificativi e toponomastici dell'immobile.

Catasto Fabbricati – Comune di Altavilla Vicentina (VI) - Foglio 3 particella 20 Sub 4

L'unità immobiliare risulta attualmente intestata alla società per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

La più recente variazione catastale risale al 13/02/2020 ed è relativa ad una "variazione toponomastica d'ufficio", pratica n. VI0019321, con la quale è stato aggiornato l'indirizzo dell'immobile da Via Milano n. 1 a Via Retrone n. 39, mantenendo invariati i dati identificativi e di classamento.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

In precedenza, in data 09/11/2015, è stato effettuato l'inserimento in visura dei dati relativi alla superficie catastale, determinata in complessivi mq 309.

Ulteriore aggiornamento risulta eseguito in data 11/03/2015 mediante pratica catastale n. VI0032987, avente ad oggetto la "codifica piano incoerente", senza modifiche della consistenza, categoria o rendita catastale dell'unità immobiliare.

La situazione catastale dell'immobile risulta stabilizzata sin dal 04/10/1995, data dalla quale il bene è censito in categoria C/2, classe 2, con consistenza pari a mq 320 e rendita catastale originariamente espressa in Lire 640.000, successivamente convertita in Euro 330,53. La variazione deriva da scrittura privata del 04/10/1995, registrata mediante voltura catastale n. 13249/1995.

Anteriormente a tale data, l'immobile era già censito in categoria C/2 a seguito della variazione del quadro tariffario intervenuta il 01/01/1992.

Si rileva inoltre una variazione del 07/12/1991, registrata con causale "CLS", nonché una ulteriore annotazione catastale della medesima data indicata come "ALTRE VAR.", entrambe riferite alla fase iniziale di accatastamento dell'immobile.

L'originaria costituzione catastale risulta avvenuta in data 17/03/1993, allorché l'unità immobiliare era censita in categoria F/3 – unità in corso di costruzione.

Dall'analisi della documentazione catastale storica emerge che l'unità immobiliare ha mantenuto nel tempo invariati i principali dati identificativi catastali, risultando interessata prevalentemente da aggiornamenti di carattere amministrativo e toponomastico, senza sostanziali modifiche della consistenza o della categoria catastale attribuita. Le variazioni intervenute risultano coerenti con l'evoluzione storica dell'immobile e con gli atti catastali reperiti, evidenziando il passaggio dalla fase iniziale di "unità in corso di costruzione" censita in categoria F/3 all'attuale classificazione in categoria C/2. Non si rilevano incongruenze tra i dati catastali storici, le intestazioni e gli identificativi catastali attualmente in atti.

3.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dall'esame delle visure catastali storiche relative all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina (VI), Foglio 3 Particella 20 Subalterno 4, emerge la seguente ricostruzione della titolarità catastale nel tempo.

L'attuale intestazione catastale risulta in capo alla società con sede in proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1. L'intestazione deriva da scrittura privata del 04/10/1995, a rogito del Notaio Beniamino Itri, repertorio n. 34656, registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza in data 10/10/1995 al n. 2496, e successiva voltura catastale n. 13249/1995 in atti dal 15/05/1998.

In epoca antecedente, dal 04/02/1992 fino al 04/10/1995, l'immobile risultava intestato alla società proprietaria per la quota di 1/1. L'intestazione derivava da scrittura privata del 04/02/1992 a rogito del Notaio Paolo Dianese, repertorio n. 49634, registrata presso l'Ufficio del Registro di Vicenza in data 21/02/1992 al n. 660, con successiva voltura catastale n. 13580.1/1992.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

La più risalente intestazione catastale reperita in visura risulta riferita alla società proprietaria dell'immobile per la quota di 1000/1000 sino al 04/02/1992. Tale intestazione deriva dall'originaria costituzione catastale dell'unità immobiliare, avvenuta in data 17/03/1993.

Dalla documentazione catastale esaminata emerge pertanto una continuità storica delle intestazioni catastali dell'immobile, con successione dei trasferimenti intervenuti tra le società proprietarie nel corso degli anni. Le variazioni rilevate risultano coerenti con gli atti di provenienza richiamati in visura e non si evidenziano discrasie tra i dati identificativi catastali e le intestazioni storiche risultanti agli atti del Catasto Fabbricati.

3.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti dell'immobile.

3.4 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo, nel fabbricato residenziale, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, riguardanti una parete interna nella zona dell'ingresso/ufficio e l'installazione di un soppalco nella parte del magazzino.

Cap. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI DI PROVENIENZA

Sulla base dell'esame della documentazione catastale storica acquisita e già richiamata nei precedenti capitoli, nonché delle risultanze delle visure storiche del Catasto Fabbricati, è stata effettuata la ricostruzione della provenienza del compendio immobiliare nel ventennio antecedente alla data della presente perizia.

La provenienza dell'immobile nel ventennio risulta derivare da atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Beniamino Itri, Notaio in Lonigo (VI), stipulato in data 04/10/1995, repertorio n. 34656/3584, trascritto presso l'allora Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 02/11/1995 al n. 10431 di formalità. Mediante tale atto la società trasferiva alla società la piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/1.

Dalla visura catastale storica e dalla certificazione notarile emerge inoltre che, successivamente all'atto di acquisto sopra richiamato, la proprietà del bene è rimasta in capo alla società per l'intero diritto di piena proprietà, senza ulteriori trasferimenti immobiliari nel periodo oggetto di verifica ventennale.

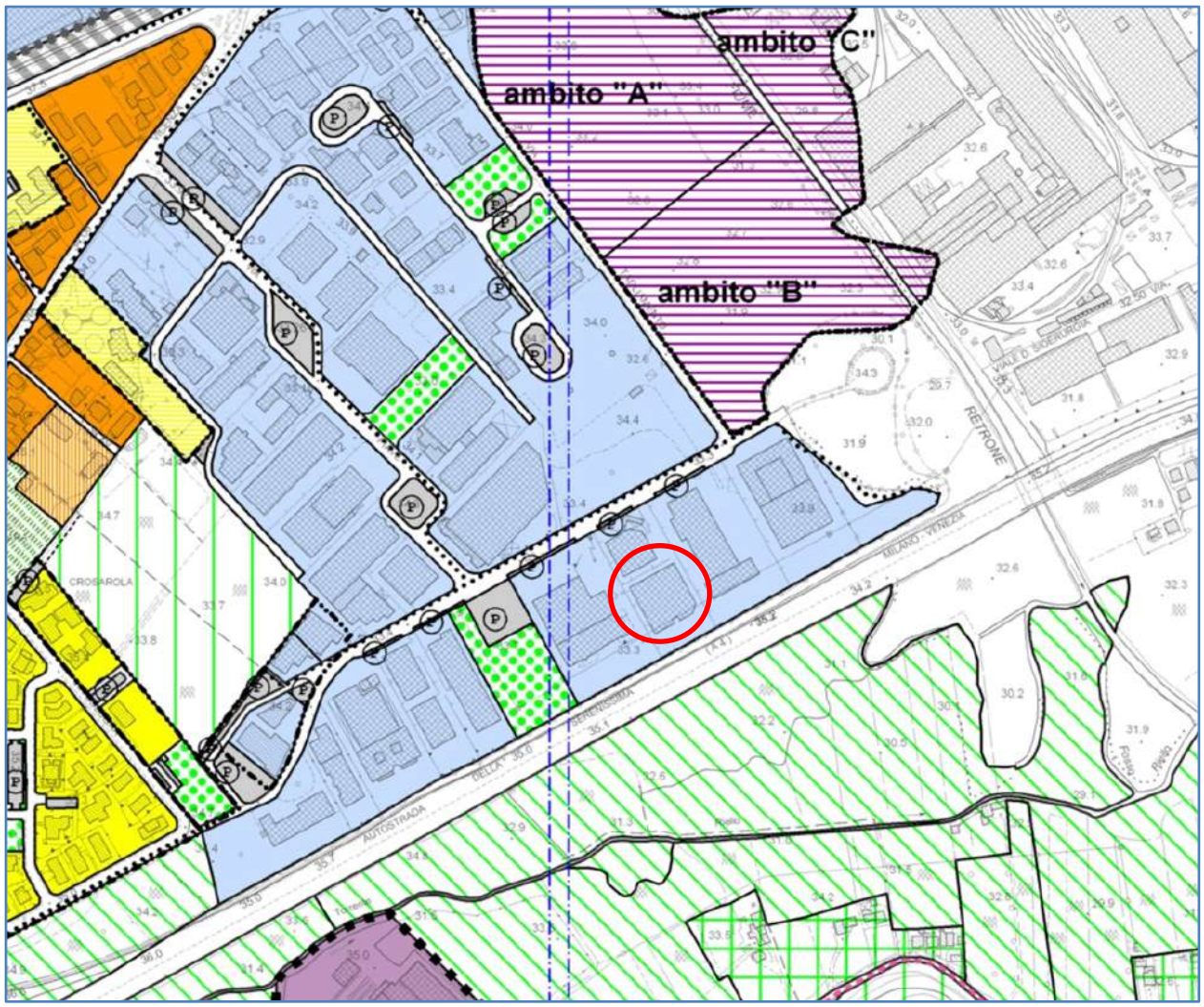
Pertanto, sulla base della documentazione esaminata, la continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta regolarmente verificata, con titolarità del bene in capo alla società esecutata derivante dal predetto atto di compravendita del 04/10/1995.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

Cap. 5 ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

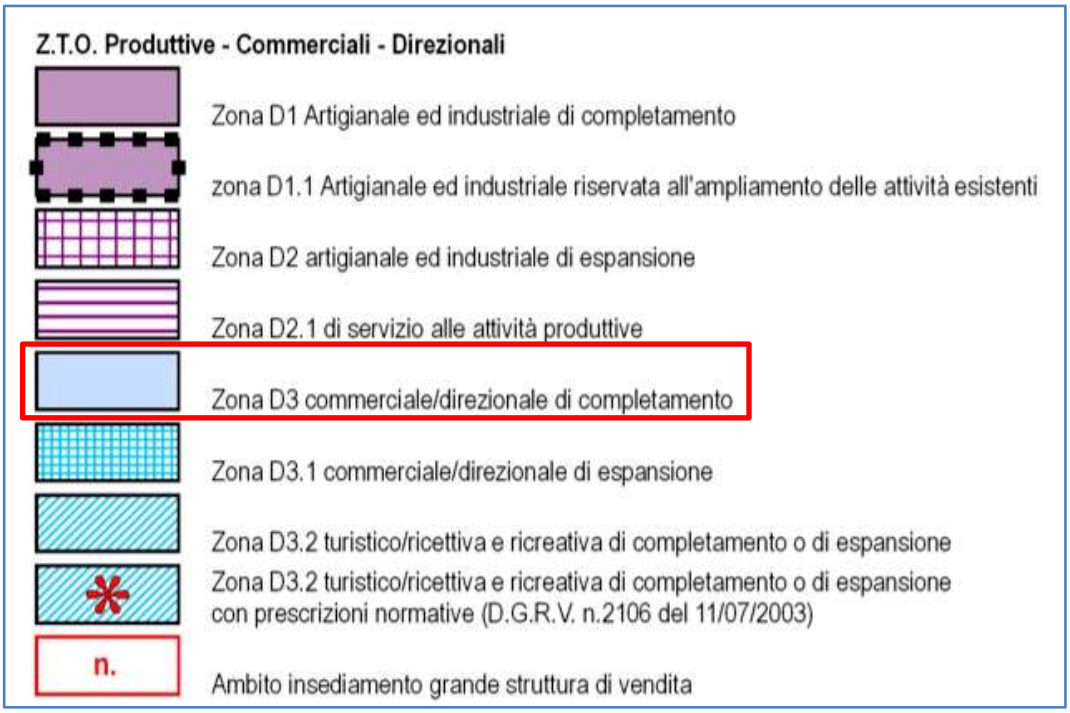
5.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITA' E AGIBILITA'

Secondo il Piano degli Interventi vigente, approvato a Settembre 2010, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO D3 (art. 19 Norme Tecniche Operative – Z.T.O. di tipo D3 commerciale, direzionale di completamento con presenza di attività produttive compatibili).



Estratto Piano degli Interventi

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9



Legenda Piano degli Interventi

Di seguito viene riportato l'estratto delle Norme Tecniche Operative (NTO) relativo all'art. 19.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33119830fe3c14d9

Art. 19. Z.T.O. DI TIPO D3 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO CON PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPATIBILI

1. Comprende porzioni di territorio edificato che sono interessate dalla presenza di funzioni commerciali e direzionali nonchè 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:
   - fatte salve le superfici commerciali legittimamente esistenti sono ammessi, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/'04, esercizi commerciali della media distribuzione fino ad una superficie di vendita non superiore a 1000mq potendo il Comune richiedere la verifica funzionale delle intersezioni viarie e delle immissioni sulla rete stradale, al fine di accertare la compatibilità con la struttura commerciale; è ammessa, inoltre, l'apertura di esercizi commerciali fino a 1500mq di superficie di vendita, e fino a 2500mq limitatamente al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, nel rispetto dei criteri comunali ai dell'art. 14 della LR 15/'04, e comunque subordinata alla contestuale verifica di compatibilità delle suddette strutture con l'impatto sulla viabilità, secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/04
   - direzionale;
   - ricettivo e ricreativo;
   - attività produttive non inquinanti;
   - è consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unita` commerciale, direzionale o ricreativa che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attivita` economica.

3. Non sono ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs n. 334/'99. Previo parere favorevole del Responsabile SIP dell'ULSS che accerti l'idoneità degli impianti in rapporto alla tutela degli insediamenti circostanti, può essere consentito l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe (in riferimento al D.M. 5.9.94) che siano oggetto di trasferimento da altre Z.T.O. in territorio comunale o limitatamente ai seguenti casi:

attività insalubri di 1° classe:
A) sostanze chimiche: escluse tutte le produzioni (1-116);
B) prodotti e materiali : sono ammesse le voci 1, 23, 25, 26, 28, 34, 36, 38 (esclusa la produzione), 39, 43, 45, 47, 48, 53, 54, 57, 59, 61, 65, 67, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 80 (esclusa la produzione di monomeri ed intermedi) 83, 84, 87, (solo deposito e lavorazione) 94, 95, 96, 97, 98, 108, 109 (esclusa produzione).
C) attività industriali, sono ammesse le voci : 5, 6, 9, 10, 12, 16, 18, 22, 24, 25, 26, 27.

attività insalubri di 2° classe:
A) Sostanze chimiche: sono escluse tutte le voci (1-10);
B) Materiali e prodotti: sono ammesse le voci: 1, 2, 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 42, 43, 46, 47, 48, 51, 54.
C) Attività industriali : sono ammesse le seguenti voci: 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 12, 14, 16, 17.

3.1 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.

3.2 In parziale deroga alle prescrizioni di cui al precedente punto 3, riconoscendo nella costante innovazione delle attività (produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato) la condizione essenziale per favorire lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse non rinnovabili, il Responsabile del Servizio, sentita la Giunta Comunale, può autorizzare l'ampliamento di attività produttive esistenti e/o l'integrazione del ciclo produttivo verificate le seguenti condizioni:

- sia dimostrato il soddisfacimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) attraverso relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti come l'adozione di innovativi processi produttivi riduca (o almeno non incrementi) gli impatti, di qualsiasi genere, dell'attività sull'ambiente;
- per la verifica dell'efficacia delle tecnologie adottate, la Ditta interessata dovrà concordare con il Comune e gli enti preposti le modalità di controllo sulle emissioni prodotte da effettuarsi entro un anno dall'attivazione delle modifiche dell'attività, impegnandosi ad attuare nel più breve tempo possibile gli interventi che si dimostrassero necessari per ottemperare al principio del BAP;
- a garanzia dell'rispetto dell'impegno di cui al precedente punto dovrà essere presentata idonea polizza fideiussoria a favore del Comune di Altavilla vic.na da valersi fino alla conclusione della positiva verifica di cui al precedente punto. In caso di inosservanza delle condizioni stabilite, il Comune di Altavilla vic.na sarà autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, fermo stante l'obbligo da parte della Ditta di ripristinare la situazione produttiva ex ante.

4. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

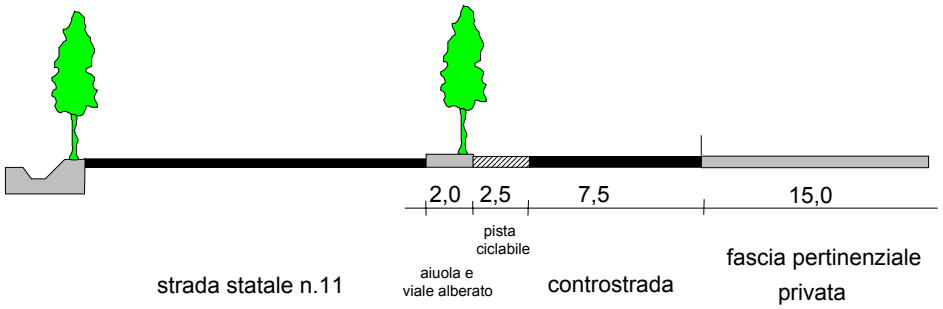
a) altezza massima dei fabbricati: 10,5 ml ;
b) numero massimo dei piani fuori terra agibili: 3;
c) rapporto di copertura fondiaria massimo(R.C.F.): 50%
d) distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
e) distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato piu` alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
f) distanza minima dal ciglio stradale : in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade *B= extraurbane principali* *C= extraurbane secondarie* *D= urbane di scorrimento* *E= urbane di quartiere* *F= locali*	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**
Fuori dai centri abitati	30 m	20 m	20 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10,0 m	10,0m

è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessita` di rispettare allineamenti esistenti.

5. Per le zone poste a sud della Strada Statale n.11, nel tratto ad est di Tavernelle, gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso sono subordinati al rispetto del seguente schema:

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9



6. Per fascia pertinenziale privata si intende quella porzione di superficie fondiaria sulla quale non possono sorgere fabbricati fuori terra; la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (aiuola, pista ciclabile e controstrada) fa parte del completamento delle opere di urbanizzazione primaria: l'eventuale recinzione puo' essere posta al limite della fascia pertinenziale privata.

7. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante ricadenti all'interno della fascia pertinenziale privata indicata nello schema, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione a condizione che sia in ogni caso garantita la funzionalità della controstrada prevista; per tali fabbricati sono ammissibili interventi di ampliamento, nel rispetto degli indici di zona, da localizzarsi esclusivamente nella parte retrostante in modo tale da non aumentare la lunghezza del fronte strada. In caso di demolizione e ricostruzione di tali fabbricati, la loro distanza dalla prevista controstrada non sarà inferiore a quella esistente con un minimo di 5,0 ml. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante ricadenti sul sedime della prevista controstrada, è prescritto l'intervento di demolizione con eventuale ricostruzione nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma: prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Altavilla Vicentina e trasmessa tramite SUAP, risulta che il complesso immobiliare sito in via Retrone n. 39 è stato edificato originariamente in forza della

- Concessione Edilizia n. 93/90, rilasciata dal Comune di Altavilla Vicentina in data 03.08.1990 alla società Antares Immobiliare S.r.l., per la costruzione di un edificio commerciale ubicato in via Milano, catastalmente identificato al Foglio 3, mappali nn. 20, 64, 202, 768, 769, 771, 772, 808 ed 811.

Successivamente venivano rilasciati diversi titoli edilizi in variante e integrativi, tra cui:

- Concessione Edilizia n. 275/90 del 06.03.1991, relativa a variante per la costruzione di un edificio commerciale;
- Concessione Edilizia n. 182/91 del 18.09.1991, avente ad oggetto “Variante alla Concessione Edilizia n. 275/90 (concessione originaria n. 93/90) per la costruzione di un edificio commerciale”;
- Concessione Edilizia n. 187/91 del 21.06.1991 per la costruzione delle recinzioni del complesso;

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33119830fe3c14d9

- Concessione Edilizia n. 331/91 del 04.09.1991 relativa alla "Variante n. 5 alle Concessioni Edilizie n. 93/90 – 275/90 – 182/91 per la costruzione di un edificio commerciale";
- Concessione Edilizia n. 505/91 del 17.03.1992 relativa alla "Variante n. 6 alla Concessione Edilizia n. 93/90 per cambio di destinazione d'uso dell'unità n. 13 da commerciale ad artigianale".

Dagli atti risulta inoltre depositato il collaudo statico delle opere in cemento armato relativo alla costruzione dell'edificio commerciale di via Milano in Altavilla Vicentina, redatto dall'Ing. Giuseppe Maggi e riferito alla denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato depositata presso il Genio Civile di Vicenza in data 27.11.1990 prot. n. 1385. Nel medesimo atto il collaudatore dichiara collaudabili sotto il profilo statico le opere eseguite.

Per quanto concerne gli interventi più recenti, dalla documentazione comunale risultano inoltre:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 64/2012, protocollata in data 21.06.2012, relativa alla costruzione ed installazione di una recinzione con base in calcestruzzo, ringhiera metallica e cancello carrabile;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 42/2017 prot. 11.05.2017, avente ad oggetto opere consistenti nella costruzione di una recinzione con muretto confinante, installazione di un cancello di ingresso con sistemazione della pavimentazione in asfalto, rifacimento guaine di copertura e tinteggiatura.

La documentazione urbanistico-edilizia sopra richiamata è stata trasmessa dal Comune di Altavilla Vicentina nell'ambito della pratica SUAP prot. REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0215494 del 08.05.2026 e successiva integrazione prot. REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0220189 del 12.05.2026.

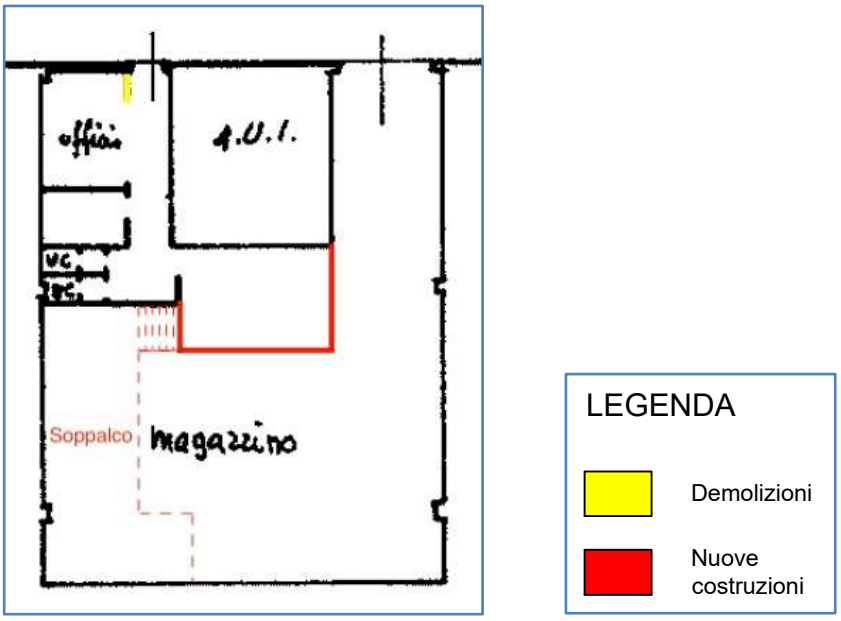
Con riferimento all'abitabilità/agibilità, nelle concessioni edilizie rilasciate viene espressamente previsto che, prima dell'occupazione del fabbricato, dovesse essere richiesta la licenza di abitabilità o agibilità. Tuttavia, dalla documentazione messa a disposizione e reperita presso gli uffici comunali non è stato possibile rinvenire il certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile oggetto di perizia.

Pertanto, allo stato degli atti, non risulta reperita idonea documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile.

5.2 ABUSI/DIFFORMITA' RISCONTRATI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, riguardanti una parete interna, eseguita nella zona dell'ingresso/ufficio e la presenza di un soppalco nella zona adibita a magazzino.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9



Pianta piano terra - Schema sinottico

Si informa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilevo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

5.3 VERIFICA DELLA SANABILITA'/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Si precisa che le difformità riscontrate, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale.

La normativa introdotta con la Legge 105/24, prevede nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia, permettendo la regolarizzazione di alcune tipologie di opere, realizzate senza il dovuto permesso o in difformità rispetto ai titoli edilizi, purché tali opere rispettino determinati requisiti di compatibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Si segnala quindi che sarà possibile sanare determinate difformità edilizie riscontrate, a condizione che tali difformità rientrino in specifici parametri previsti dalla Legge 105/24 a cui si rimanda.

Il futuro aggiudicatario dell'immobile quindi, al fine di ottenere i relativi permessi e riportare l'immobile in conformità con le normative urbanistiche, edilizie e catastali, dovrà farsi carico delle spese della pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le opere abusive e della pratica di aggiornamento catastale.

Si precisa che le criticità relative alle opere abusive riscontrate sono state considerate nel processo di valutazione e hanno contribuito al deprezzamento applicato al valore di mercato dell'immobile.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

5.4 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 ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli 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, non probatorie, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, precisando che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo, previsto per legge, onere che spetta al Responsabile del Procedimento, sulla base di una pratica presentata agli uffici preposti e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Le consistenze dei terreni, delle aree scoperte e dei perimetri degli edifici, derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell'incarico e competerà quindi all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

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: 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 ed i rilievi topografici delle aree. Viene eseguito quindi un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione, al solo fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite 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.

Si precisa che l'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

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

Gli eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni, non sono ricompresi all'interno del mandato, pertanto non verranno quantificati i relativi eventuali oneri di sanatoria, che potranno essere comunque ritenuti compresi nella decurtazione % finale del prezzo per *"assenza da garanzia per vizi"* operata nel paragrafo di stima.

Cap. 6 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

6.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 28.05.2026

Dall'esame della documentazione ipotecaria e notarile acquisita, nonché delle ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza, relative agli immobili siti nel Comune di Altavilla Vicentina (VI), censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 20, Subalterno 4, si rilevano i seguenti oneri e vincoli pregiudizievoli, distinti per tipologia.

ISCRIZIONI

Sugli immobili risultano iscritte le seguenti ipoteche:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 02/01/1996, Registro Generale n. 19, Registro Particolare n. 11,** derivante da contratto di apertura di credito in conto corrente stipulato in data 19/12/1995 a rogito del Notaio Beniamino Itri, rep. n. 36005/3733, a favore della gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4. Formalità successivamente cancellata con annotazione n. 4261 del 23/12/2004.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 15/12/2004, Registro Generale n. 30568, Registro Particolare n. 7033,** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito stipulata in data 02/12/2004 a rogito del Notaio Mario Misomalo, rep. n. 18651/8489, a favore di per l'importo complessivo di euro 270.000,00, gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4. Formalità successivamente cancellata con annotazione n. 975 del 07/04/2011.
- **Iscrizione di ipoteca legale del 06/03/2007, Registro Generale n. 5995, Registro Particolare n. 1541,** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973 emessa da Riscossione Uno S.p.A. in data 28/02/2007, rep. n. 105865/124, contro per l'importo complessivo di euro 8.142,52, gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4. Formalità successivamente cancellata con annotazione n. 2278 del 07/06/2007.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale del 26/05/2016, Registro Generale n. 9773, Registro Particolare n. 1631**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 12/04/2016, rep. n. 11502, a favore di per l'importo complessivo di euro 145.000,00, gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4.
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale del 10/08/2018, Registro Generale n. 18595, Registro Particolare n. 2868,** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in data 07/11/2017, rep. n. 1419, a favore di per l'importo complessivo di euro 500.000,00, gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4.
- **Iscrizione di ipoteca esattoriale del 04/12/2024, Registro Generale n. 26535, Registro Particolare n. 4262**, derivante da ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 29/11/2024, rep. n. 4598/12424, contro per l'importo complessivo di euro 60.541,04, gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4.

TRASCRIZIONI

Dalle ispezioni ipotecarie risultano le seguenti trascrizioni:

- **Trascrizione di atto di compravendita del 02/11/1995, Registro Generale n. 14851, Registro Particolare n. 10431,** relativa ad atto notarile stipulato in data 04/10/1995 a rogito del Notaio Beniamino Itri, rep. n. 34656/3584, con cui la società ha trasferito alla società la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Altavilla Vicentina, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4. La formalità richiama inoltre la convenzione di lottizzazione trascritta in data 15/05/1986 ai nn. 5696/4427 e la servitù costituita a favore di ENEL trascritta in data 01/04/1992 ai nn. 5898/4493.
- **Trascrizione di preliminare di compravendita del 01/08/2013, Registro Generale n. 14244, Registro Particolare n. 10120,** relativa a scrittura privata con sottoscrizione autenticata stipulata in data 31/07/2013 a rogito del Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, rep. n. 142169/56667, con cui la società prometteva in vendita alla sig.ra la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4.
- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 08/10/2025, Registro Generale n. 22112, Registro Particolare n. 16064,** relativa ad atto giudiziario emesso dall'UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 15/09/2025, rep. n. 5302, a favore di gravante sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina al Foglio 3, Particella 20, Subalterno 4.

Alla data delle ispezioni effettuate, sugli immobili oggetto di esecuzione risultano pertanto gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

- trascrizione di preliminare di compravendita del 01/08/2013, Registro Generale n. 14244 e Registro Particolare n. 10120;
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 26/05/2016, Registro Generale n. 9773 e Registro Particolare n. 1631;
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 10/08/2018, Registro Generale n. 18595 e Registro Particolare n. 2868;
- iscrizione di ipoteca esattoriale del 04/12/2024, Registro Generale n. 26535 e Registro Particolare n. 4262;
- trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 08/10/2025, Registro Generale n. 22112 e Registro Particolare n. 16064.

Risultano invece estinte e successivamente cancellate le precedenti iscrizioni ipotecarie del 02/01/1996, del 15/12/2004 e del 06/03/2007, come da annotazioni di cancellazione riportate nelle relative note ipotecarie.

Permangono inoltre, quali vincoli richiamati negli atti di provenienza e nelle successive formalità trascritte, la convenzione di lottizzazione trascritta in data 15/05/1986 ai nn. 5696/4427 e la servitù costituita a favore di ENEL trascritta in data 01/04/1992 ai nn. 5898/4493, entrambe richiamate nell'atto di compravendita del 04/10/1995 e nel preliminare di compravendita del 31/07/2013.

Non risultano, dagli atti esaminati, ulteriori iscrizioni ipotecarie o trascrizioni pregiudizievoli diverse da quelle sopra elencate. Resta inteso che la cancellazione degli oneri pregiudizievoli avverrà nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente nell'ambito della procedura esecutiva.

Cap. 7 SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Cap. 8 USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Cap. 9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd3311983bfe3c14d9

9.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI 2 ANNI

Sulla base delle informazioni e della documentazione trasmesse dall'Amministratore condominiale, risultano le seguenti spese di gestione dell'immobile. Le spese condominiali ordinarie si attestano mediamente su un importo di **circa euro 1.450,00 annui**, valore coerente con i dati contabili forniti. In particolare, dal bilancio consuntivo del precedente esercizio finanziario 2024 emerge un importo pari ad euro 1.432,05, mentre il bilancio consuntivo dell'esercizio finanziario ordinario 2025 emerge una spesa complessiva pari ad euro 1.877,29.

Alla data di redazione della presente relazione, le spese sopra indicate risultano insolute e poste a carico dell'esecutato, per un importo complessivo pari ad **euro 3.309,34**, salvo eventuali successivi conguagli o diverse determinazioni che potranno intervenire in sede condominiale o in applicazione della normativa vigente.

Le informazioni riportate sono assunte sulla base delle comunicazioni e della documentazione fornite dall'Amministratore condominiale, senza che lo scrivente abbia effettuato verifiche contabili autonome.

Cap. 10 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata eseguita 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 procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

- *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10)";*
- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in sementi di mercato.

I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima.

Il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.

Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo metrico sommario dell'immobile e confronto con la documentazione edilizia se reperita, e/o catastale.

10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considersi economicamente la più redditizia.

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 140.300,00

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri, non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale.

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, come sopra determinato, viene deprezzato, per quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, considerando alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, come da tabella seguente:

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi non probatori	€ 2.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratiche catastali costi approssimativi non probatori	€ 1.500,00
MANUTENZIONE	eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

TOTALE		**€ 3.500,00**

Si propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite, che consideri le differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, 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.

Tale deprezzamento comprende:

a) l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
b) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
c) la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
d) le 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) la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione pari al 15%** sul valore dei beni.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	**Unità**	**Mercato**	**Vendita forzata**
Valore di mercato		€ 140.300,00	€ 140.300,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			-€ 3.500,00
Totale			**€ 136.800,00**
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 20.520,00
Totale			**€ 116.280,00**

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9

Totale arrotondato		€ 140.300,00	€ 116.300,00

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo base d'asta
€ 116.300,00 (centosedicimilatrecentoeuro/00)

10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere sufficiente.

Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili.

Cap. 12 DATI SOCIETA' ESECUTATA

Dalle certificazioni reperite presso la Camera di Commercio di Vicenza (Allegato n. 10) risulta che:

con sede in C.F.

è proprietaria per la quota 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento relativi al presente lotto.

Dalla visura eseguita risulta che la società è attiva.

Soci e titolari di diritti su azioni e quote

50% quote di nominali euro 5.200,00 Amministratore Unico

50% quote di nominali euro 5.200,00

sede alla data del pignoramento:

sede alla data odierna:

Cap. 13 LOTTI

Trattasi di lotto unico.

Cap. 14 OSSERVAZIONI

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33119830fe3c14d9

Nessuna.

Piovene Rocchette, 30 Maggio 2026

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto

Firmato Da: MONICA DAL ZOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cd0d63852b51fcd33111983bfe3c14d9