TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 203/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 3



Giudice:	**Dott.Ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
Esecutato:	**********
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**02/07/2026**
Identificazione beni:	Beni in Vicenza, Strada delle Cattane 8 Dati Catastali: NCEU, Comune di Vicenza, Foglio 63 - Part. 94, sub. 37, graffato Part. 467, sub. 15 cat. C/3, Piano 1 - Part. 94, sub. 67, graffato Part. 467, sub. 29 cat. C/2, Piano T - Part. 94, sub. 16, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 17, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 22, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 23, cat. C/6, Piano T
Esperto stimatore:	**Arch. Stefano De Cal** - Via Durando, 119 Vicenza Mail: studiodecal@libero.it – tel: 0444/922605
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** - Via Volto 63, Longare (Vi) **Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953915**

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **203/2025**, promossa da:**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro **********

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/07/2026

Esperto stimatore: Arch. Stefano de Cal

Diritto pignorato (pag. 8): Piena Proprietà, per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 8): No

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Due unità immobiliari ad uso magazzino-deposito, al piano terra e primo e 4 posti auto esterni

Ubicazione (pag. 8): Vicenza, Strada delle Cattane 8

Dati catastali attuali dei beni (pag. 8):

NCEU, Comune di Vicenza, Foglio 63
- Part. 94, sub. 37, graffato Part. 467, sub. 15 cat. C/3, Cl 5, cons. 165 mq, Sup. Cat. Mq 183, Rendita € 732,85, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 67, graffato Part. 467, sub. 29 cat. C/2, Cl 4, cons. 279 mq, Sup. Cat. Mq 301, Rendita € 893,37, intestato a **********(proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 16, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 17, cat. C/6, cl. 3, cons. 11 mq, sup. cat. 11 mq, Rendita 33,95, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 22, cat. C/6, cl. 3, cons. 10 mq, sup. cat. 10 mq, Rendita 29,95, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 23, cat. C/6, cl. 3, cons. 11 mq, sup. cat. 11 mq, Rendita 32,95, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T

Metri quadri (pag. 54): Locali ad uso magazzino-deposito di superficie commerciale pari a mq 200,68 (sub. 37) e mq 267,34 (sub. 67) oltre a quattro posti auto scoperti di proprietà, di complessivi mq 44

Stato di manutenzione (pag. 9): Scarso per immobile al piano terreno (sub. 67), discreto (ma con presenza di struttura non autorizzata) per immobile al piano primo, sub. 37

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 30): Non rilevate

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 43): Modifiche interne e volumetriche rispetto al progetto approvato, con rilevante presenza di strutture non autorizzate interne al sub. 37, demolizione di tramezzi e modifiche in facciata al piano terra e primo, con demolizione di parte della copertura del piano terra. Le stesse difformità sono rilevabili rispetto alle planimetrie catastali

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 54)**: € 227.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 54):

Comparabile 1 : in data 14/01/2025, per € 50.000,00

Comparabile 2 : in data 26/02/2026 per € 27.000,00

Comparabile 3 : in data 23/09/2025 per € 45.000,00

Valore di vendita forzata proposto (57): **€ 152.000,00**

Valore debito: Complessivi € 2.716.624,62 oltre agli interessi e successive occorrende

Occupazione (pag. 24): Al momento del sopralluogo (svolto in data 18/11/2025 e reiterato in data 27/11/2025) l'accesso agli immobili è avvenuto con l'accompagnamento del sig. **********, Legale Rappresentante della ditta ********** Gli immobili risultano occupati dalla società ********** in virtù di Contratto di Locazione

Titolo di occupazione (pag. 24): La società ********** occupa gli immobili in oggetto, in virtù di Contratto di Locazione concesso dalla proprietaria ditta **********, con sede in Vicenza, Piazza Biade 8, c.f. e P.IVA 02361990241, stipulato in data 15/02/2024 e registrato in data 19/02/2024, con sottoscrizione di "Addendum" al contratto di affitto in data 13/06/2025, relativamente al periodo 01/03/2025 al 14/02/2030 (aumento del canone di affitto da €/mese 400,00 + IVA ad €/mese 550,00 + IVA). La durata del contratto di affitto registrato va dal 15/02/2024 al 14/02/2030

Oneri (pag. 51): Assenza di amministratore condominiale. Non sono state rilevate spese condominiali insolute. Si segnala la presenza di parti comuni ad altri immobili, con relativi sottoservizi e necessità manutentive onerose

APE (pag. 24): Non necessarie ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamati dall'appendice A dell'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005, punto d) (depositi)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 60): Si segnalano : - Presenza di linea aerea di elettrodotto, sopra gli immobili al sub 67 e 37, con conseguente impossibilità di utilizzo dei locali per più di 4 ore consecutive giornaliere – Locali occupati con presenza di contratto di affitto registrato - Presenza di notevoli difformità volumetriche, in facciata ed interne, che necessitano di sanatoria edilizia e catastale e di completamento di opere già autorizzate. - Presenza di strutture interne non autorizzate, in particolar modo al sub. 37, complete di impiantistica, serramenti, finiture, scarichi e strutture (in legno).

Lotti (pag. 59): Lotto 3

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

di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE....2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI....7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE....8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni....8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni....8
3.3 Confini N-E-S-O....9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni....9
3.5 Certificazione energetica....24
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE....24
4.1 Possesso....24
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione....24
5. ASPETTI CATASTALE....27
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni....27
5.2 Intestatari catastali storici....28
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento....30
5.4 Giudizio di conformità catastale....30
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA....40
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli....40
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI....41
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità....41
7.2 Abusi/difformità riscontrati....43
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi....48
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE....51
8.1 Oneri e vincoli....51
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/05/2026)....51
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....52
9. SUOLO DEMANIALE....52
10. USO CIVICO O LIVELLO....52
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO....52

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni....52

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI....52

12.1 Metodo di valutazione....52

12.2 Stima del valore di mercato....54

12.3 Determinazione del valore a base d'asta....57

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi....58

12.5 Giudizio di vendibilità'....58

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'....59

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO....59

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato....59

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore....59

15. LOTTI....59

16. OSSERVAZIONI FINALI....60

17. ELENCO ALLEGATI....61

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Stefano De Cal, è stato incaricato come "Esperto" in data 09/09/2025, con Decreto di Fissazione Udienza Ex art. 569 Cod. Proc. Civ. E nomina dell'esperto e del custode.

La comunicazione è pervenuta al sottoscritto in data 12/09/2025, tramite mail PEC.

L'incarico prevedeva il seguente quesito : "*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-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".*

L'incarico riguarda immobili di varia natura, ricadenti su due comuni della provincia di Vicenza : Vicenza e Bassano Del Grappa, per i quali si è provveduto ad effettuare tutte le analisi preliminari ed a reperire visure e planimetrie catastali.

In data 19/09/2025, il sottoscritto ha accettato l'incarico, mediante procedura di Giuramento telematico.

Si è quindi provveduto, nei giorni successivi, alla:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali) al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Ipotecari) con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del Fascicolo della procedura.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre a:

- Richiedere la visura camerale, tramite accesso presso gli uffici della CCIAA di Vicenza, relativamente al debitore esecutato (visura ricevuta in data 02/10/2025)
- Richiedere copia degli atti di acquisto degli immobili (pervenuti in data 18/09/2025 per immobili in Bassano Del Grappa ed in data 30/10/2025 per immobili in Vicenza)
- Depositare in data 29/12/2025, in collaborazione con il Custode Giudiziario (IVG Vicenza) Check List preliminare
- Inoltrare, in data 30/10/2025, richiesta di accesso agli atti al Comune di Bassano Del Grappa , per esaminare e richiedere copia dei provvedimenti autorizzativi di natura edilizia, riguardanti l'immobile oggetto della procedura. La documentazione è pervenuta, tramite accesso fisico agli uffici del Comune di Bassano Del grappa, in data 09/11/2025
- Inoltrare, in data 11/12/2025, richiesta di accesso agli atti al Comune di Vicenza, per esaminare e richiedere copia dei provvedimenti autorizzativi di natura edilizia, riguardanti l'immobile oggetto della procedura. La documentazione è pervenuta, tramite accesso fisico agli uffici del Comune di Vicenza in data 27/01/2026
- Svolgere, congiuntamente con il Custode Giudiziario, sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, in data 18/11/2025 (primo accesso agli immobili in Vicenza) e in data 20/11/2025 (immobili in Bassano del Grappa), con accesso agli immobili e realizzando rilievo fotografico e una serie di misurazioni interne degli ambienti.

A causa della rilevata presenza di strutture interne non autorizzate, e temporaneamente non accessibili, presso l'unità immobiliare in Vicenza e censita al Foglio 63, part. 94 sub. 37, graffata part 467 sub. 15, si è poi reiterato l'accesso agli immobili in data 27/11/2025, con accesso anche alle strutture interne non autorizzate, precedentemente non accessibili.

- Verificare, tramite richiesta via mail PEC all'Agenzia delle Entrate, la presenza di contratti di affitto registrati sui beni in oggetto, con risposta pervenuta in data 27/12/2025. Copia dei contratti in vigore è stata poi richiesta, e ricevuta, da un rappresentante del Debitore esecutato.
- Verificare e quantificare, contattando l'amministratore di condominio, per immobili in Bassano del Grappa, la presenza di spese condominiali insolute, con risposta ricevuta in data 09/01/2026 ed in data 02/02/2026.
- Richiedere incontri con tecnici del Comune di Vicenza per quantificare le conseguenze, da un punto di vista funzionale ed edilizio, della presenza di un vincolo per elettrodotto, che interessa alcuni degli immobili in Vicenza e per valutare le difformità interne ed in facciata rilevate presso gli stessi immobili. Primo incontro avvenuto in data 16/02/2026

Svolte le operazioni descritte, si è provveduto alla stesura ed al deposito della presente Relazione Peritale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare ad uso magazzino al piano terra ed unità ad uso laboratorio artigianale al piano primo (ma con presenza di vincolo per elettrodotto, che non consente la permanenza oltre le 4 ore giornaliere, ed è quindi ora utilizzato anche essa come magazzino-deposito) e quattro posti auto scoperti

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catastalmente gli immobili sono così descritti:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza

- Foglio 63, particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29, cat. C/2, classe 4, Cons. 279 mq, sup. cat. Mq 301, Rendita € 893,37, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 37 graffata alla particella 467 sub. 15, cat. C/3, classe 5, Cons. 165 mq, sup. cat. Mq 183, Rendita € 732,85, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 16, cat. C/6, classe 3, Cons. 12 mq, sup. cat. Mq 12, Rendita € 35,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 17, cat. C/6, classe 3, Cons. 11 mq, sup. cat. Mq 11, Rendita € 32,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 22, cat. C/6, classe 3, Cons. 10 mq, sup. cat. Mq 10, Rendita € 29,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 23, cat. C/6, classe 3, Cons. 11 mq, sup. cat. Mq 11, Rendita € 32,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

Gli immobili risultano tutti in proprietà della ditta ********** (proprietà 1 / 1)

3.3 Confini N-E-S-O

- L'unità immobiliare al piano terreno, censita alla particella 94 sub 67 ~ 467 sub. 29 confina sul lato Nord con l'unità immobiliare censita come particella 94 sub. 31 e con la particella 94 sub. 75 ~ 467 sub. 33 e sul lato Sud con l'unità immobiliare censita alla particella 94 sub 41~467 sub. 10. Sul lato ovest confina con la strada comune di accesso censita alla particella 94 sub. 11, mentre sul lato Est confina con i mappali 1279 e 1280
- L'unità immobiliare al piano primo, censita alla particella 94 sub. 37 ~ 467 sub. 15, confina sul lato Nord con il vano scale censito alla part. 94 sub 31 e con altra unità censita alla part 94 sub. 69 ~ 467 sub. 31
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 16 confina con il posto auto censito al sub. 15, con l'unità censita alla part 94 sub. 67 e con la strada comune censita alla part. 94 sub. 11
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 17 confina con il posto auto censito al sub. 18, con l'unità censita alla part 94 sub. 75 e con la strada comune censita alla part. 94 sub. 11
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 22 confina con i posti auto censiti al sub. 21 e 23, con l'unità censita alla part 94 sub. 68 e con la strada comun e censita alla part. 94 sub. 11
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 23 confina con il posto auto censito al sub. 22, con l'unità censita alla part 94 sub. 68 e con la strada comune e censita alla part. 94 sub. 11

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione, ricadono all'interno di un complesso artigianale esistente in Strada delle Cattane 8, in zona di prima espansione urbana del Comune di Vicenza, posto a circa 2 Km dal centro della città ed a poche centinaia di metri dalla viabilità urbana ed extraurbana principale, con il casello dell'Autostrada E70, posto a circa 3,5 Km di distanza.

Il complesso è raggiungibile tramite un accesso su strada pubblica, con tratto di strada privata appartenente ad altra proprietà, sul quale grava servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari interne, comprese le unità immobiliari oggetto di stima, oltre ad altre unità.

La servitù di passaggio è stata costituita con Atto autenticato in data 23/07/1991 al n 19846/1822 di Repertorio del Notaio Giovanni Rizzi in Vicenza, registrato a Vicenza in data 26/07/1991 al n 1660 Atti Privati, e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 01/08/1991 ai n.ri 12311 RG e 8378 RP

La servitù di passaggio risulta essere in carico al mappale censito al Foglio 63, m.n. 467 sub. 6 – 94 sub. 8, ed a favore dei mappali censiti al Foglio 63, m.n. 467 sub 6 – 94 sub 9 e m.n. 467 sub 8 – 94 sub. 10 (mappali dai quali derivano, tra gli altri, quello oggetto della presente relazione)

La presenza della servitù di passaggio in carico agli immobili in entrata (all'epoca censiti al Foglio 63, mapp. 467 sub 3 graffato 94 sub 4 e Foglio 63, mapp. 467 sub 6 graffato 94 sub. 8) è rilevabile anche dall'atto di compravendita del Notaio Paolo Dianese in Vicenza, Rep. 45845 e racc. 7843 del 30/06/1991, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data18/07/1991 ai n.ri RG 11492 e RP 7835. Nello stesso atto vengono definite le divisioni delle spese comuni, per manutenzione stradale e fognature.

La strada privata e la porzione comune, di accesso agli immobili, risulta asfaltata, di discrete dimensioni, e delimitata da cancello carraio elettrocomandato, verso la strada comunale.

- L'unità immobiliare al piano terreno, censita alla particella 94 sub 67 ~ 467 sub. 29 è costituita da un ampio locale ad uso magazzino, di forma pressoché rettangolare, con altezza interna pari a circa cm 320 nella porzione verso strada, e di altezza maggiore nel lato interno, con la presenza di alcuni porzioni al grezzo e di divisori interni e verso cortile interno, costituiti da semplici pannelli in compensato.

La struttura portante dell'unità immobiliare è costituita da pilastri in calcestruzzo armato, presenti anche all'interno della stessa, e da una muratura esterna di cm 30 di spessore, sul lato Ovest (verso la strada interna privata, comune ad altre unità) e di cm 20 verso il lato Est.

L'accesso all'immobile avviene da una porta-finestra posta sul lato Ovest, prospiciente la strada privata, di proprietà comune ad altre unità immobiliari, asfaltata e carrabile.

La posta di ingresso, così come i serramenti verso il lato Ovest e nell'angolo Sud-Ovest, sono in telaio metallico e dotati di ampie vetrate. Sul lato Est esistono alcune porzioni in vetro-cemento, poste ad altezza soffitto, non apribili, ma che consentono il passaggio della luce solare.

Sul lato Nord esiste un portoncino che si collega al vano scale comune all'unità posta al piano superiore, compresa anche essa nel Lotto 3, di cui alla presente perizia estimativa.

All'interno del magazzino si trovano alcune strutture in compensato, che suddividono parzialmente l'ambiente interno e che delimitano la porzione centrale del lato Est, compresa tra due pilatri interni e la muratura esterna, all'interno della quale emerge come sia stato demolita la porzione di solaio preesistente, che costituiva la copertura della porzione interna, realizzando, di fatto, un piccolo cortile interno, non pavimentato ma coperto da una guaina bituminosa, e raggiungibile da una apertura nei pannelli in compensato, che costituiscono l'unica parete divisoria verso il cortile stesso. Di tale modifica, non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi.

Si evidenzia la presenza di strutture murarie al grezzo (in laterizio, prive di intonaco) e di una porzione di parete divisoria con l'unita immobiliare censita alla part. 94 sub 75 ~ 467 sub. 33 (non oggetto della presente procedura), che risulta non completata in altezza, non raggiungendo il soffitto interno e costituendo così una mancata divisione tra le due unità.

L'unico locale con funzione di servizio igienico, risulta anche esso al grezzo, senza la presenza di apparecchi sanitari o WC.

Le pavimentazioni interne sono in formelle di gres, con alcuni tratti al grezzo (residuo di demolizione di preesistenti pareti divisorie in laterizio)

I solai sono in calcestruzzo a vista, anche se si denota l'epoca diversa di realizzazione degli stessi tra la porzione Est ed Ovest dell'unità.

Durante il sopralluogo non si sono rilevati impianto elettrico di illuminazione ne impianti termo-idraulici, mentre, a soffitto, si è notata la presenza di tubature di scarico, a vista, a servizio dell'unità al piano superiore (particella 94 sub. 37 ~ 467 sub. 15) e delle strutture interne in essa realizzate (casa in legno realizzata internamente al locale esistente al piano primo, dotata di impiantistica completa)

All'interno della particella 94 sub 67 ~ 467 sub. 29, ma con ingresso separato, è presente anche un localino ad uso centrale termica, con porta metallica apribile verso l'esterno, e vecchia caldaia a basamento, in disuso, ancora presente all'interno, dove si trovano anche un boiler di accumulo per acqua calda e una macchina refrigerante. Gli apparecchi, ormai obsoleti, appaiono non più collegati con i locali ad uso magazzino e non più in funzione.

- L'unità immobiliare al piano primo, censita alla particella 94 sub. 37 ~ 467 sub. 15 è raggiungibile da una scala interna, censita come particella 94, sub. 31, priva di ascensore. L'accesso al vano scale avviene da un portoncino vetrato, con struttura metallica, preceduto da un inferriata metallica di accesso, con presenza di videocitofono.

Il vano scale, dotato di ampie aperture vetrate, ha gradini rivestiti in marmo chiaro e pareti tinteggiate.

All'unità al piano primo si accede tramite un portoncino a telaio metallico e pannello opaco in PVC. Nei pressi della zona di ingresso si trova un locale ad uso lavanderia, finestrato, con presenza di lavatrici-asciugatrici e lavello, climatizzato, con pavimentazione parzialmente in formelle di gres e parzialmente rivestita di materiale plastico, con pareti tinteggiate.

L'ampio locale ad uso laboratorio-magazzino, è dotato di aperture finestrate sui lati Ovest e Sud, e di più ridotte aperture finestrate sul lato Est, dove però sono presenti anche due porte di accesso alle due porzioni di terrazza, separate, poste sulla copertura dell'unità al piano terra, censita alla particella 94 sub 67 ~ 467 sub. 29.

All'interno del locale, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una struttura, dichiarata ad uso espositivo, costituita da un appartamento con struttura interamente in legno, dotato di impiantistica elettrica e termo-idraulica e di arredo.

La struttura in legno, internamente suddivisa in locali ad uso soggiorno-cottura, ripostiglio, due camere e due bagni, dotata di finestre e porte di accesso ed interne, ha una altezza complessiva di circa cm 290-295, mentre l'altezza interna del locale principale (sub. 37) è di cm 320.

La struttura in legno appare collegata all'impiantistica presente all'interno del locale ad uso laboratorio-magazzino (presenza di scaldabagni elettrici, pompe di calore) ed è dotata di scarichi, sia verso il soffitto dell'edificio principale (probabilmente a servizio della cappa della cucina interna) sia a pavimento (scarichi dei servizi interni alla struttura, che sono visibili, come già scritto, nell'unità sottostante)

All'interno dell'appartamento in legno, le pareti, i soffitti ed i pavimenti sono interamente in struttura lignea a vista. Le finestre e lo porte-finestre della "casa in legno" non raggiungono l'esterno, ma si aprono internamente all'ampio locale censito al sub 37, che circonda interamente la struttura.

Per quanto riguarda il resto del locale principale, le pavimentazioni sono in formelle di gres, le pareti risultano tinteggiate ed i soffitti sono in pannelli di calcestruzzo tinteggiati.

Sul lato est dell'unità sono presenti due portoncini che consentono l'accesso a due terrazze esterne, separate da una porzione priva di solaio, già descritta per l'unità posta al piano terra.

Le due porzioni di terrazza, tra loro separate, sono prive di parapetto sul lato est, con evidente pericolo di caduta per eventuali fruitori della terrazza stessa, mentre sul lato interno, verso il cortile al piano terra, è stato installato un parapetto metallico, con aperture tra i montanti e i traversi metallici superiori ai 10 cm, e quindi non a norma di legge.

Sui lati esterni delle due terrazze (porzione verso Sud e verso Nord) sono presenti dei pannelli metallici, di altezza pari a circa 200 cm, separatori verso altre unità immobiliari.

- Posti auto scoperti, censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 16-17-22-23

Si tratta di posti auto scoperti, di diverse dimensioni, di forma regolare e posti su pavimentazione asfaltata, sul lato Est della strada comune privata, interna al mappale 94.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

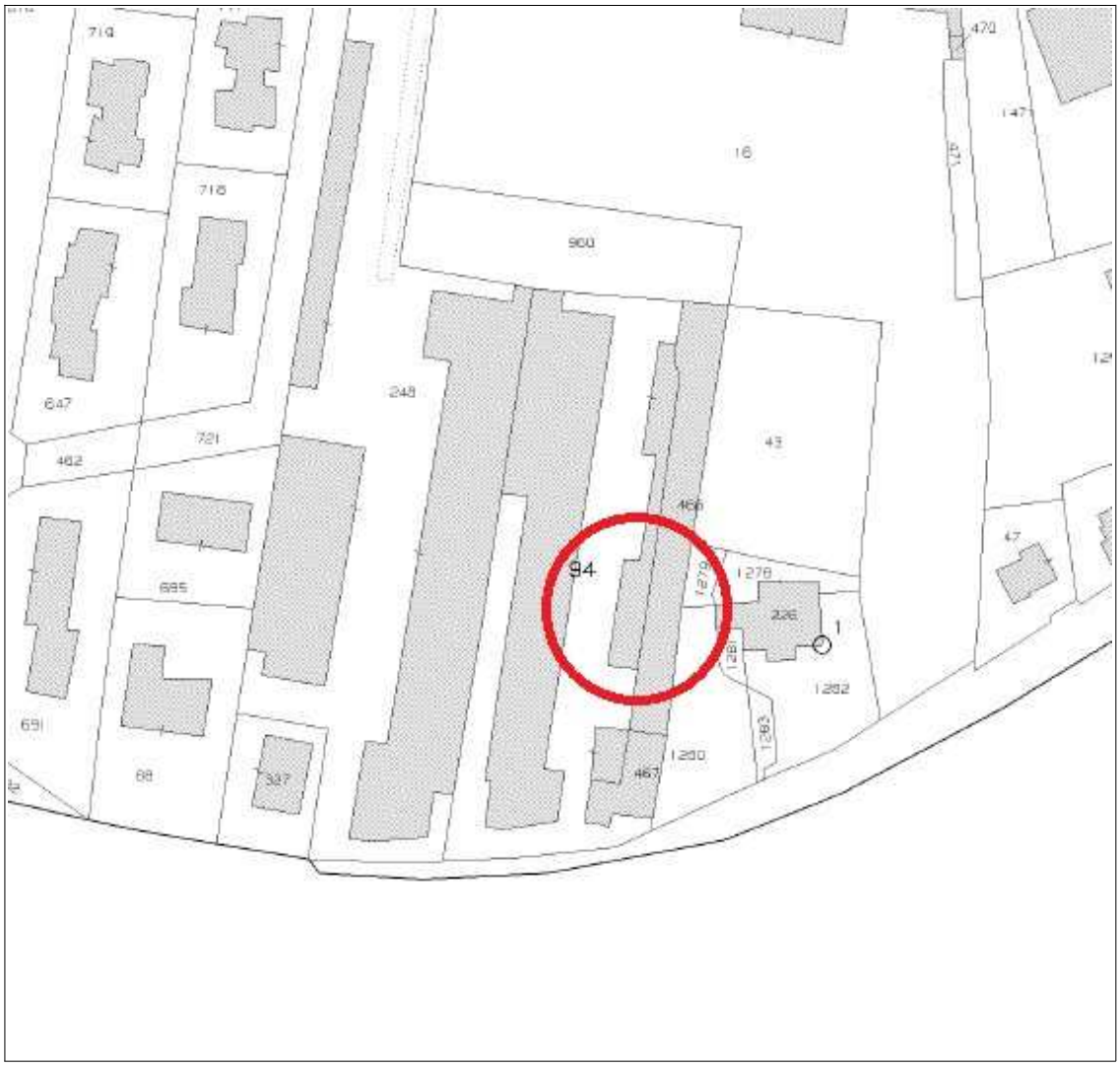
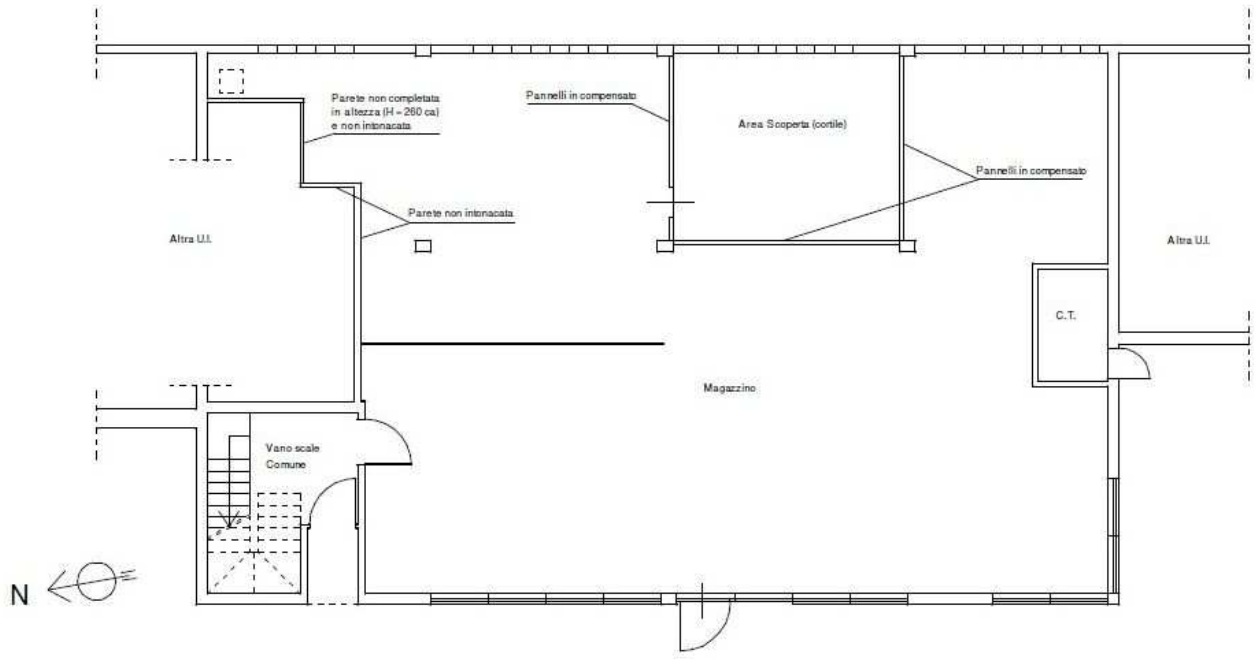


Figura 2. Estratto mappa catastale.



Particella 94 sub. 67 Graffata con Part. 467 sub. 29

PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE

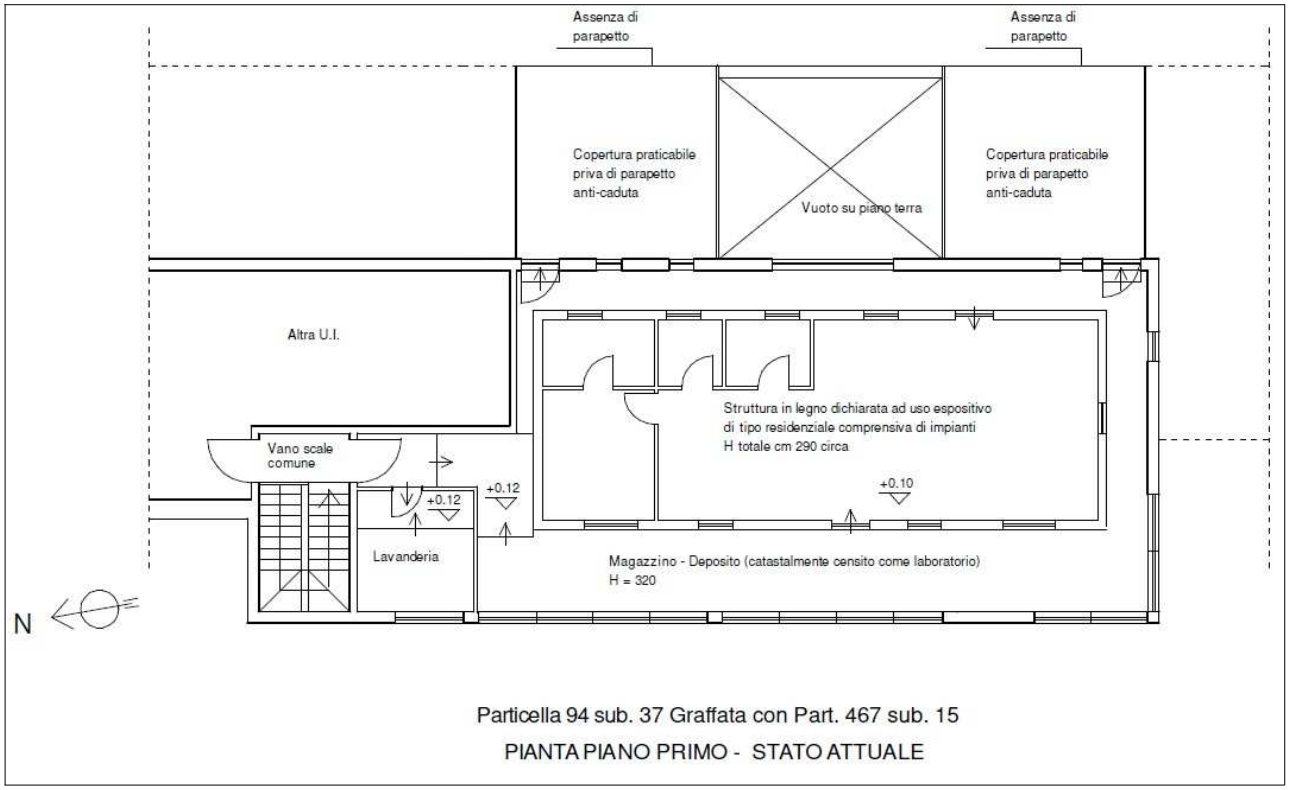
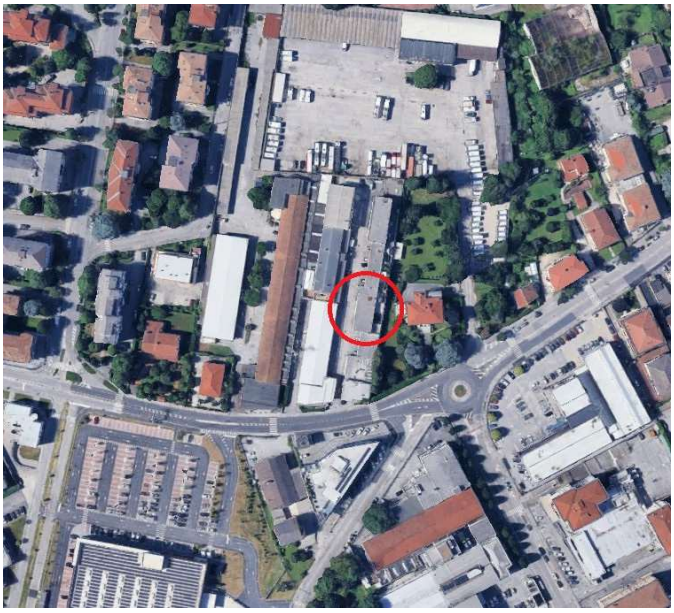


Figura 3. Planimetria immobili.

Documentazione Fotografica



1 – Vista Satellitare



2



3



4

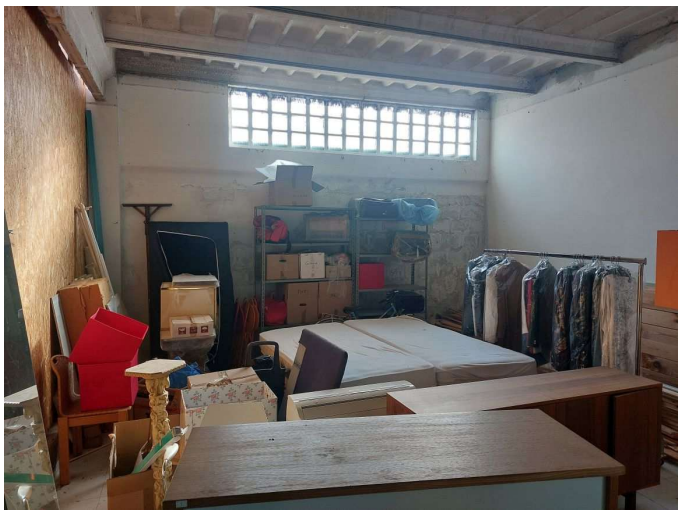


5

particella 94 sub 67 ~ 467 sub. 29, piano terra, Viste interne



6



7



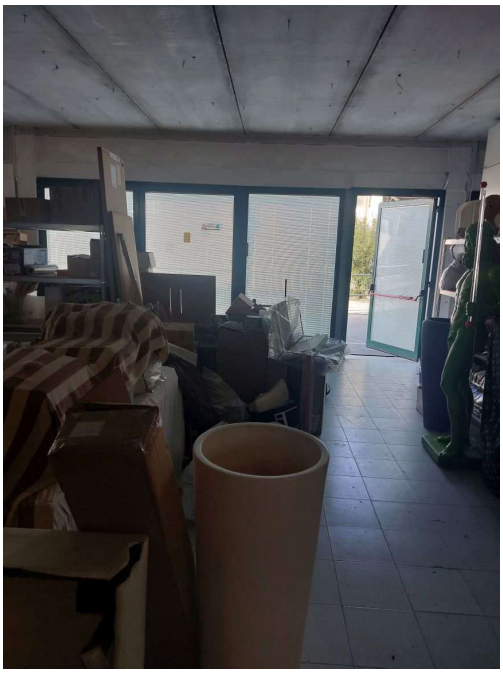
8



9



10



11

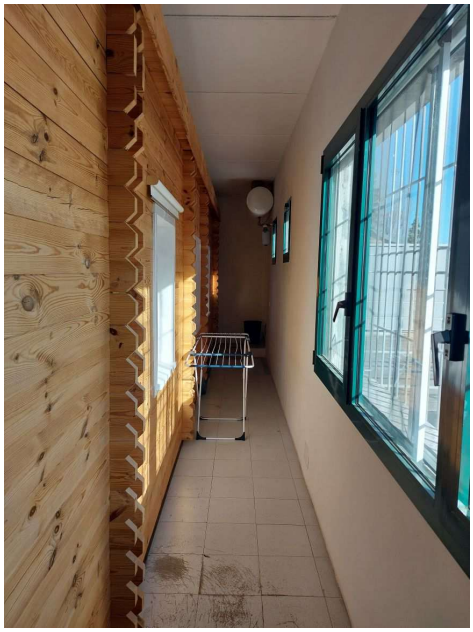


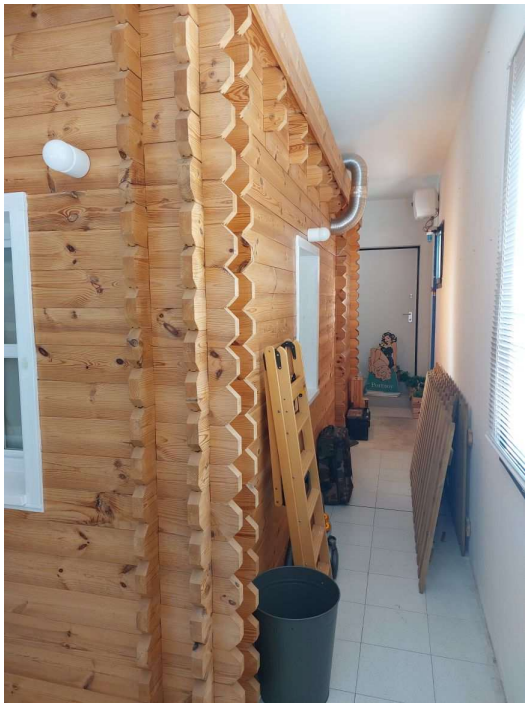
12 – Centrale Termica

particella 94 sub. 37 ~ 467 sub. 15, piano primo, viste interne


13


14

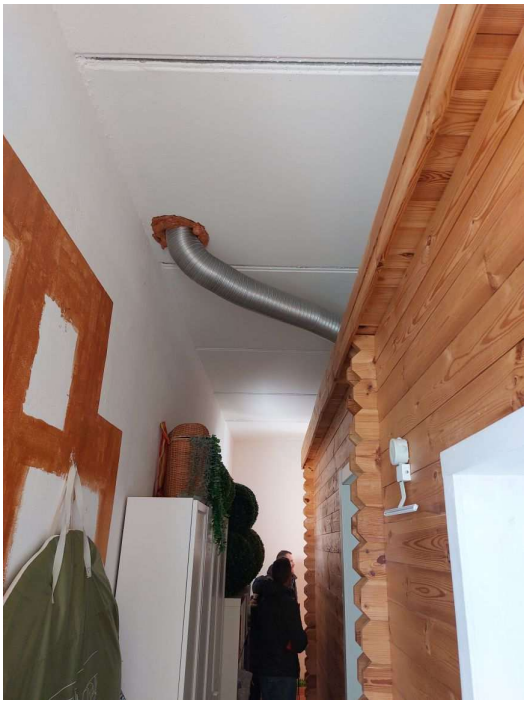

15



16



17

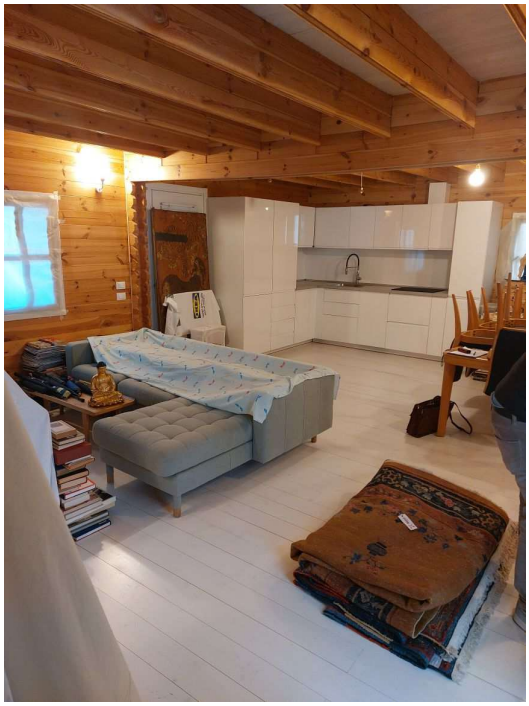


18



19

Viste interne della struttura in legno (realizzata dentro il magazzino)



20



21



23



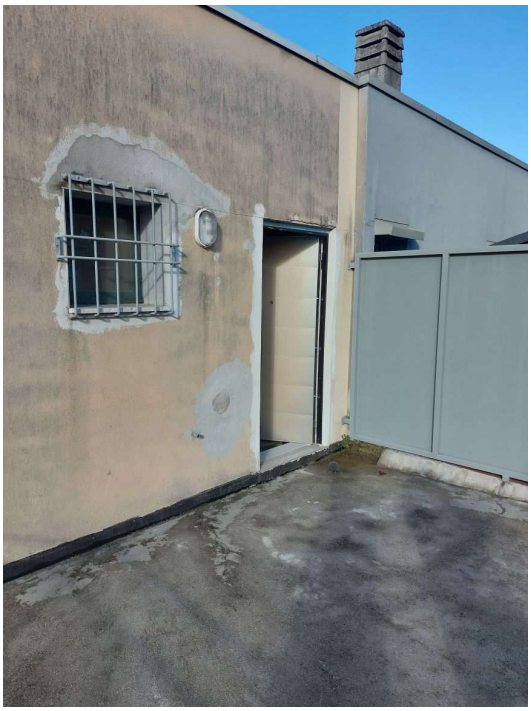
24



25



26



27



28

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

Si tratta di due immobili ad uso magazzino, per i quali non è richiesta la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamati dall'appendice A del DM 26/06/2015, punto d) (depositi)

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo, l'accesso all'immobile è avvenuto con l'accompagnamento del sig. **********, che si qualifica come legale rappresentante della Società esecutata

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

In sede di sopralluogo, il sig.**********, Legale rappresentante della Società Esecutata, dichiara che gli immobili sono nel godimento della Società ********** in virtù di Contratto di Locazione concesso dalla proprietaria ditta**********, stipulato in data 15/02/2024 e registrato in data 19/02/2024 con ID TELEM. T6N24T001726000NE, e con sottoscrizione di "Addendum" al contratto di affitto in data 13/06/2025, relativamente al periodo 01/03/2025 al 14/02/2030 (aumento del canone di affitto da €/mese 400,00 + IVA ad €/mese 550,00 + IVA).

La durata del contratto di affitto registrato va dal 15/02/2024 al 14/02/2030

Del contratto e relativo addendum, viene fornita copia al sottoscritto.

Si specifica che, relativamente agli immobili oggetto di stima, la data della nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare è il 01/07/2025, mentre la notifica del Pignoramento stesso è datata 18/06/2025

Per determinare la congruità del contratto di affitto registrato in data 19/02/2024, con aumento del corrispettivo annuale dichiarato con protocollo telematico 25061316584415112 in data 13/06/2025, si valuterà il valore locativo medio di mercato per immobili con le stesse caratteristiche, nella zona in oggetto e si verificherà se il canone applicato risulti almeno superiore ad 1/3 del valore locativo di mercato.

Per la stima del valore di mercato dell'affitto di immobili con le caratteristiche delle unità oggetto di stima, in assenza di altri indicatori di mercato, si applicherà quanto previsto dal sito www.borsinoimmobiliare.it che, per la zona semi-periferica che comprende l'area su cui insistono gli immobili del "lotto 3", prevede i seguenti canoni di locazione:

Per Magazzini (catastalmente definiti come Cat. C/2) =

valore min €/mq 1,40 – Valore medio = €/mq 1,97, Valore massimo = €/mq 2,54

Per laboratori
valore min €/mq 2,25 – Valore medio = €/mq 2,97, Valore massimo = €/mq 3,68

Per posti auto scoperti
valore min €/mq 0,87 – Valore medio = €/mq 1,07, Valore massimo = €/mq 1,27

Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle unità immobiliari in oggetto, occorre fare alcune considerazioni:

Il contratto di Locazione del 15/02/2024, registrato il 19/02/2024, con adeguamento del corrispettivo di locazione protocollato in data 13/06/2025, al punto "1) destinazione d'uso dell'immobile", specifica che : "la destinazione della locazione è di magazzino, con possibilità da parte della conduttrice di cambiare destinazione d'uso, salvo ogni opportuno adempimento normativo e autorizzazioni delle autorità competenti…."

- Catastalmente l'unità al piano terreno (censita al Foglio 63, part. 94 sub. 67 ~ part. 467 sub. 29) è censita in categoria C/2 (che comprende magazzini e locali di deposito)
- Catastalmente l'unità al piano primo (censita al Foglio 63, part. 94 sub. 37 ~ part. 467 sub. 15) è censita in categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri)
- I posti auto scoperti (Censiti al Foglio 63, particella 94 sub. 16,17,22,23) sono tutti catastalmente compresi nella categoria C/6

Le unità immobiliari ricadono all'interno di un'area urbanistica soggetta a vincolo di elettrodotto, così normato dall'art. 15, comma 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza. In tali aree il P.I. individua gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica delle linee con tensione pari o superiore a 50 Kv e le relative "distanze di prima approssimazione".

All'interno di queste DPA non sono consentite, tra le altre funzioni, quelle di ambienti abitativi o "luoghi per i quali si preveda la permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere"

Tale disposizione, che comprende le unità immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, le rende, di fatto, utilizzabili unicamente come depositi o magazzini, privi della presenza continuativa di lavoratori o residenti.

Da sopralluogo effettuato, si evince come l'unità al piano terra (sub. 67) sia effettivamente utilizzata come deposito/magazzino e priva di impianti, mentre l'unità al piano 1° contenga una abitazione con struttura in legno, dotata di impiantistica elettrica e termo-idraulica, per la quale il legale rappresentante della ditta Esecutata dichiara che struttura ed impianti sono stati realizzati a spese dell'affittuario (**********). La funzione della struttura viene dichiarata a scopo espositivo (show room).

Si ritiene quindi corretto valutare la congruità del canone di locazione, valutando i due immobili come "magazzini o depositi" e considerando il valore medio proposto di €/mq 1,97

Determinazione della superficie commerciale degli immobili:

- Unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 67 ~ part. 467 sub. 29 :
Superficie commerciale = mq 265,94

- Unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 37 ~ part. 467 sub. 15 :
Superficie commerciale = mq 199,73 (comprensiva delle terrazze)

- Posti auto censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 16,17,22,23
Superficie catastale = mq 44 x €/mq 1,07

Sulla base dell considerazioni esposte, si può determinare un valore di locazione di mercato medio per la zona:
- Unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 67 ~ part. 467 sub. 29 :
mq 265,94 x €/mq x €/mq 1,97 = € 523,90 / mensili

- Unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 37 ~ part. 467 sub. 15 :
Superficie commerciale = mq 199,73 x €/mq 1,97 = € 393,46/mensili

- Posti auto censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 16,17,22,23
Superficie catastale = mq 44 x €/mq 1,07 = € 47,08 / mensili

L'importo totale del canone medio di mercato per gli immobili descritti al Lotto 3 è il seguente:

€ (523,90 + 393,46 + 47,08) = €/mese 964,44
per un corrispettivo annuo di € 964,44 x 12 = €/anno 11.573,33

L'importo del canone di affitto attuale, aggiornato in data 13/06/2025, è pari ad
€/anno 6.600,00 , ovvero pari al 57% del canone medio di mercato calcolato (considerando la funzione a magazzino anche del sub. 37 al piano primo, censito come laboratorio, sulla base delle considerazioni esposte)

L'importo del canone di affitto iniziale, registrato in data 19/06/2024, era pari ad
€/anno 4.800,00 , ovvero pari al 41,5% del canone medio di mercato calcolato (considerando la funzione a magazzino anche del sub. 37 al piano primo, censito come laboratorio, sulla base delle considerazioni esposte)

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Attualmente gli immobili oggetto della presente relazione sono catastalmente descritti:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza

1) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29, cat. C/2, classe 4,Cons. 279 mq, sup. cat. Mq 301, Rendita € 893,37, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

(mappali Terreni Correlati : Foglio 63, particella 94, particella 466, particella 467)

Precedentemente alla data del 20/10/2006 (dove si procedette alla "Divisione", con pratica VI0226563, N. 51818,1/2006) l' unità immobiliare era così descritta:

- Foglio 63, particella 94 sub. 57 graffata alla particella 467 sub. 27, cat. C/2, classe 4,Cons. 398 mq, Rendita € 1.274,41, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

Con tale divisione vennero soppresse le unità immobiliari censite al Foglio 63, part. 94 sub. 34, part. 94 sub. 55, part. 467 sub. 11, part. 467 sub. 25

2) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 37 graffata alla particella 467 sub. 15, cat. C/3, classe 5, Cons. 165 mq, sup. cat. Mq 183, Rendita € 732,85, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
(mappali Terreni Correlati : Foglio 63, particella 94, particella 466, particella 467)

l'unità immobiliare con i dati descritti, venne costituita in data 18/10/1990 con variazione in atti dal 15/11/1995 RIST. PROG. FIN 95 (n. 8297/1990)

Con tale variazione vennero soppresse le unità immobiliari censite al Foglio 63, part. 94 sub. 9, part. 94 sub. 10, part. 467 sub. 7, part. 467 sub. 8

3) nr 4 posti auto

- Foglio 63, particella 94 sub. 16, cat. C/6, classe 3, Cons. 12 mq, sup. cat. Mq 12, Rendita € 35,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 17, cat. C/6, classe 3, Cons. 11 mq, sup. cat. Mq 11, Rendita € 32,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 22, cat. C/6, classe 3, Cons. 10 mq, sup. cat. Mq 10, Rendita € 29,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 23, cat. C/6, classe 3, Cons. 11 mq, sup. cat. Mq 11, Rendita € 32,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

i posti auto, con i dati descritti, vennero costituiti in data 18/10/1990 con variazione in atti dal 15/11/1995 RIST. PROG. FIN 95 (n. 8297/1990)

Con tale variazione vennero soppresse le unità immobiliari censite al Foglio 63, part. 94 sub. 9, part. 94 sub. 10, part. 467 sub. 7, part. 467 sub. 8

5.2 Intestatari catastali storici

1) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29, cat. C/2, classe 4,Cons. 279 mq, sup. cat. Mq 301, Rendita € 893,37, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

Dal 31/10/1991 al 22/02/1995
- ********** (proprietà 1 / 1 fino al 11/02/2002)

Dal 22/02/1995 al 11/02/2002
- ********** (proprietà 10/30 fino al 31/10/1991)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 31/10/1991)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 31/10/1991)

Dal 11/02/2002 al 20/10/2006
- ********** (proprietà 1 / 1 fino al 20/10/2006)

Dal 20/10/2006 al 19/05/2009
- ********** (proprietà 1 / 1 fino al 19/05/2009)

Dal 19/05/2009
- ********** (proprietà 1 / 1)

2) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 37 graffata alla particella 467 sub. 15, cat. C/3, classe 5, Cons. 165 mq, sup. cat. Mq 183, Rendita € 732,85, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

Dal 18/10/1990 al 17/10/1991
- ********** (proprietà 10/30 fino al 17/10/1991)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 17/10/1991)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 17/10/1991)

Dal 17/10/1991 al 28/09/1993
- ********** (Proprietà 1 / 1 fino al 28/09/1993)

Dal 28/09/1993 al 28/09/1993
- ********** (Proprietà fino al 28/09/1993)

Dal 28/09/1993 al 14/10/2008

- ********** (proprietà 1 / 1 fino al 14/10/2008)

Dal 14/10/2008

- ********** (proprietà 1 / 1)

3) nr 2 posti auto censiti al
- Foglio 63, particella 94 sub. 16, cat. C/6, classe 3, Cons. 12 mq, sup. cat. Mq 12, Rendita € 35,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 17, cat. C/6, classe 3, Cons. 11 mq, sup. cat. Mq 11, Rendita € 32,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

Dal 18/10/1990 al 17/10/1991

- ********** (proprietà 10/30 fino al 17/10/1991)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 17/10/1991)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 17/10/1991)

Dal 17/10/1991 al 28/09/1993

- ********** (Proprietà 1 / 1 fino al 28/09/1993)

Dal 28/09/1993 al 28/09/1993

- ********** (Proprietà fino al 28/09/1993)

Dal 28/09/1993 al 14/10/2008

- ********** (proprietà 1 / 1 fino al 14/10/2008)

Dal 14/10/2008

- ********** (proprietà 1 / 1)

4) nr 2 posti auto censiti al
- Foglio 63, particella 94 sub. 22, cat. C/6, classe 3, Cons. 10 mq, sup. cat. Mq 10, Rendita € 29,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Foglio 63, particella 94 sub. 23, cat. C/6, classe 3, Cons. 11 mq, sup. cat. Mq 11, Rendita € 32,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

Dal 18/10/1990 al 02/12/1991

- ********** (proprietà 10/30 fino al 02/12/1991)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 02/12/1991)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 02/12/1991)

Dal 02/12/1991 al 31/03/2011

********** (proprietà 1 / 1 fino al 31/03/2011)

Dal 31/03/2011
- ********** (proprietà 1 / 1)

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento risultano corretti nella descrizione di foglio, particella e subalterno, così come riportati in visura catastale.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per quanto riguarda la descrizione catastale degli immobili, si nota come l'unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 37 ~ part. 467, sub. 15 sia descritta, come indirizzo, in Strada delle Cattane nr 8 Piano T (al posto del corretto piano primo)

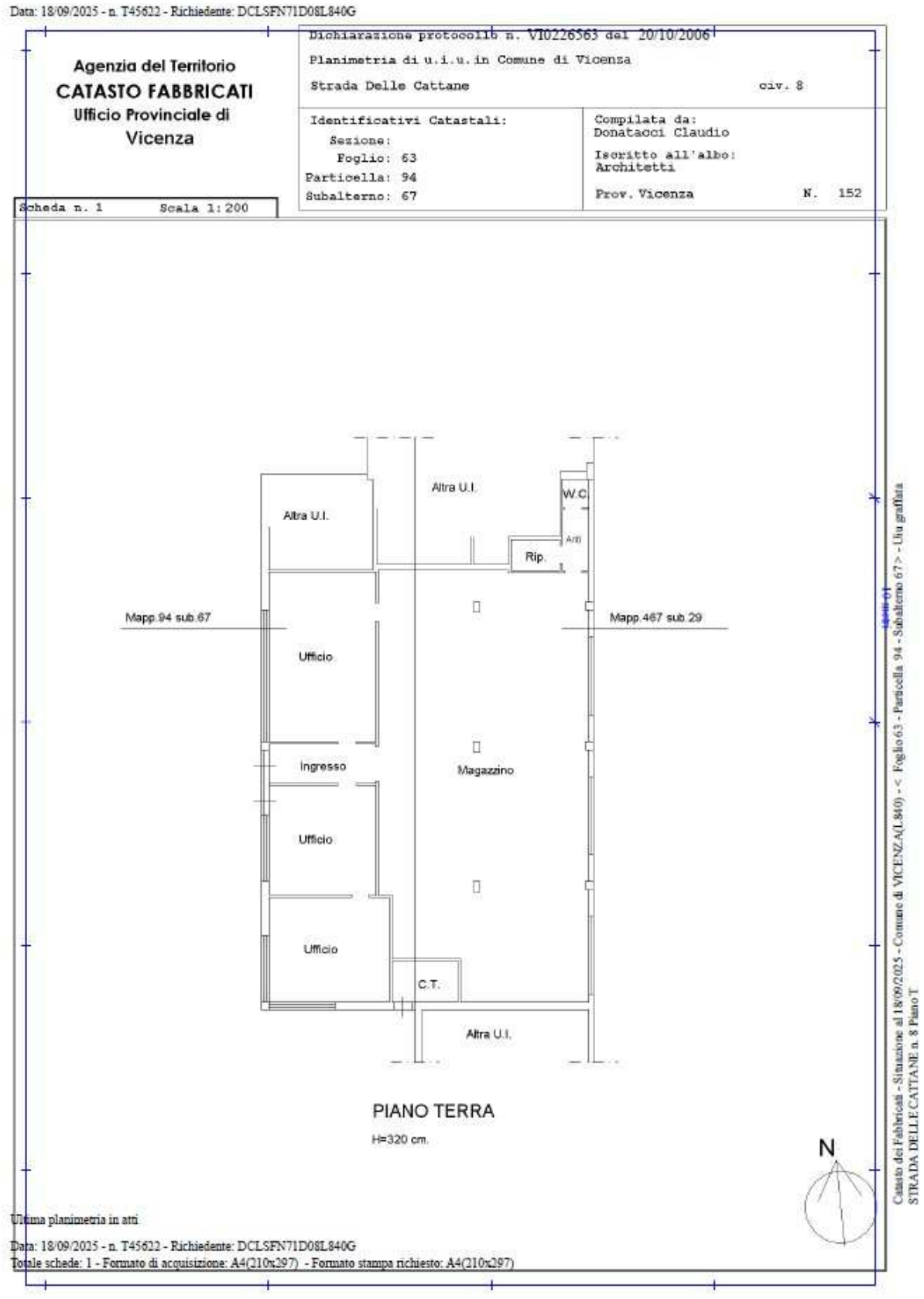
Le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima presentano notevoli difformità rispetto allo stato dei luoghi. In particolare:

1) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29
Assenza di pareti divisorie interni, visibili in planimetria, e dei locali ad uso ufficio
Porzione interna attualmente ridotta a cortile interno (con demolizione di porzione del terrazzo di copertura sul lato est dell'unità) con pareti divisorie provvisorie in pannelli in legno, non rilevabile in planimetria. Il cortile non è visibile nemmeno nell'elaborato planimetrico.
Pareti divisorie verso altro subalterno, di altra proprietà che non risultano completate (descritte in planimetria nel locale ripostiglio.

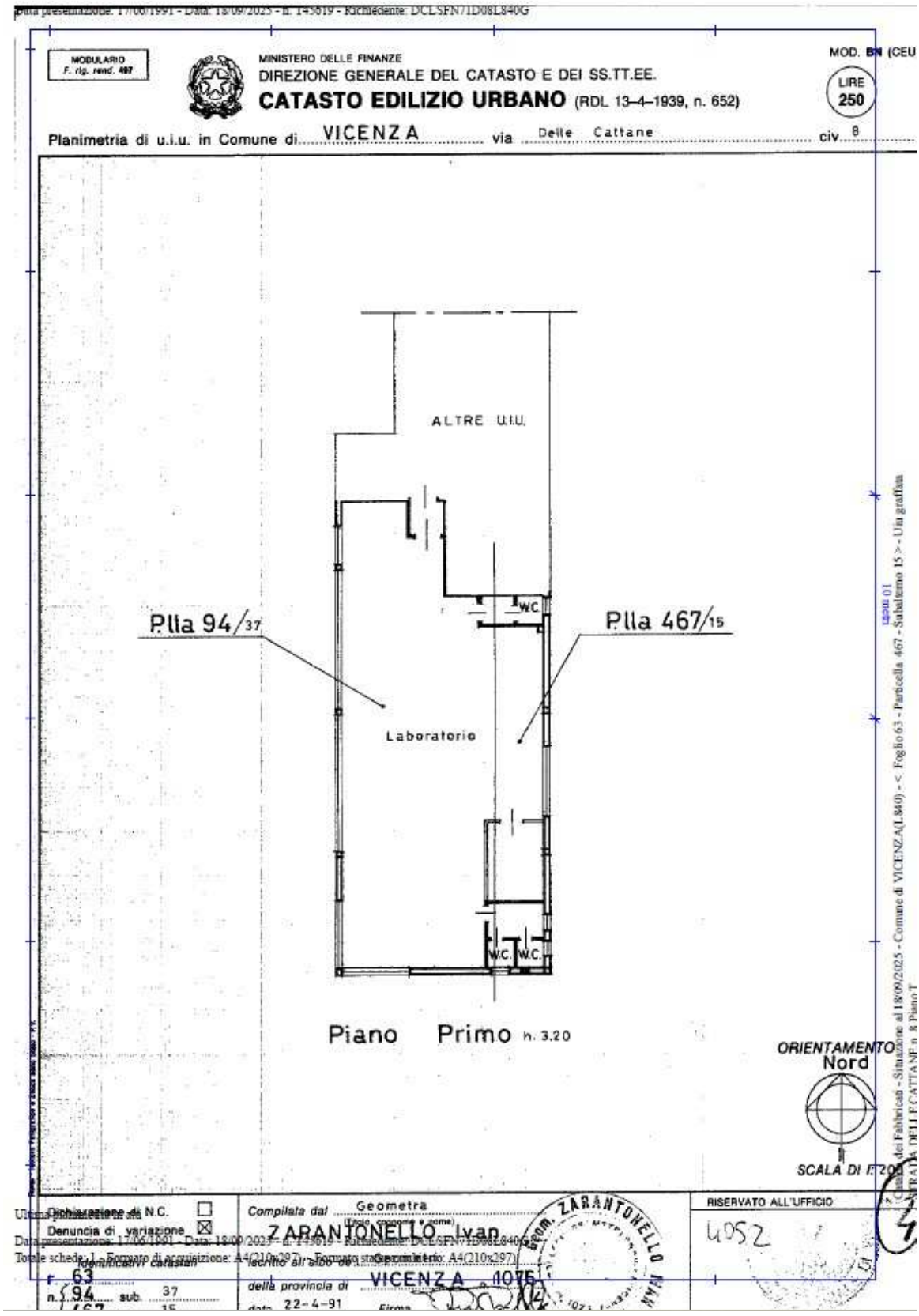
2) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 37 graffata alla particella 467 sub. 15
Assenza di pareti divisorie interne e dei locali ad uso bagno, antibagno e altro locale non definito
Presenza di un locale ad uso lavanderia, non rilevabile in planimetria
Presenza di struttura interna all'unità immobiliare, ad uso abitazione con struttura in legno, che viene definita ad uso espositivo da parte dell'affittuario (struttura non presente in planimetria)
Presenza di due porte-finestre in luogo di semplici finestre sulla facciata Est e di altre finestre non visibili in planimetria.
Presenza di due terrazze esterne, sul lato est, non rilevabili in planimetria. Le terrazze non sono visibili nemmeno nell'elaborato planimetrico

Si ritiene quindi che le planimetrie catastali degli immobili in oggetto, non siano conformi allo stato dei luoghi, e che vadano aggiornate con opportune pratica di variazione catastale. Si dovrà, inoltre, modificare l'attuale elaborato planimetrico, per l'inserimento delle due terrazze al piano primo e del "cortile" interno al piano terra.

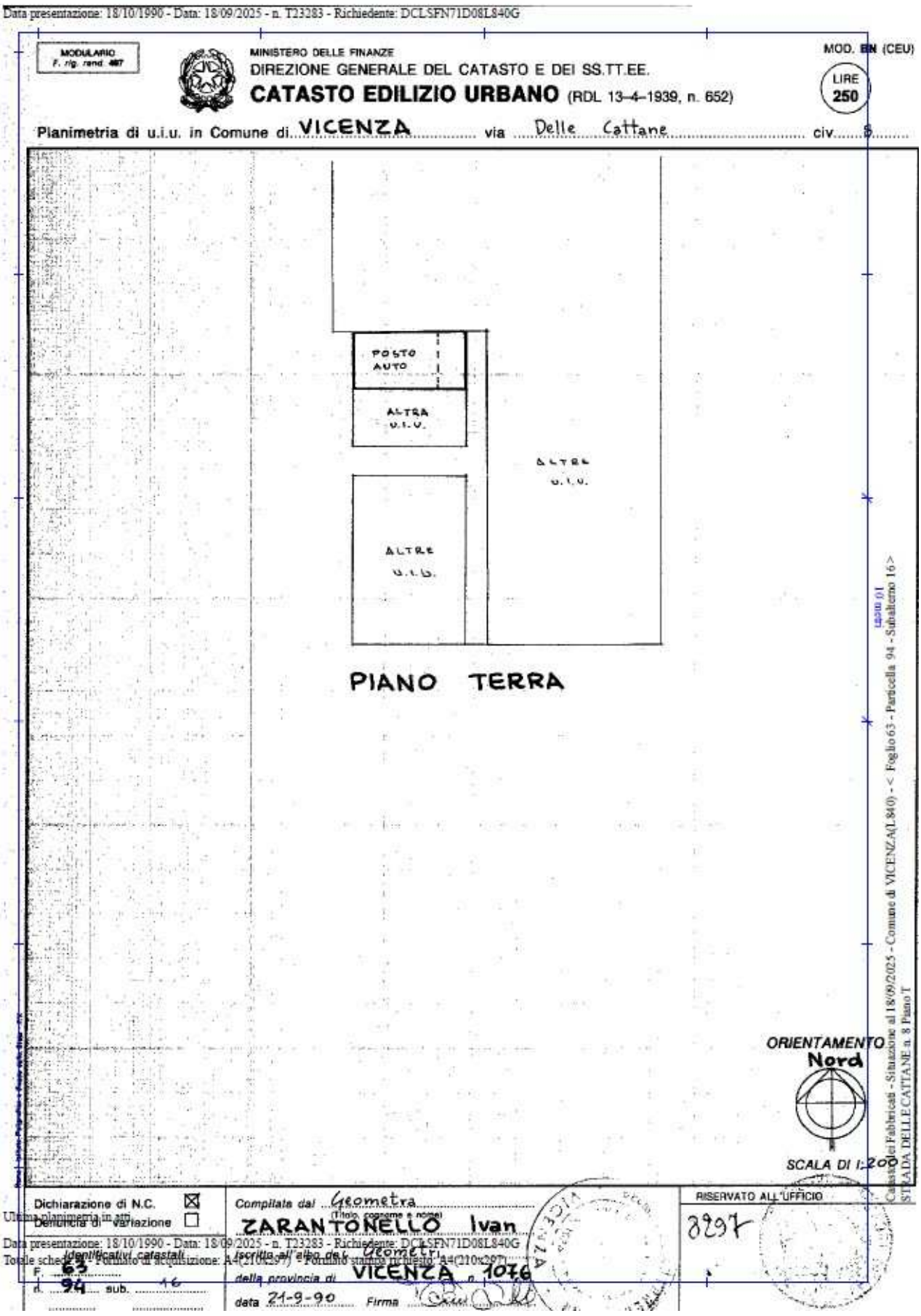
Tale variazione, comprensiva di spese tecniche e per diritti di segreteria, e considerando di dover realizzare preventivamente un rilievo completo degli immobili, può comportare un importo complessivo di **€ 2.000,00**



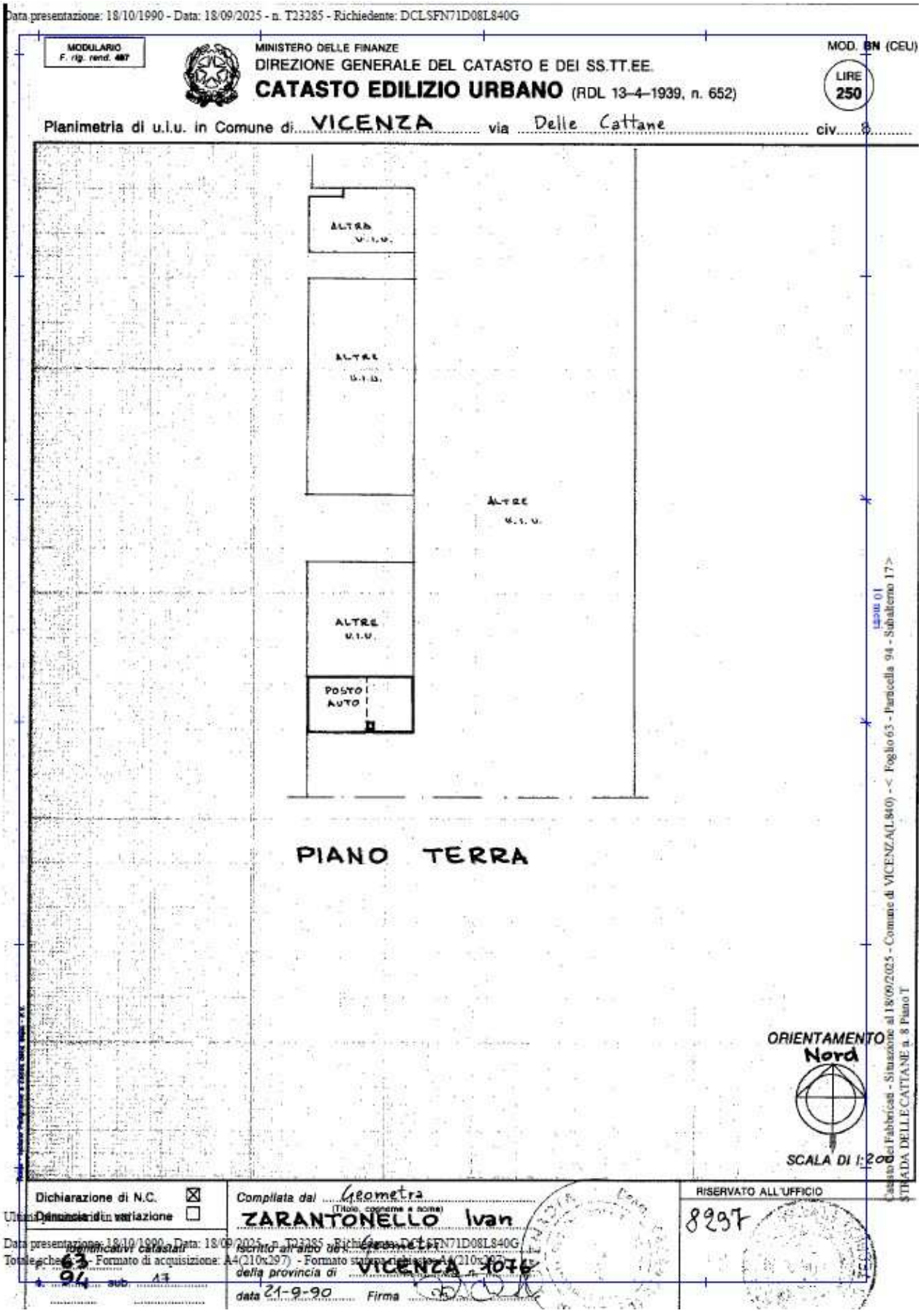
Planimetria catastale particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29



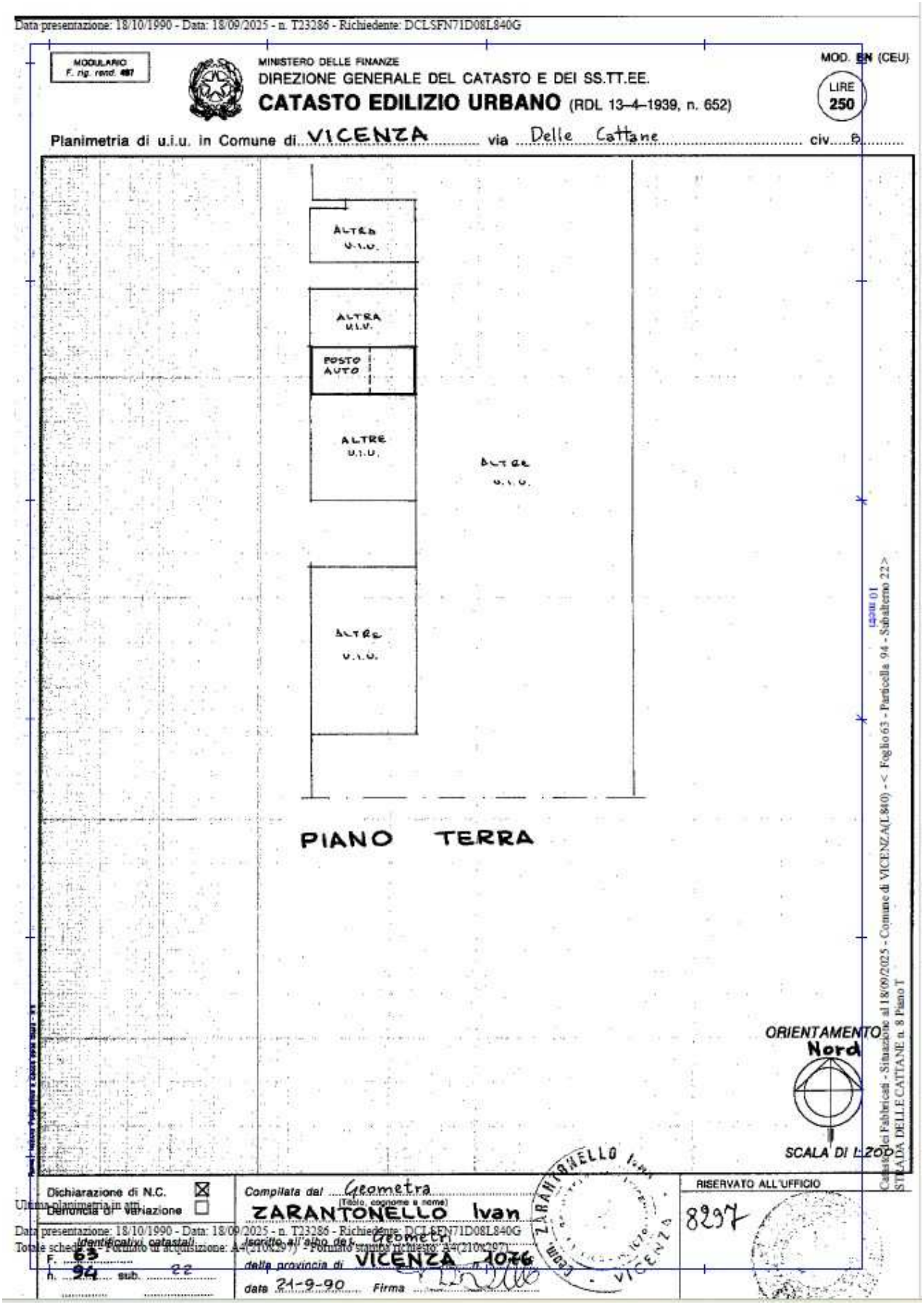
Planimetria catastale particella 94 sub. 37 graffata alla particella 467 sub. 15



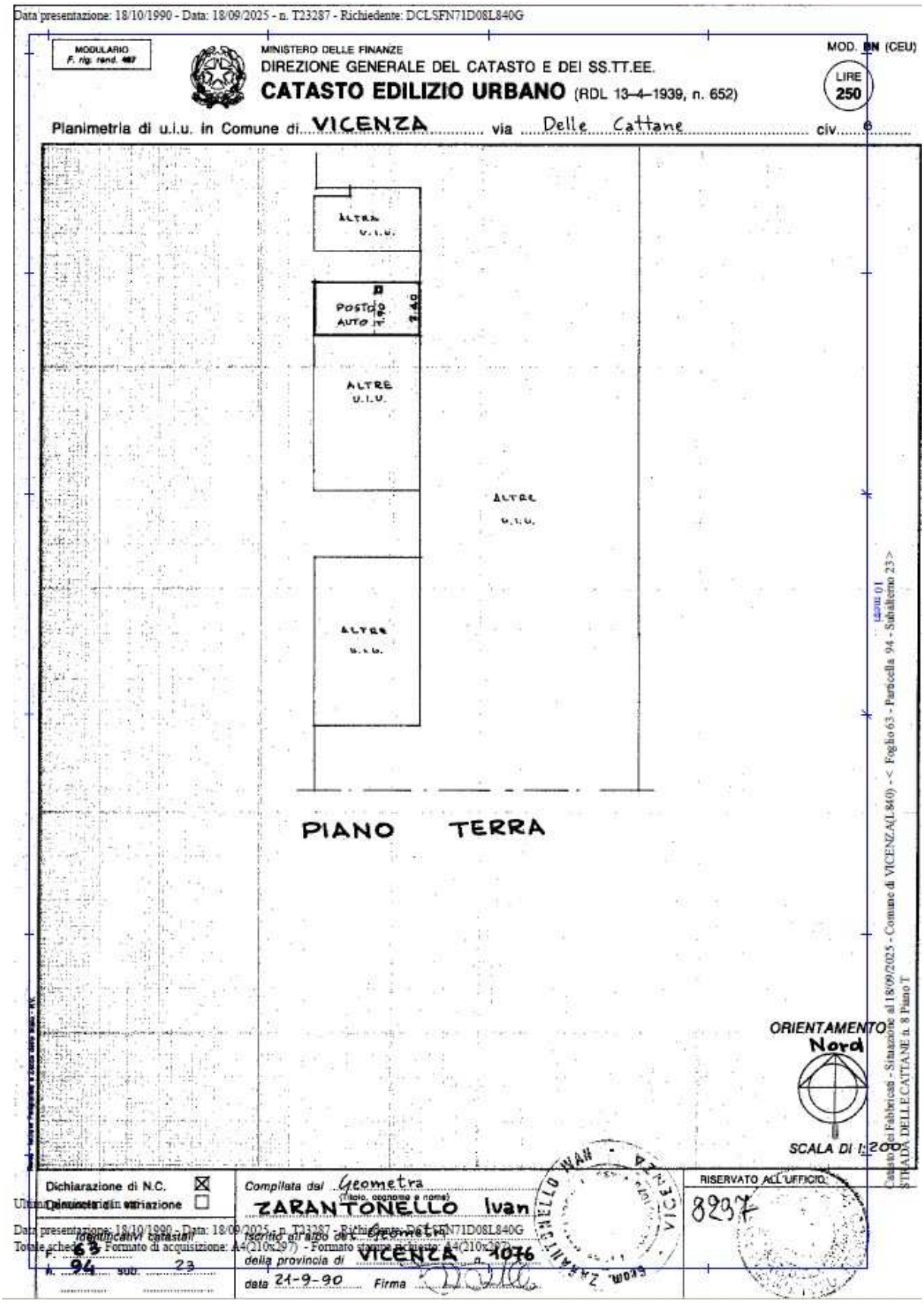
Planimetria catastale posto auto, particella 94 sub. 16



Planimetria catastale posto auto, particella 94 sub. 17

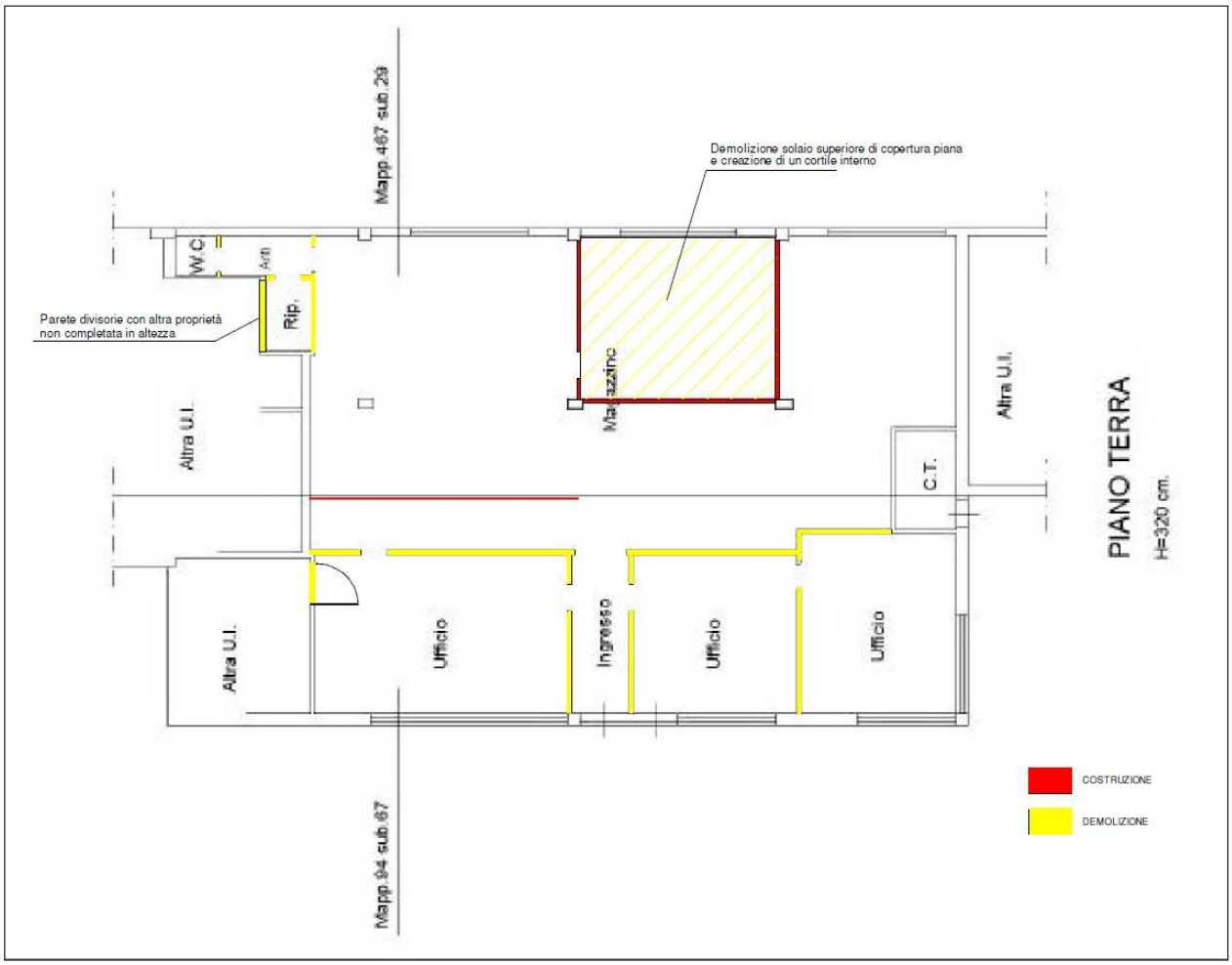


Planimetria catastale posto auto, particella 94 sub. 22

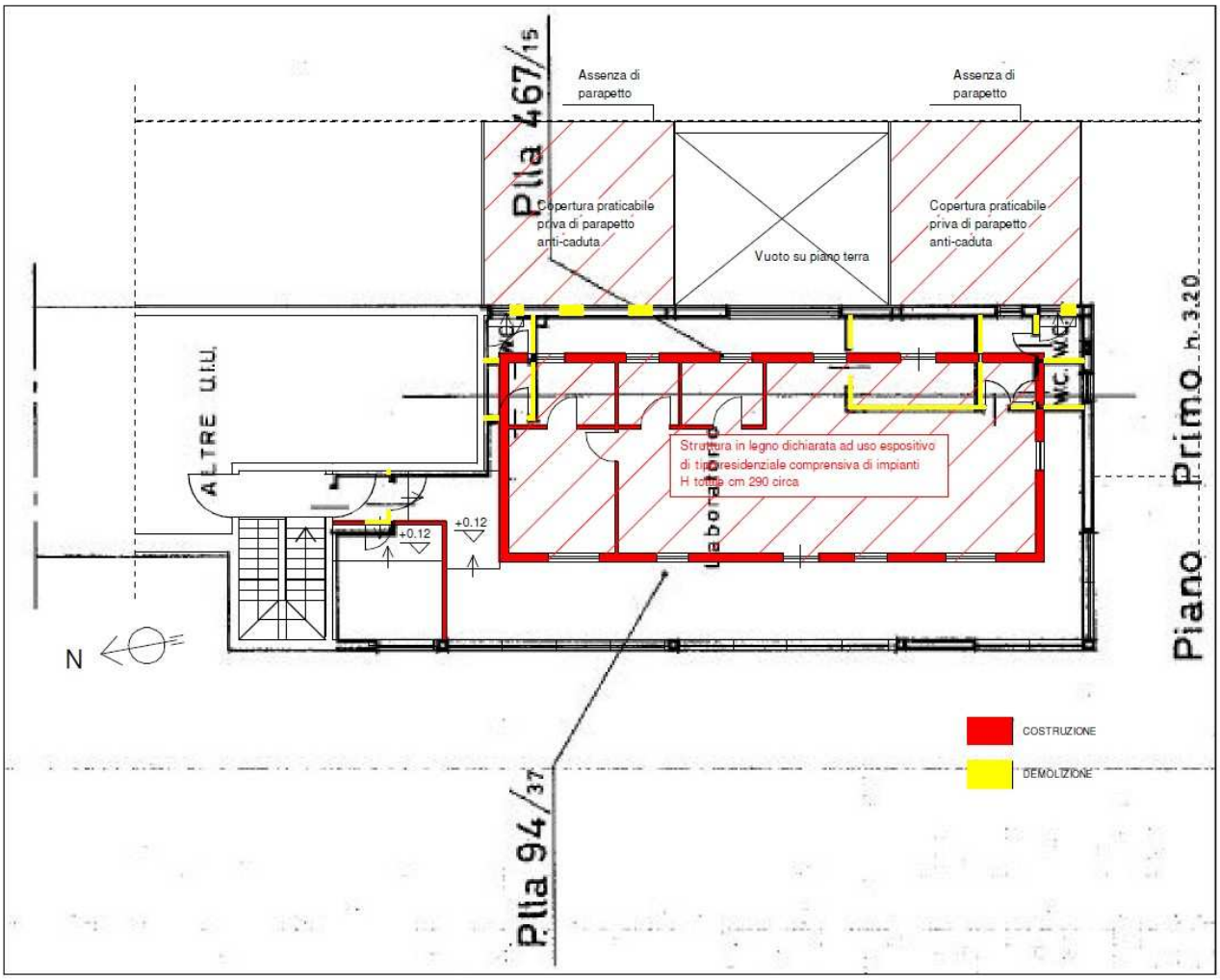


Planimetria catastale posto auto, particella 94 sub. 23

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29 – Difformità rispetto a planimetria catastale



Particella 94 sub. 37 graffata alla particella 467 sub. 15 – Difformità rispetto a planimetria catastale

Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1) Immobile censito al Foglio 63 Particella 94 Subalterno 67 graffato con Particella 467 Subalterno 29

Dal 19/05/2009
- ********** (Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dianese Paolo del 19 maggio 2009 repertorio n. 112595/35682 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 9 giugno 2009 al numero di registro generale 11972 e numero di registro particolare 7484)

Dal 11/02/2002 al 19/05/2009
- **********

Dal 31/10/1991 al 11/02/2002
- **********

2)Immobili censiti al Foglio 63 Particella 94 Subalterno 37 graffato con Particella 467 Subalterno 15, Particella 94 Subalterno 16, Particella 94 Subalterno 17

Dal 14/10/2008

- ********** (atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dianese Paolo del 14 ottobre 2008 repertorio n. 111336/34940 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 11 novembre 2008 al numero di registro generale 24527 e numero di registro particolare 15549)

Dal 17/10/1991 al 14/10/2008

- **********, che con atto notarile, in data 28/09/1993, conferì l'azienda nella società ********** messa in liquidazione in data 05/12/2006

3) Immobili censiti al Foglio 63, Particella 94 Subalterno 22, Particella 94 Subalterno 23

Dal 31/03/2011

- ********** (Atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Vicenza del 31 marzo 2011 repertorio n. 1940/2011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 aprile 2011 al numero di registro generale 6725 e numero di registro particolare 4333

Dal 02/12/1991 al 31/03/2011

- **********

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale ricadono all'interno della zona Urbanisticamente definita dal Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, come "C-35"

Le zone "C" sono normate nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi, all'Art. 38, come ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA :

1. Trattasi di aree scarsamente o per nulla urbanizzate ed edificate, prive di complete e funzionali connessioni con il tessuto urbano. Il PI individua dette aree e ne regola la trasformazione definendo per ciascuna specifici parametri urbanistici, modalità e prescrizioni attuative.

Obiettivo del PI è quello di integrare dette aree nel contesto urbano in cui si collocano anche risolvendo, attraverso la loro urbanizzazione, eventuali carenze funzionali dei vicini insediamenti.

La destinazione d'uso è residenziale integrata con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi in considerazione del carattere residenziale delle zone e della tipologia edilizia, la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq.

In queste zone il PI si attua mediante preliminare formazione di PUA esteso all'intero ambito interessato.

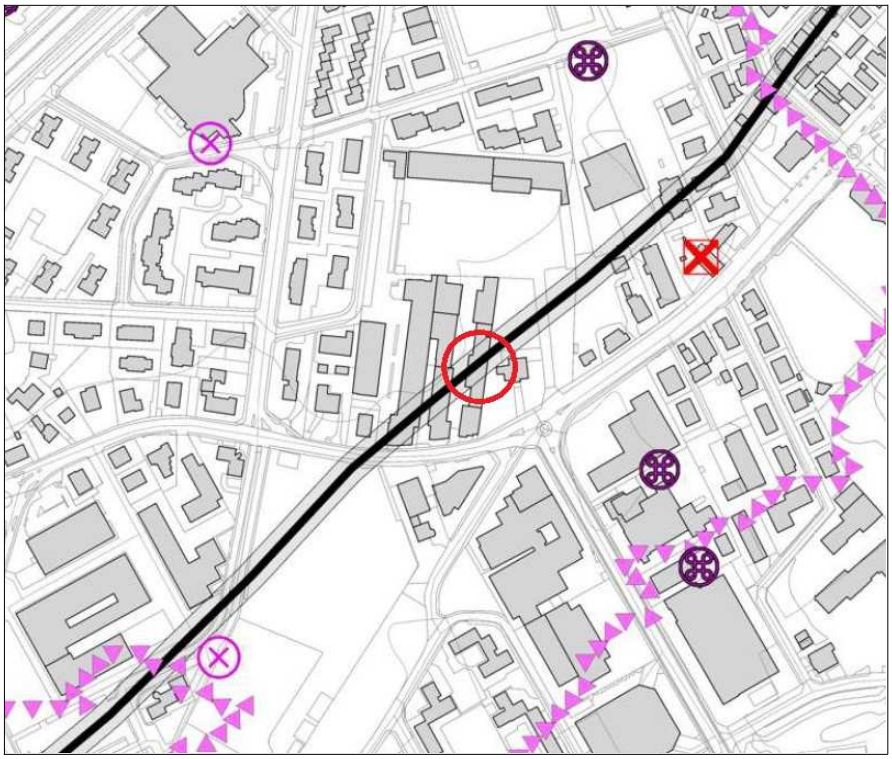
Per gli edifici esistenti il PUA potrà stabilire specifiche disposizioni che comunque non potranno determinare incremento del complessivo indice territoriale di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito, fermo il limite complessivo di volumetria previsto per ciascun ambito, il mantenimento del volume esistente.

Relativamente agli immobili in oggetto occorre notare come essi siano compresi all'interno di un'area urbanistica soggetta a **vincolo di elettrodotto,** così normato dall'art. 15, comma 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza. In tali aree il P.I. individua gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica delle linee con tensione pari o superiore a 50 Kv e le relative "distanze di prima approssimazione".

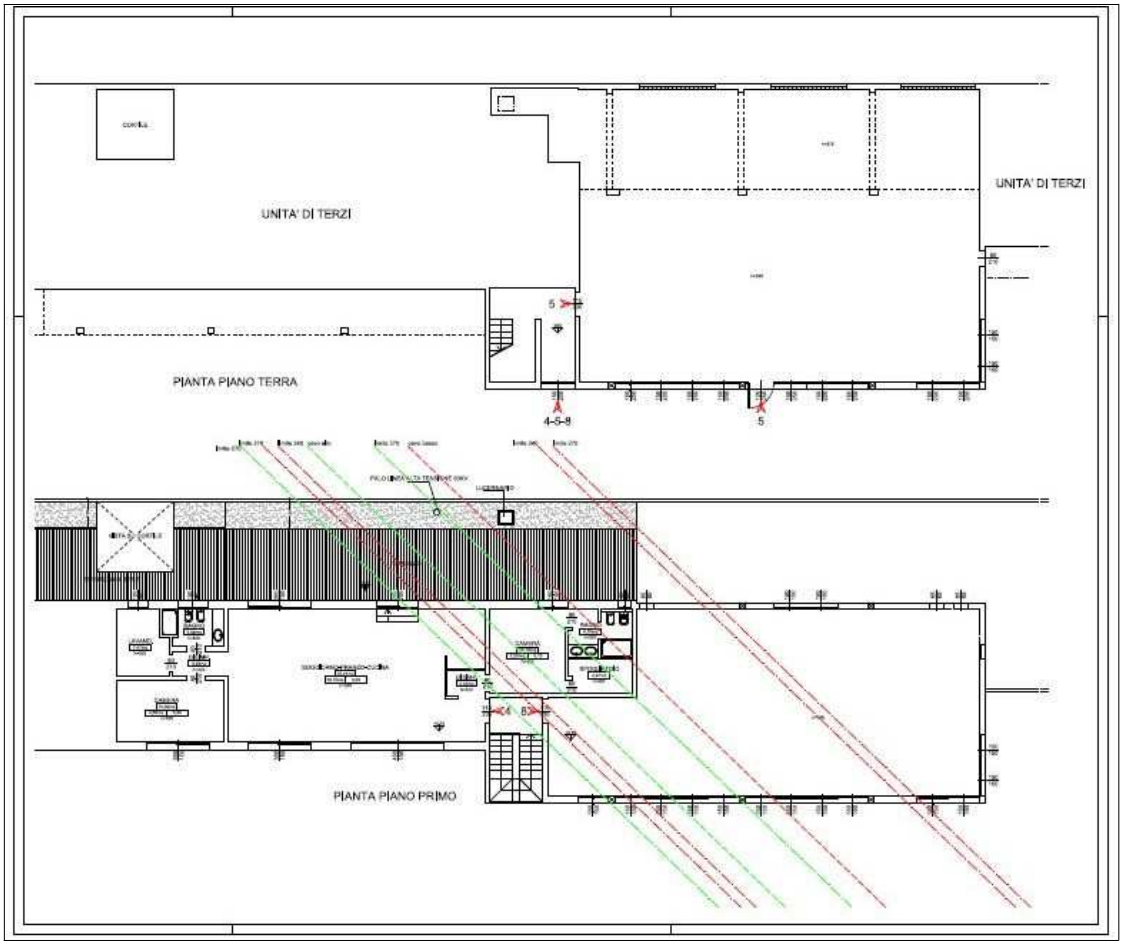
L'elettrodotto esistente, ovvero il "VI Monteviale – VI Pace c.d. VI Pasubio", con campata esistente tra i sostegni nr 6 e 7, ha tensione pari a 60 Kv

All'interno di queste DPA non sono consentite, tra le altre funzioni, quelle di ambienti abitativi o "luoghi per i quali si preveda la permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere". In queste aree vi è esplicito divieto di adibire gli edifici ad uso aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, ovvero a luogo adibito a permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere, così come previsto dall'art. 4 del DPCM 08/07/2003

Tale disposizione, che comprende le unità immobiliari oggetto della presente perizia estimativa, le rende, di fatto, utilizzabili unicamente come depositi o magazzini, privi della presenza continuativa di lavoratori o residenti.



Estratto del piano degli Interventi del Comune di Vicenza – Tavola dei Vincoli – Vincolo di elettrodotto



Schema vincolo elettrodotto su edifici esistenti

Gli edifici su cui ricadono le unità immobiliari in oggetto, hanno ottenuto i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria PG 22054/85 - 466/CON del 21/01/1988 (Condono del "corpo di collegamento di mq 103,95 tra il capannone di cui al punto 2 e il fabbricato residenziale" per "opera abusiva realizzata in Strada delle Cattane 10 – Foglio 63, mapp. 467, sub. 3-4-5). Pratica intestata a **********

- Concessione Edilizia PG 18366/88 – UT 19077 del 07/09/1989, intestata alla ditta ********** per "ampliare e ristrutturare un complesso produttivo sito in Strada delle Cattane – Foglio 63 – mappale 94 e sub. 9-10 – mappale 467 e sub. 7-8" con verbale di consegna dei punti fissi di linea del 10/04/1990

- Concessione Edilizia in variante PG 18366/88 – UT 19077 del 13/03/1991, intestata alla ditta ********** per "ampliare e ristrutturare un complesso produttivo sito in Strada delle Cattane – Foglio 63 – mappale 94 e sub. 9-10 – mappale 467 e sub. 7-8, in 1ª variante a quanto concesso in data 07/09/0989

- Per questa Concessione Edilizia, è stato dichiarato il nulla osta nei riguardi sanitari all'abitabilità del fabbricato (foglio 63, mapp. N 94, sub. 9-10) in data 22/09/1991, con PG 18366/88 – UT 19077, intestato alla ditta ********** che "ha ristrutturato un fabbricato con ricavo di 5 unità commerciali, 3 unità artigianali ed un'unità commerciale-artigianale + servizi"

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) PG 32508/06 presentata il 08/06/2006, dalla ditta ********** per "divisione interna dell'attività commerciale-artigianale in due unità, immobile al Foglio 63, mappale 94, sub. 55 (dalla quale si è generato l'attuale sub. 67, al Piano terreno). La DIA 32508/06 è stata dichiarata "decaduta" dal Comune di Vicenza, in data 01/03/2011, per mancanza di pratica di agibilità. Le opere previste nel progetto risultano solamente in parte realizzate

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Durante i sopralluoghi, avvenuti in data 18/11/2025 e 27/11/2025 , con accesso agli immobili, si sono notate alcune difformità interne rispetto ai provvedimenti autorizzativi elencati:

1) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29
Assenza di pareti divisorie interne, visibili nei provvedimenti autorizzativi, e dei locali ad uso ufficio.
Porzione interna centrale sul lato Est, attualmente con funzione di cortile interno (con demolizione di porzione del solaio di copertura sul lato est dell'unità) con pareti divisorie provvisorie in pannelli in compensato di trucioli in legno, non rilevabile nei progetti approvato.
Pareti divisorie verso altro subalterno, di altra proprietà che non risultano completate, come da indicazioni presenti nella DIA PG 32508/06 presentata il 08/06/2006, dichiarata "decaduta" in data 01/03/2011, per mancanza di pratica di agibilità

2) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 37 graffata alla particella 467 sub. 15
Assenza di pareti divisorie interne e assenza dei locali ad uso bagno, antibagno e altro locale non definito

Presenza di un locale ad uso lavanderia, non rilevabile nelle tavole di progetto. Assenza del localino di ingresso.

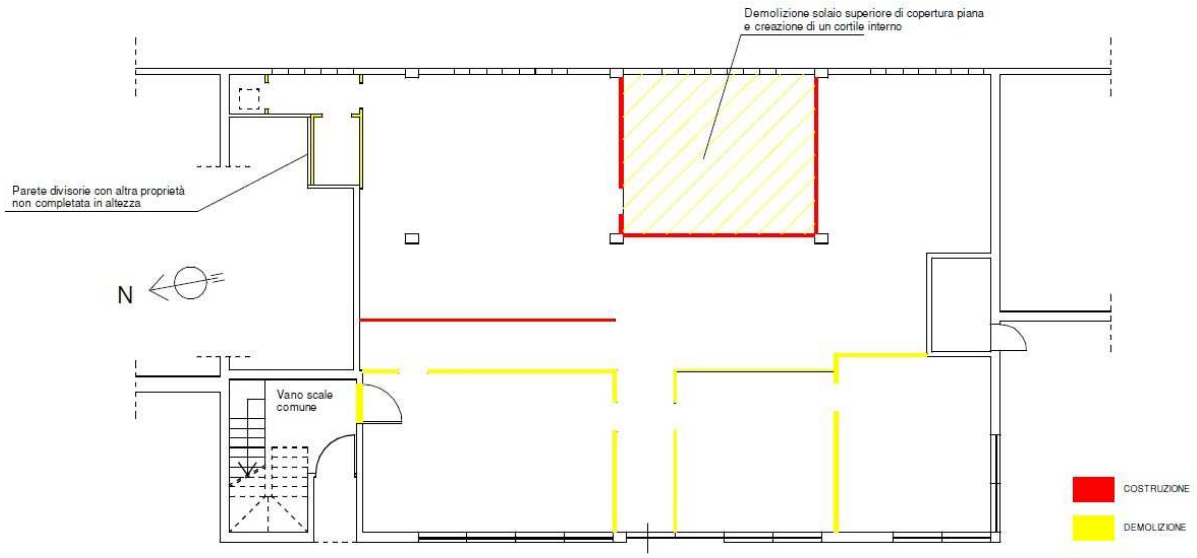
Si rileva la presenza di struttura interna all'unità immobiliare, ad uso abitazione con pareti e solai in legno, che viene dichiarata ad uso espositivo (struttura non presente in progetto)

Presenza di due porte-finestre in luogo di semplici finestre sulla facciata Est e di altre finestre non autorizzate.

Presenza di due terrazze esterne, sul lato est, non rilevabili in progetto, al posto di una copertura piana sull'unità sottostante che, nelle tavole autorizzative, non appariva praticabile.

Le due coperture praticabili realizzate, sono prive di parapetto anti-caduta sul lato Est, mentre sul lato interno si trova un parapetto metallico verso il cortile realizzato con demolizione di parte del solaio di copertura dell'unità sottostante. Tale parapetto non appare a norma, avendo aperture maggiori di cm 10 tra un traverso e l'altro.

Nelle tavole seguenti si illustreranno le difformità rilevate:



Particella 94 sub. 67 Graffata con Part. 467 sub. 29

PIANTA PIANO TERRA - DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO AUTORIZZATO

CON CONCESSIONE EDILIZIA PG 18366/88 - UT 19077 DEL 13/03/1991

E D.I.A. PG. 32508/06, N. PROG. 2100/06 DEL 08/06/2006

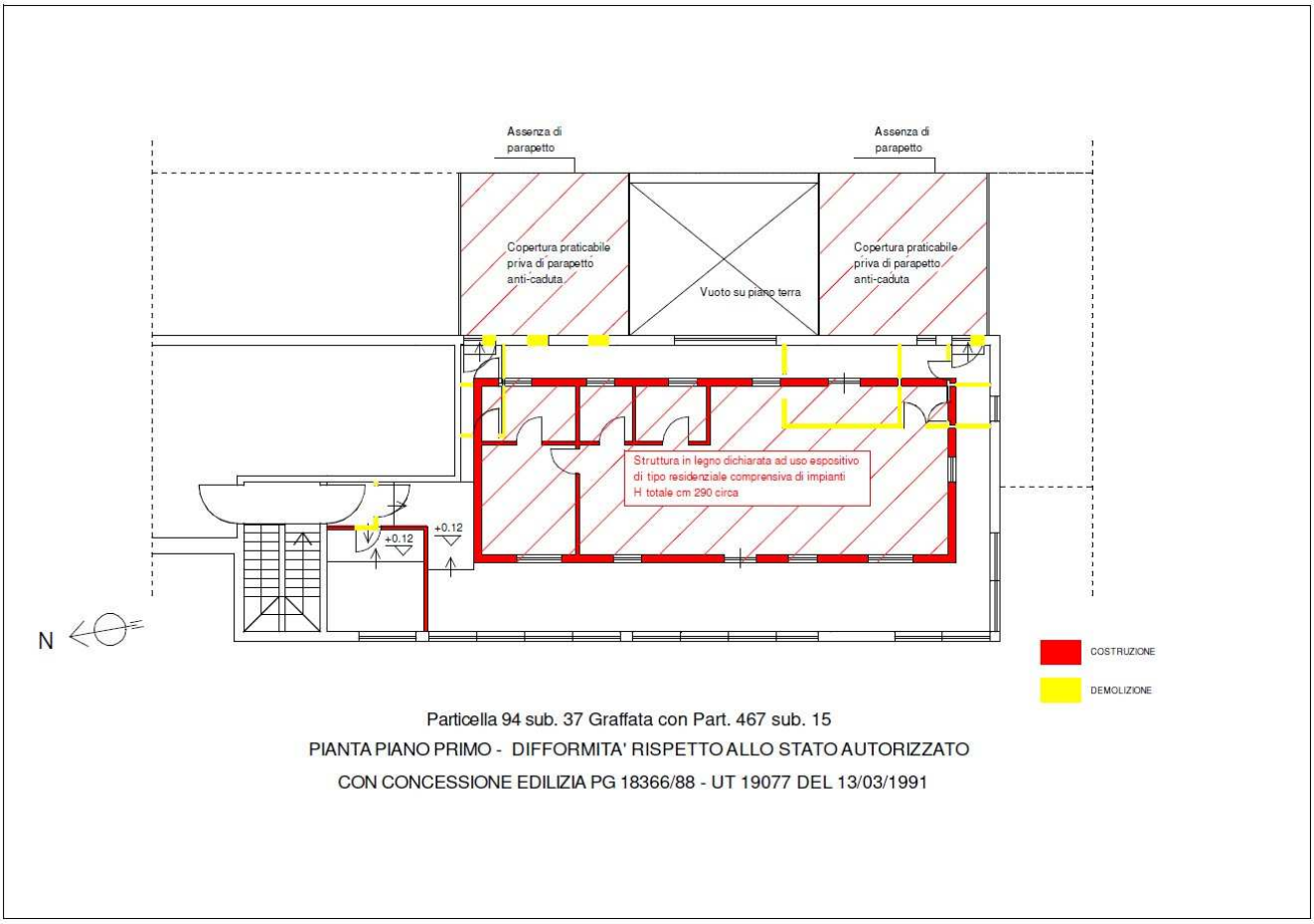
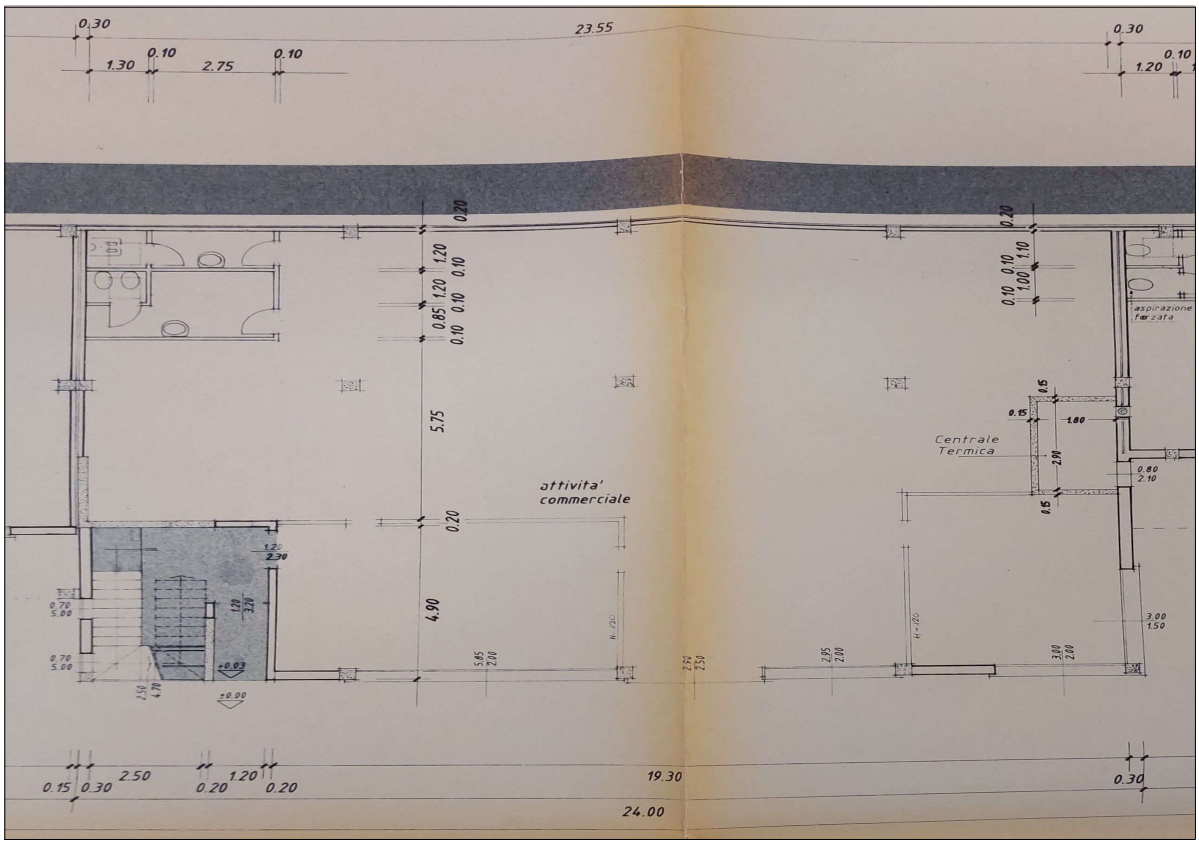
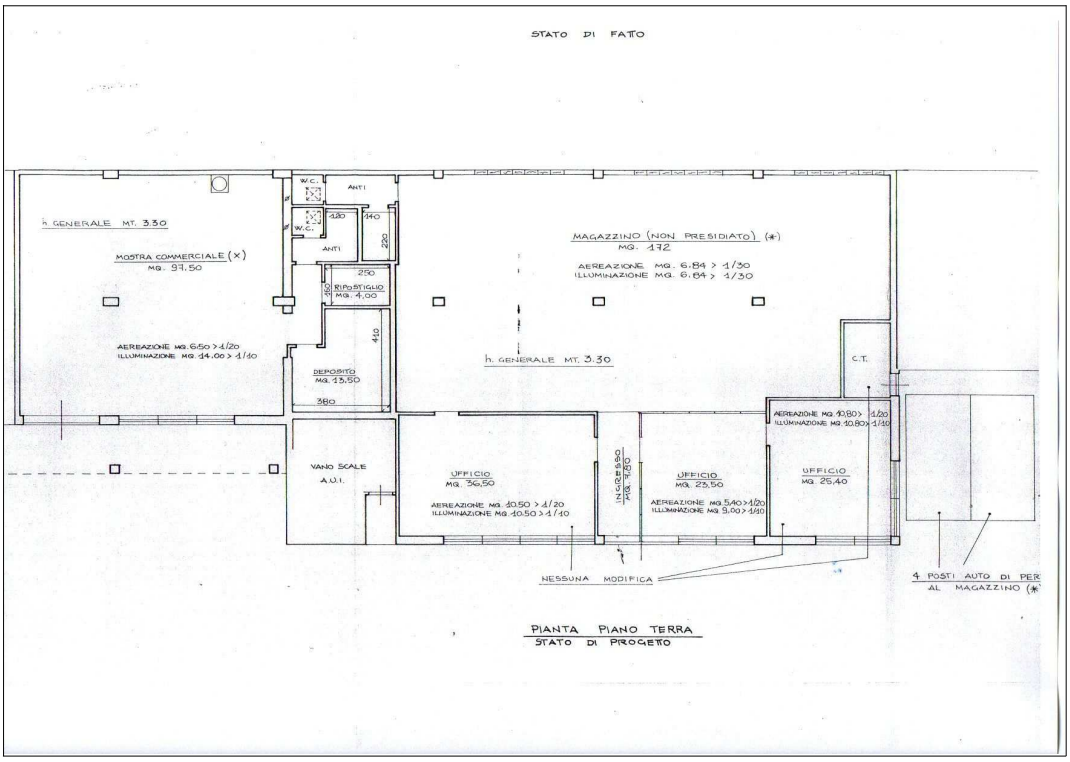


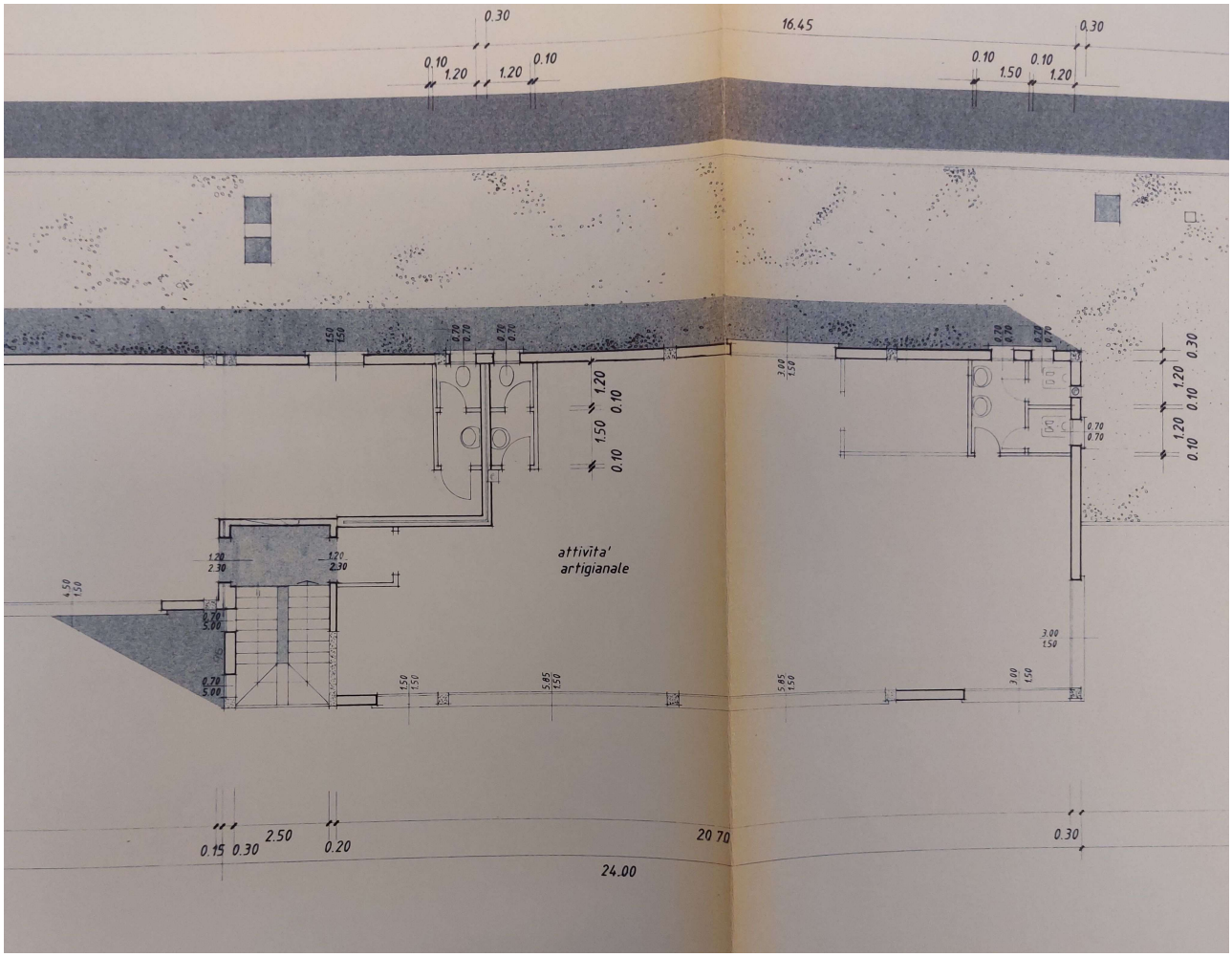
Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29 – Stato Autorizzato con Concessione Edilizia PG 18366/88 – UT 19077 del 12/03/1991 (1ª variante)



particella 94 sub. 67 graffata alla particella 467 sub. 29 – DIA PG 32508/06 del 08/06/2006



particella 94 sub. 37 graffata alla particella 467 sub. 15 – Stato Autorizzato con Concessione Edilizia PG 18366/88 – UT 19077 del 12/03/1991 (1ª variante)

Figura 8. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per quanto riguarda le difformità analizzate al capitolo 7.2, si ritiene che per le modifiche non autorizzate realizzate internamente, e le modifiche prospettiche e nella sagoma dei fabbricati, si debbano produrre delle pratiche edilizie in sanatoria, necessarie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

In particolare, si dovrà produrre una pratica in sanatoria che comprenda la avvenuta parziale demolizione del solaio di copertura dell'unità al piano terreno, con la creazione di un cortile interno.

La sanatoria dovrà regolarizzare anche le modifiche in facciata sul lato Est oltre alle modifiche interne ai due locali, già illustrate.

Inoltre si dovrà procedere a realizzare una pratica edilizia per il completamento delle opere previste dalla DIA PG 32508/06 del 08/06/2006, con la realizzazione della chiusura della porzione superiore delle pareti

divisorie con altra unità immobiliare, la realizzazione di pareti esterne verso il cortile interno realizzato senza autorizzazione, attualmente diviso dai locali al piano terra da pannelli in compensato, comprensivo di almeno una porta di accesso al cortile stesso.

Si dovrà inoltre prevedere la posa della pavimentazione del cortile interno, attualmente incompleta e costituita da una semplice guaina bituminosa, realizzando un getto di massetto cementizio e posa di elementi da esterno.

Andrà inoltre realizzato il completamento-riparazione della pavimentazione interna (nei tratti in cui sono state demolite le pareti interne preesistenti) e l'eliminazione degli scarichi realizzati a sevizio della struttura non autorizzata interna all'unità al piano primo (sub 37) che sono presenti all'interno dell'unità al piano terreno, correndo a vista sotto il soffitto e con una calata a pavimento lungo uno dei pilastri portanti.

Conseguentemente andranno ripristinati le porzioni di solaio divisorio tra i due livelli oggetto di foratura per il passaggio degli scarichi e tubazioni.

Al piano primo si dovrà provvedere alla rimozione della struttura in legno (abitazione ad uso espositivo) interna all'unità immobiliare.

Durante il sopralluogo, tale struttura venne dichiarata di proprietà dell'affittuario, che prospettava, in caso di vendita dell'immobile a terzi, la rimozione completa a proprio carico.

In sede di valutazione di stima, si ritiene opportuno, in via prudenziale, tenere conto dei costi per rimozione delle strutture e dei relativi impianti presenti.

Si dovrà inoltre provvedere alla posa di un parapetto a norma nelle due porzioni di copertura ora praticabili, a causa dell'apertura di due porte di accesso alla stessa, in luogo delle autorizzate semplici finestre.

Andranno inoltre ripristinati i tratti di pavimentazione oggetto di foratura per il passaggio degli scarichi e delle tubazioni a servizio della "casa in legno" interna al sub. 37, ed andranno rimossi gli impianti di riscaldamento e condizionamento a servizio della stessa struttura non autorizzata.

Il costo delle pratiche edilizie previste (pratica per il completamento delle opere previste in sede di progetto approvato e pratica in sanatoria per le modifiche interne, in facciata e volumetriche rilevate) comprensiva di rilievo, restituzione grafica e sanzione amministrativa prevista dal DPR 380/2001, è stimabile in **€ 8.000,00**

Per realizzare le opere di completamento per l'unità immobiliare al piano terreno, comprensiva delle pareti divisorie da realizzare verso il cortile interno non autorizzato, la rimozione della struttura in legno presente all'interno dell'unità al piano primo, sub. 37, considerando anche la necessità di rimuovere impiantistica elettrica e termo-idraulica, oltre agli scarichi che, come descritto, sono in parte interni all'unità immobiliare al piano terreno (a soffitto ed affiancati ad uno dei pilastri interni), per effettuare la posa di un parapetto a norma, sulle due coperture praticabili presenti al piano primo, e per tutte le opere minori di completamento previste (serramento esterno verso terrazza, pavimentazione cortile, ripristino pavimentazioni interne ecc..) si prevede un costo complessivo stimabile in **€ 38.000,00** determinato sulla base di un computo metrico estimativo di massima, ai prezzi attuali di mercato.

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica 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

Dalle informazioni ricevute sul posto e successivamente richieste al Legale Rappresentante della ditta Esecutata, non è presente una organizzazione condominiale o un amministratore che possa gestire la ripartizione delle spese per le parti comuni (manutenzione stradale, fognature, elettricità per le parti comuni) Le spese condominiali non sono quindi chiaramente definibili.
Dall'esame degli atti Notarili di acquisto degli immobili, si evince però la ripartizione delle quote di comproprietà delle parti comuni, in carico agli immobili: In particolare nell'Atto di Acquisto del Notaio Dianese Paolo del 14 ottobre 2008 repertorio n. 111336/34940, con il quale la Ditta Debitrice acquistò gli immobili censiti al Foglio 63 Particella 94 Subalterno 37 graffato con Particella 467 Subalterno 15, Particella 94 Subalterno 16, Particella 94 Subalterno 17, si evince come *"alle suddette porzioni immobiliari spetta la proporzionale quota di comproprietà pari ad 85,149/1000 per il laboratorio m.n. 94 sub. 37 , pari a 5,595/1000 per il posto auto m.n. 94sub. 16 e pari a 5,049/1000 per il posto auto m.n. 94 sub. 17……. In particolare costituiscono parti comuni il cortile ed il portico catastalmente censiti al Foglio 63, m.n. 94 sub. 11, quale bene comune non censibile, nonché la scala di accesso catastalmente censita al Foglio 63 m.n. 94 sub. 31"*
Per quanto riguarda, invece, l'unità immobiliare censita al Foglio 63, m.n. 94 sub. 67 graffata al m.n. 467 sub. 29, esso venne acquistato con Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dianese Paolo del 19 maggio 2009 repertorio n. 112595/35682, all'interno del quale si specifica che *"a detti immobili spetta la proporzionale quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato……. ed in particolare su cortile e portico catastalmente censiti al Foglio 63, m.n. 94 sub. 11, bene comune non censibile."*

Si ritiene, quindi, che la presenza di parti comuni relative alla manutenzione della strada privata censita al m.n. 94 sub. 11, e ai sottoservizi esistenti (rete fognaria, adduzione acqua ed elettricità) comportino una spesa in quota in carico agli immobili oggetto di stima, anche se non è stato possibile quantificarne la cifra.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/05/2026)

a- Iscrizione del 10/08/2011 - Registro Particolare 3620 Registro Generale 16947

Pubblico ufficiale Dianese Paolo Repertorio 116555/38090 del 15/07/2011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

(riguardante i solo sub. 22 e 23 del Lotto 3)

b - Iscrizione del 23/04/2013 - registro particolare 977 registro generale 7703

pubblico ufficiale Dianese Paolo, repertorio 119221/39709 del 18/04/2013

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

c - Trascrizione del 01/07/2025 - registro particolare 10645 registro generale 14538

pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Vicenza repertorio 3691 del 18/06/2025

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2, ai punti a) b) e c)

Resteranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la regolarizzazione catastale, edilizia ed impiantistica dei beni ed eventuali spese insolute relative alle parti comuni ad altre unità immobiliari, non quantificabili.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite, non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo, quali livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Dalle informazioni ricevute sul posto e successivamente richieste al Legale Rappresentante della ditta Esecutata, non è presente una organizzazione condominiale o un amministratore che possa gestire la ripartizione delle spese per le parti comuni (manutenzione stradale, fognature, elettricità per le parti comuni) Le spese condominiali non sono quindi chiaramente definibili.

Si evidenzia, comunque, la presenza di beni comuni alle proprietà oggetto di valutazione e ad altre unità immobiliari (strada privata censita al m.n. 94 sub. 11 con relativi sottoservizi).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la stima del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura esecutiva, si procederà alla stima del valore di mercato degli immobili allo stato attuale.

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati, è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)

Ricordando che "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".

Per "importo stimato" si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato, determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

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.

Il normale valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transizione (Notaio, imposte ecc..) e le spese di trascrizione

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali (per un massimo di cm 50), 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.

Per la determinazione delle superfici commerciali, si farà riferimento a quanto pubblicato dal "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI, Allegato 5 Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", dove, per la determinazione della superficie commerciale, oltre alla superficie dei vani principali, si specifica che : "*Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito)"*

Per il calcolo complessivo della superficie commerciale, posto che quella dei vani principali viene valutata al 100% della SEL, per le pertinenze esclusive, direttamente comunicanti, quali terrazze o portico, si applicheranno i coefficienti previsti nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq, mentre per le pertinenze accessorie (garage), si applicherà un coefficiente pari al 50%

12.2 Stima del valore di mercato

Per la stima del valore dell'unità immobiliare, si è proceduto ad un'attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari della zona e, successivamente, si è realizzata una comparazione dei valori di vendita di immobili a destinazione d'uso magazzino-deposito, recentemente compravenduti nella zona ove risiede l'immobile da stimare:

Comparabile 1: Magazzino con corte esclusiva al piano terra, edificato precedentemente al 1967, sito in Vicenza, Strada delle Cattane 102, con compravendita realizzata per la cifra di € 50.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Tiziana Zanon in Vicenza, rep. 3233, Racc. 2859 del 14/01/2025). Gli immobili di cui al Comparabile 1, distano circa 500 metri dall'immobile oggetto di stima

Comparabile 2: Magazzino – deposito al piano terreno di edificio condominiale di tipo residenziale edificato nel 1965, sito in Vicenza via Goffredo Mameli 150, con compravendita realizzata per la cifra di € 27.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Giorgia Visotti in Vicenza, rep. 6739, Racc. 4586 del 26/02/2026). Gli immobili di cui al Comparabile 2, distano circa 900 metri dall'immobile oggetto di stima

Comparabile 3: Magazzino – deposito al piano terreno di edificio condominiale di tipo residenziale ristrutturato nel 2022, sito in Vicenza via Dell'Economia 33-35, con compravendita realizzata per la cifra di € 45.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Paolo Brando in Dueville (Vi), rep. 71.008, Racc. 21.023 del 23/09/2025). Gli immobili di cui al Comparabile 3, distano circa 2,5 km dall'immobile oggetto di stima

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e calcoli, il sottoscritto esperto ha:

- Definito il "segmento di mercato"
- Definito, sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili"
- Indicato i rapporti mercantili
- Calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi e cantine e giardini esclusivi
- Sono stati definiti i prezzi marginali

Ottenendo come risultato finale, utilizzando il metodo Market Comparision Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati a nuovo, con una superficie commerciale calcolata di mq 478, e al lordo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, risulta essere di

€ 227.000,00 (diconsi Euro duecentoventisettemila/00)

pari ad un valore unitario di circa €/mq 475

Si allegano, di seguito, le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottate:

TABELLA DEI DATI				
	Contratto			
Prezzo di mercato e caratteristica	*Comparabile 1*	*comparabile 2*	*Comparabile 3*	*Subject*
prezzo totale €	50.000,00 €	27.000,00 €	45.000,00 €	
Data (mesi)	14/01/2025	26/02/2026	23/09/2025	30/04/2026
Superficie principale (mq) SEL	140	58	52	451
Terrazza	0	0	0	54
Posto auto	0	0	0	44
n bagni	1	1	0	0
Qualità contesto e parti comuni	0	2	4	2
Stato di manutenzione (n)	0	0	3	1
Posizione, parcheggi e collegamenti	1	2	2	3
Impianto riscaldamento	0	1	0	0
superficie commerciale	**140**	**58**	**52**	**478**

Rapporti mercantili	*importo*
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	2%
Rapporto mercantile delle terrazze	30%
rapporto mercantile dei posti auto	25%
Costo di intervento da un livello di manutenzione al successivo	25.000,00 €
Impianto riscaldamento	7.000,00 €
costo ulteriore bagno	7.000,00 €

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	83,33 €	€/mese	
Prezzo data B	45,00 €	€/mese	
Prezzo data C	75,00 €	€/mese	
Prezzo superficie principale A	357,14 €	€/mq	PREZZO MARG
Prezzo superficie principale B	465,52 €	€/mq	357,14 €
Prezzo superficie principale C	865,38 €	€/mq	SEL
Prezzo terrazze	107,14 €	€/mq	
Prezzo posti auto	89,29 €	€/mq	
Stato di manutenzione	25.000,00 €		
Ulteriore bagno	7.000,00 €		
Impianto riscaldamento	7.000,00 €		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

prezzo di mercato e caratteristica	contratto						
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzo totale (€) e SEL		50.000,00 €		27.000,00 €		45.000,00 €	
Data (mesi)	15,70	1.308,33 €	2,10	94,50 €	7,30	547,50 €	30/04/2026
Superficie principale (mq)	140	111.071,43 €	58	140.357,14 €	52	142.500,00 €	451
Terrazza (mq)	0	5.736,43 €	0	5.736,43 €	0	5.736,43 €	53,54
Posto auto (mq)	0	3.928,57 €	0	3.928,57 €	0	3.928,57 €	44
n bagni	1	-7.000,00 €	1	-7.000,00 €	0	0,00 €	0
Stato di manutenzione (n)	0	25.000,00 €	0	25.000,00 €	3	-50.000,00 €	1
Impianto riscaldamento	0	0,00 €	1	-7.000,00 €	0	0,00 €	0
Qualità contesto e parti comuni	0		2		4		2
Posizione, parcheggi e collegamen	1		2		2		3
Prezzi corretti		190.044,76 €		188.116,64 €		147.712,50 €	
		VALORE MEDIO		175.291,30 €		28,66%	
						FALSO	

SISTEMA DI STIMA

Prezzo di mercato e caratteristica	contratto						
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzi corretti MCA		190.044,76 €		188.116,64 €		147.712,50 €	
Qualità contesto e parti comuni	0	-40.404,14	2	0,00	4	40.404,14	2
Posizione, parcheggi e collegamenti	1	76.952,05	2	38.476,02	2	38.476,02	3
Prezzi corretti con SdS		226.592,67		226.592,67		226.592,67	

SISTEMA DI STIMA

	Qualità contesto e parti com	Posizione, parcheggi e colleg.	
A	0	1	
B	2	2	
C	4	2	
Subject	2	3	
Matrice delle differenze			
	costante	qualità contesto	Posizione
A	1	-2	-2
B	1	0	-1
C	1	2	-1
Matrice inversa			
	costante	qualità contesto	Posizione
A	-1	3	-1
B	0	-0,5	0,5
C	-1	2	-1
Matrice del prodotto			
Prezzi corretti dall'MCA		**Prezzi corretti dal sistema di stima**	
A	€ 190.044,76	**Valore di stima**	**€ 226.592,67**
B	€ 188.116,64	**valore contesto**	**-€ 20.202,07**
C	€ 147.712,50	**valore posizione e parcheggi**	**€ 38.476,02**

Valore di Stima	**€ 226.592,67**
Valore di stima arrotondato	**€ 227.000,00**

Il valore di stima determinato, va ridotto al fine di tener conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A., cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

Detrazioni determinate al capitolo 7.3, per difformità catastali ed urbanistico-edilizie, rispetto ai provvedimenti autorizzativi e per opere di completamento, demolizione o ripristino dello stato dei luoghi :

- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione catastale	**€ 2.000,00**
- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica	**€ 8.000,00**
- Spese per demolizioni, ripristino o completamento	**€ 38.000,00**

€ 227.000,00 - (€ 2.000,00 + € 8,000,00 + € 38.000,00) = € 179.000,00

Valore di mercato allo stato attuale = € 179.000,00
(diconsi Euro centosettantanovemila/00)

(Valore di mercato dell'unità immobiliare al netto delle spese per regolarizzazione urbanistico/edilizia e dei costi stimabili per ripristino, demolizioni e opere di completamento)

- Principali bollettini ed osservatori del mercato immobiliare

Per completare e verificare il valore di stima ricavato dalla comparazione con recenti compravendite di immobili nella zona, si è provveduto all'esame di alcuni dei principali osservatori dei mercati immobiliari :

- Sito "borsinoimmobiliare.it" : per la zona in oggetto (Area Residenziale Da Gogna, Pomari, S.s. Pasubio, Area Nord Viale Diaz) per immobili ad uso "magazzini" si propongono valutazioni comprese tra €/mq 290 ed €/mq 535.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Considerando che:

- La presente Perizia ha come scopo la vendita forzata dei beni pignorati

- L'esperto, sulla scorta del valore di mercato determinato, 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 del 15% 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:

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

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

Determinazione del prezzo a base d'asta (Lotto 3):

€ 179.000,00 - (€ 179.000,00 x 0,15) = € 152.150,00
e, arrotondando = € 152.000,00

Il prezzo a base d'asta dei beni (Lotto 3) è pari ad € 152.000,00
(diconsi Euro centocinquantaduemila/00)

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

- L' Immobile censito al Foglio 63 Particella 94 Subalterno 67 graffato con Particella 467 Subalterno 29 è pervenuto alla Società Esecutata con Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dianese Paolo del 19 maggio 2009 repertorio n. 112595/35682, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 09 Giugno 2009 al numero di registro generale 11972 e numero di registro particolare 7484. In tale atto il sub 67 (magazzino al piano terreno) era compravenduto assieme ad altre unità immobiliari, non compresi nel presente Lotto 3, per una somma complessiva di € 170.000,00

- Gli Immobili censiti al Foglio 63 Particella 94 Subalterno 37 graffato con Particella 467 Subalterno 15, Particella 94 Subalterno 16, Particella 94 Subalterno 17 sono pervenuti alla Società Esecutata con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dianese Paolo del 14 ottobre 2008 repertorio n. 111336/34940. Gli immobili vennero venduti per una cifra complessiva di € 120.000,00

- Gli immobili censiti al Foglio 63, Particella 94 Subalterno 22, Particella 94 Subalterno 23 (posti auto) sono pervenuti alla Società esecutata con Atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Vicenza del 31 marzo 2011 repertorio n. 1940/2011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 aprile 2011 al numero di registro generale 6725 e numero di registro particolare 4333. I due posti auto in questione, sono stati acquisiti assieme ad altri immobili, non compresi nel presente Lotto 3, per una cifra complessiva di € 267.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sulla base di quanto esposto in relazione, la vendibilità degli immobili compresi nel Lotto 3, appare fortemente condizionata da alcuni fattori :

- Presenza di linea aerea di elettrodotto, sopra gli immobili al sub 67 e 37, con conseguente impossibilità di utilizzo dei locali per più di 4 ore consecutive giornaliere
- Presenza di contratto di affitto in essere
- Presenza di notevoli difformità volumetriche, in facciata ed interne, che necessitano di sanatoria edilizia e catastale e di completamento di opere già autorizzate.
- Presenza di strutture interne non autorizzate, in particolar modo al sub. 37, complete di impiantistica, serramenti, finiture, scarichi e strutture (in legno).
- Presenza di parti comuni ad altri immobili (strada privata e relativi sottoservizi) con relative spese per manutenzione, non quantificabili.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si tratta di due unità immobiliari ad uso magazzino, sovrapposte ma catastalmente distinte, e con accesso separato, e di quattro posti auto di pertinenza, che sono tutte oggetto di contratto di affitto in essere, registrato in data 15/02/2024, con rinegoziazione del corrispettivo registrato in data 13/06/2025. Si ritiene perciò di mantenerle unite all'interno del "Lotto 3", anche se, in via ipotetica, le due unità possono anche essere cedute separatamente, così come i posti auto.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Come si può desumere da Visura storica della Società della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza, il debitore esecutato è la società **********

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore è una società **********.

15. LOTTI

Lotto 3 (due locali ad uso magazzino e nr 4 posti auto di proprietà)

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si ribadisce quanto già esposto in relazione, relativo alle principali criticità riscontrate in sede di operazioni peritali:

- Presenza di linea aerea di elettrodotto, sopra gli immobili al sub 67 e 37, con conseguente impossibilità di utilizzo dei locali per più di 4 ore consecutive giornaliere, o utilizzo a fini residenziali o terziari
- Presenza di contratto di affitto in essere, registrato
- Presenza di notevoli difformità volumetriche, in facciata ed interne, che necessitano di sanatoria edilizia e catastale e di completamento di opere già autorizzate.
- Presenza di strutture interne non autorizzate, in particolar modo al sub. 37, complete di impiantistica, serramenti, finiture, scarichi e strutture (in legno).
- Presenza di parti comuni ad altri immobili (strada privata e relativi sottoservizi) con relative spese per manutenzione, non quantificabili.

Vicenza 24/05/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Stefano De Cal

17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica lotto 3
2. Stato autorizzato sub. 67 Piano terra
3. Stato autorizzato sub. 37 Piano primo
4. Planimetrie di sovrapposizione con lo stato autorizzato sub. 67
5. Planimetrie di sovrapposizione con lo stato autorizzato sub. 37
6. Mappa catastale
7. Planimetrie catastali Lotto 3
8. Sovrapposizione tra mappa catastale e vista satellitare
9. Visure catastali Lotto 3
10. Atto d'acquisto immobili
11. Ispezione Ipotecaria immobili
12. Trascrizione Ipoteca Mutuo Fondiario
13. Nota di trascrizione del Pignoramento
14. Estratto Piano degli Interventi Comune Vicenza
15. Provvedimenti autorizzativi Lotto 3
16. Certificato di Agibilità
17. Atto Acquisto Comparativo 1
18. Atto Acquisto Comparativo 2
19. Atto Acquisto Comparativo 3
20. Tabelle di stima MCA Lotto 3
21. Visura Camerale Debitore
22. Contratto Locazione sub 37,67,16,17,22,23