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 4



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. 36, graffato Part. 467, sub. 13 cat. C/3, Piano T - Part. 94, sub. 39, graffato Part. 467, sub. 17 cat. C/2, Piano 1 - Part. 94, sub. 12, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 13, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 25, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 29, 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 a destinazione d'uso laboratorio al piano terra e magazzino-deposito al piano 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. 36, graffato Part. 467, sub. 13 cat. C/3, Cl 4, cons. 301 mq, Sup. Cat. Mq 323, Rendita € 1.134,81, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 39, graffato Part. 467, sub. 17 cat. C/2, Cl 4, cons. 192 mq, Sup. Cat. Mq 211, Rendita € 614,79, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 12, 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. 13, 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. 25, cat. C/6, cl. 3, cons. 7 mq, sup. cat. 7 mq, Rendita 20,97, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 29, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T

Metri quadri (pag. 51): Locali a destinazione d'uso laboratorio al piano terra, di superficie commerciale pari a mq 320,84 (sub. 36) e magazzino-deposito al piano primo, di mq 209,31 (sub. 39) oltre a quattro posti auto scoperti di proprietà, di complessivi mq 44

Stato di manutenzione (pag. 9): Mediocre per immobile al piano terreno (sub. 36), insufficiente per immobile al piano primo, sub. 39

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

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 42): Presenza di modifiche interne non autorizzate alle unità censite al sub 36 e sub 37, con realizzazione di scala interna di collegamento tra le due unità e relativa demolizione di tratto di solaio intermedio, non presente nei progetti approvati ne nelle planimetrie catastali.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 58)**: € 304.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 51):

Per l'unità immobiliare a destinazione d'uso "Laboratorio" (sub. 36 al piano terra):

Comparabile 1 : in data 19/12/2024, per € 26.000,00

Comparabile 2 : in data 23/02/2026 per € 76.000,00

Comparabile 3 : in data 06/10/2025 per € 120.000,00

Per l'unità immobiliare ad uso magazzino-deposito (sub. 39 al piano primo):

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 (59): **€ 244.000,00**

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

Occupazione (pag. 25): Al momento del sopralluogo (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. 25): La società ********** occupa gli immobili in oggetto, in virtù di Contratto di Locazione concesso dalla proprietaria ditta ********** stipulato in data 29/05/2025 e registrato in data 24/10/2025, con durata del contratto di affitto dal 01/06/2025 al 31/05/2031 .

Oneri (pag. 48): 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

APE (pag. 25): Per l'unità Immobiliare censita al Foglio 63 sub. 39, graffato Part. 467, sub. 17 :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). Per l'unità immobiliare censita al Foglio 63 Part. 94, sub. 36, graffato Part. 467, sub. 13, Codice Identificativo 57080/2026, valido fino al 17/05/2023, Unità immobiliare in classe energetica "G", Epgl,nren 127,32 Kwh/mc anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 61): Si segnalano :

- Presenza di contratto di affitto in essere, stipulato in data precedente, ma registrato in data successiva alla notifica ed alla trascrizione del pignoramento.

- Presenza di modifiche interne non autorizzate, in particolar modo la realizzazione di un foro nel solaio intermedio tra unità censita al sub. 36 (laboratorio al piano terra) e sub. 39 (magazzino al piano primo), con scala di collegamento interna, oltre ad altre modifiche interne ed in facciata (sub. 36)

- Presenza di parti comuni ad altri immobili (strada privata e relativi sottoservizi) con relative spese per manutenzione, non quantificabili.

Lotti (pag. 61): Lotto 4

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....8
3.4 Descrizione dettagliata dei beni....9
3.5 Certificazione energetica....25
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE....25
4.1 Possesso....25
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione....25
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....39
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli....39
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI....40
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità....40
7.2 Abusi/difformità riscontrati....42
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi....47
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE....48
8.1 Oneri e vincoli....48
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/05/2026)....49
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....49
9. SUOLO DEMANIALE....49
10. USO CIVICO O LIVELLO....49
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO....50

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni....50

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI....50

12.1 Metodo di valutazione....50

12.2 Stima del valore di mercato....51

12.3 Determinazione del valore a base d'asta....59

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi....59

12.5 Giudizio di vendibilità'....60

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'....60

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO....60

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato....60

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore....61

15. LOTTI....61

16. OSSERVAZIONI FINALI....61

17. ELENCO ALLEGATI....62

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.
- 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 a destinazione uso come laboratorio al piano terra e magazzino-deposito al piano primo, oltre a quattro posti auto scoperti, in Vicenza, Strada delle Cattane 8.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catastalmente gli immobili sono così descritti:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza
- Part. 94, sub. 36, graffato Part. 467, sub. 13 cat. C/3, Cl 4, cons. 301 mq, Sup. Cat. Mq 323, Rendita € 1.134,81, Piano T
- Part. 94, sub. 39, graffato Part. 467, sub. 17 cat. C/2, Cl 4, cons. 192 mq, Sup. Cat. Mq 211, Rendita € 614,79, Piano T
- Part. 94, sub. 12, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Piano T
- Part. 94, sub. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Piano T
- Part. 94, sub. 25, cat. C/6, cl. 3, cons. 7 mq, sup. cat. 7 mq, Rendita 20,97, Piano T
- Part. 94, sub. 29, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, 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 36 ~ 467 sub. 13 confina sul lato Nord con l'unità immobiliare censita come particella 94 sub. 33 e con la particella 467 sub. 24, sul lato Sud con l'unità immobiliare censita alla particella 94 sub 68 ~ 467 sub. 30. Sul lato ovest confina con la strada comune di accesso censita alla particella 94 sub. 11, mentre sul lato Est confina con il mappale 43

- L'unità immobiliare al piano primo, censita alla particella 94 sub. 39 ~ 467 sub. 17, confina sul lato Nord con il vano scale censito alla part. 94 sub 33 e con altra unità censita alla part 467 sub. 24, mentre sul lato Sud confina con la particella 94 sub. 68 graffata 467 sub. 30
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 12 confina con il posto auto censito al sub. 13 a Nord, con l'unità censita alla part 94 sub. 47 a Sud 94 sub 41 ad est, e ad Ovest con la strada comune censita alla part. 94 sub. 11
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 13 confina con il posto auto censito al sub. 14 a Nord, con il sub 12 a Sud, con la particella 94 sub 41 ad est, e ad Ovest con la strada comune censita alla part. 94 sub. 11
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 25 confina con il posto auto censito al sub. 26 a Nord, con con l'unità censita alla part 94 sub. 71 ad ovest e con la strada comune censita alla part. 94 sub. 11
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 29 confina con il posto auto censito ai sub. 28 e 30 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. 36 graffata alla particella 467 sub 13 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 cm 370 nella porzione interna, con la presenza di un blocco servizi sul lato Nord-Est

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 due porte, una in metallo e vetro ed una carraia in metallo con pannello cieco in materiale plastico. Gli accessi avvengono direttamente dalla strada privata, di proprietà comune ad altre unità immobiliari, asfaltata e carrabile.

La porta di ingresso pedonale, così come i serramenti verso il lato Ovest e nell'angolo Sud-Ovest, sono in telaio metallico e dotati di vetrate con vetrocamera. Sul lato Est non ci sono finestre a parete ma si nota la presenza di due lucernari di ampie dimensioni nel locale principale e di alcuni lucernari nel blocco servizi, che consentono l'illuminazione naturale di queste porzioni.

Sul lato Nord esiste un portoncino che si collega al vano scale comune all'unità posta al piano superiore, compresa anche essa nel Lotto 4, di cui alla presente perizia estimativa.

All'interno del locale, attualmente adibito a deposito e garage per autoveicoli e motoveicoli, non sono presenti strutture, ad eccezione del blocco servizi e di una scala metallica interna di collegamento con i locali al piano superiore, censiti al sub. 39

La scala metallica, che non appare nei progetti approvati e nella planimetria catastale, è stata realizzata con la demolizione di una porzione del solaio interpiano, ed è costituita da un'unica rampa con un invito iniziale composto da sei pedate ed un pianerottolo. La scala è protetta da un parapetto metallico, con corrimano.

Il blocco servizi è costituito da due antibagni separati, con lavandino, che conducono, ognuno, a due locali ad uso WC.

Le pavimentazioni interne sono in formelle di gres,

I solai sono in travi di calcestruzzo a vista nella parte interna, ed in struttura prefabbricata in calcestruzzo, tinteggiato, nella parte verso strada. Si denota l'epoca diversa di realizzazione degli stessi tra la porzione Est ed Ovest dell'unità.

Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di impianto elettrico di illuminazione e degli impianti termo-idraulici, pur in condizioni manutentive mediocri.

All'interno della particella 94 sub 36 ~ 467 sub. 13, 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 trova anche un boiler di accumulo per acqua calda. Gli apparecchi, ormai obsoleti, appaiono non più collegati con i locali principali, e non più in funzione.

- L'unità immobiliare al piano primo, censita alla particella 94 sub. 39 ~ 467 sub. 17 è raggiungibile da una scala interna comune, censita come particella 94, sub. 33, priva di ascensore, ma con vano adibito all'alloggio di un eventuale apparecchio elevatore.

L'accesso al vano scale avviene da un portoncino vetrato, con struttura metallica

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 il blocco servizi, costituito da una zona di ingresso che conduce a due anti bagni separati, dotati di lavandino, a due servizi igienici e ad un locale ad uso doccia, tutti dotati di

porta di ingresso a telaio metallico e pannello opaco in materiale plastico. I servizi igienici risultano finestrati, con apertura a vasistas posta a circa 2 metri di altezza.

L'ampio locale principale, di altezza interna pari a cm 320, è dotato di ampie aperture finestrate sul lato Ovest (verso la strada di accesso) e di una finestra doppia, di buone dimensioni, sul lato est, dotata di inferriata esterna anti - intrusione.

I serramenti esterni, apribili, sono in telaio metallico e vetrocamera.

Il soffitto, realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo, appare tinteggiato, così come le pareti perimetrali.

La pavimentazione è in formelle di gres chiaro.

Si nota l'assenza dell'impiantistica elettrica (presenza di fili, cavi e "scatole" prive di elementi illuminanti o prese) e l'incompletezza dell'impiantistica idraulica, con presenza degli apparecchi sanitari (WC, piatto doccia e lavabi) ma assenza delle pulsantiere dei WC, diffusori per la doccia.

Il locale appare vuoto ed inutilizzato.

Sul lato meridionale del locale è presente una scala metallica interna, che scende all'unità al piano terra (sub. 36) usufruendo di una apertura realizzata sul solaio interpiano, di circa 420 cm di lunghezza per 100 cm di larghezza.

La scala e la relativa modifica del solaio non appaiono nei provvedimenti autorizzativi (progetto approvato) ne nella planimetria catastale attuale.

E' presente un parapetto provvisorio a protezione del varco della scala, realizzato con montanti metallici e semplici tavole in legno grezzo. Il parapetto non è realizzato a norma per la sicurezza, mancando di batti-piede e con varchi troppo ampi tra le tavole di legno.

- Posti auto scoperti, censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 12-13-25-29

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



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

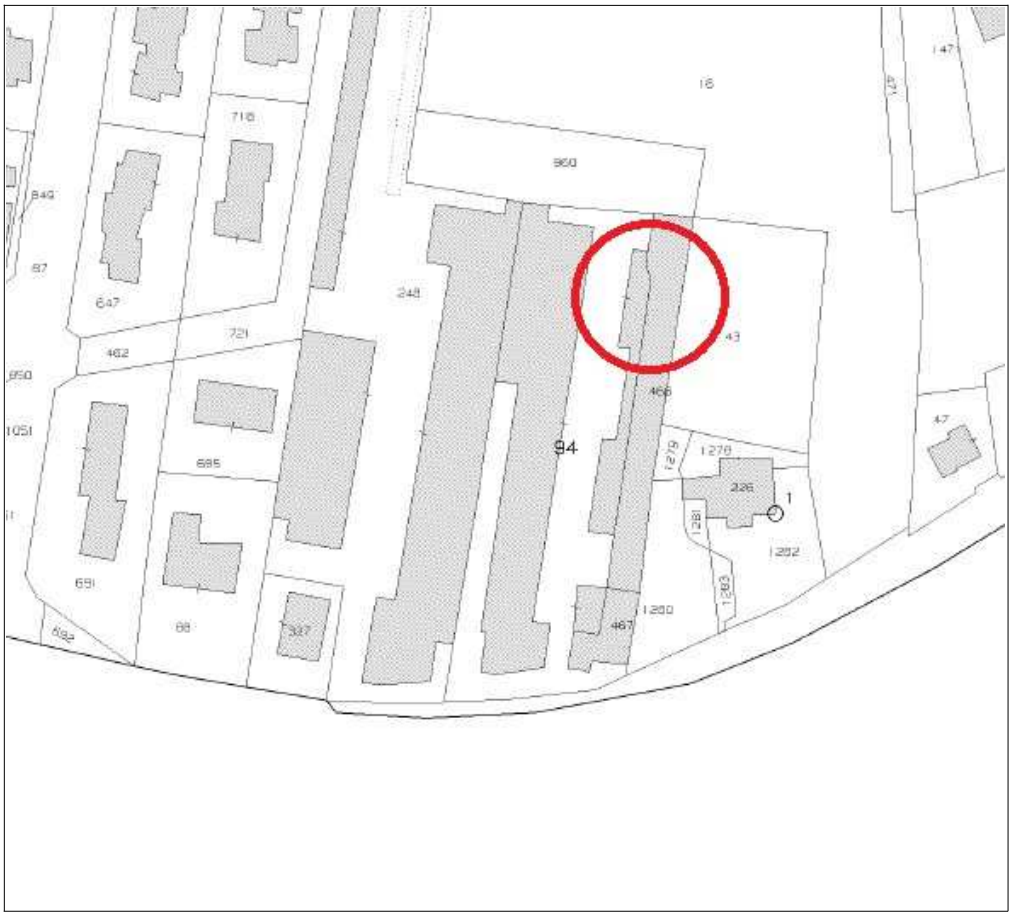
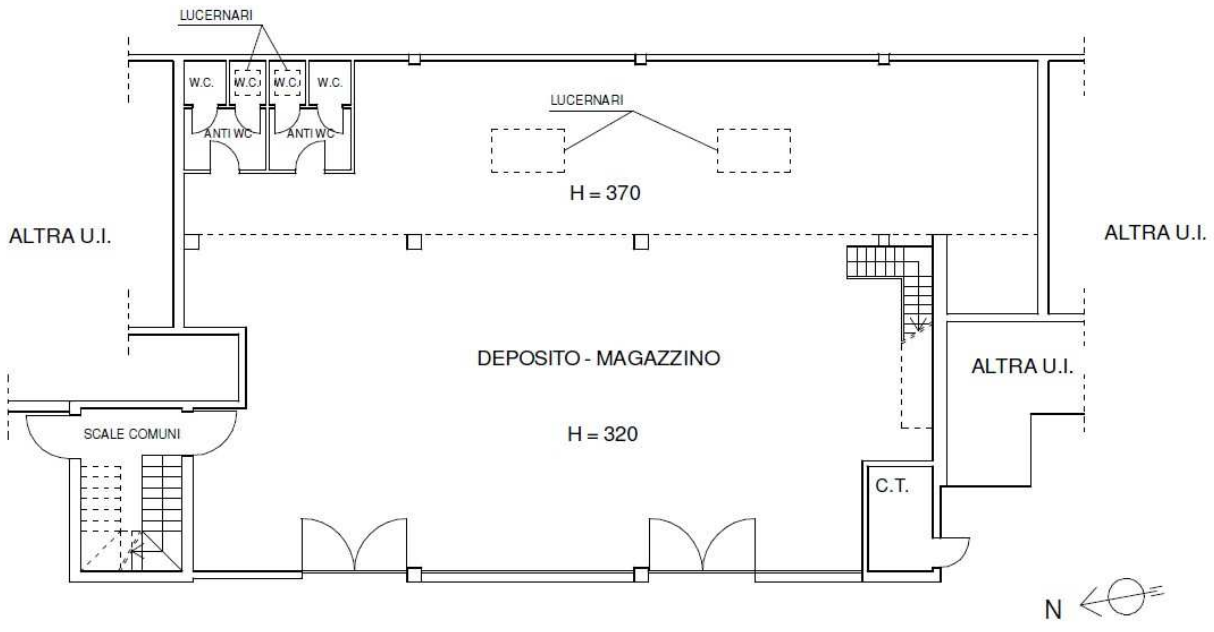


Figura 2. Estratto mappa catastale.



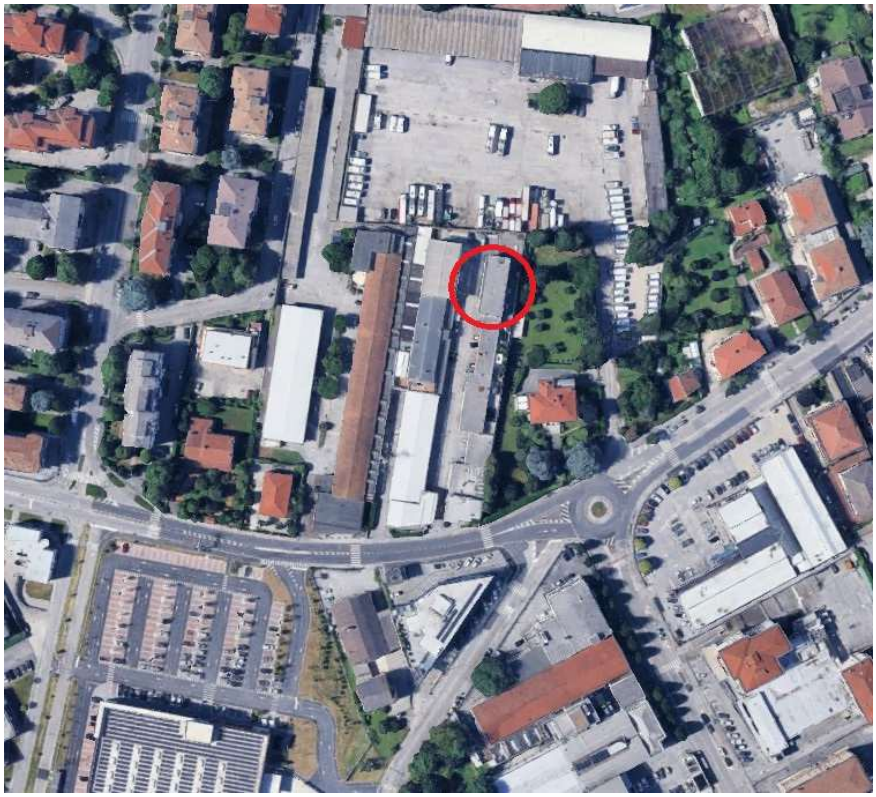
Particella 94 sub. 36 Graffata con Part. 467 sub. 13

PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE



Figura 3. Planimetria immobili.

Documentazione Fotografica



1 – Vista Satellitare



2



3

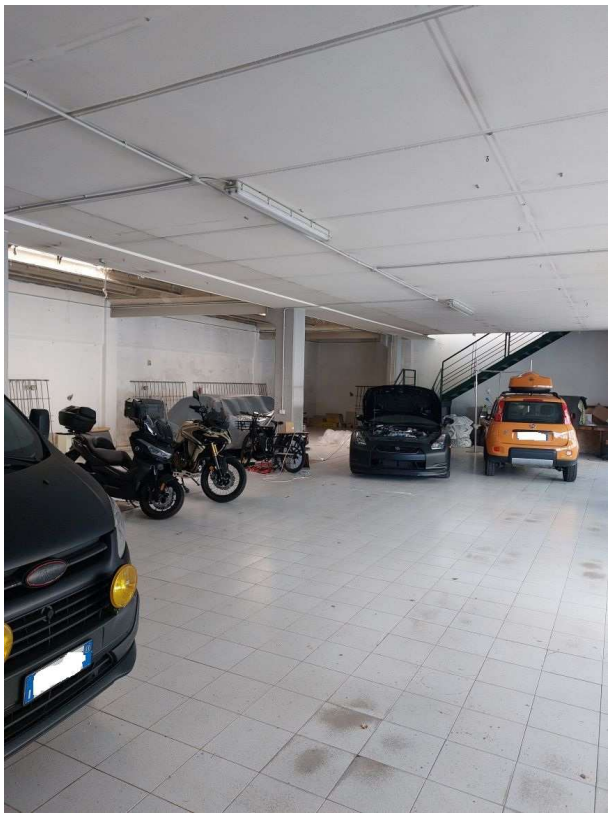


4

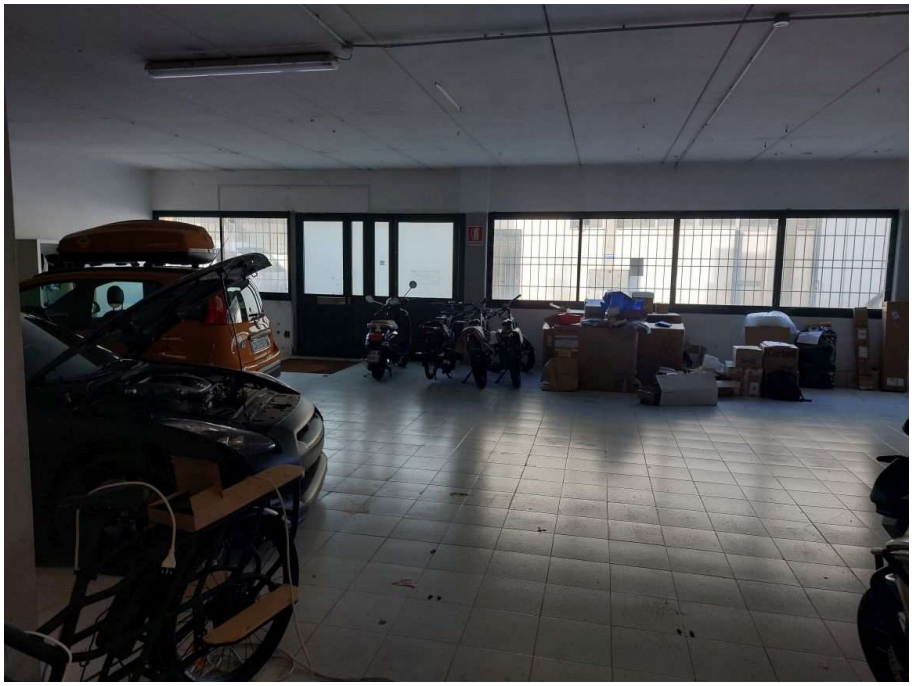


5

particella 94 sub 36 ~ 467 sub. 13, piano terra, Viste interne



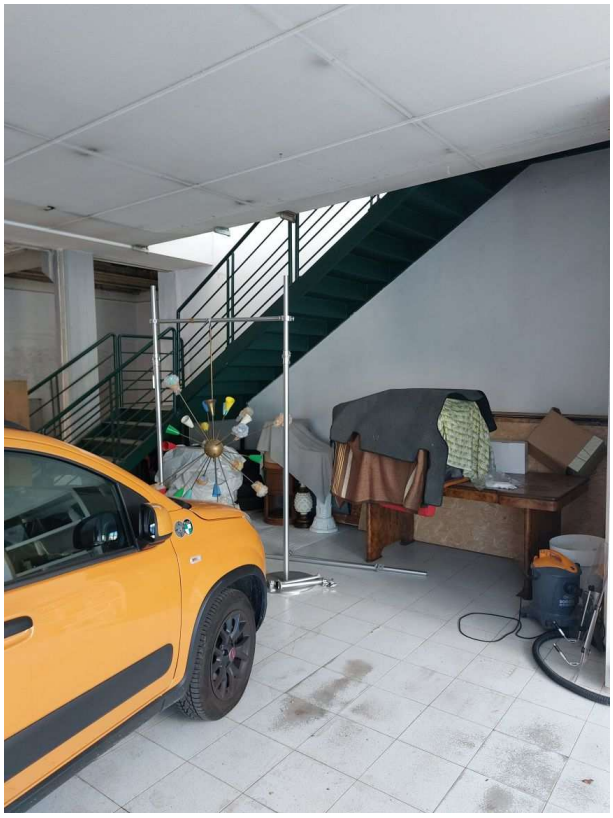
6



7



8



9



10

particella 94 sub. 39 ~ 467 sub. 17, piano primo, viste interne



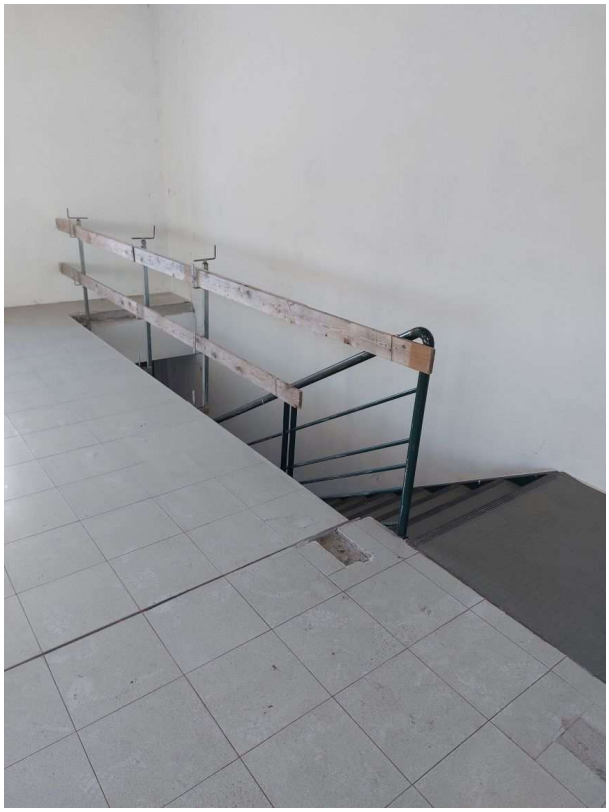
11



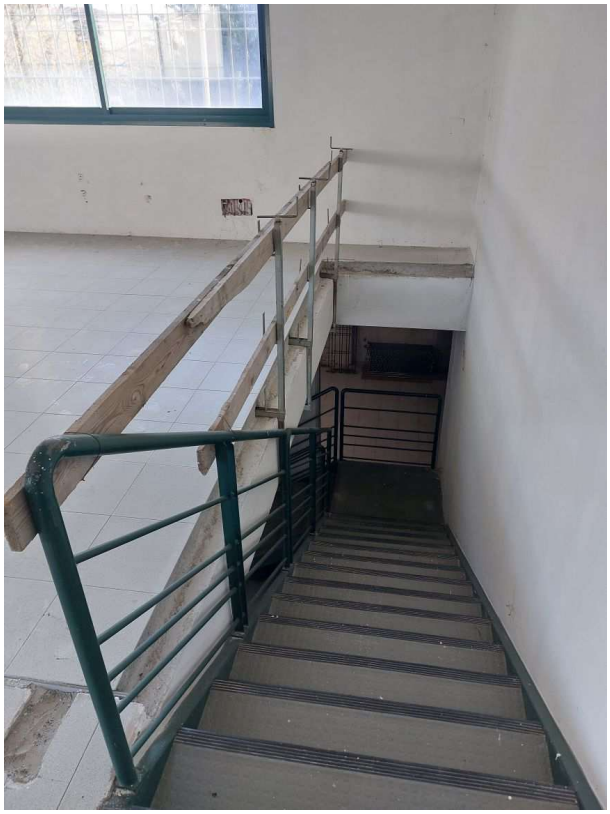
12



13



14



15



16



17



18

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 39 graffata part. 467 sub. 17, al piano primo, ha destinazione d'uso a 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)

L'unità immobiliare al piano terreno, censita al Foglio 63, part. 94 sub. 36 graffata part. 467 sub. 13, al piano terra, pur priva di impianti termici, ha destinazione d'uso "laboratorio". Per la stessa si è quindi proceduto alla redazione ed invio di Attestato di prestazione energetica in data 17/05/2025, codice identificativo 57080/2026, valido fino al 17/05/2023. Unità immobiliare in classe energetica "G", Epgl,nren 127,32 Kwh/mc anno

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, il quale dichiarava che gli immobili sono nel godimento della Società ********** in virtù di Contratto di Locazione

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 ********** in virtù di Contratto di Locazione concesso dalla proprietaria ditta **********, stipulato in data 29/05/2025 e registrato in data 24/10/2025, ID TELEM T6N25T010209000NR, con canone di affitto pari a €/mese 650,00 + IVA

La durata del contratto di affitto registrato va dal 01/06/2025 al 31/05/2031
Del contratto, 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, ovvero date precedenti alla registrazione del contratto di affitto, ma successive la data della stipula dello stesso.

Per determinare la congruità del contratto di affitto registrato in data 24/10/2025, con protocollo telematico T6N25T010209000NE, 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 4", 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 29/05/2025, registrato il 24/10/2025, 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. 36 ~ part. 467 sub. 13) è censita in categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri)
- Catastalmente l'unità al piano primo (censita al Foglio 63, part. 94 sub. 39 ~ part. 467 sub. 17)è censita in categoria C/2 (che comprende magazzini e locali di deposito)
- I posti auto scoperti (Censiti al Foglio 63, particella 94 sub. 12,13,25,29) sono tutti catastalmente compresi nella categoria C/6

Da sopralluogo effettuato, si evince come l'unità al piano terra (sub. 36) sia effettivamente utilizzata come deposito per automezzi, mentre l'unità al piano 1° appare sostanzialmente vuota e priva di impianti.

Si ritiene in ogni caso corretto valutare la congruità del canone di locazione, considerando i due immobili secondo la loro possibile destinazione d'uso e applicando il valore medio proposto di €/mq 2,97 per il sub. 36 e di €/mq 1,97 per il sub. 39, oltre che di €/mq 1,07 per i posti auto

Determinazione della superficie commerciale degli immobili:

- Unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 36 ~ part. 467 sub. 13 :
Superficie commerciale = mq 320,84

- Unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 39 ~ part. 467 sub. 17 :
Superficie commerciale = mq 209,21

- Posti auto censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 12,13,25,29
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. 36 ~ part. 467 sub. 13 :
mq 320,84x €/mq x €/mq 2,97 = € 952,89 / mensili

- Unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 39 ~ part. 467 sub. 17 :
Superficie commerciale = mq 209,21 x €/mq 1,97 = € 412,14/mensili

- Posti auto censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 12,13,25,29
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 4 è il seguente:

€ (952,89 + 412,14 + 47,08) = €/mese 1.412,11
per un corrispettivo annuo di € 1.412,11 x 12 = €/anno 16.945,32

L'importo del canone di affitto attuale, è pari ad
€/anno 7.800,00 , ovvero pari al 46% del canone medio di mercato calcolato

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, Part. 94, sub. 36, graffato Part. 467, sub. 13 cat. C/3, Cl 4, cons. 301 mq, Sup. Cat. Mq 323, Rendita € 1.134,81, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

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

2) Immobile censito al Foglio 63, Part. 94, sub. 39, graffato Part. 467, sub. 17 cat. C/2, Cl 4, cons. 192 mq, Sup. Cat. Mq 211, Rendita € 614,79, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

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

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, al Foglio 63

- Part. 94, sub. 12, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Part. 94, sub. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Part. 94, sub. 25, cat. C/6, cl. 3, cons. 7 mq, sup. cat. 7 mq, Rendita 20,97, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Part. 94, sub. 29, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, 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, Part. 94, sub. 36, graffato Part. 467, sub. 13 cat. C/3, Cl 4, cons. 301 mq, Sup. Cat. Mq 323, Rendita € 1.134,81, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Immobile censito al Foglio 63, Part. 94, sub. 39, graffato Part. 467, sub. 17 cat. C/2, Cl 4, cons. 192 mq, Sup. Cat. Mq 211, Rendita € 614,79, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Posto auto censito al Foglio 63, Part. 94, sub. 25, cat. C/6, cl. 3, cons. 7 mq, sup. cat. 7 mq, Rendita 20,97, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

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

- Nicoletti Jolanda, c.f. NCLJND26A65A116B (proprietà 10/30 fino al 02/12/1991)
- Zanini Annalisa, c.f. ZNNNLS62S59L840Z (proprietà 10/30 fino al 02/12/1991)
- Zanini Patrizia, c.f. ZNNPRZ55L59L840F (proprietà 10/30 fino al 02/12/1991)

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

- B.A.V. BIGIOTTERIA ARGENTO VICENZA DI GRANDE GIORGIO & C. SNC, c.f. 00325780245 (proprietà 1 / 1 fino al 31/03/2001)

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

2) Posti auto censiti al Foglio 63,
- Part. 94, sub. 12, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T
- Part. 94, sub. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

Dal 18/10/1990 al 31/10/1991
- **********(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 31/10/1991 al 11/02/2002
- **********(proprietà 1 / 1 fino al 11/02/2002)

Dal 11/02/2002 al 19/05/2009
- ********** (proprietà 1 / 1 fino al 20/10/2006)

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

3) Posto auto censito al Foglio 63, Part. 94, sub. 29, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, Strada delle Cattane n. 8 Piano T

Dal 18/10/1990 al 23/12/1993
- **********(proprietà 10/30 fino al 23/12/1993)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 23/12/1993)
- ********** (proprietà 10/30 fino al 23/12/1993)

Dal 23/12/1993 al 31/03/2011
- ********** (proprietà 1 / 1 fino al 31/03/2001)

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. 39 ~ part. 467, sub. 17 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 difformità rispetto allo stato dei luoghi. In particolare:

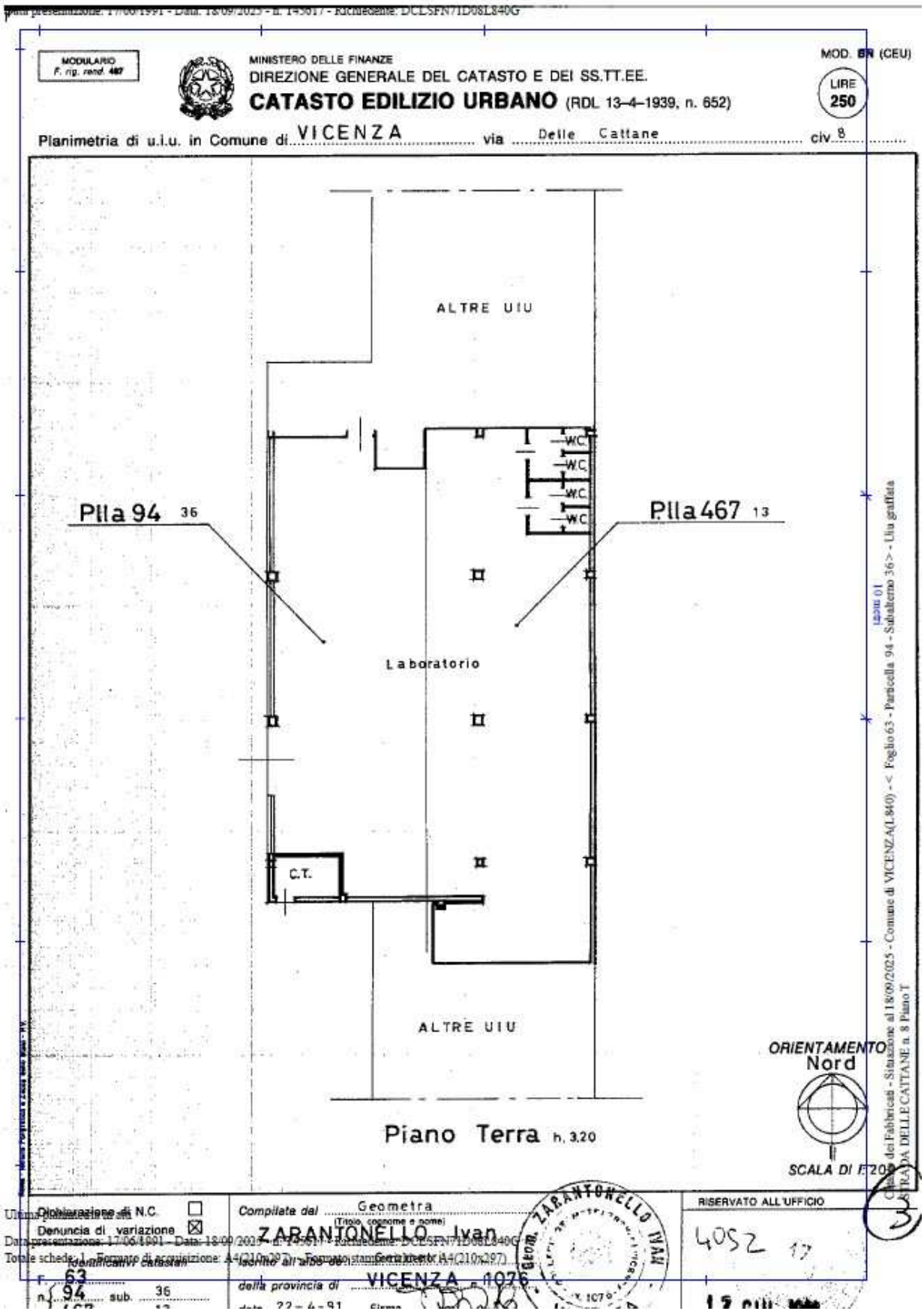
1) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 36 graffata alla particella 467 sub. 13

Presenza di scala interna di collegamento all'unità al piano superiore (sub. 39) con conseguente apertura del solaio intermedio (scala ed apertura non presenti in planimetria)
Difformità nei serramenti esterni verso strada privata comune, con presenza di un secondo portone e di tratto in muratura in luogo della rappresentata finestra continua
presenza di lucernari nella porzione interna (lato est) non visibili in planimetria

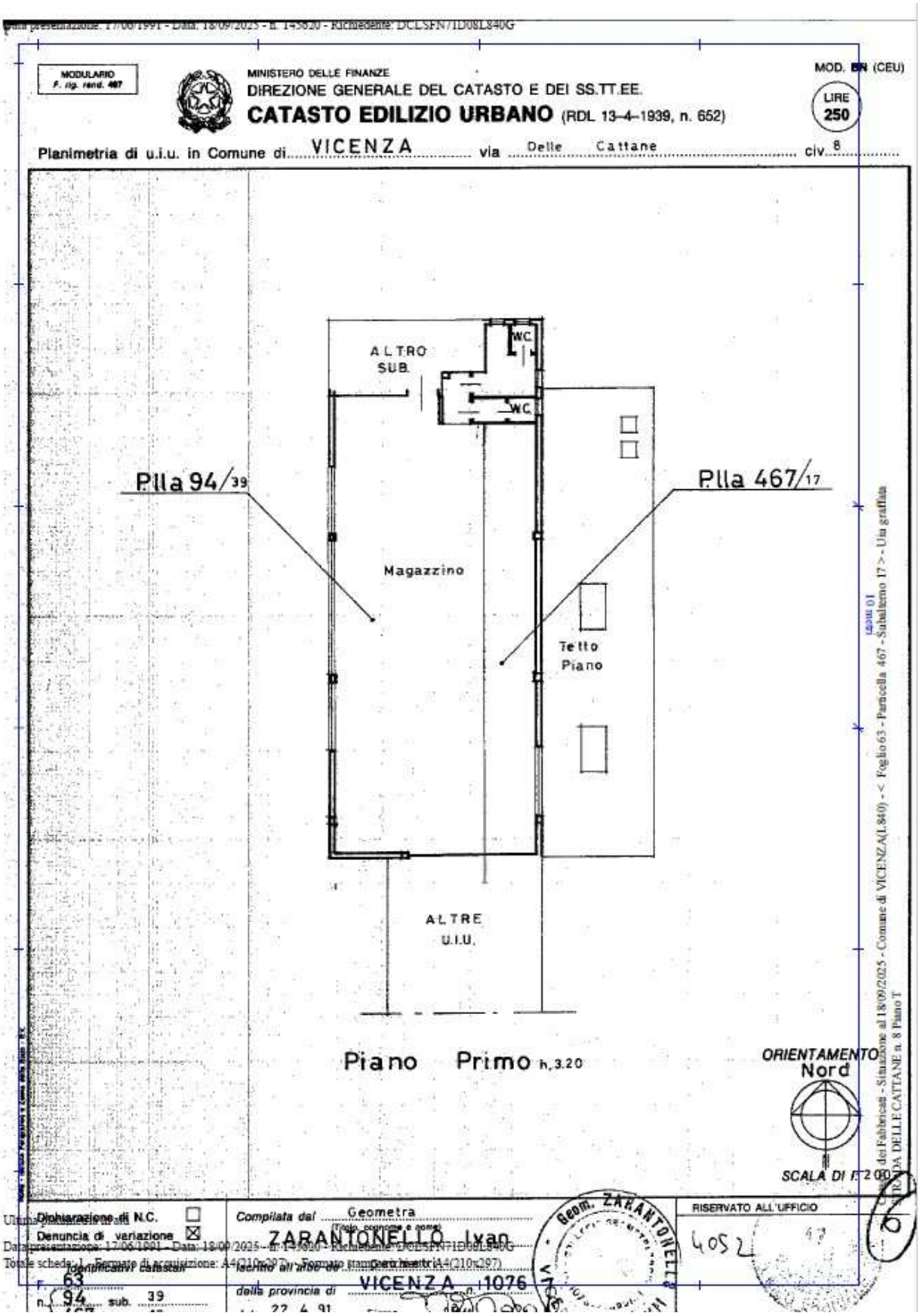
2) - Immobile censito al Foglio 63, Part. 94, sub. 39, graffato Part. 467, sub. 17

Presenza di scala metallica interna proveniente dall'unità al piano inferiore (sub. 36) con conseguente apertura del solaio inferiore (scala ed apertura non presenti in planimetria)
Lievi modifiche interne nella distribuzione della zona servizi

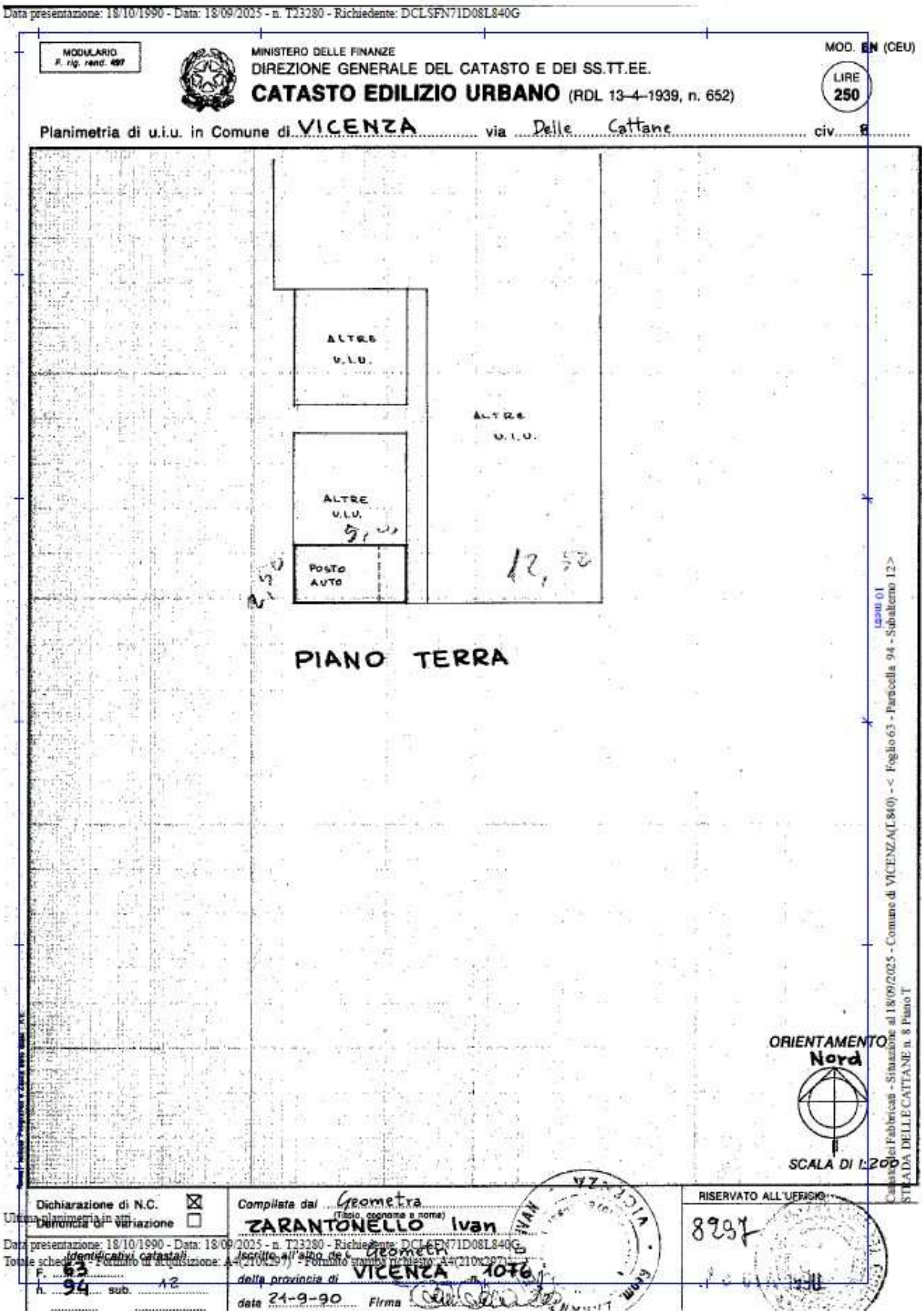
Si ritiene quindi che le planimetrie catastali degli immobili in oggetto, non siano conformi allo stato dei luoghi, e che vadano aggiornate con opportune pratica di variazione catastale.
Tale variazione, comprensiva di spese tecniche e per diritti di segreteria, e considerando di dover realizzare preventivamente un rilievo completo degli immobili, può comportare un importo complessivo di **€ 1.500,00**



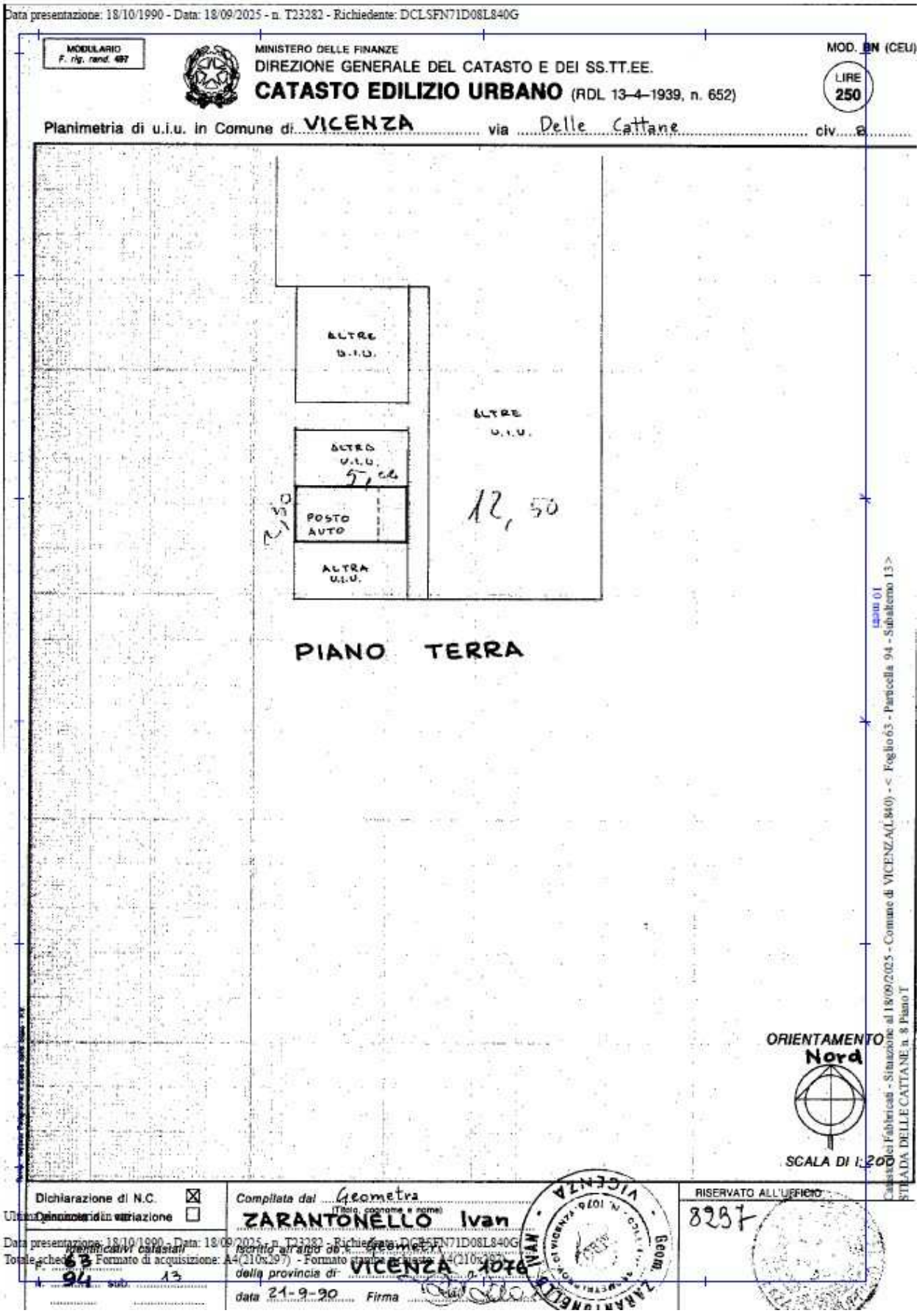
Planimetria catastale particella 94 sub. 36 graffata alla particella 467 sub. 13



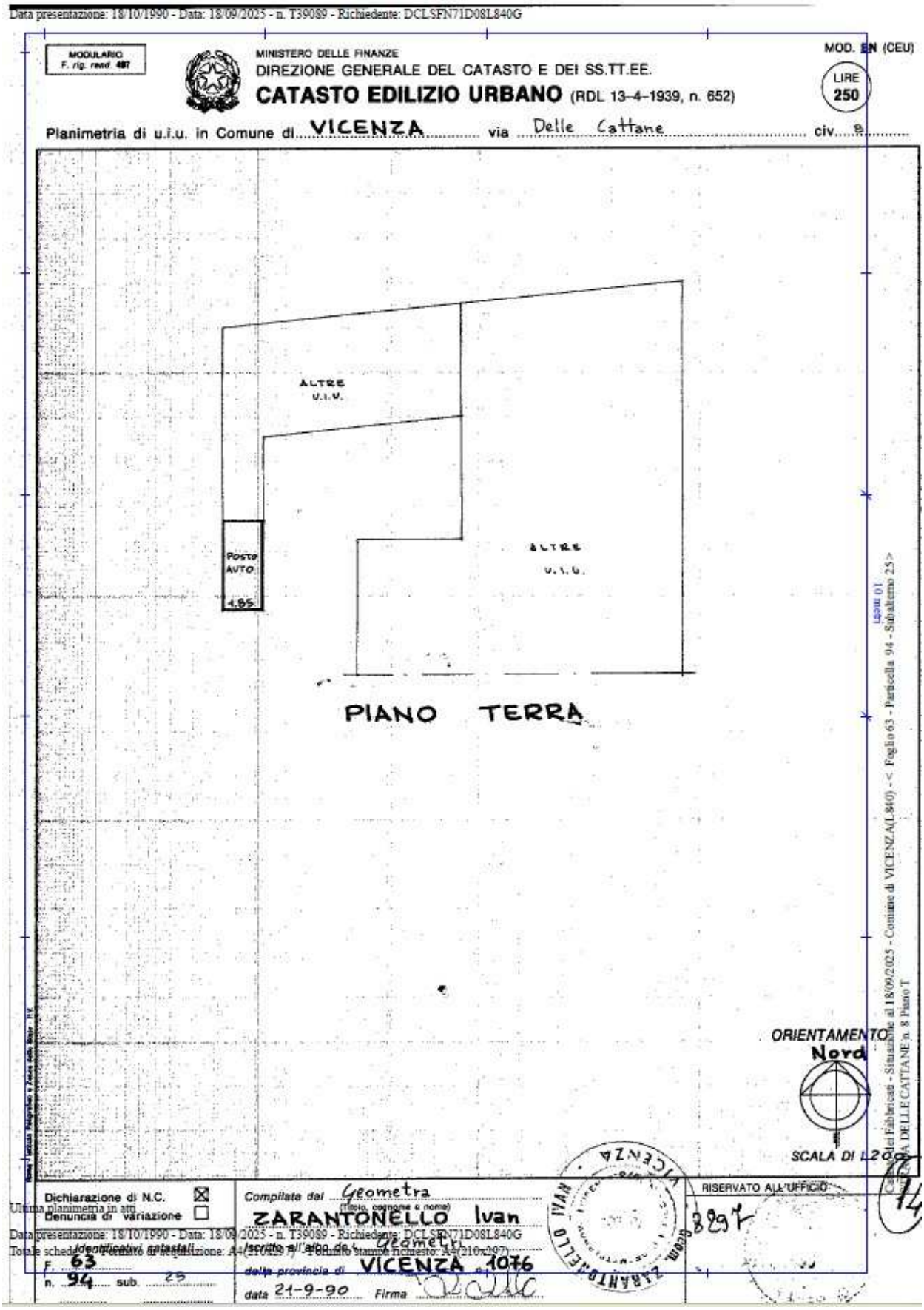
Planimetria catastale particella 94 sub. 39 graffata alla particella 467 sub. 17



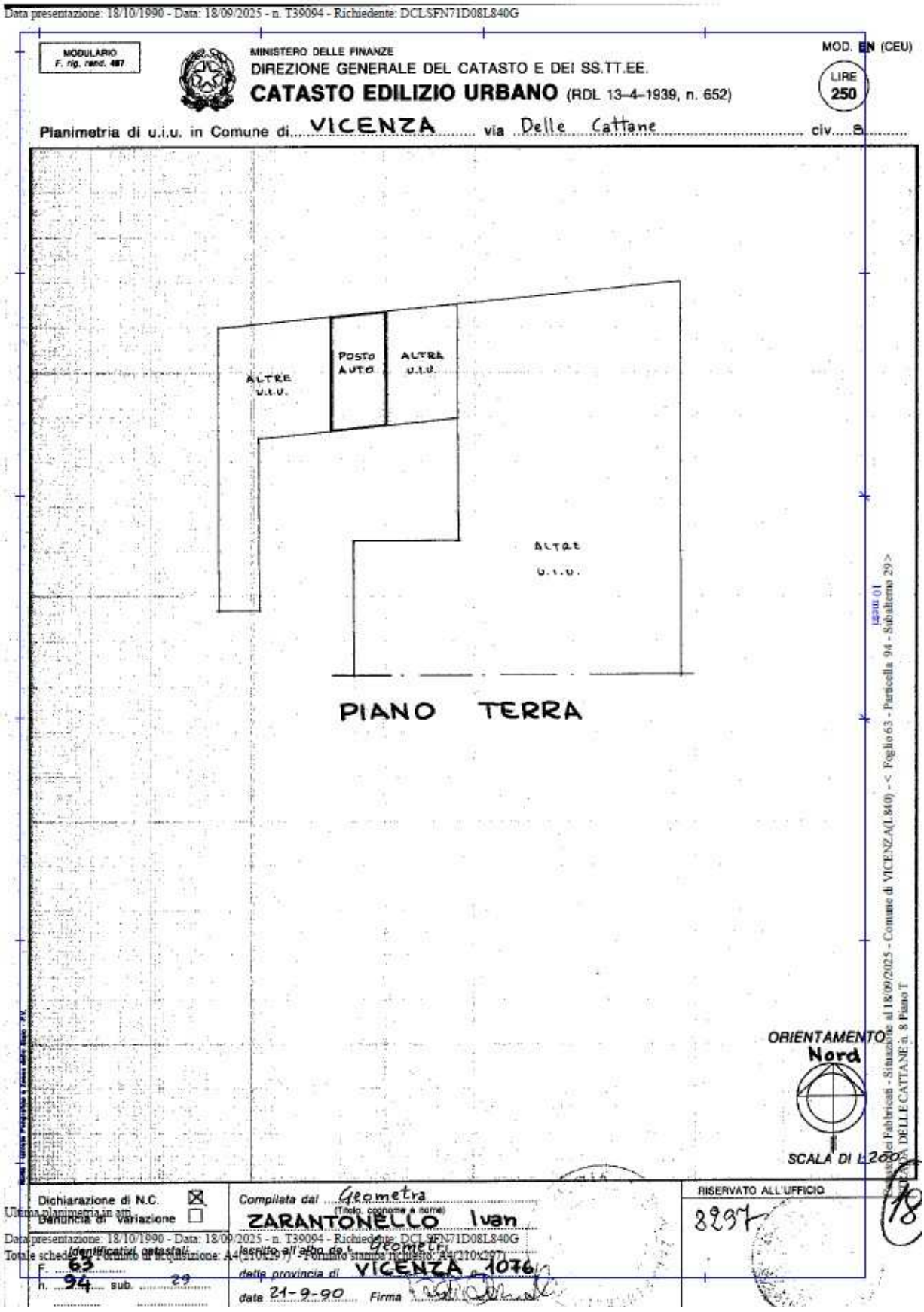
Planimetria catastale posto auto particella 94 sub. 12



Planimetria catastale posto auto particella 94 sub. 13

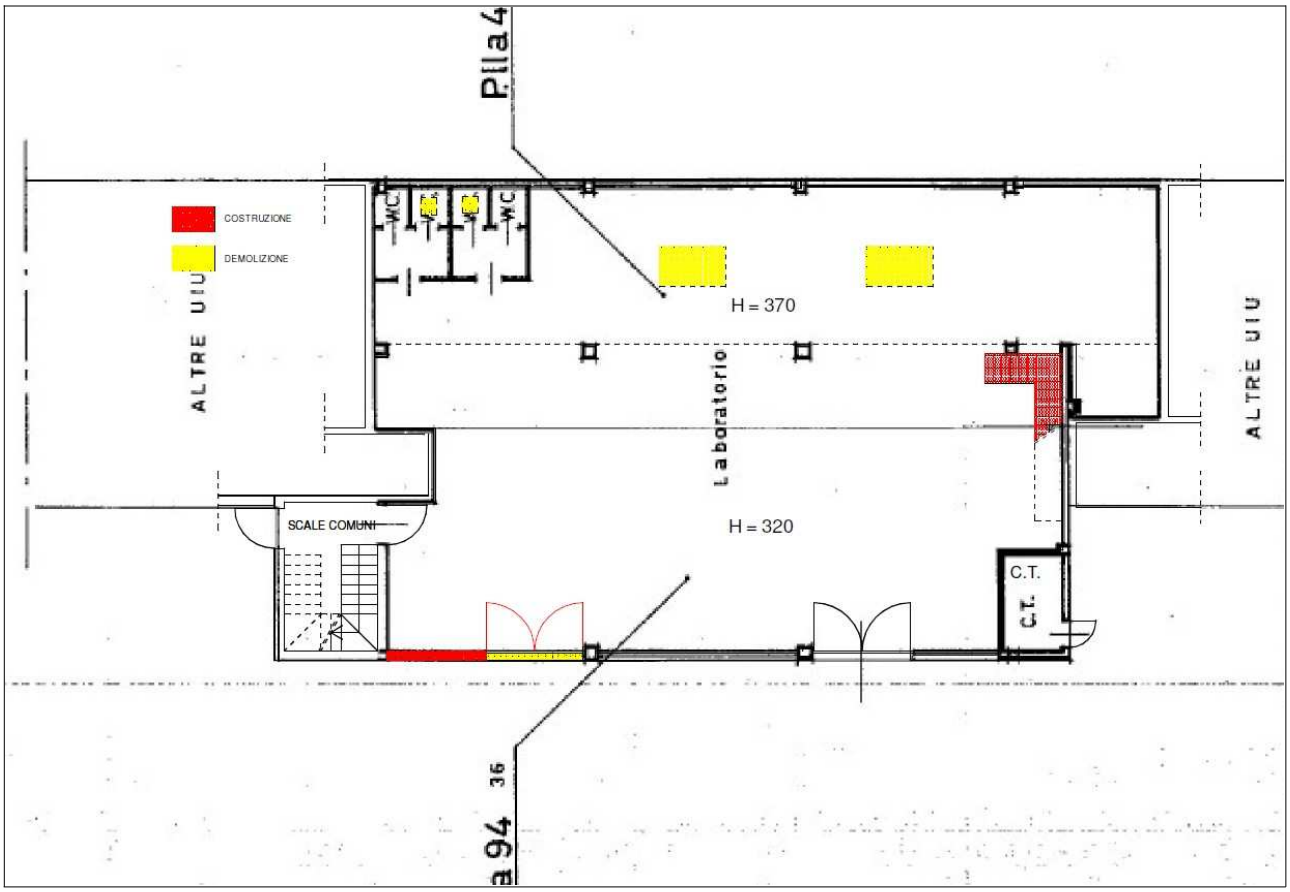


Planimetria catastale posto auto particella 94 sub. 25

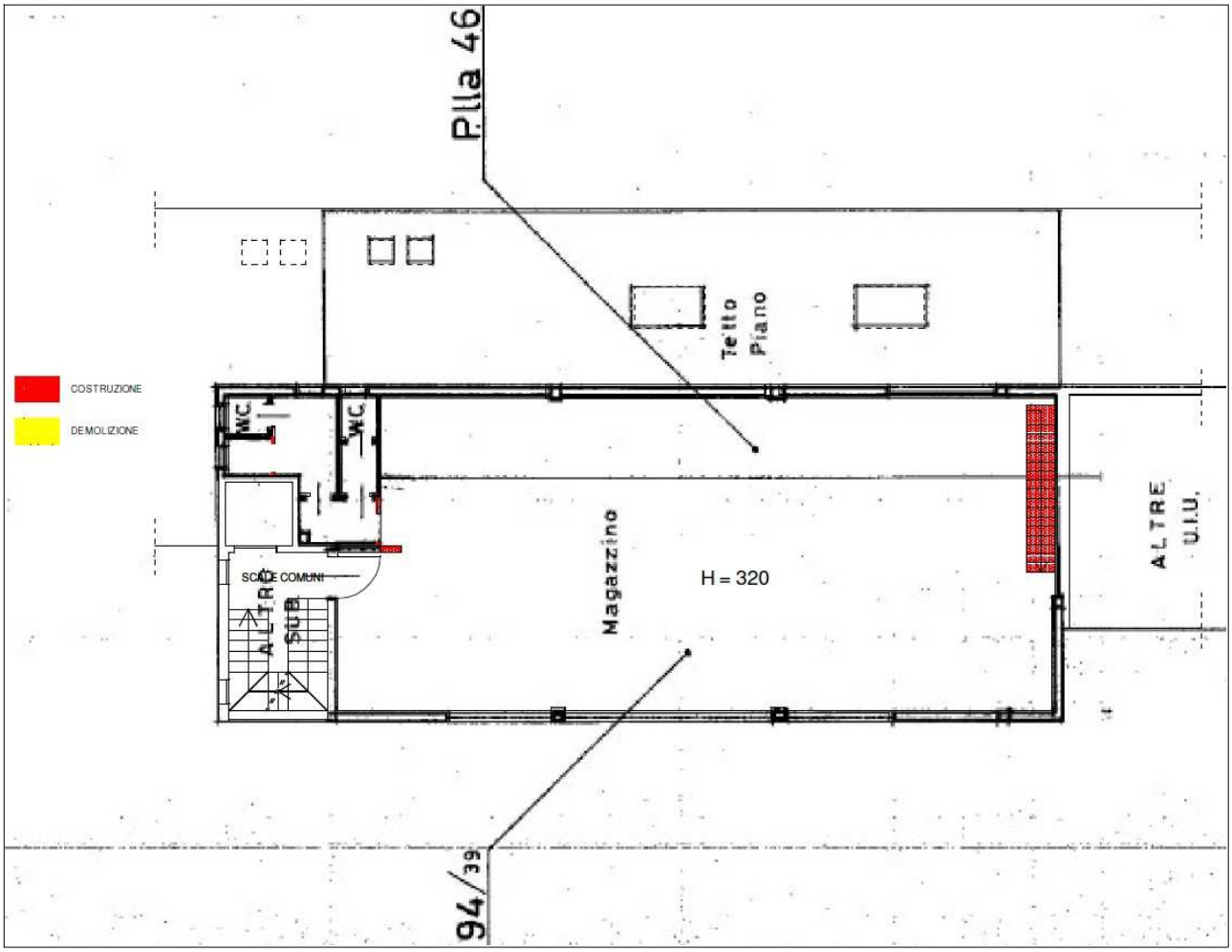


Planimetria catastale posto auto particella 94 sub. 29

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Particella 94 sub. 36 graffata alla particella 467 sub. 13 – Difformità rispetto alla planimetria catastale



Particella 94 sub. 39 graffata alla particella 467 sub. 17 – Difformità rispetto alla 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) Immobili censiti al Foglio 63, Particella 94 Subalterno 36, Particella 94 Subalterno 39, particella 94, sub 25

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

- **********

2) Immobile censito al Foglio 63, particella 94, sub 29 (posto auto)

- ********** (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 6726 e numero di registro particolare 4334

Dal 23/12/1993 al 31/03/2011

- **********

3) Immobili censito al Foglio 63 Particella 94 Subalterno 12, sub 13 (posti auto)

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
- **********

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.

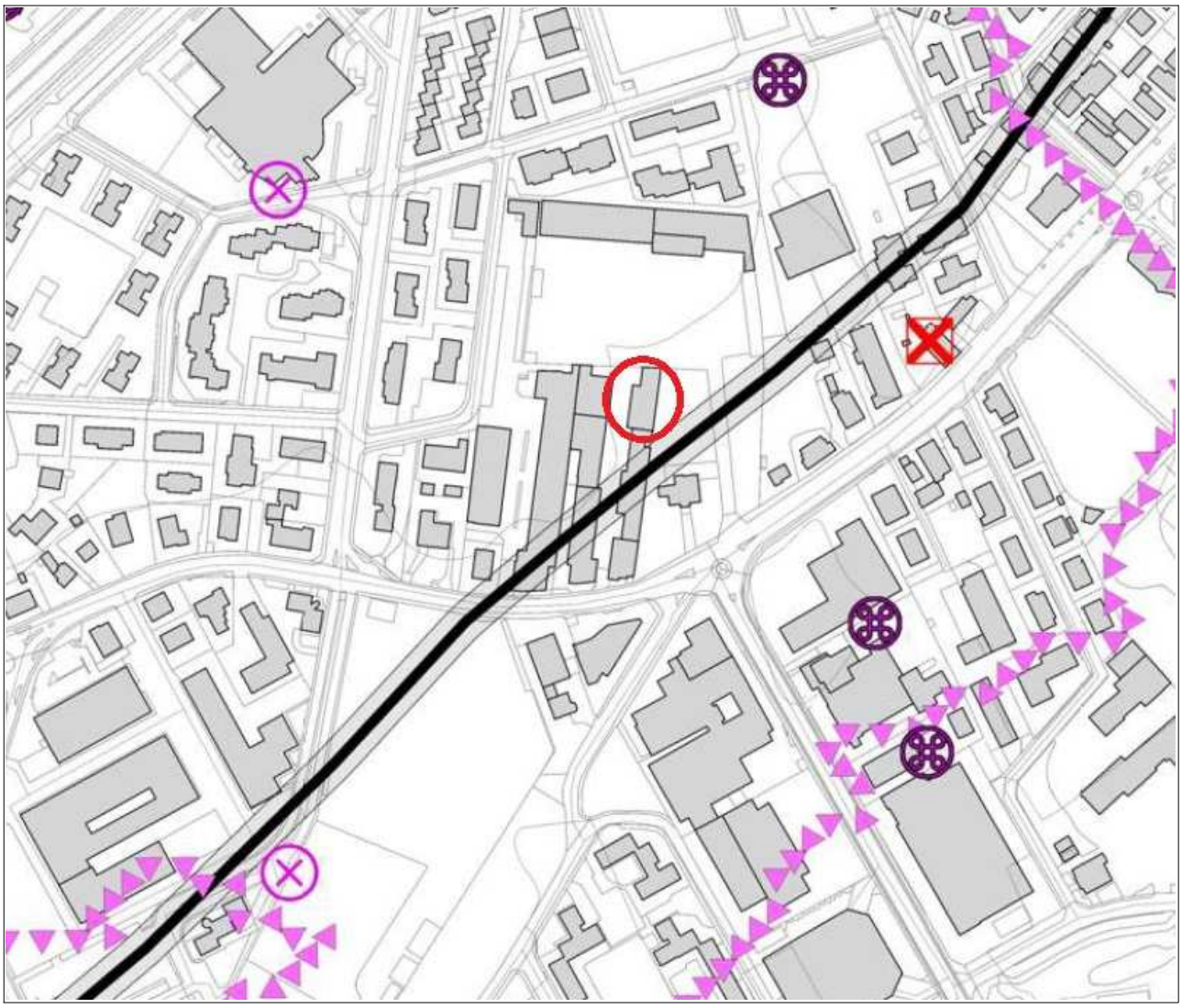
Obiettivo del PI è quello di integrare dette aree nel contesto urbano in cui si collocano anche risolvendo, attraverso la loro urbanizzazione, eventuali carenze funzionali dei vicini insediamenti.

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 appaiano, seppur di poco, esterni all'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".



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

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"

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:

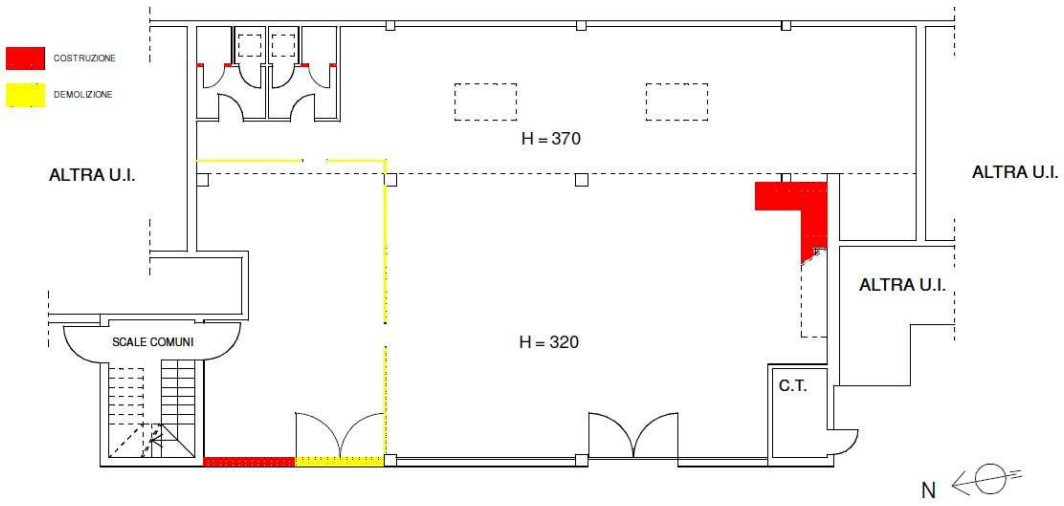
1) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 36 graffata alla particella 467 sub. 13

Presenza di scala interna metallica di collegamento all'unità al piano superiore (sub. 39) con conseguente apertura (non autorizzata) del solaio intermedio.
Modifiche in facciata verso strada privata comune, con presenza di un secondo portone in luogo della rappresentata finestra continua
Modifiche interne rispetto all'ultimo progetto approvato, che prevedeva una parete divisoria tra "attività commerciale" ed "attività artigianale"

2) - Immobile censito al Foglio 63, Part. 94, sub. 39, graffato Part. 467, sub. 17

Presenza di scala metallica interna proveniente dall'unità al piano inferiore (sub. 36) con conseguente apertura del solaio inferiore (scala ed apertura non autorizzate)
Assenza di parapetto conforme alle normative di sicurezza a protezione del varco della scala interna (attualmente è presente un parapetto provvisorio con tavole in legno e montanti metallici)
Modifiche interne nella distribuzione della zona servizi
Locali privi di impiantistica elettrica ed idraulica

Nelle tavole seguenti si illustreranno le difformità rilevate:



Particella 94 sub. 36 Graffata con Part. 467 sub. 13

PIANTA PIANO TERRA - DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO AUTORIZZATO

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

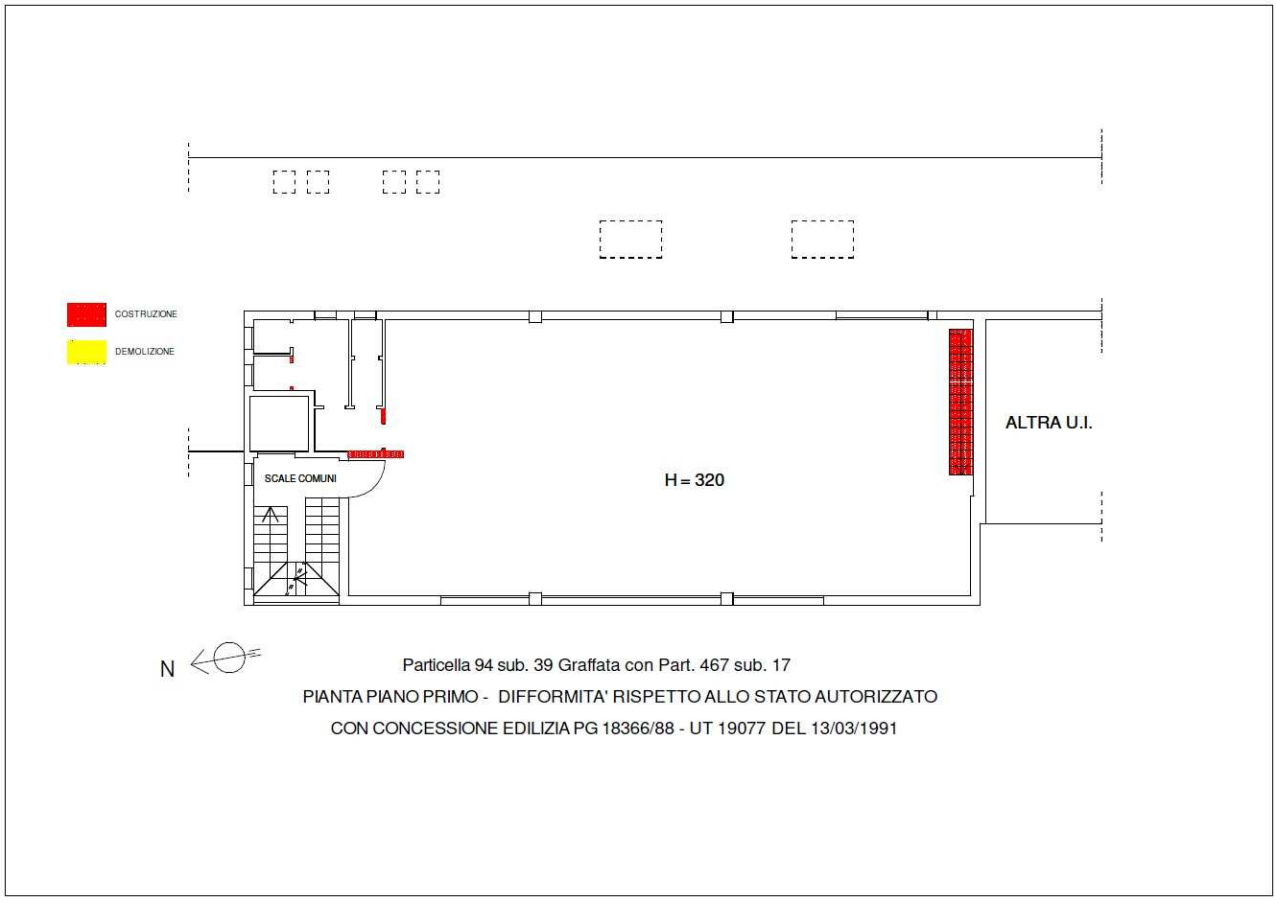
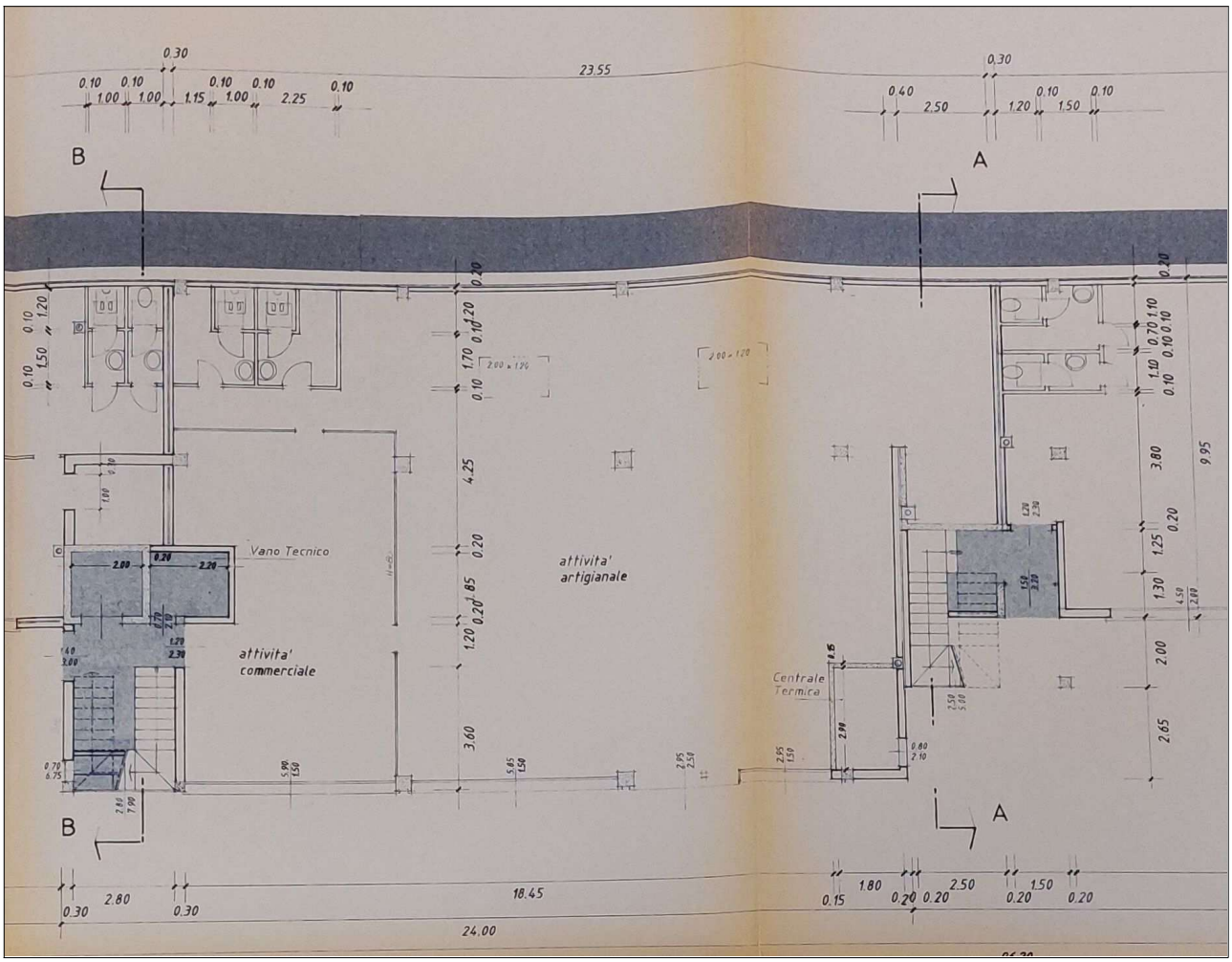
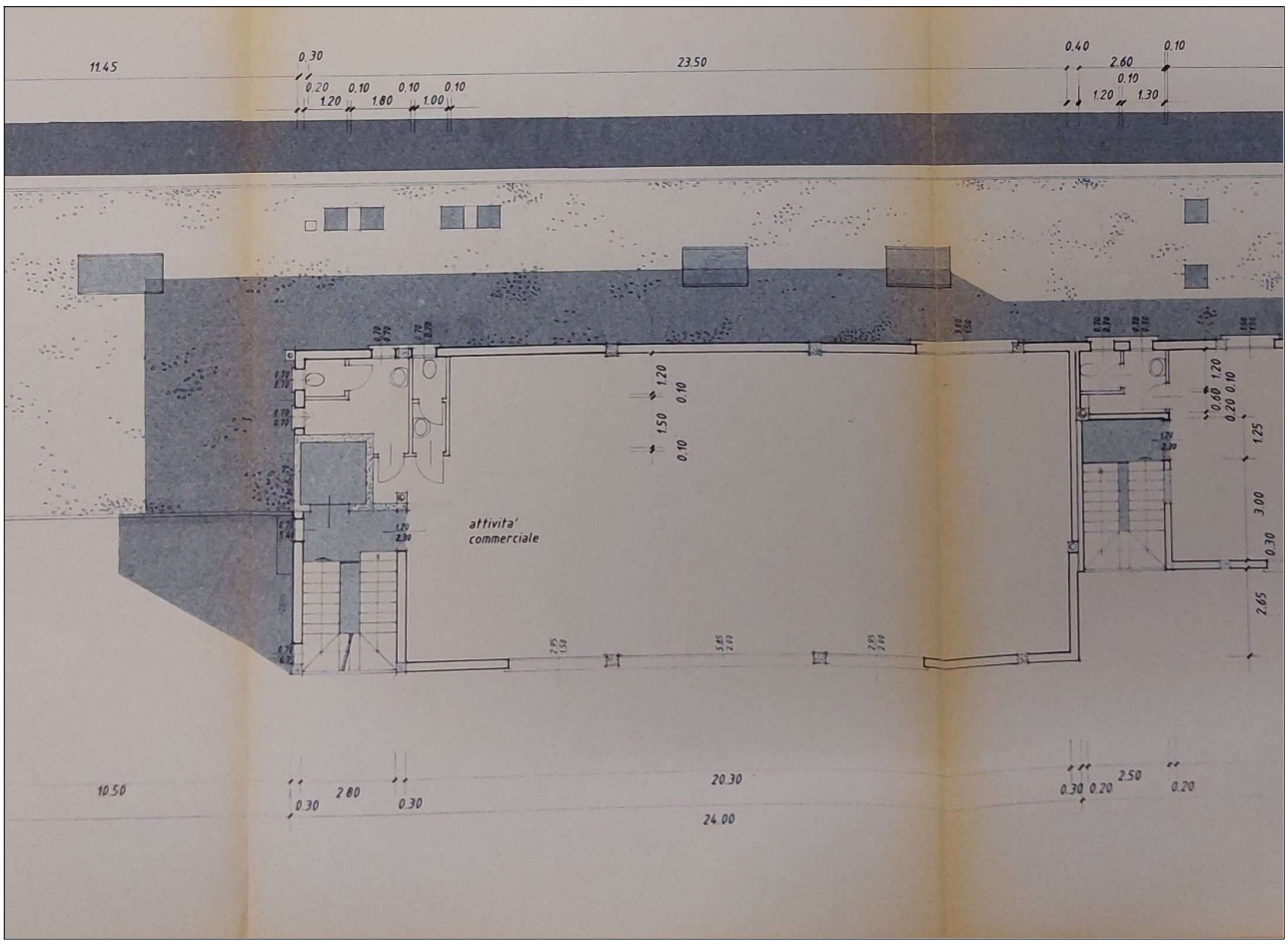


Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



particella 94 sub. 36 graffata alla particella 467 sub. 13 – Stato Autorizzato con Concessione Edilizia PG 18366/88 – UT 19077 del 12/03/1991 (1ª variante)



particella 94 sub. 39 graffata alla particella 467 sub. 17 – 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, si debba realizzare una pratica edilizia 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 intermedio e la realizzazione di una scala di collegamento interna tra i sub. 36 e 39,

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

Si dovrà inoltre provvedere alla posa di un parapetto a norma a protezione della scala interna, attualmente protetta da un parapetto provvisorio, con tavole di legno, non sufficiente a soddisfare le normative di sicurezza

Il costo delle pratica edilizia previste comprensiva di rilievo, restituzione grafica e sanzione amministrativa prevista dal DPR 380/2001, è stimabile in **€ 4.500,00**

Per realizzare un parapetto a protezione del varco della scala interna non autorizzata, si stima una spesa di **€ 1.000,00**

Per realizzare il completamento dell'impianto idraulico e dell'impianto elettrico delle due unità immobiliari, considerando l'attuale assenza dell'impianto elettrico nei locali al piano primo, in cui sono presenti unicamente delle predisposizioni, si prevede una spesa complessiva di **€ 10.000,00**

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 di altre unità immobiliari in carico alla stessa proprietà, ma non facenti parte del Lotto 4, si evince la presenza di quote condominiali in carico alle unità immobiliari o la definizione generica della presenza di proporzionali quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni. Tale circostanza non è specificata nell'Atto di acquisto dei sub. 36 e 39, ovvero l'Atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Vicenza del 31 marzo 2011 repertorio n. 1940/2011

Si ritiene, comunque, 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 anche in riferimento agli immobili oggetto di stima, di cui al lotto 4, anche se non è stato possibile quantificarne la cifra e se, nell'Atto di acquisto, tale circostanza non viene specificata.

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

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

Sulla base della destinazione d'uso delle due unità immobiliari principali oggetto di stima (sub. 36 e sub. 39) si ritiene di stimare l'unità al piano primo, ovvero il sub. 39, come magazzino-deposito, mentre l'unità al Piano terra, ovvero il sub. 36, verrà valutato come "laboratorio", nonostante l'utilizzo attuale come semplice garage o deposito. Ad entrambe le unità immobiliari, in sede di valutazione, verranno abbinati due dei quattro posti auto presenti all'interno del "lotto 4".

In particolare all'unità immobiliare censita al sub. 36 (laboratorio piano terra) con superficie commerciale di mq 320,84, verranno abbinati i due posti auto censiti ai sub. 12 e 13, per un totale di 24 mq ed all'unità censita al sub. 39 (magazzino al piano primo) con superficie commerciale di mq 209,31, verranno abbinati i due posti auto ai sub. 25 e 29, per un totale di mq 20.

- Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Foglio 63, part 94 sub. 36 graffata alla particella 467 sub. 13 (laboratorio) e posti auto censiti al Foglio 63, part. 94 sub. 12 e sub. 13

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 produttivi (laboratori) recentemente compravenduti nella zona ove risiede l'immobile da stimare.

Comparabile 1: Laboratorio al piano primo in edificio condominiale di tipo produttivo-residenziale edificato ante 1967, sito in Vicenza viale Sant'Agostino 366, con compravendita realizzata per la cifra di € 26.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Tiziana Zanon in Vicenza, rep. 3202, Racc. 2831 del 19/12/2024). Gli immobili di cui al Comparabile 1, distano circa 2200 metri dall'immobile oggetto di stima

Comparabile 2: Laboratorio al piano primo di edificio condominiale produttivo-commerciale, edificato nel 1994, sito in Vicenza, Via Lanza 80, con compravendita realizzata per la cifra di € 76.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Pericle Paciello in Milano, rep. 11774, Racc. 7191 del 23/02/2026). Gli immobili di cui al Comparabile 2, distano circa 400 metri dall'immobile oggetto di stima

Comparabile 3: Laboratorio al piano terreno di edificio condominiale di tipo produttivo realizzato nel 1995, con due posti auto di proprietà esclusiva, sito in Vicenza via Della Meccanica 18, con compravendita realizzata per la cifra di € 120.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Paolo Brando in Dueville (Vi), rep. 71025, Racc. 21.037 del 06/10/2025). Gli immobili di cui al Comparabile 3, distano circa 2 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, con una superficie commerciale calcolata di mq 327, e al lordo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, risulta essere di

€ 196.000,00 (diconsi Euro centonovantaseimila/00)

pari ad un valore unitario di circa €/mq 600

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 €	26.000,00 €	76.000,00 €	120.000,00 €	
Data (mesi)	19/12/2024	23/02/2026	06/10/2025	30/04/2026
Superficie principale (mq) SEL	63	103	130	321
Terrazza	0	0	0	0
Posto auto	0	0	25	24
n bagni	1	1	1	2
Qualità contesto e parti comuni	0	4	1	3
Stato di manutenzione (n)	1	2	1	1
Posizione, parcheggi e collegamenti	1	5	1	3
Impianto riscaldamento	0	1	0	0
superficie commerciale	**63**	**103**	**136**	**327**

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	43,33 €	€/mese	
Prezzo data B	126,67 €	€/mese	
Prezzo data C	200,00 €	€/mese	
Prezzo superficie principale A	412,70 €	€/mq	PREZZO MARG
Prezzo superficie principale B	737,86 €	€/mq	412,70 €
Prezzo superficie principale C	880,73 €	€/mq	SEL
Prezzo terrazze	123,81 €	€/mq	
Prezzo posti auto	103,17 €	€/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 €		76.000,00 €		120.000,00 €	
Data (mesi)	16,57	717,89 €	2,20	278,67 €	6,87	1.373,33 €	30/04/2026
Superficie principale (mq)	63	106.476,19 €	103	89.968,25 €	130	78.825,40 €	321
Terrazza (mq)	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0
Posto auto (mq)	0	2.476,19 €	0	2.476,19 €	25	-103,17 €	24
n bagni	1	7.000,00 €	1	7.000,00 €	1	7.000,00 €	2
Stato di manutenzione (n)	1	0,00 €	2	-25.000,00 €	1	0,00 €	1
Impianto riscaldamento	0	0,00 €	1	-7.000,00 €	0	0,00 €	0
Qualità contesto e parti comuni	0		4		1		3
Posizione, parcheggi e collegamen	1		5		1		3
Prezzi corretti		166.670,27 €		143.723,11 €		207.095,56 €	
		VALORE MEDIO		172.496,31 €		44,09% FALSO	

SISTEMA DI STIMA

Prezzo di mercato e caratteristica		contratto comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzi corretti MCA		166.670,27 €		143.723,11 €		207.095,56 €	
Qualità contesto e parti comuni	0	121.275,86	4	-40.425,29	1	80.850,57	3
Posizione, parcheggi e collegamenti	1	-92.324,15	5	92.324,15	1	-92.324,15	3
Prezzi corretti con SdS		195.621,98		195.621,98		195.621,98	

SISTEMA DI STIMA

	Qualità contesto e parti com	Posizione, parcheggi e colleg.	
A	0	1	
B	4	5	
C	1	1	
Subject	3	3	
Matrice delle differenze			
	costante	qualità contesto	Posizione
A	1	-3	-2
B	1	1	2
C	1	-2	-2
Matrice inversa			
	costante	qualità contesto	Posizione
A	-0,5	0,5	1
B	-1	0	1
C	0,75	0,25	-1
Matrice del prodotto			
Prezzi corretti dall'MCA		**Prezzi corretti dal sistema di stima**	
A	€ 166.670,27	**Valore di stima**	**€ 195.621,98**
B	€ 143.723,11	**valore contesto**	**€ 40.425,29**
C	€ 207.095,56	**valore posizione e parcheggi**	**-€ 46.162,08**

Valore di Stima	**€ 195.621,98**
Valore di stima arrotondato	**€ 196.000,00**

- Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Foglio 63, part 94 sub. 39 graffata alla particella 467 sub. 17 (magazzino-deposito) e posti auto censiti al Foglio 63, part. 94 sub. 25 e sub. 29

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, con una superficie commerciale calcolata di mq 215, e al lordo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, risulta essere di

€ 108.000,00 (diconsi Euro centoottomila/00)

pari ad un valore unitario di circa €/mq 500

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	210
Terrazza	0	0	0	0
Posto auto	0	0	0	20
n bagni	1	1	0	2
Qualità contesto e parti comuni	0	2	4	3
Stato di manutenzione (n)	0	0	3	0
Posizione, parcheggi e collegamenti	1	2	2	3
Impianto riscaldamento	0	1	0	0
superficie commerciale	**140**	**58**	**52**	**215**

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	25.000,00 €	58	54.285,71 €	52	56.428,57 €	210
Terrazza (mq)	0	0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0
Posto auto (mq)	0	1.785,71 €	0	1.785,71 €	0	1.785,71 €	20
n bagni	1	7.000,00 €	1	7.000,00 €	0	0,00 €	2
Stato di manutenzione (n)	0	0,00 €	0	0,00 €	3	-75.000,00 €	0
Impianto riscaldamento	0	0,00 €	1	-7.000,00 €	0	0,00 €	0
Qualità contesto e parti comuni	0		2		4		3
Posizione, parcheggi e collegamen	1		2		2		3
Prezzi corretti		85.094,05 €		83.165,93 €		28.761,79 €	
		VALORE MEDIO		65.673,92 €		195,86% FALSO	

SISTEMA DI STIMA

Prezzo di mercato e caratteristica	contratto						
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzi corretti MCA		85.094,05 €		83.165,93 €		28.761,79 €	
Qualità contesto e parti comuni	0	-81.606,21	2	-27.202,07	4	27.202,07	3
Posizione, parcheggi e collegamenti	1	104.952,05	2	52.476,02	2	52.476,02	3
Prezzi corretti con SdS		108.439,88		108.439,88		108.439,88	

SISTEMA DI STIMA

	Qualità contesto e parti com	Posizione, parcheggi e colleg.	
A	0	1	
B	2	2	
C	4	2	
Subject	3	3	
Matrice delle differenze			
	costante	qualità contesto	Posizione
A	1	-3	-2
B	1	-1	-1
C	1	1	-1
Matrice inversa			
	costante	qualità contesto	Posizione
A	-1	2,5	-0,5
B	0	-0,5	0,5
C	-1	2	-1
Matrice del prodotto			
Prezzi corretti dall'MCA		**Prezzi corretti dal sistema di stima**	
A	€ 85.094,05	**Valore di stima**	**€ 108.439,88**
B	€ 83.165,93	**valore contesto**	**-€ 27.202,07**
C	€ 28.761,79	**valore posizione e parcheggi**	**€ 52.476,02**

Valore di Stima	**€ 108.439,88**
Valore di stima arrotondato	**€ 108.000,00**

- Determinazione del valore di mercato complessivo degli immobili compresi nel "lotto 4"

Il valore complessivo delle unità immobiliari stimate è pari ad

€ 196.000,00 + € 108.000,00 = **€ 304.000,00**
(diconsi Euro trecentoquattromila/00)

Il valore di stima determinato così ottenuto, 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 o ripristino dello stato dei luoghi :

- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione catastale	**€ 1.500,00**
- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica	**€ 4.500,00**
- Spese per posa parapetto a norma su scala interna	**€ 1.000,00**
- Spese per ripristino impianti elettrici ed idraulici	**€ 10.000,00**

€ 304.000,00 - (€ 1.500,00 + € 4.500,00 + € 1.000,00 + 10.000,00) = € 287.000,00

Valore di mercato allo stato attuale = € 287.000,00
(diconsi Euro duecentoottantasettemila/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) si propongono valutazioni per "laboratori" comprese tra €/mq 389 ed €/mq 655, mentre per "magazzini" si propongono valutazioni comprese tra €/mq 290 ed €/mq 535.

- Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, relativamente al Comune di Vicenza : Per la zona su cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima, ovvero la zona "D3 -periferica – Area residenziale Gogna, Ferrovieri, Pomari, SS Pasubio, Viale Diaz" si stima un valore unitario per "laboratori" in stato

conservativo "normale", compresi tra €/mq 500 ed €/mq 740, mentre non sono presenti valutazioni per quanto riguarda magazzini o depositi

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 4):

€ 287.000,00 - (€ 287.000,00 x 0,15) = € 243.950,00
e, arrotondando = € 244.000,00

Il prezzo a base d'asta dei beni (Lotto 4) è pari ad € 244.000,00
(diconsi Euro duecentoquarantaquattromila/00)

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

- Gli immobili censiti al Foglio 63, Particella 94 Subalterno 36 (laboratorio), Particella 94 Subalterno 39 (magazzino) Particella 94 Sub 25 (posto 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. Le unità immobiliari in questione, sono state acquisite assieme ad altri immobili, non compresi nel presente Lotto 4, per una cifra complessiva di € 397.000,00

- Gli Immobili censiti al Foglio 63 Particella 94 Subalterno 12, sub. 13 e sub. 29 (posti auto), sono pervenuti 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.Le unità immobiliari in questione, sono state acquisite assieme ad altri immobili, non compresi nel presente Lotto 4, per una cifra complessiva di € 170.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sulla base di quanto esposto in relazione, la vendibilità degli immobili compresi nel Lotto 4, appare condizionata da alcuni fattori :

- Presenza di contratto di affitto in essere, registrato in data 24/10/2025.
- Presenza di modifiche interne non autorizzate, in particolar modo la realizzazione di un foro nel solaio intermedio tra unità censita al sub. 36 (laboratorio al piano terra) e sub. 39 (magazzino al piano primo), con scala di collegamento interna, oltre ad altre modifiche interne ed in facciata (sub. 36)
- 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 a destinazione d'uso laboratorio (al piano terra) e magazzino (al piano primo), sovrapposte ma catastalmente distinte, con accesso separato ma con scala interna, non autorizzata, di collegamento diretto, oltre a di quattro posti auto di pertinenza. Le unità immobiliari che sono tutte oggetto di contratto di affitto in essere, registrato in data 24/10/2025 . Si ritiene perciò di mantenerle unite all'interno del "Lotto 4", anche se, in via ipotetica, le due unità principali 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 4 (due locali a destinazione d'uso laboratorio e magazzino, oltre a 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 contratto di affitto in essere, stipulato in data precedente ma registrato in data successiva alla notifica ed alla trascrizione del pignoramento.

- Presenza di modifiche interne non autorizzate, in particolar modo la realizzazione di un foro nel solaio intermedio tra unità censita al sub. 36 (laboratorio al piano terra) e sub. 39 (magazzino al piano primo), con scala di collegamento interna, oltre ad altre modifiche interne ed in facciata (sub. 36)

- 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 4
2. Stato autorizzato sub 36
3. Stato autorizzato sub. 39
4. Planimetrie di sovrapposizione con lo stato autorizzato sub 36
5. Planimetrie di sovrapposizione con lo stato autorizzato sub 39
6. Mappa catastale
7. Planimetrie catastali Lotto 4
8. Sovrapposizione tra mappa catastale e vista satellitare
9. Visure catastali Lotto 4
10. Atto d'acquisto immobili Lotto 4
11. Ispezione Ipotecaria immobili Lotto 4
12. Trascrizione Ipoteche Mutuo Fondiario
13. Nota di trascrizione del Pignoramento
14. Estratto Piano degli Interventi
15. Provvedimenti autorizzativi Lotto 4
16. Agibilità
17. Atto Acquisto magazzino Comparativo 1
18. Atto Acquisto magazzino Comparativo 2
19. Atto Acquisto magazzino Comparativo 3
20. Tabelle di stima MCA sub 39 magazzino
21. Atto Acquisto laboratorio Comparativo 1
22. Atto Acquisto laboratorio Comparativo 2
23. Atto Acquisto laboratorio Comparativo 3
24. Tabelle di stima MCA sub 36 laboratorio
25. Visura camerale debitore
26. Attestazione di Prestazione energetica sub 36
27. Contratto affitto sub. 36,39,12,13,25,29