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 5



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. 40, graffato Part. 467, sub. 24 cat. C/2, Piano T-1-2 - Part. 94, sub. 24, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 26, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 27, cat. C/6, Piano T - Part. 94, sub. 28, 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): Unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino-deposito al piano secondo 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. 40, graffato Part. 467, sub. 24 cat. C/2, Cl 4, cons. 172 mq, Sup. Cat. Mq 201, Rendita € 550,75, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T-1-2
- Part. 94, sub. 24, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, intestato a ********** (proprietà 1 / 1) Piano T
- Part. 94, sub. 26, 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. 27, 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. 28, 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. 41): Locale a destinazione d'uso magazzino-deposito al piano secondo, di mq 198,83 (sub. 40) oltre a quattro posti auto scoperti di proprietà, di complessivi mq 45

Stato di manutenzione (pag. 9): Sufficiente per immobile al piano secondo (sub. 40)

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 25): Non rilevate

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 34): Presenza di lievi modifiche interne non autorizzate rispetto al progetto approvato.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 41)**: € 107.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41):

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 (44): **€ 86.000,00**

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

Occupazione (pag. 21): Al momento del sopralluogo (in data 18/11/2025) l'accesso agli immobili è avvenuto con l'accompagnamento del sig. **********, Legale Rappresentante della ditta ********** Gli immobili risultano il locazione a ********** , in virtù di Contratto stipulato il 15/02/2024 e registrato in data 19/02/2024 con addendum al contratto in data 12/06/2025

Titolo di occupazione (pag. 21): La ********** occupa gli immobili in oggetto, in virtù di Contratto di Locazione concesso dalla proprietaria ditta **********, stipulato in data 15/02/2024 e registrato in data 19/02/2024, con sottoscrizione di "Addendum" al contratto di affitto in data 12/06/2025, (aumento del canone di affitto da €/mese 160,00 + IVA ad €/mese 210,00 + IVA) relativamente al periodo 15/02/2024 al 14/02/2030

Oneri (pag. 38): 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. 21): Per l'unità Immobiliare censita al Foglio 63 sub. 40, graffato Part. 467, sub. 24 :Non necessaria 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. 46): Si segnalano :

- Presenza di contratto di affitto in essere, registrato

- Presenza di lievi modifiche interne rispetto al progetto approvato

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

Lotti (pag. 46): Lotto 5

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....21
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE....21
4.1 Possesso....21
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione....21
5. ASPETTI CATASTALE....23
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni....23
5.2 Intestatari catastali storici....23
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento....25
5.4 Giudizio di conformità catastale....25
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA....31
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli....31
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI....31
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità....31
7.2 Abusi/difformità riscontrati....34
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi....36
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE....38
8.1 Oneri e vincoli....38
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/05/2026)....38
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....39
9. SUOLO DEMANIALE....39
10. USO CIVICO O LIVELLO....39
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO....39

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni....39

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI....39

12.1 Metodo di valutazione....39

12.2 Stima del valore di mercato....41

12.3 Determinazione del valore a base d'asta....44

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi....45

12.5 Giudizio di vendibilità'....46

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'....46

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO....46

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato....46

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore....46

15. LOTTI....46

16. OSSERVAZIONI FINALI....47

17. ELENCO ALLEGATI....48

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 magazzino-deposito al piano secondo in edificio di tipo artigianale, 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. 40, graffato Part. 467, sub. 24 cat. C/2, Cl 4, cons. 172 mq, Sup. Cat. Mq 201, Rendita € 550,75, Piano T-1-2
- Part. 94, sub. 24, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, Piano T
- Part. 94, sub. 26, cat. C/6, cl. 3, cons. 7 mq, sup. cat. 7 mq, Rendita 20,97, Piano T
- Part. 94, sub. 27, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Piano T
- Part. 94, sub. 28, 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 secondo, censita alla particella 94 sub 40 ~ 467 sub. 24 confina sul lato Nord con l'unità immobiliare censita come particella 94 sub. 33 (vano scale comune)
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 24 confina con l'unità immobiliare al sub. 36 a Nord, con l'unità censita alla part 94 sub. 68 ad est, mentre a Sud e ad Ovest confina con la strada comune censita alla part. 94 sub. 11

- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 26 confina con il posto auto censito al sub. 27 a Nord, con il sub 25 a Sud, con la particella 94 sub 71 ad Ovest, e ad Est con la strada comune censita alla part. 94 sub. 11
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 27 confina con mappale 16 Nord, con con l'unità censita alla part 94 sub. 71 ad ovest, con il posto auto censito al sub. 25 a Sud e con la strada comune censita alla part. 94 sub. 11 ad Est
- Il posto auto censito alla part. 94 sub. 28 confina con mappale 16 Nord, con i posti auto censiti ai sub. 27 e 29, 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 secondo, censita alla particella 94 sub. 40 graffata alla particella 467 sub 24 è costituita da un ampio locale ad uso magazzino-deposito, attualmente utilizzato come palestra, di forma pressoché rettangolare, con altezza interna pari a circa cm 270 , con la presenza di un blocco servizi sul lato Nord-Est

La struttura portante dell'unità immobiliare è costituita da pilastri in calcestruzzo armato, con chiusure in muratura

L'unità immobiliare al piano secondo 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 due anti bagni separati, dotati di lavandino, a due servizi igienici, 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 270 è dotato di ampie aperture finestrate sul lato Ovest (verso la strada di accesso) e sul lato Est, dove esiste anche una ampia terrazza. Una seconda terrazza esiste all'angolo Sud-Ovest dell'unità. Entrambe le terrazze sono raggiungibili da due porte-finestre vetrate.

I serramenti esterni di tutto il locale, sono in telaio metallico e vetrocamera.

Il soffitto, appare tinteggiato, così come le pareti perimetrali. La pavimentazione è in formelle di gres chiaro, con battiscopa in PVC di colore bianco.

E' presente un impianto elettrico sotto-traccia ed un impianto idraulico nei servizi igienici.

All'interno del locale è presente una stufa a Pellet di potenza pari a 6 Kw, posta nella zona di ingresso, mentre non sono presenti impianti di raffrescamento o di riscaldamento per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il locale appare attualmente utilizzato come palestra, che viene dichiarata ad uso privato.

In sede di sopralluogo viene riferito, inoltre, che le utenze dell'impianto elettrico ed idraulico sono collegate agli immobili al piano inferiore, che si assumono l'onere del pagamento delle stesse.

In sede di sopralluogo si sono notati alcuni distacchi negli intonaci esterni, nella cornice della copertura delle terrazze, e qualche cavillatura negli intonaci delle pareti esterne delle terrazze stesse, costituite da una muratura di tamponamento in blocchi (verosimilmente in laterizio o calcestruzzo). In particolare si notano delle fessurazioni nelle pareti laterali della terrazza sul lato Ovest e nella parete più lunga nella terrazza sul lato Sud dovute principalmente ad una mancanza di struttura di appoggio nella unità immobiliare sottostante (per la sola parte "rientrante" della terrazza), e ad una lieve flessione del solaio intermedio, realizzato in travi prefabbricate di tipo predalles di campata pari a circa m 9, con conseguente apertura di cavillature sull'intonaco esterno, ed in parte interno, delle pareti delle terrazze.

- Posti auto scoperti, censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 24-26-27-28

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.

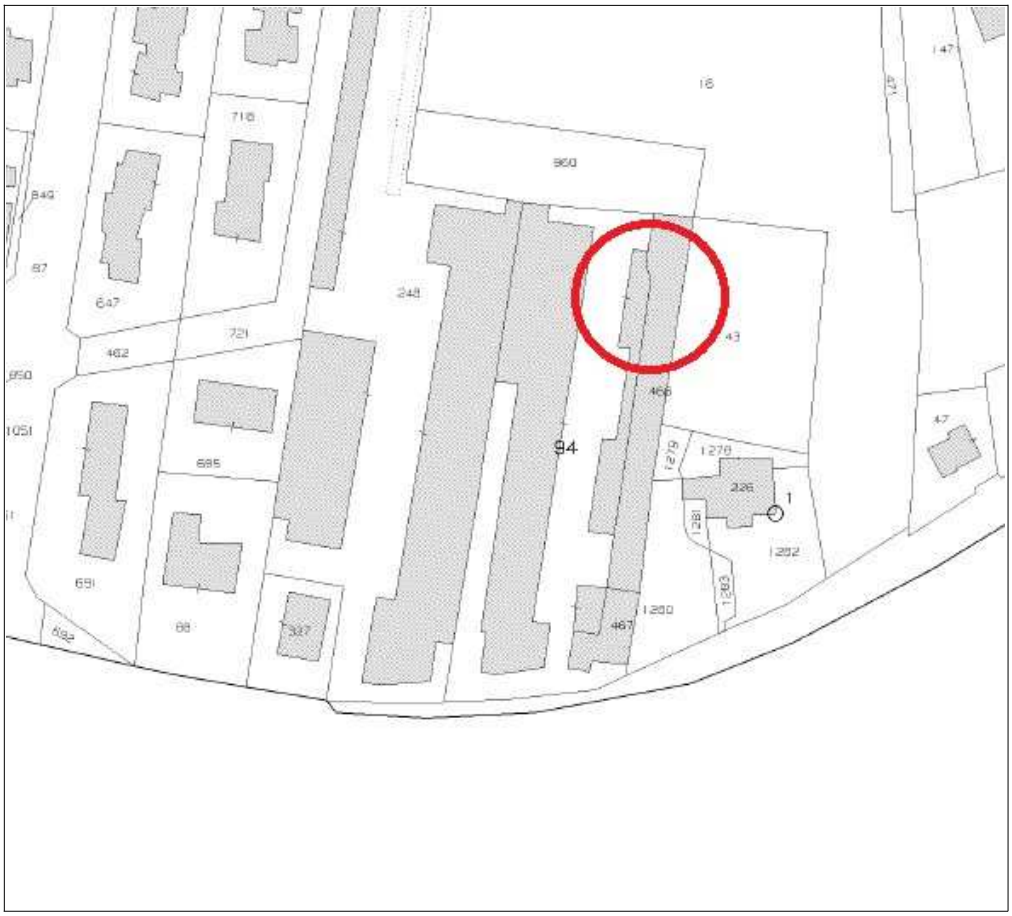


Figura 2. Estratto mappa catastale.

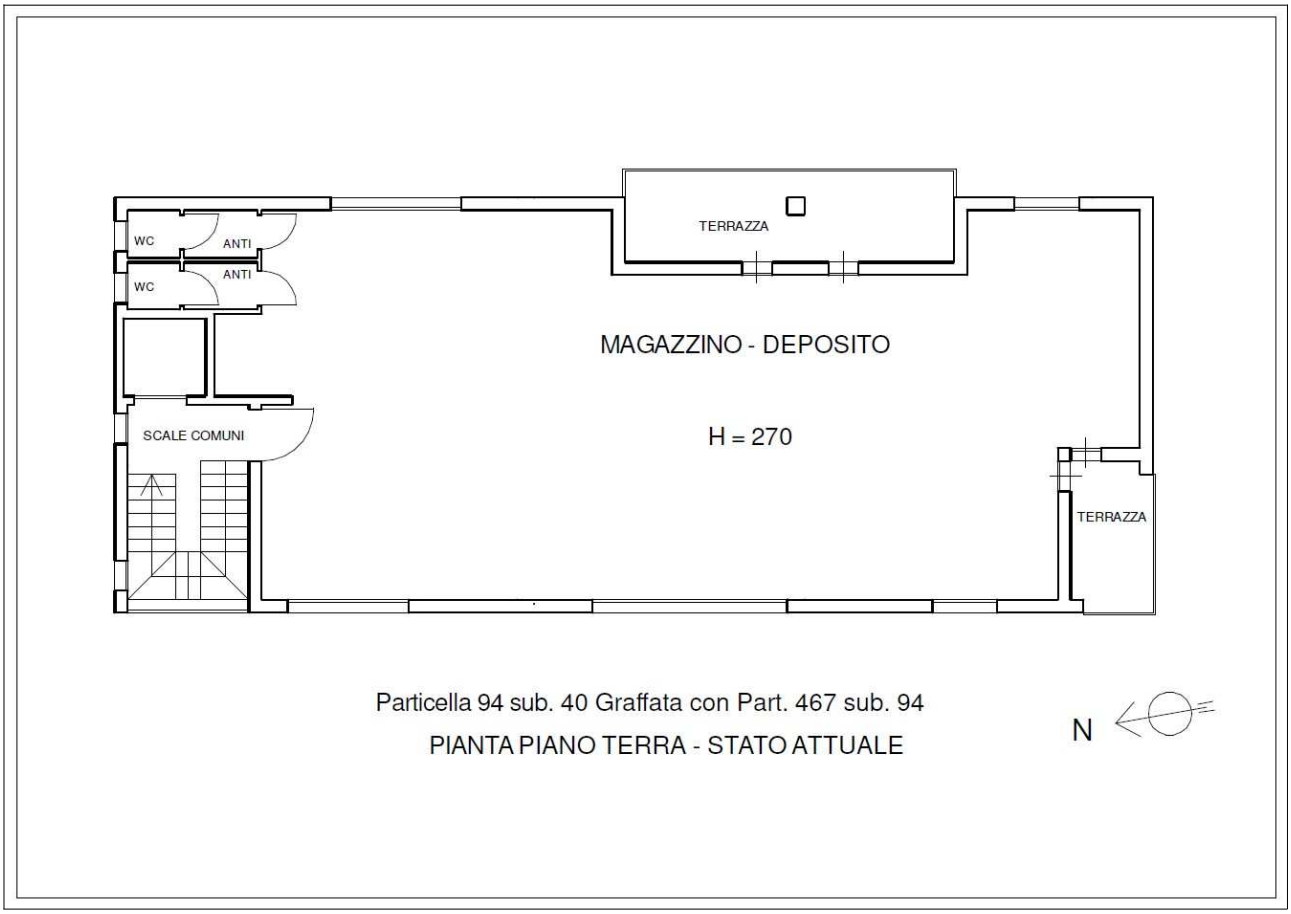


Figura 3. Planimetria immobili.

Documentazione Fotografica



1 – Vista Satellitare



2

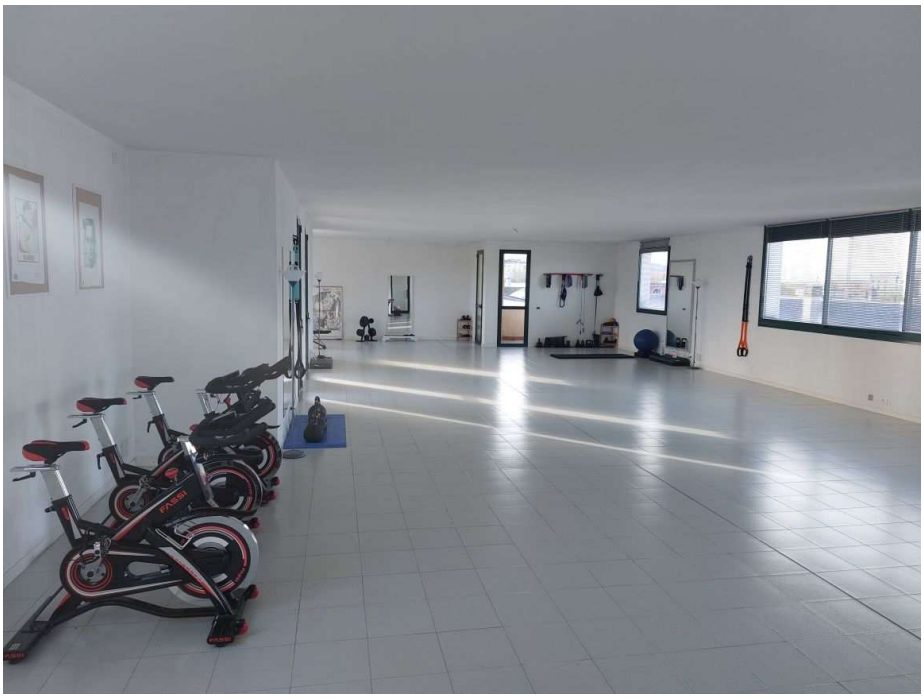


3



4

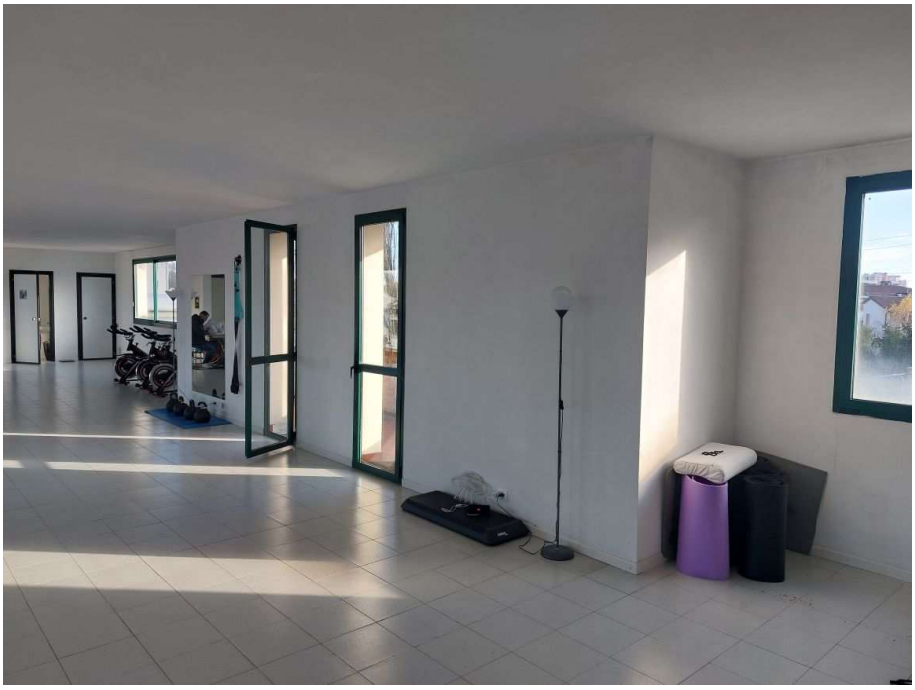
particella 94 sub 40 ~ 467 sub. 24, piano secondo, Viste interne



5



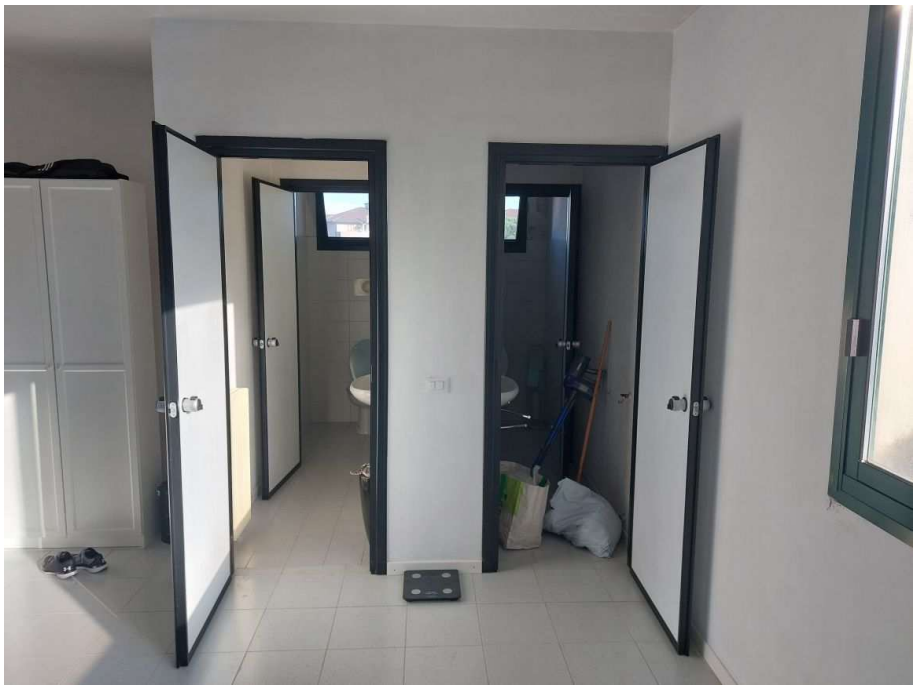
6



7



8



9



10



11



12

Posti auto esterni



13 – sub. 24



14 – sub. 26-27-28

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'unità immobiliare censita al Foglio 63, part. 94 sub. 40 graffata part. 467 sub. 24, al piano secondo, 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)

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 d********** , in virtù di Contratto di affitto stipulato il 15/02/2024 e registrato in data 19/02/2024 con addendum al contratto in data 12/06/2025

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**********, in virtù di Contratto di Locazione concesso dalla proprietaria ditta **********, stipulato in data 15/02/2024 e registrato in data 19/02/2024, con sottoscrizione di "Addendum" al contratto di affitto in data 12/06/2025, (aumento del canone di affitto da €/mese 160,00 + IVA ad €/mese 210,00 + IVA)

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

Per determinare la congruità del contratto di affitto registrato in data 19/02/2024, con protocollo telematico T6N24T001727000OF, con sottoscrizione di "Addendum" al contratto di affitto in data 12/06/2025, 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 nella zona semi-periferica che comprende l'area su cui insistono gli immobili del "lotto 5" 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 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:

- Catastalmente l'unità al piano secondo (censita al Foglio 63, part. 94 sub. 40 ~ part. 467 sub. 24) è censita in categoria C/2 (che comprende magazzini e locali di deposito)
- I posti auto scoperti (Censiti al Foglio 63, particella 94 sub. 24,26.27,28) sono tutti catastalmente compresi nella categoria C/6

Si ritiene corretto valutare la congruità del canone di locazione, il valore medio proposto di €/mq 1,97 per il sub. 40, 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. 40 ~ part. 467 sub. 24 :
Superficie commerciale = mq 198,83

- Posti auto censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 24,26,27,28
Superficie catastale = mq 45

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. 40 ~ part. 467 sub. 24 :
Superficie commerciale = mq 198,83 x €/mq 1,97 = € 391,60/mensili

- Posti auto censiti al Foglio 63, part. 94, sub. 24,26,27,28
Superficie catastale = mq 45 x €/mq 1,07 = € 48,15 / mensili

L'importo totale del canone medio di mercato per gli immobili descritti al Lotto 5 è il seguente:

€ (391,60 + 48,15) = €/mese 439,75
per un corrispettivo annuo di € 439,75 x 12 = €/anno 5.277,00

L'importo del canone di affitto attuale (a seguito di addendum del 12/06/2025), è pari ad €/anno 2.520,00 , ovvero pari al 47,75% del canone medio di mercato calcolato

L'importo del canone di affitto inizialmente registrato (in data 19/02/2024) era pari ad €/anno 1.920,00, ovvero pari al 36,38% del canone medio annuo 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. 40, graffato Part. 467, sub. 24 cat. C/2, Cl 4, cons. 172 mq, Sup. Cat. Mq 201, Rendita € 550,75, Strada delle Cattane n. 8 Piano T-1-2

l'unità immobiliare con i dati descritti, venne costituita in data 24/10/1992 con variazione in atti dal 16/11/1995 FUS. PROG. FIN 95 (n. 7866/1992)

Con tale variazione vennero soppresse le unità immobiliari censite al Foglio 63, part. 94 sub. 40, part. 467 sub. 18, part. 467 sub. 19, part. 467 sub. 20 part. 467 sub. 21, part. 467 sub. 24

2) nr 4 posti auto, al Foglio 63

- Part. 94, sub. 24, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, Piano T
- Part. 94, sub. 26, cat. C/6, cl. 3, cons. 7 mq, sup. cat. 7 mq, Rendita 20,97, Piano T
- Part. 94, sub. 27, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Piano T
- Part. 94, sub. 28, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, 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. 40, graffato Part. 467, sub. 24 cat. C/2, Cl 4, cons. 172 mq, Sup. Cat. Mq 201, Rendita € 550,75, Strada delle Cattane n. 8 Piano T-1-2

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)

2) Posti auto censiti al Foglio 63,

- Part. 94, sub. 24, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, Piano T
- Part. 94, sub. 28, cat. C/6, cl. 3, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, Rendita 38,94, 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)

3) Posti auto censiti al Foglio 63,

- Part. 94, sub. 26, cat. C/6, cl. 3, cons. 7 mq, sup. cat. 7 mq, Rendita 20,97, Piano T
- Part. 94, sub. 27, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, Rendita 35,95, Piano T

Dal 24/10/1992 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
- B**********(proprietà 1 / 1 fino al 31/03/2001)

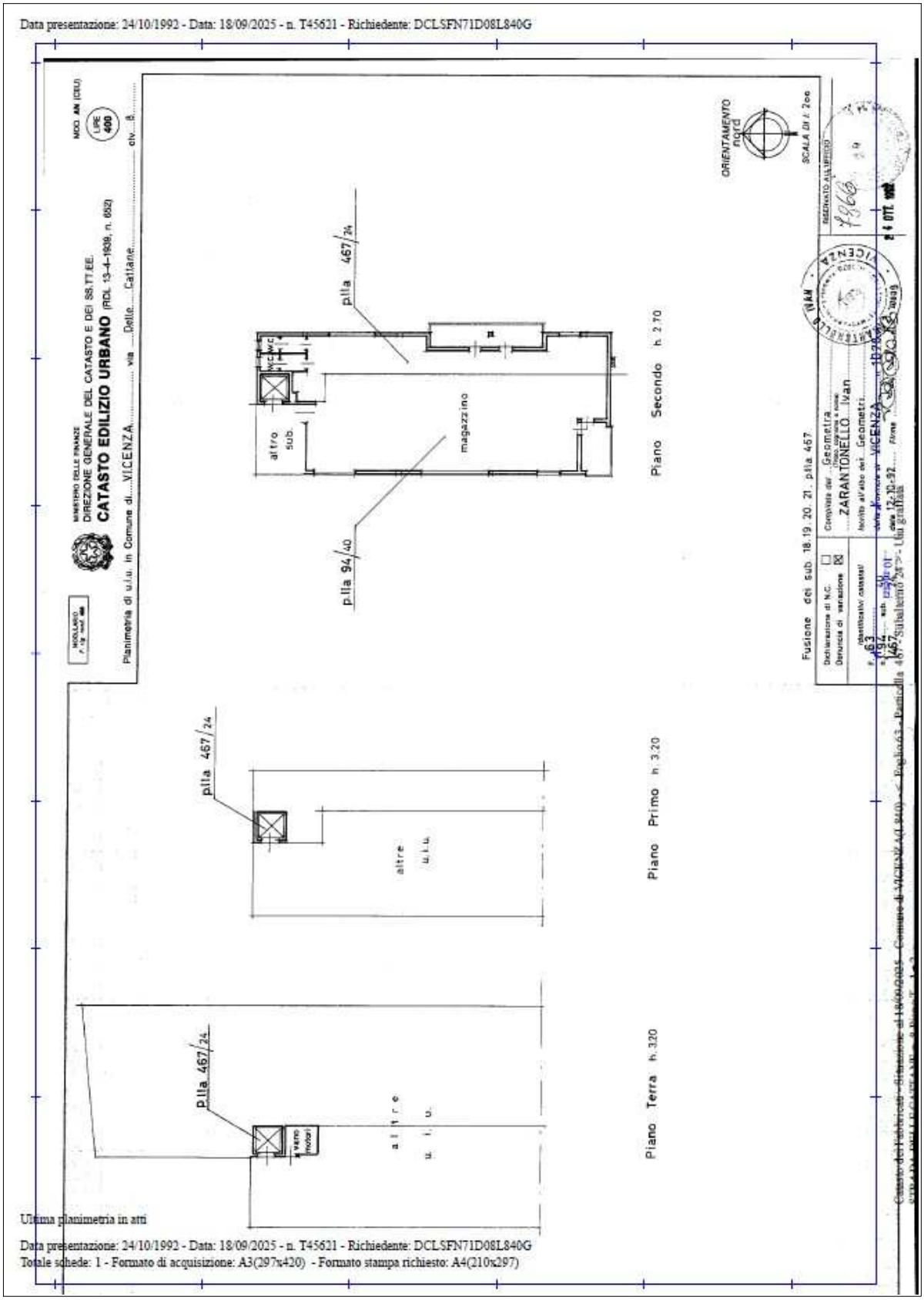
Dal 31/03/2011
- ********** (proprietà 1 / 1)

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

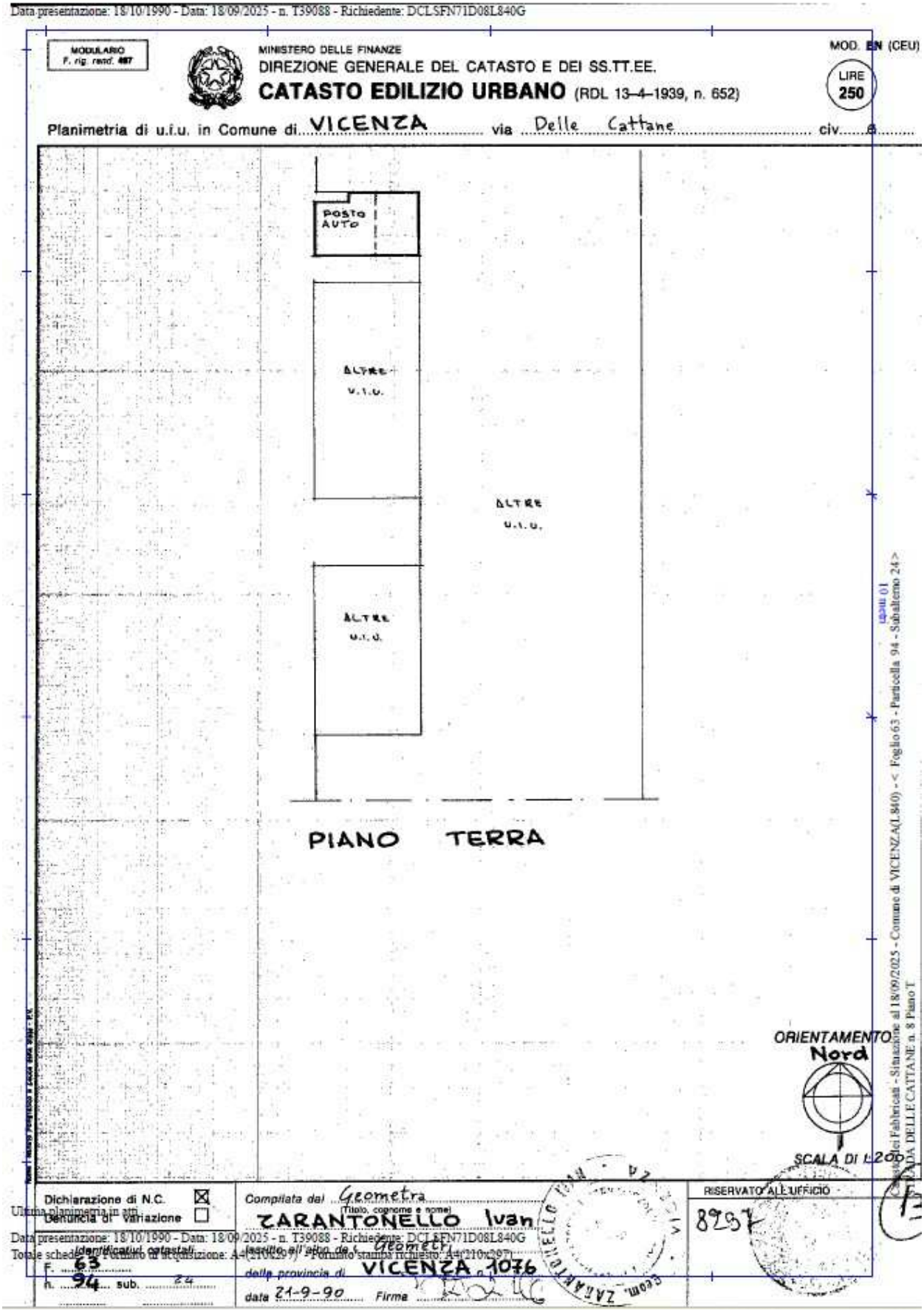
I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento risultano corretti nella descrizione di foglio, particella e subalterno, così come riportati in visura catastale.

5.4 Giudizio di conformità catastale

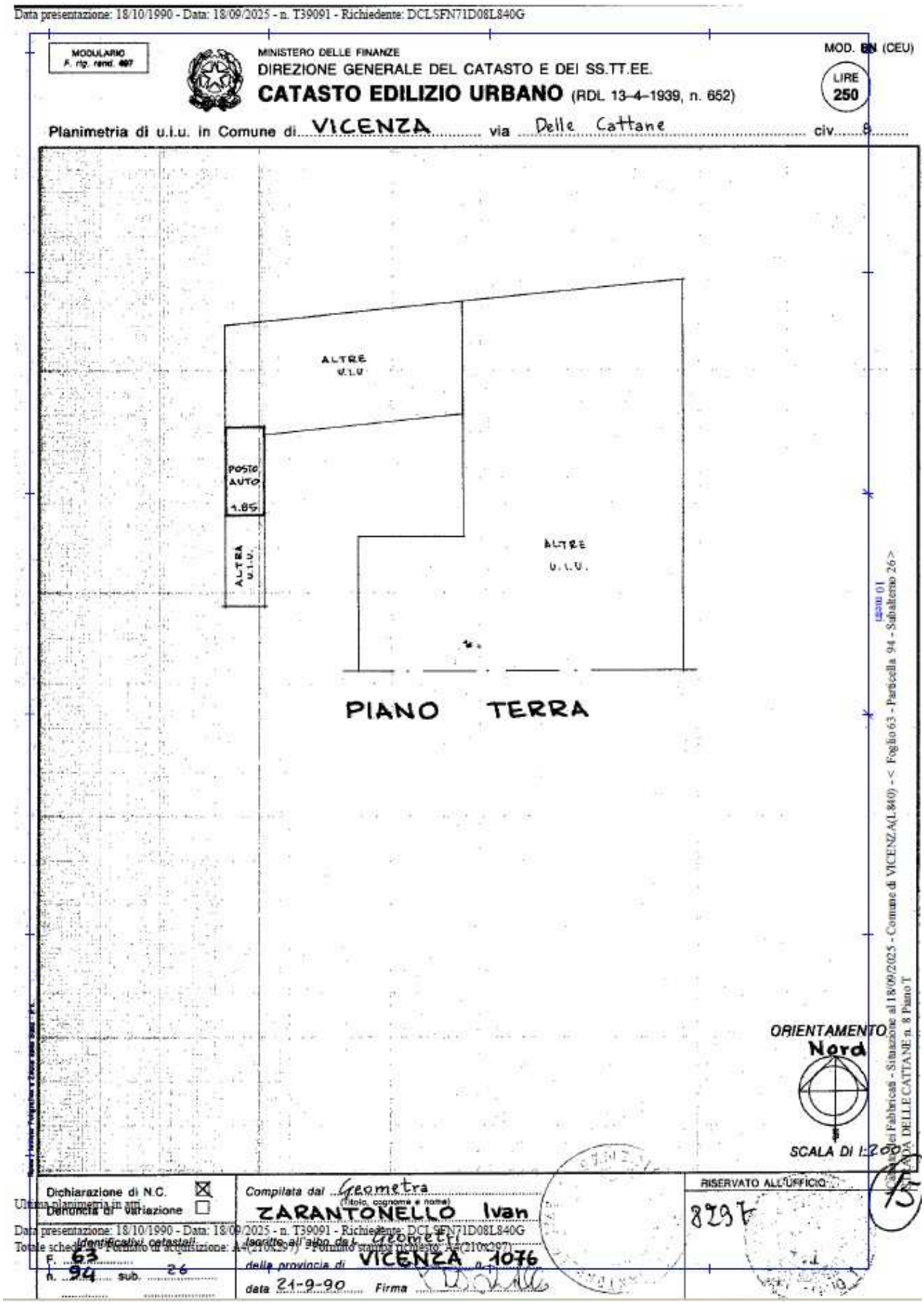
Le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sembrano sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi valutato durante il sopralluogo



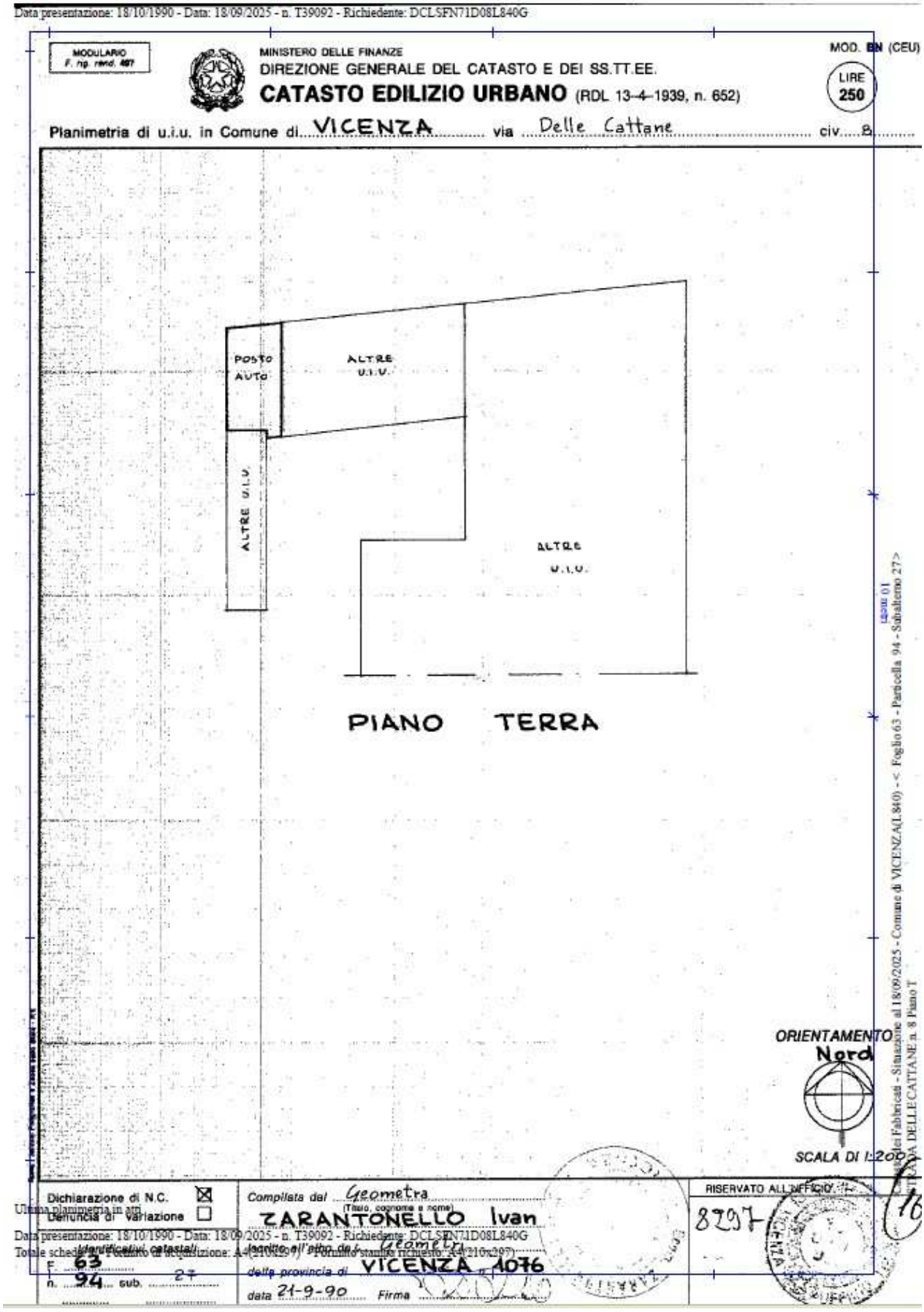
Planimetria catastale particella 94 sub. 40 graffata alla particella 467 sub. 24



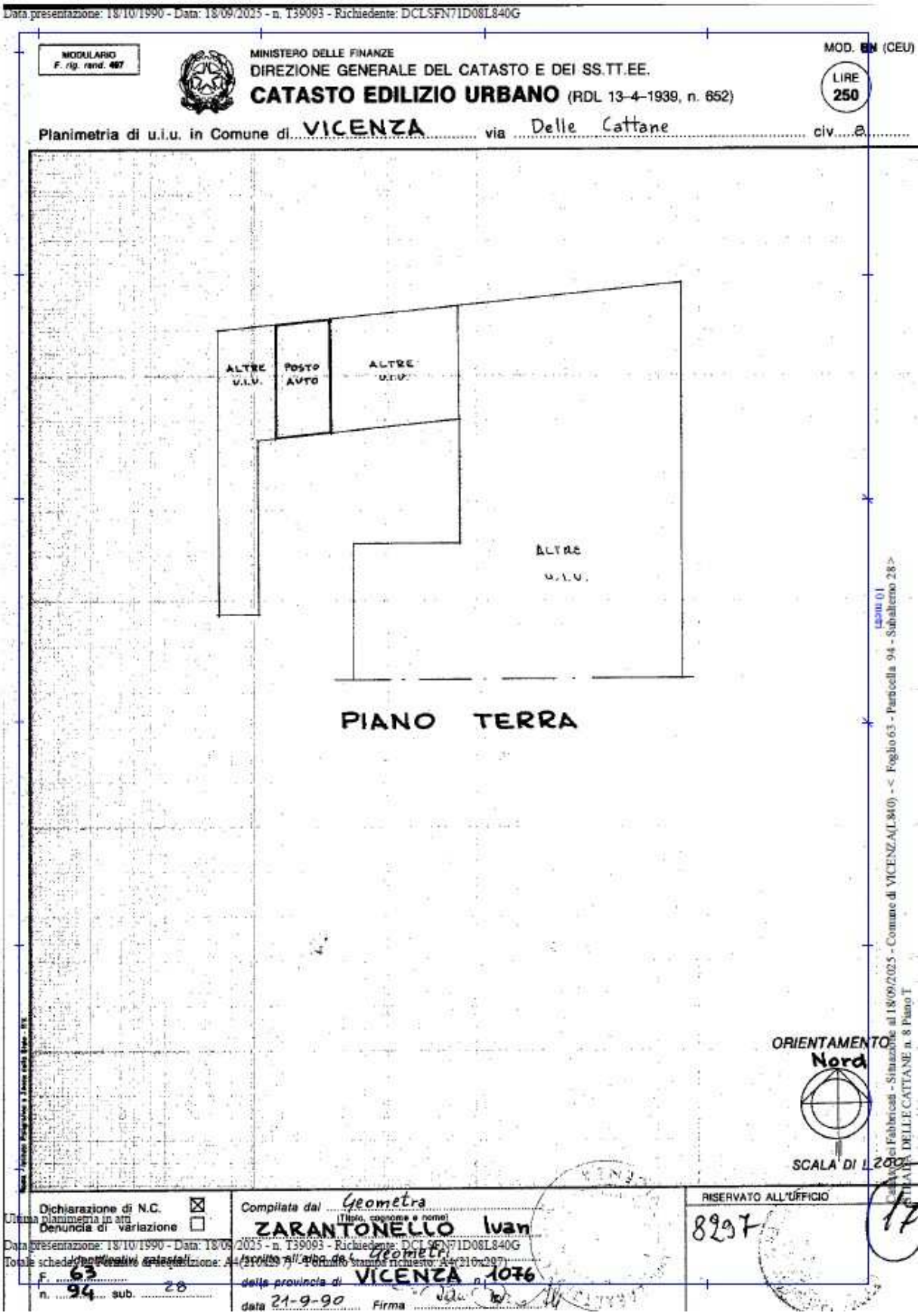
Planimetria catastale posto auto, particella 94 sub. 24



Planimetria catastale posto auto, particella 94 sub. 26



Planimetria catastale posto auto, particella 94 sub. 27



Planimetria catastale posto auto, particella 94 sub. 28

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1) Immobili censiti al Foglio 63, Particella 94 Subalterno 26 e sub 27

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) Immobili censiti al Foglio 63, Particella 94 Subalterno 40 graffato con part. 467 sub. 24, particella 94, sub 28

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 6726 e numero di registro particolare 4334

Dal 23/12/1993 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.

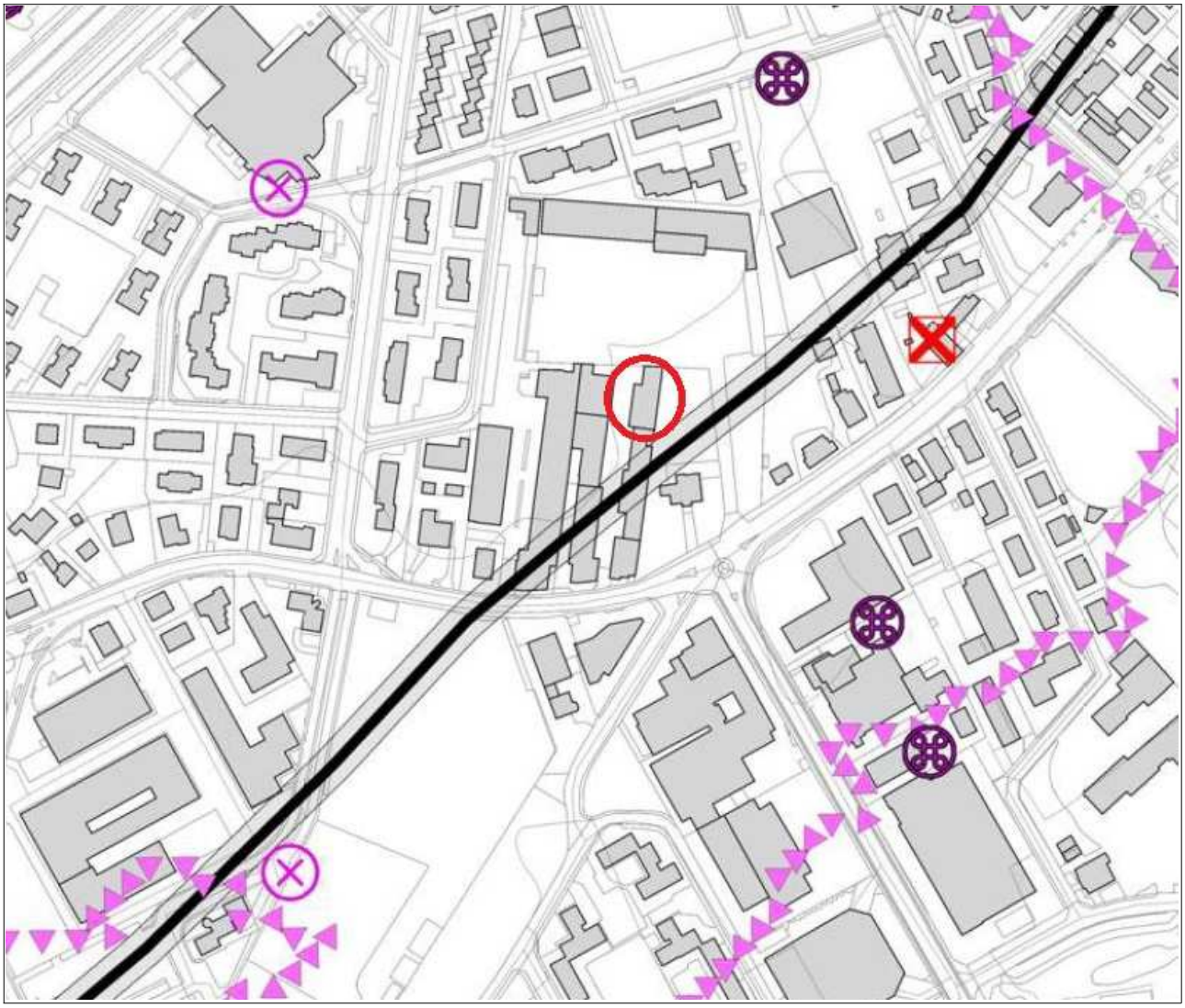
Obiettivo del PI è quello di integrare dette aree nel contesto urbano in cui si collocano anche risolvendo, attraverso la loro urbanizzazione, eventuali carenze funzionali dei vicini insediamenti.

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 appaiano esterni, seppur di poco, dall'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, avvenuto in data 18/11/2025, con accesso agli immobili, si sono notate alcune lievi difformità interne rispetto ai provvedimenti autorizzativi elencati:

1) Immobile censito al Foglio 63, particella 94 sub. 40 graffata alla particella 467 sub. 24

Presenza di alcuni tratti di parete e di una canna fumaria non autorizzate, assenza della canna fumaria nella posizione presente in progetto approvato.

Nelle tavole seguenti si illustreranno le difformità rilevate:

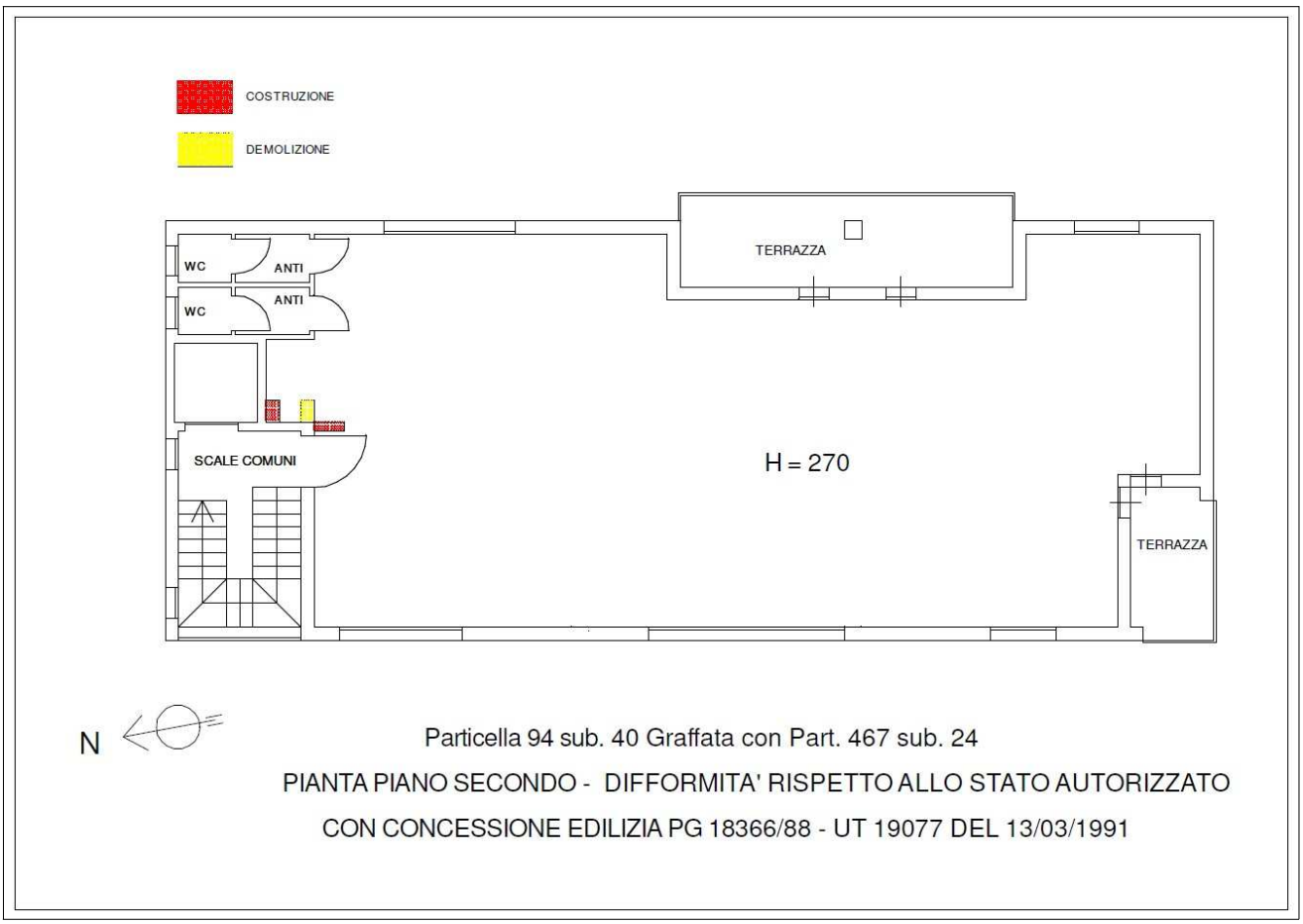
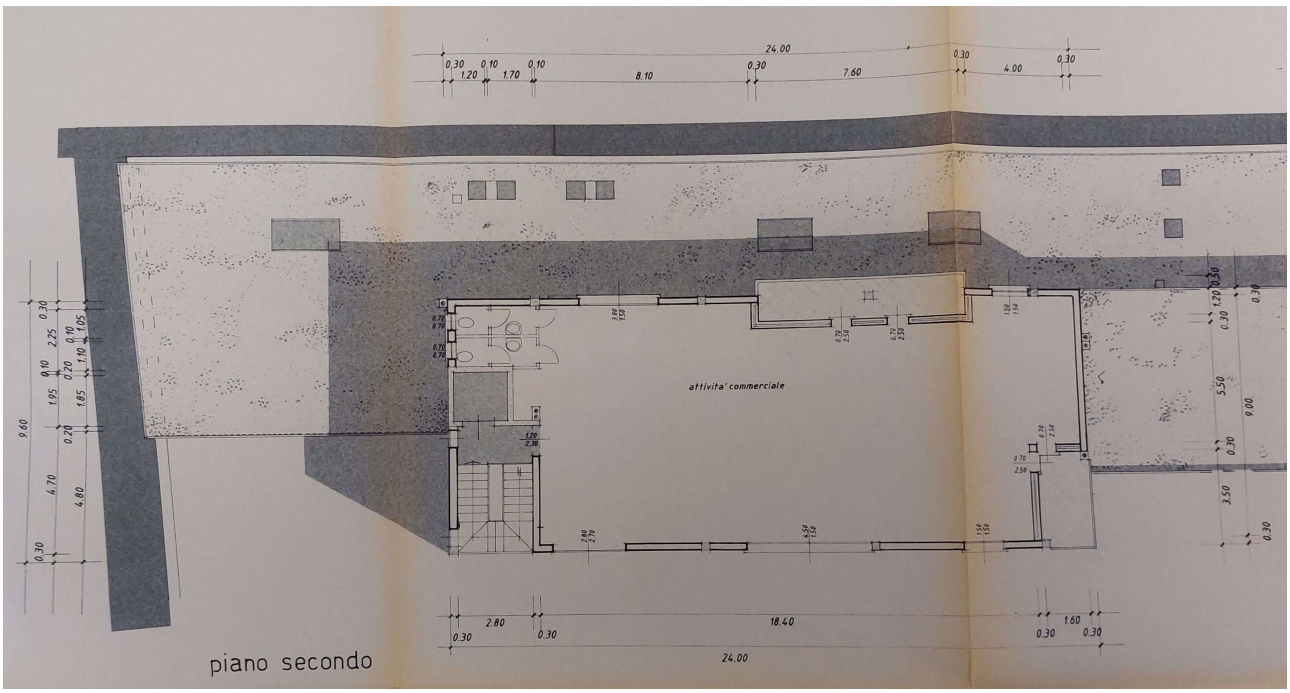


Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



particella 94 sub. 40 graffata alla particella 467 sub. 24 – 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, si debba realizzare una pratica edilizia in sanatoria, necessaria per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

Il costo delle pratica edilizia previste comprensiva di rilievo, restituzione grafica e sanzione amministrativa prevista dal DPR 380/2001, è stimabile in **€ 3.000,00**

Non disponendo di attestazioni di conformità impiantistiche aggiornate, si ritiene che sia opportuno procedere ad una presa visione di impianto elettrico ed idraulico e ad eventuali adeguamenti o completamente, da parte di tecnici specializzati. Per tale operazione si preventiva una spesa di **€ 3.000,00**

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 5, 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. 40, 24,26,27,28, 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 5, 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

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 210, e al lordo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, risulta essere di

€ 107.000,00 (diconsi Euro centosettemila/00)

pari ad un valore unitario di circa €/mq 509

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	192
Terrazza	0	0	0	22,61
Posto auto	0	0	0	45
n bagni	1	1	0	2
Qualità contesto e parti comuni	0	2	4	3
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**	**210**

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	15.000,00 €
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	15.000,00 €		
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	18.571,43 €	58	47.857,14 €	52	50.000,00 €	192
Terrazza (mq)	0	2.422,50 €	0	2.422,50 €	0	2.422,50 €	22,61
Posto auto (mq)	0	4.017,86 €	0	4.017,86 €	0	4.017,86 €	45
n bagni	1	7.000,00 €	1	7.000,00 €	0	0,00 €	2
Stato di manutenzione (n)	0	15.000,00 €	0	15.000,00 €	3	-30.000,00 €	1
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		98.320,12 €		96.392,00 €		71.987,86 €	
		VALORE MEDIO		88.899,99 €		36,58%	
						FALSO	

SISTEMA DI STIMA

Prezzo di mercato e caratteristica	contratto						
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzi corretti MCA		98.320,12 €		96.392,00 €		71.987,86 €	
Qualità contesto e parti comuni	0	-36.606,21	2	-12.202,07	4	12.202,07	3
Posizione, parcheggi e collegamenti	1	44.952,05	2	22.476,02	2	22.476,02	3
Prezzi corretti con SdS		106.665,95		106.665,95		106.665,95	

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	€ 98.320,12	**Valore di stima**	**€ 106.665,95**
B	€ 96.392,00	**valore contesto**	**-€ 12.202,07**
C	€ 71.987,86	**valore posizione e parcheggi**	**€ 22.476,02**

Valore di Stima	**€ 106.665,95**
Valore di stima arrotondato	**€ 107.000,00**

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 edilizio/urbanistica **€ 3.000,00**
- Spese per adeguamento impianti elettrici ed idraulici **€ 3.000,00**

€ 107.000,00 - (€ 3.000,00 + € 3.000,00) = € 101.000,00

Valore di mercato allo stato attuale = € 101.000,00
(diconsi Euro centounmila/00)

(Valore di mercato dell'unità immobiliare al netto delle spese per regolarizzazione urbanistico/edilizia e dei costi stimabili per presa visione e completamento impiantistica)

- 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 5):

€ 101.000,00 - (€ 101.000,00 x 0,15) = € 85.850,00
e, arrotondando = € 86.000,00

Il prezzo a base d'asta dei beni (Lotto 5) è pari ad € 86.000,00
(diconsi Euro ottantaseimila/00)

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

- Gli immobili censiti al Foglio 63, Particella 94 Sub 26, e sub. 27 (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. Le unità immobiliari in questione, sono state acquisite assieme ad altri immobili, non compresi nel presente Lotto 5, per una cifra complessiva di € 267.000,00

- Gli immobili censiti al Foglio 63, Particella 94 Subalterno 40 (magazzino) Particella 94 Sub 24 e sub. 28 (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 6726 e numero di registro particolare 4334. Le unità immobiliari in questione, sono state acquisite assieme ad altri immobili, non compresi nel presente Lotto 5, per una cifra complessiva di € 100.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sulla base di quanto esposto in relazione, la vendibilità degli immobili compresi nel Lotto 5, appare condizionata da alcuni fattori :

- Presenza di contratto di affitto in essere, registrato
- 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 una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino-deposito (al piano secondo), oltre a quattro posti auto di pertinenza, in carico ad un unico proprietario e soggette a contratto di locazione. Per tale ragioni non appaiono comodamente divisibili.

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 5 (una unità immobiliare a destinazione d'uso deposito-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, registrato
- 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 5
2. Stato autorizzato sub 40
3. Planimetrie di sovrapposizione con lo stato autorizzato
4. Mappa catastale
5. Planimetrie catastali Lotto 5
6. Sovrapposizione tra mappa catastale e vista satellitare
7. Visure catastali Lotto 5
8. Atto d'acquisto immobili Lotto 5
9. Ispezione Ipotecaria immobili
10. Trascrizione Ipoteca Mutuo Fondiario
11. Nota di trascrizione del Pignoramento
12. Estratto Piano degli Interventi Comune di Vicenza
13. Provvedimenti autorizzativi Lotto 5
14. Atto Acquisto Comparativo 1
15. Atto Acquisto Comparativo 2
16. Atto Acquisto Comparativo 3
17. Tabelle di stima MCA Lotto 5
18. Visura camerale debitore
19. Contratto affitto sub 40,24,26,27,28