



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 20/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/09/2025**

Identificazione beni: Beni in Roana (VI), Località Treschè Conca Via Chiesa n.239-241
Dati Catastali: Sezione Urb. – Foglio 74, P.la 295
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Alfonso Pozza** – V.lo Matteotti, 15 Bassano del Grappa (VI)
Mail: pozzaal@libero.it – tel: 0424/227262

Custode Giudiziario: **Società I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **20/2025**, promossa da: contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/09/2025

Esperto stimatore: Arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (pag. 9): proprietà per la quota di 1/1 (intero)

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6 – 7): opificio su due livelli fuori terra (piani terra e primo) ed un piano seminterrato

Ubicazione (pag. 6): Roana (VI) Frazione Treschè Conca, Via Chiesa n. 239-241

Dati catastali attuali del bene (pag. 17): NCEU, Foglio 74, Particella n.295 (D/1)

Metri quadri (pag. 15): opificio al piano terra mq.310,65 circa, soffitte e accessori piano primo mq.285,95 circa, vani accessori piano seminterrato mq.193,55 circa, scale mq.9,95 circa, area di corte mq. 866,35 circa

Stato di manutenzione (pag. 10): scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17 – 18): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): il fabbricato necessita di presentazione di nuova pratica edilizia per difformità (costo quantificato circa € 5.000,00), oltre al deposito di una nuova scheda catastale (costo quantificato circa € 1.500,00)

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 289): € 205.000,00

Date/valori comparabili reperiti: per la determinazione del valore dell'immobile è stato impiegato il metodo del costo (CA Cost Approach), che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito di un'aliquota che considera il livello di deprezzamento raggiunto dallo stesso per deperimento fisico ed obsolescenza

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): € 168.000,00

Valore debito: € 100.938,62 oltre agli interessi maturati e alle spese, i diritti e gli onorari come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 16): nella disponibilità della società esecutata

Titolo di occupazione (pag. 16): proprietà della società esecutata

Oneri (pag. 24 – 25): vedere Capitolo 8 della presente relazione; non ci sono spese condominiali

APE (pag. 16): non è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica poiché il fabbricato risulta privo dell'impianto di riscaldamento, e altri impianti assenti, dismessi e/o in cattivo stato

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): porzioni del solaio al piano primo in cattivo stato di conservazione, con alcune parti crollate, mancanza di impianti

Lotti (pag. 30): lotto unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte 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 competrà 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione del bene	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3	Confini N-E-S-O	9
3.4	Descrizione dettagliata del bene	10
3.5	Certificazione energetica	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1	Possesso.....	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	16
5.	ASPETTI CATASTALI	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Intestatari catastali storici	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	17
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati	21
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
7.4	Disciplina urbanistica	21
7.5	Perimetro del “mandato”	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI.....	24
8.1	Oneri e vincoli	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/08/2025)	25



8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	26
9.	SUOLO DEMANIALE	27
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	27
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	27
12.1	Metodo di valutazione	27
12.2	Stima del valore di mercato	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	30
12.5	Giudizio di vendibilità'	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15.	LOTTI.....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 04/03/2025: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Marialuisa Nitti dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 05/03/2025;
- 05/03/2025: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vico Matteotti n.15, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 05/03/2025: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione della documentazione catastale tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 14/03/2025: invio a mezzo PEC al Comune di Roana (VI) “Richiesta di Accesso agli Atti”; la richiesta è stata evasa in data 23/05/2025 con comunicazione a mezzo PEC da parte del Responsabile del Settore Gestione Territorio Servizio Edilizia Privata *“che non è stata reperita in archivio alcuna licenza edilizia”*;
- 14/03/2025: invio a mezzo PEC al Comune di Roana (VI) “Richiesta di CDU”; la richiesta è stata evasa in data 18/03/2025 con l'invio della documentazione;
- 25/03/2025: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 31/03/2025: deposito Check List;
- 22/04/2025: alle ore 10.00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e del rappresentante pro tempore della Società esecutata;
- 12/08/2025: incontro con Dirigente Ufficio Tecnico presso la sede del Comune di Roana ubicato in Località Canove.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione del bene

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, opificio su due livelli fuori terra (piani terra e primo) ed un piano sottostrada (completamente interrato su lato che si affaccia sulla pubblica via e in parte o completamente fuori terra sugli altri fronti) che occupa solo parte del sedime dell'edificio ai piani superiori, è ubicata in via Chiesa n.239-241 nel Comune di Roana (VI) in località Treschè Conca, a circa 6 Km. a sud/ovest della Sede Municipale che si trova in Località Canove, in una zona periferica del paese a destinazione mista agricola/residenziale e nelle vicinanze della Chiesa Parrocchiale di San Luigi Gonzaga.

Roana, meta molto frequentata sia per le piste da sci alpino che per quelle da sci nordico, è senz'altro il più articolato tra i Comuni dell'Altopiano di Asiago in quanto si compone di 6 frazioni, detti anche 6 Campanili poiché ciascuna frazione ha la propria Chiesa parrocchiale, che sono: Camporovere, Canove, Cesuna, Mezzaselva, Roana e Treschè Conca.



Ognuna delle frazioni di Roana ha il proprio Ufficio Turistico, l'ufficio postale, gli ambulatori medici, negozi di vicinato, e la fermata degli autobus di linea; nel territorio comunale ci sono inoltre 3 farmacie (una a Roana, una a Cesuna ed una terza a Canove), e scuole dell'infanzia, primaria (due) e secondaria di I° grado.

La principale via di comunicazione per raggiungere in auto il Comune è l'autostrada A4 Torino-Trieste da percorrere fino all'intersezione con l'A31 Valdastico; imboccata quest'ultima si procede fino al casello di Piovene Rocchette (VI) per continuare poi lungo la SP 349 del Costo in direzione nord; in treno si può scendere a Vicenza e da qui raggiungere il paese mediante bus di linea.

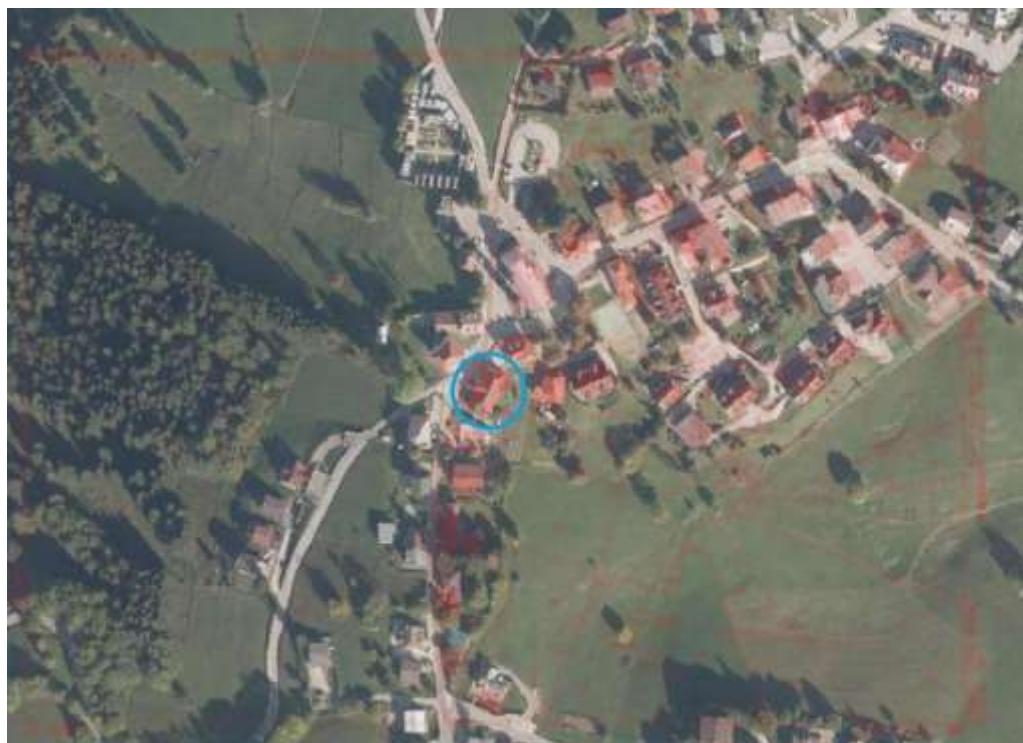


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (Allegato N.4)



Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato N.3)

Il fabbricato oggetto di procedura, un opificio di vecchio impianto edificato in data anteriore il 01/09/1967 che come rilevato nel corso dell'accesso effettuato in data 22/04/2025 allo stato attuale si trova in stato di abbandono non essendo utilizzato da molti anni, sorge sul lotto individuato al Catasto Terreni Fg.74 Particella n.295; tale lotto, planimetricamente di forma irregolare, partendo dalla pubblica via posta a ovest si sviluppa in declivio verso est per cui su quest'ultimo lato l'edificio risulta completamente fuori terra.

I confini di proprietà sono delimitati sul lato ovest da spiazzo con fondo in asfalto che si sviluppa in continuità con la pubblica via, mentre sugli altri lati l'area pertinenziale non è delimitata da recinzione con proprietà di terzi.

Per quanto si è potuto accertare nel corso dell'accesso, l'edificio presenta struttura portante verticale in muratura mista, solaio primo livello costituito da travi in calcestruzzo armato con sovrastante solaio in getto di calcestruzzo, solaio piano terra/primo in legno con sottostante controsoffitto in cattivo stato e in alcune parti mancante, copertura prevalentemente a padiglione con struttura portante (principale e secondaria) in travi di legno su cui poggiano lastre in lamiera ondulata, copertura corpo aggiunto a sud ad unica falda con soletta e manto in lamiera ondulata, grondaie e pluviali in lamiera, fori finestra con cornici e davanzali in marmo oltre a grate in metallo (piani terra e seminterrato), facciate esterne intonacate e tinteggiate; la facciata al piano terra fronte strada è rivestita da zoccolo in bugnato di marmo fino al livello dei davanzali.

Figura 3. Foto esterni ([Allegato N.1](#))



Vista fronte ovest da Via Chiesa



Vista fronti nord e ovest da Via Chiesa



Vista fronte nord



Vista fronti nord e est





Vista fronte est



Vista fronti sud e est



Vista fronte sud



Vista fronte ovest da sud

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/1 della Società

con sede a () – C.F.

I diritti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della Società esecutata la quale è divenuta proprietaria per la quota di 1/1 del terreno, allora identificato in Roana Sezione C (Treschè Conca) Foglio VI° (Sesto) Mappale N.295, su cui è stato edificato l'opificio, in seguito a:

- **“Atto di Compravendita”** in data 12/03/1938, Rep. N.2.356 Notaio Dott. Giovanni Marsala, trascritto a Schio (VI) in data 11/04/1938 ai n.ri 1148 R.G. e 950 R.P., attraverso il quale il Sig.

“
con sede in un terreno identificato in Roana Sezione C (Treschè

Conca) foglio VI (Sesto) Mappale N.295 – prato di are 13,50 – colla rendita di L. 12.15.

Identificazione catastale del bene

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta catastalmente così identificata:

Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74

- Particella n.295 – Categoria: D/1 – OPIFICI.

Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche del bene e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore procederà con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Il lotto sui sorge il fabbricato confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.335 (N.), Particelle



n.1271 e n.592 (E.), Particelle n.1397 e n.1396 (S.), pubblica via (O.), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata del bene

Fabbricato ad uso opificio planimetricamente di forma pressoché regolare, con sviluppo principale in direzione nord/sud, organizzato su due livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato (completamente interrato sul lato che si affaccia sulla pubblica via a ovest, e in parte o completamente fuori terra sugli altri fronti) che occupa solo parte del sedime dell'edificio ai piani superiori, serviti da scala interna in legno, che nella scheda catastale ([Allegato N.3](#)) risulta così composto:

- piano terra: sala, magazzino, salatoio, ufficio, sala di lavorazione, deposito latte;
- piano primo: soffitta a nord/ovest, due vani a nord/est, soffitte centrali, soffitta a sud;
- piano seminterrato: quattro cantine, anti e w.c..

Dal rilievo dello stato esistente ([Allegato N.2](#)) il fabbricato risulta invece così composto:

- piano terra: sala centrale con ingressi principali, vano a nord/ovest, vano a nord/est, vano centrale, vano a sud, vano a sud/ovest;
- piano primo: soffitta centrale, soffitta a nord/ovest, due vani a nord/est, vano centrale a est, soffitta a sud;
- piano seminterrato: disimpegno con anti e w.c., vani a nord, a sud/est e a sud/ovest.

Le altezze interne rilevate, al piano terra variabili da ml.3,18 a 3,24, al piano primo in andamento di falda non rilevabili per impraticabilità di alcune parti, al piano seminterrato da ml.2,00 a 2,90, sono difformi da quanto indicato nella scheda catastale (P.T.ml.3,25, P.1° da min. ml.1,25 a max. ml.3,00, piano seminterrato ml.1,90 cantina a sud).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione scarso con due portoncini d'ingresso fronte strada in legno con specchiatura in vetro, serramenti esterni in legno con vetro semplice dotati di grate in metallo ai piani terra e seminterrato, porte interne in legno, pavimenti misti in piastrelle ceramiche o cemento al piano terra, in tavolato di legno al piano primo e in calcestruzzo al piano seminterrato, pareti intonacate e tinteggiate ai piani terra e seminterrato, parzialmente tinteggiate al piano primo, soffitto piano seminterrato a vista in calcestruzzo, soffitto piano terra con controsoffitto in pannelli misti in cattivo stato manutentivo, soffitto piano primo a vista con travi e struttura secondaria in legno e manto in lamiera.

Il w.c. al piano seminterrato ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche e sanitario costituito da vaso alla turca con anti privo di lavello (asportato).

Al piano seminterrato, nella cantina a sud/ovest, si trova una vasca/cisterna del gasolio che presenta tracce di percolamento del liquido contenuto sul pavimento.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico e idrico sanitario dismessi e non funzionanti.

L'impianto di riscaldamento risulta assente.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.249,00 al piano terra (vani principali opificio), circa mq.234,25 al piano primo (soffitte e vani accessori), circa mq.153,00 al piano seminterrato (vani accessori), circa mq.9,95 vano scala.

Figura 4. Foto interni ([Allegato N.1](#))

Piano Terra – Sala centrale lato ovest



Piano Terra – Sala centrale lato est



Piano Terra – Vista lato nord Sala centrale



Piano Terra – Sala a nord/ovest



Piano Terra – Sala a nord/ovest



Piano Terra – Sala a nord/est



Piano Terra – Sala a nord/est



Piano Terra – Accesso vano “ex-ufficio”





Piano Terra – Vano “ex-ufficio”



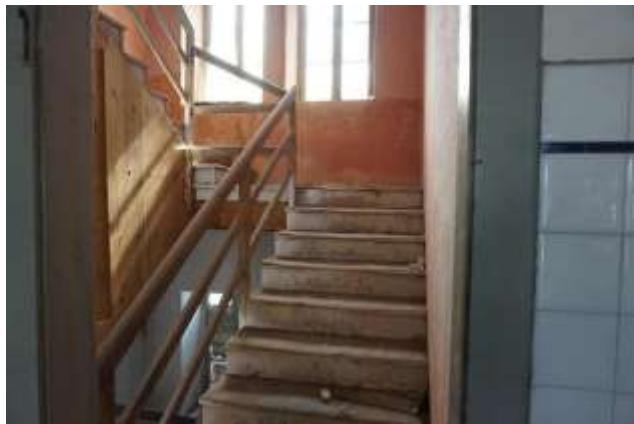
Piano Terra – Sala a sud lato est



Piano Terra – Sala a sud lato ovest



Piano Terra – Deposito a sud



Piano Terra – Scala di collegamento al piano primo



Piano Primo – Particolare vano scala



Piano Primo – Accesso da vano scala



Piano Primo – Sala centrale porzione est



Piano Primo – Sala centrale porzione ovest



Piano Primo – Soffitta a nord/ovest



Piano Primo – Soffitta a nord/ovest



Piano Primo – Vano a nord/est



Piano Primo – Vano centrale a est



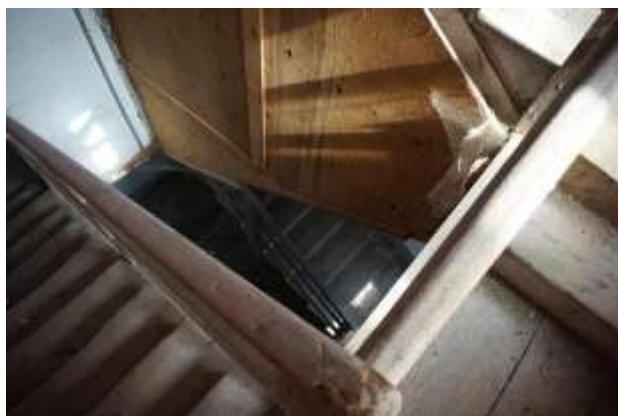
Piano Primo – Soffitta centrale a est



Piano Primo – Soffitta a sud lato est



Piano Primo – Soffitta sud lato ovest



Piano Primo – Particolare vano scala



Piano Seminterrato – Partenza scala



Piano Seminterrato – Disimpegno centrale



Piano Seminterrato – Cantina a nord



Piano Seminterrato – Zona w.c.



Piano Seminterrato – Cantina a sud lato est



Piano Seminterrato – Cantina a sud lato ovest



Piano Seminterrato – Cantina a ovest



Superficie commerciale

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25); pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici dei vani principali al lordo delle murature esterne;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 delle superfici dei vani accessori se comunicanti con i vani principali;
- 1/10 della superficie scoperta.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Opificio	310,65	1,00	310,65
	Superficie scoperta	866,35	0,10	86,63
Primo	Soffitte e accessori	285,95	0,50	142,98
Seminterrato	Vani accessori	193,55	0,50	96,77
TOTALE				637,03

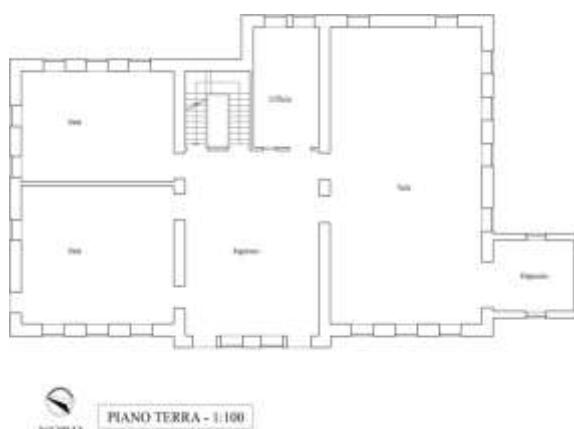


Figura 5. Planimetrie rilievo stato esistente piano terra – fuori scala ([Allegato N.2](#))





Figura 6. Planimetrie rilievo stato esistente piano primo – fuori scala (Allegato N.2)

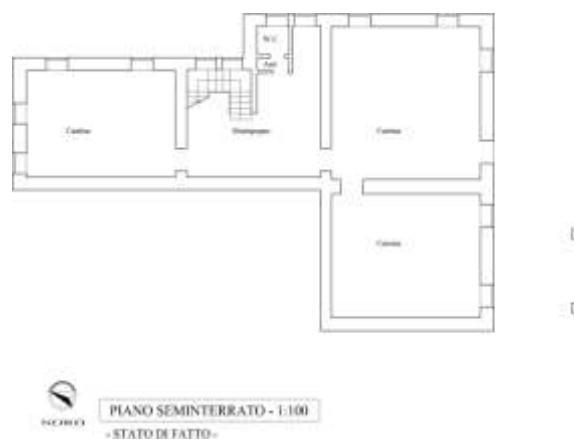


Figura 7. Planimetrie rilievo stato esistente piano seminterrato – fuori scala (Allegato N.2)

3.5 Certificazione energetica

L'unità si trova in stato di abbandono dagli inizi degli anni '70 del secolo scorso, con alcuni impianti assenti, dismessi o in cattivo stato.

Nell'Appendice A del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 26/06/2015, sono indicati i casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'APE che comprende, al punto "b)", gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione (...).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Il fabbricato risulta nella disponibilità della Società esecutata.

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

Proprietà.



5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali ([Allegato N.3](#))

A tutto il 05/03/2025 l'esecutata Società

con sede a () – C.F. , risulta

proprietaria per la quota di 1/1 della seguente unità immobiliare oggetto di pignoramento:

Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74

- **Particella n.295** – Via Chiesa n.5 – piano: T – Categoria: D/1 – Rendita: € 413,17.

N.B.: Si segnala che l'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli (piani seminterrato, terra e primo) e non al solo piano terra come invece indicato in visura.

Variazioni storiche

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/03/2008 Pratica n. VI0076780 in atti dal 03/03/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3470.1/2008);
- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 25/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il terreno su cui sorge il fabbricato è identificato al Catasto Terreni Foglio 74 Particella n.295, ENTE URBANO di are 11.77 (Impianto meccanografico del 31/12/1973).

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale il bene oggetto di procedura risulta catastalmente intestato a:

- Proprietà per la quota di 1/1

sede in () – C.F.

Precedentemente il bene oggetto di procedura risultava catastalmente intestato a:

- fino al 26/11/2005: , proprietà per la quota di 1000/1000.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento l'unità immobiliare oggetto di procedura viene così descritta:

(...)

Catasto Fabbricati

In comune di Roana foglio 74 particella 295 Cat. D/1 – opifici – proprietà per 1/1 di società cooperativa

(...)

Nella Nota di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare oggetto di procedura viene così descritta:

(...)

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune H361 – ROANA (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 74 Particella 295

Subalterno - Natura D1 – OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA CHIESA N. civico 5 Piano T

(...)



Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente al bene oggetto della presente relazione di stima, l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Le planimetrie agli atti dell'unità distribuita su tre livelli, di cui alla scheda catastale depositata in data 05/08/1953 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risultano difforni allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 22/04/2025, in quanto al piano terra è stato realizzato un volume aggiuntivo su parte del fronte sud del fabbricato, sostenuto da due pilastri al piano seminterrato, oltre a lievi modifiche per quanto riguarda l'area di sedime, le forometrie e l'eliminazione del muro divisorio al piano terra tra sala di lavorazione e deposito latte, il tutto meglio evidenziato nelle sottostanti planimetrie di sovrapposizione stato rilevato/scheda catastale.

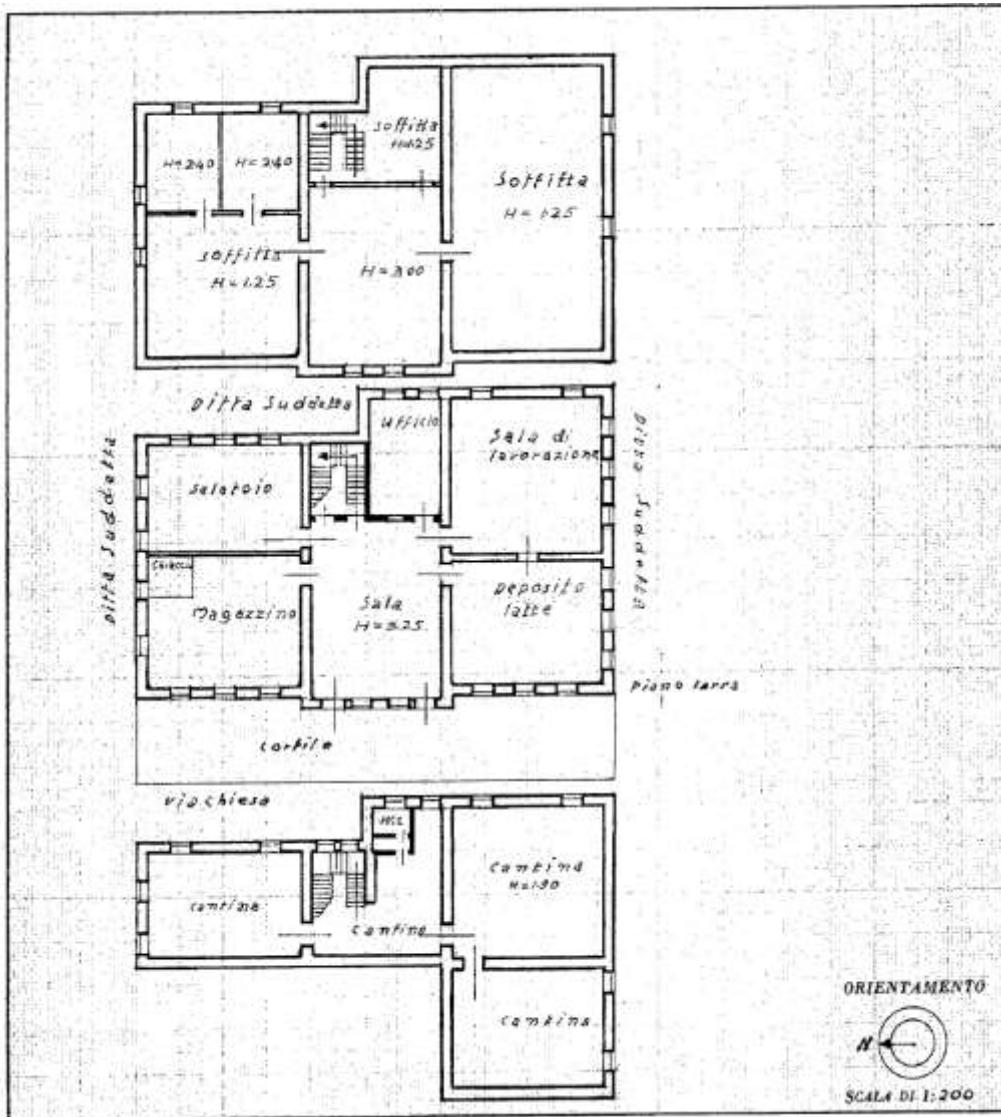


Figura 8. Estratto scheda catastale (fuori scala) – (Allegato N.3)

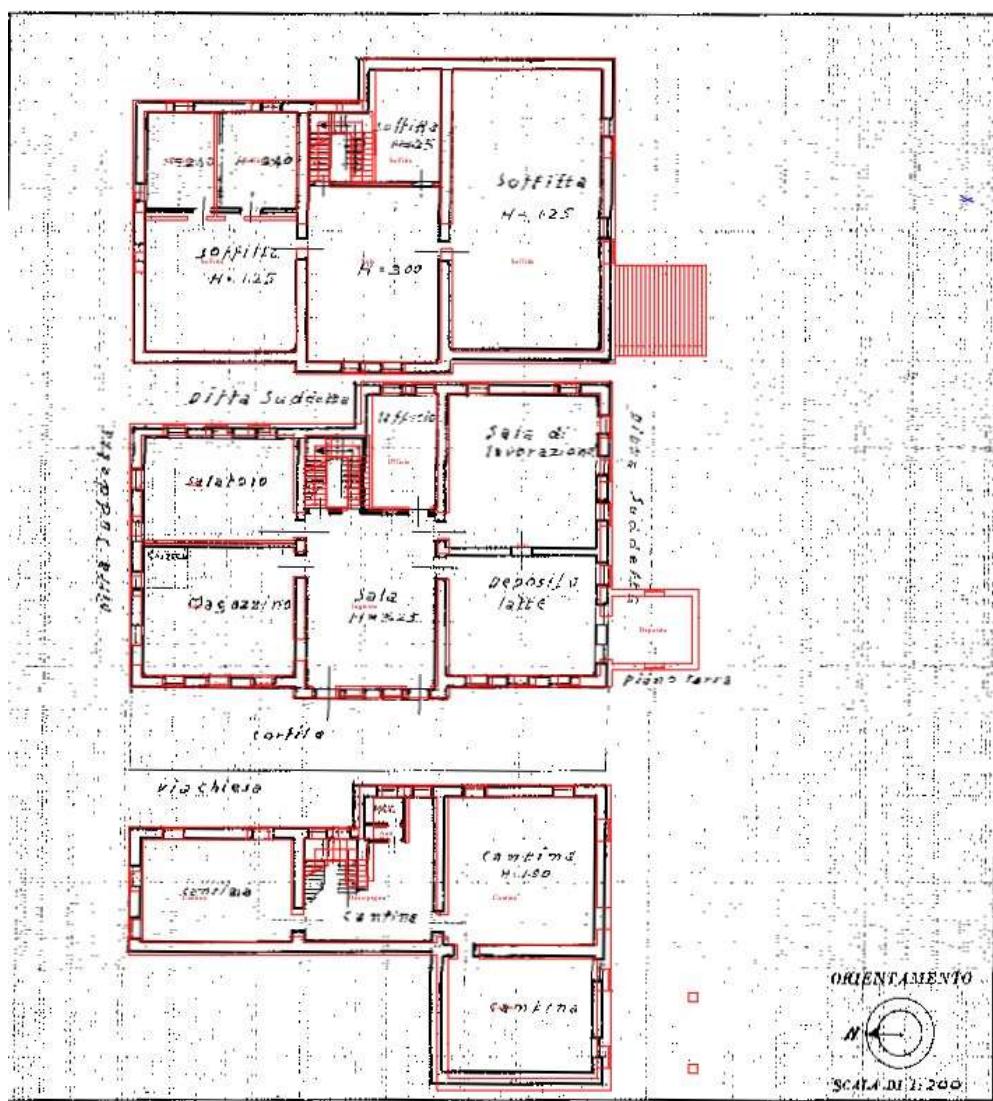


Figura 9. Sovrapposizione planimetria catastale con stato rilevato (fuori scala) – ([Allegato N.2](#))

Nelle sottostanti planimetrie vengono meglio evidenziate, assumendo come base la scheda catastale di cui sopra, le demolizioni e costruzioni effettuate così come rilevato nel corso del sopralluogo in data 22/04/2025.

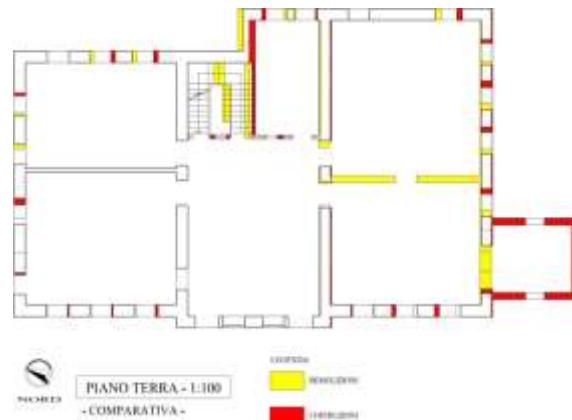


Figura 10. Planimetria P.T. con evidenziate demolizioni e costruzioni effettuate (fuori scala) – (Allegato N.2)

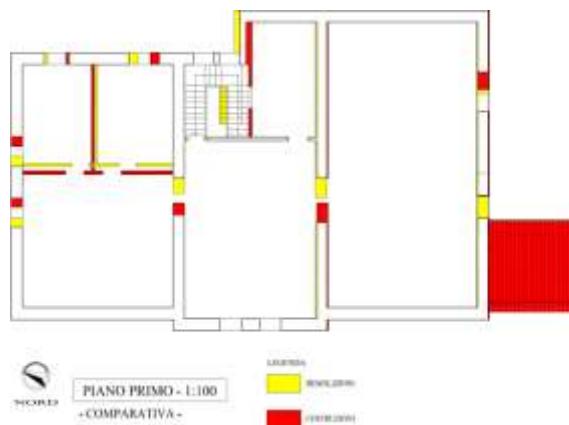


Figura 11. Planimetria P.1° con evidenziate demolizioni e costruzioni effettuate (fuori scala) – ([Allegato N.2](#))

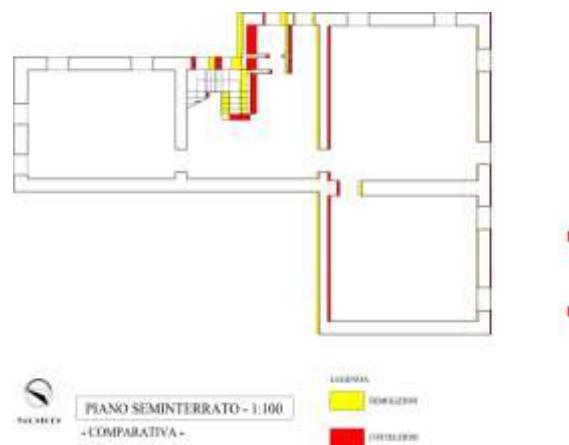


Figura 12. Planimetria P.Semint. con evidenziate demolizioni e costruzioni effettuate (fuori scala) – ([Allegato N.2](#))

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

La società esecutata risulta titolare per la quota di 1/1 del bene oggetto di procedura a seguito di **Atto di Compravendita** in data 12/03/1938, Rep. N.2.356 Notaio Dott. Giovanni Marsala, trascritto a Schio (VI) in data 11/04/1938 ai n.ri 1148 R.G. e 950 R.P..

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Il bene oggetto di procedura era in ditta:

- fino al 26/11/2005:

con sede a () (C.F.) in forza di “Atto di Compravendita” in data 12/03/1938, Rep. N.2.356 Notaio Dott. Giovanni Marsala, trascritto a Schio (VI) in data 11/04/1938 ai n.ri 1148 R.G. e 950 R.P., attraverso il quale il Sig

vendette alla “ ” con sede in

un terreno identificato in Roana Sezione C (Treschè Conca) Foglio VI° (Sesto) Mappale N.295 – prato di are 13,50 – rendita di L. 12.15; su tale terreno è stato costruito l’immobile pignorato mentre in data 03/03/2008, in seguito a Variazione per modifica di identificativo, è passato dalla Sezione Urbana C Foglio 6 all’attuale Foglio 74 mantenendo il medesimo numero di Particella.

Si sottolinea che l'allora “ ” è riconducibile alla società “ ”, che a sua volta il 26/11/2005 in seguito a “Atto di Trasformazione di Società” Rep. N.32.833 Racc. N.6.296 Notaio Dott. Giovanni Muraro di Chiampo (VI), trascritto a Schio (VI) in data 25/01/2006 ai n.ri 1180 R.G. e 820 R.P., è diventata l'attuale società esecutata “ ”.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato N.6)

Alla Richiesta di Accesso agli Atti inviata a mezzo PEC al Comune di Roana (VI) in data 14/03/2025, è stato comunicato da parte del Responsabile del Settore Gestione Territorio Servizio Edilizia Privata del Comune di Roana Arch. Fabio Gloder a mezzo PEC in data 23/05/2025, quanto segue: “(...) che non è stata reperita in archivio alcuna licenza edilizia relativa alla costruzione dell'edificio catastalmente censito sul Fg. 74, mapp. 295 intestata a ”. ([Allegato N.6](#))

7.2 Abusi/difformità riscontrati

La prima rappresentazione grafica dell'edificio è costituita dalla planimetria catastale di impianto depositata in data 05/08/1953 mentre presso l'Ufficio di competenza del Comune di Roana non è stata reperita alcuna licenza edilizia e relativi elaborati progettuali (vedi punto precedente); pertanto le difformità riscontrate fanno riferimento al confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo in data 22/04/2025 e la scheda catastale sopramenzionata.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Poiché presso il Comune di Roana non è stata reperita alcuna licenza edilizia, si dovrà comunque presentare una pratica per regolarizzare le difformità rilevate tra lo stato attuale dell'immobile e la scheda catastale, soprattutto per quanto riguarda il volume aggiunto a sud, il cui costo, comprensivo di spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.), spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Per quanto riguarda l'ammontare di eventuali sanzioni amministrative, in virtù delle modifiche normative introdotte dalla Legge N.105/2024, il costo non risulta al momento quantificabile.

7.4 Disciplina urbanistica ([Allegato N.7](#))

Come riportato nel CDU datato 18/03/2025 Prot. 4904, ricevuto a mezzo PEC dal Comune di Roana (VI) in data 18/03/2025 e allegato alla presente Relazione (Allegato N.7), il fabbricato e relativo terreno di pertinenza secondo la Variante 2^a al 2° Piano degli Interventi adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29/02/2024 in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 delle L.R. 11 del 23/04/2004, ricade all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata ZTO D1.2 – INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO, che comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo industriale e/o artigianale; il fabbricato è interessato dal seguente vincolo: “Fabbricati e manufatti di tutela – grado di protezione 2”.

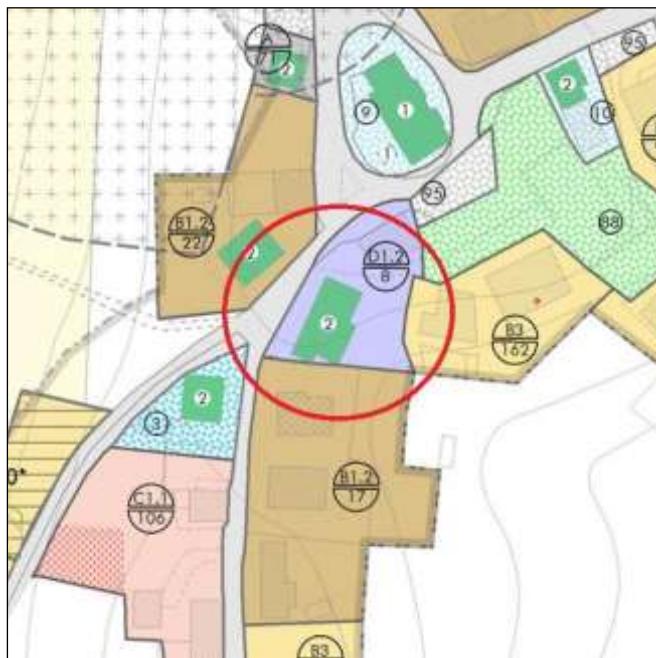


Figura 13. Estratto Elaborato T 3 7 P.I.- Piano degli Interventi Var.2 anno 2023 – Disciplina del suolo zone significative – Treschè Conca Contrade

Le destinazioni d'uso del P.I. ammesse nelle ZTO D1.2, oltre agli insediamenti produttivi non inquinanti, sono le seguenti:

- magazzini e depositi;
- attrezzature legate all'autotrasporto;
- impianti tecnici;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività di ristoro aventi una superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- attività commerciali all'ingrosso e/o ad esso assimilabili;
- uffici, spacci e mostre direttamente connesse con l'attività principale (fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita);
- medie strutture di vendita (fino ad un massimo di 1.000 mq di superficie di vendita) di beni strumentali e/o collegati tipologicamente alle attività produttive (es. mobili, auto e relativi ricambi ed accessori, ferramenta, materiali elettrici, macchine e materiali per l'edilizia, macchine e macchinari per l'agricoltura e la zootecnia e simili);
- alloggi del custode o del gestore nel limite di un volume massimo non superiore a 300 mc per ciascuna attività che raggiuga una superficie lorda di pavimento di almeno 150 mq nelle zone di completamento di 300 mq in quelle di espansione (tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in esso contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività).

All'interno della zona D1.2 è escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe o che producano comunque rumori e/o emissioni moleste in rapporto al contesto urbano e/o ambientale esistente.

Per gli edifici con Grado di Protezione n.2, secondo quanto riportato nel Prontuario di Mitigazione ambientale del P.I., sono ammessi gli interventi così riassunti:

- ripristino o rifacimento dei parametri esterni, compreso ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo e l'eventuale apertura di nuove porte o finestre, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio, compreso abbaini, timpani e frontaline nel rispetto di specifiche indicazioni e inserimento di elementi decorativi e/o funzionali nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali e delle unità immobiliari;
- consolidamento e integrazione delle strutture principali e/o sostituzione delle parti degradate e non recuperabili senza modificare posizione e quota delle murature portanti e del tetto, senza alterazioni volumetriche, di sagoma o prospettive, ammessa ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate; nel caso di fabbricati particolarmente degradati è ammessa l’integrale demolizione e fedele ricostruzione anche con limitati spostamenti di sedime nel caso di fabbricati fronteggianti la pubblica viabilità se ciò serve a migliorare la sicurezza della circolazione e soleggiamento della strada;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari rispettando i caratteri architettonici dell’edificio;
- eliminazione delle superfetazioni di epoca recente che hanno alterato l’originario impianto del fabbricato;
- è consentito l’uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell’edificio e con l’ambiente circostante.

7.5 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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte 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 SUI BENI

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: **nessuno**;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;
- o) i contratti di locazione ultranovenNALI con canone giudicato vile: **no**;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;



- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni: per la presentazione di pratiche edilizie viene quantificato un costo di circa **€ 5.000,00**, per eventuali sanzioni amministrative al momento non quantificabili, per la regolarizzazione catastale viene quantificato un costo per le relative pratiche di circa **€ 1.500,00**;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
- t) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- u) oneri conseguenti al fatto che l’unità in esame fa parte di un edificio condominiale: **nessuno**.
- Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d’asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall’aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/08/2025)

Trascrizioni contro:

- Sequestro conservativo trascritto a Schio (VI) il 14/03/2018 ai n.ri 2726 R.G. – 2035 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 15/12/2017 Rep. n.9714/2013; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO [REDACTED]
[REDACTED] ontro “ [REDACTED]
” con sede in () – C.F.

C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobile: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:

– Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.

- Sequestro conservativo trascritto a Schio (VI) il 14/03/2018 ai n.ri 2727 R.G. – 2036 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 15/12/2017 Rep. n.9716/2013; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore [REDACTED]
[REDACTED] ontro “ [REDACTED]
” con sede in () – C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobile: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:

– Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 23/01/2025 ai n.ri 734 R.G. – 571 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 14/01/2025 Rep. n.7579/2025; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]
[REDACTED] “ con sede in

() – C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobile: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:

– Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all’Atto Giudiziario Rep. n.941/2018 in data 04/04/2018 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Schio (VI) il 26/01/2021 ai n.ri 877 R.G. – 100 R.P., a favore [REDACTED]

” con sede in () – C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Capitale € 86.967,30 - Interessi € 20.000,00 - Iscriz. ipotec. per € 106.967,30

Immobili: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:

– Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.

- Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all'Atto Giudiziario Rep. n.940/2018 in data 04/04/2018 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Schio (VI) il 26/01/2021 ai n.ri 878 R.G. – 101 R.P., a favore di

” con sede in () – C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Capitale € 36.649,37 - Interessi € 10.000,00 - Iscriz. ipotec. per € 46.649,37

Immobili: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:

– Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, sono i seguenti:

a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all'Atto Giudiziario Rep. n.941/2018 in data 04/04/2018 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Schio (VI) il 26/01/2021 ai n.ri 877 R.G. – 100 R.P., a favore

con sede in () – C.F. , per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1.

Immobili: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:

– Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.

- Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all'Atto Giudiziario Rep. n.940/2018 in data 04/04/2018 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Schio (VI) il 26/01/2021 ai n.ri 878 R.G. – 101 R.P.,

” con sede in () – C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobili: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:

– Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sequestro conservativo trascritto a Schio (VI) il 14/03/2018 ai n.ri 2726 R.G. – 2035 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 15/12/2017 rep.n.9714/2013; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore

contro “

” con sede in () –

C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobile: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:



- Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.
- Sequestro conservativo trascritto a Schio (VI) il 14/03/2018 ai n.ri 2727 R.G. – 2036 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 15/12/2017 rep.n.9716/2013; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di [REDACTED] contro “[REDACTED]” con sede in () – C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Immobile: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:
- Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 23/01/2025 ai n.ri 734 R.G. – 571 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 14/01/2025 rep.n.7579/2025; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro “[REDACTED]” con sede in () – C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Immobile: Comune di Roana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 74:
- Particella n.295 – Nat. D1 – OPIFICI.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello e uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non è costituito in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo



le modalità precise negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell’immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degl’immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell’immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato, che allo stato attuale si trova in stato di non utilizzo dagli inizi degli anni '70 del secolo scorso, viene impiegato il metodo del costo (CA Cost Approach), che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell’edificio, diminuito di un’aliquota che considera il livello di deprezzamento raggiunto dallo stesso per deperimento fisico ed obsolescenza.

12.2 Stima del valore di mercato ([Allegato N.8](#))

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.* Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($(\max \text{ valore} - \min \text{ valore}) / \min \text{ valore} < 5\div10\%$).



Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e il più probabile valore di mercato alla data del 26/08/2025 risulti essere pari a:

€ 205.000,00 (duecentocinquemila/00 €), pari a 321,81 €/m²

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra vengono ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, e cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche edilizie € 5.000,00
- altri costi/oneri: € 0,00

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

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

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

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.

Detrazione 15% su € 205.000,00 = € 30.750,00

Detrazione per regolarizzazione catastale = € 1.500,00

Detrazione per spese tecniche = € 5.000,00

Prezzo a base d'asta = € 205.000,00 – € 30.750,00 – € 1.500,00 – € 5.000,00 = € 167.750,00 che si arrotondano ad € 168.000,00.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 168.000,00 (€ centosessantottomila/00)**.



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Si sottolinea che l'unico dato pregresso si riferisce all'acquisizione dell'appezzamento di terreno su cui è stato poi costruito l'immobile oggetto di pignoramento; tale atto è il seguente:

Atto di Compravendita in data 12/03/1938, Rep. N.2356 Notaio Dott. Giovanni Marsala, trascritto a Schio (VI) in data 11/04/1938 ai n.ri 1148 R.G. e 950 R.P., attraverso il

[REDACTED]

con sede in un “appezzamento di terreno” identificato in Roana Sezione C (Treschè Conca) Foglio VI° (Sesto) mappale N.295 prato di are 13.50 con la rendita di L.12.15, per il prezzo di Lire Tremilasettecentododici (€ 3.712); su tale terreno è stato costruito l'immobile pignorato mentre in data 03/03/2008, in seguito a Variazione per modifica di identificativo, è passato dalla Sezione Urbana C Foglio 6 all'attuale Foglio 74 mantenendo il medesimo numero di Particella.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà (1/1).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Si tratta di una Società di Capitale con Sede legale a () Via , come si evince dalla Visura storica società di capitale ([Allegato N.9](#)) rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza in data 15/04/2025.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Vedasi punto precedente.

15. LOTTI

Lotto unico costituito da fabbricato ad uso opificio su due livelli fuori terra (piani terra e primo) ed un piano seminterrato, oltre a terreno di pertinenza.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Porzioni del solaio al piano primo in cattivo stato di conservazione, con alcune parti crollate, mancanza di impianti.

Bassano del Grappa, lì 26/08/2025

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con scheda catastale
3. Visure, planimetria, mappa catastale, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
6. Titoli edilizi ed elaborati grafici: dichiarazione assenza titoli in data 23/05/2025 del Responsabile Settore Gestione Territorio Servizio Edilizia Privata Comune di Roana
7. Disciplina urbanistica: CDU in data 18/03/2025
8. Tabelle di stima con il metodo del costo (CA – Cost Approach)
9. Certificato della Camera di Commercio di Vicenza della società esecutata
10. Ricevute invio perizia alla società esecutata e ai creditori

