



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 182/2025 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:	D.ssa Maria Antonietta Rosato
Creditore procedente:	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Esecutato:	XXX XXX
Data udienza ex art. 569 cpc:	12/01/2026
Identificazione beni:	Dati Catastali: Comune di Vicenza (VI) <ul style="list-style-type: none">• Catasto Fabbricati foglio 72 particella 366 sub 14 graffata a particella 477, cat. C/3,• Catasto Terreni foglio 72 particella 366, Ente urbano, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
Esperto stimatore:	Arch. Michela Temolo - Viale Torino 26, Vicenza (VI) Mail: michelatemolo@gmail.com – tel: 0444/525215
Custode Giudiziario:	Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl - Via Volto 63, Longare (VI). Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 182/2025 R.G.E., promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro XXX XXX

Giudice: D.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/01/2026

Esperto stimatore: Arch. Michela Temolo

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 5): laboratorio artigianale in edificio a destinazione mista.

Ubicazione (pag. 5): 36100 Vicenza (VI), Via Odorico da Pordenone n. 15

Dati catastali attuali (pag.7): Comune di Vicenza (VI):

- Catasto Fabbricati foglio 72 particella 366 sub 14 graff. con particella 477, Categoria C/3
- Catasto Terreni foglio 72 particella 366, Qualità Ente urbano

Metri quadri (pag. 15): superficie lorda m² 263,30, superficie commerciale m² 287,40.

Stato di manutenzione (pag. 13): appena sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna difformità tra i dati degli immobili e degli eseguiti rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e della sua nota.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18, 23): si rilevano difformità sanabili con un costo di massima complessivo di **€ 5.800,00**.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 31): **€ 150.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 30): A) 04/04/2024 (€ 155.000), B) 13/07/2023 (€ 340.000), C) 13/03/2025 (€ 175.000).

Valore di vendita forzata proposto (pag. 32): **€ 122.000,00**

Valore debito: € 564.446,67 oltre a interessi e spese

Occupazione (pag. 15): occupato da soggetto terzo in qualità di comodatario.

Titolo di occupazione (pag. 15): contratto di comodato d'uso gratuito, non opponibile.

Oneri (pag. 26): oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura: oneri per la regolarizzazione urb.-edilizia e catastale; vincolo urbanistico gravante sull'area esterna comune; oneri condominiali non noti (non è presente amministratore di condominio).

APE (pag. 15): L'APE è stato emesso in data 09/10/2025, classe energetica risultante "F".

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: oltre a quanto già riportato, si richiamano le seguenti informazioni: l'area esterna descritta nella planimetria catastale e nell'atto di provenienza come "cortile esclusivo", "cortile comune" e "tettoia comune", identificata al Foglio 72, Particelle 366 e 477, risulta vincolata all'uso di "parcheggio e servizio dell'edificio" in forza di vincolo urbanistico costituito con atto in data 14/02/1992; dalle ricerche effettuate detta area è da ritenersi parte comune, non esclusiva (cfr. pag. 11).

Lotti (pag. 33): lotto unico.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	5
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5	Certificazione energetica	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1	Possesso.....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5.	ASPETTI CATASTALI	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2	Intestatari catastali storici.....	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	24
7.4	Perimetro del “mandato”	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	26
8.1	Oneri e vincoli	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/09/2025).....	28
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	29
9.	SUOLO DEMANIALE.....	29
10.	USO CIVICO O LIVELLO	29

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	29
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	29
12.1	Metodo di valutazione	29
12.2	Stima del valore di mercato	30
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	32
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	33
12.5	Giudizio di vendibilità	33
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	33
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	33
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	33
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	33
15.	LOTTI	33
16.	OSSERVAZIONI FINALI	33
17.	ELENCO ALLEGATI	35

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 06/07/2025 la sottoscritta veniva nominata Esperto nella procedura n. 18/25 RGE. In data 09/07/2025 accettava l'incarico con giuramento in forma digitale e in data 18/07/2025 depositava la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.

In data 24/07/2025 veniva inviata lettera raccomandata all'esecutato per comunicare la data del sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali. Il sopralluogo si è svolto in data 04/09/2025 in presenza del custode giudiziario, dell'esecutato e dell'occupante comodatario. Il sopralluogo è consistito nella verifica dello stato dei luoghi, nel rilievo metrico e fotografico sia interno che esterno.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche:

- visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa acquisiti in data 10/07/2025 e ss. tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali;
- copie degli atti di provenienza ottenute tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2025 - 04/09/2025;
- verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso richiesta in data 19/07/2025 all'Agenzia delle Entrate - DP di Vicenza, con risposta il 23/07/2025;
- certificati di stato civile e di residenza storico del proprietario richiesti ai competenti uffici del Comune di Arcugnano e ricevuti in data 16/07/2025;
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Vicenza richiesto in data 24/07/2025 ed effettuato in data 28/08/2025 e, a seguito di integrazione, in data 11/11/2025;
- ispezioni ipotecarie aggiornate tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la verifica delle formalità pregiudizievoli, in data 29/09/2025 - 21/11/2025.;
- ricerche catastali e ipotecarie per l'individuazione delle parti comuni e per l'acquisizione del vincolo urbanistico, in data 09/10/2025 - 18/11/2025;
- attestato di prestazione energetica fatto redigere in data 09/10/2025;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato è stata effettuata tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate;
- grazie alle operazioni peritali svolte e all'esame della documentazione reperita, è stata compiuta l'analisi e la valutazione dei beni e la redazione della seguente relazione peritale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

In Comune di Vicenza (VI), Via Odorico da Pordenone n. 15, laboratorio con uffici e servizi al piano terra della superficie lorda di m² 263,30, costruito nel 1973 con agibilità nel 1981, facente parte di un maggior fabbricato a destinazione mista.

Accessi: accesso pedonale da Via O. da Pordenone n. 15 attraverso cortile comune, accesso carrabile da Via O. da Pordenone n. 15/A attraverso cortile comune.

Pertinenze e parti comuni: per la mancanza dell'elaborato planimetrico, le pertinenze e le parti comuni non sono censite al Catasto Fabbricati come subalterni del maggior fabbricato insistente sulla particella 366 del foglio 72. Sono comprese nella vendita dell'unità pignorata le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato e servizi dello stesso, sull'area coperta e scoperta comune, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti Codice Civile.

Contesto: zona artigianale della città di Vicenza, compresa tra la circonvallazione nord e la località di Poggio, raggiungibile tramite la strada provinciale SP 248 "Strada Marosticana". La zona è ben servita e comoda alla circonvallazione, da cui dista circa 1 km, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di sufficienti parcheggi. Caratteristiche delle zone limitrofe: zone industriali/artigianali, zone agricole, zone residenziali.

Distanze dai servizi (km): scuola dell'infanzia (0,9), supermercato (0,5), farmacia (0,7), distributore carburante (0,3), ufficio postale (0,2).

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3), casello A31 di Vicenza Nord (6), stazione FS di Vicenza (4,5).

Figura 1. Ubicazione dell'immobile su foto aerea GoogleMaps



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la **piena proprietà della quota di 1/1 di XXX XXX** nato a Vicenza il - ---- c.f. ----.

Comproprietari: nessuno.

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza, foglio 72:

- **particella 366 sub 14 graffata con particella 477**, Via Odorico da Pordenone n. 15, Piano T, Cat. C/3, Cl. 3, mq. 22.

Dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza, foglio 72:

- **particella 366 sub 14 graffata con particella 477**, Via Odorico da Pordenone n. 15, Piano T, Cat. C/3;

Catasto Terreni del Comune di Vicenza, foglio 72:

- **particella 366**, Ente urbano, consistenza 8 are 2 centiare.

Dati catastali alla data del pignoramento:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza, foglio 72:

- **particella 366 sub 14 graffata a particella 477**, Cat. C/3 Cl. 3 Consistenza m² 222, Rendita € 710,85, Indirizzo Via Odorico da Pordenone n. 15 Piano T;

Catasto Terreni del Comune di Vicenza, foglio 72:

- **particella 366**, Qualità Ente urbano, Superficie 8 are 2 centiare.

Rispondenza formale tra dati indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto: **vi è corrispondenza formale**. Nell'atto di acquisto (donazione del 25/03/2013 nn. 45200 rep. / 10897 racc. del notaio D'Ercole Leopoldo) l'immobile è catastalmente descritto come nell'atto di pignoramento (*"intera e piena esclusiva proprietà dell'unità immobiliare facente parte di un fabbricato insistente sulla particella n. 366 ente urbano di are 8.02 del foglio 72 e così catastalmente censita: Comune di Vicenza, catasto dei fabbricati, foglio 72, particella n.366 sub 14 graffata alla particella n. 477 Via Odorico da Pordenone n. 15, piano T, cat. C/3 cl. 3 mq. 222 R.C. Euro 710,85"*). Si precisa che la consistenza del bene indicata nell'atto di provenienza come in visura è di **m² 222 e non di m² 22** come riportato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che la nota di trascrizione indica espressamente come oggetto di pignoramento anche l'area di pertinenza dell'intero fabbricato, censita al foglio 72 del Catasto Terreni del Comune di Vicenza come **particella 366 ente urbano di m² 802**.

Formazione dei lotti di vendita: trattandosi di un'unica unità immobiliare, non comodamente divisibile, si forma un **LOTTO UNICO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini: altra u.i.u. (altra proprietà), tettoia e cortile comune, altra u.i.u. (altra proprietà), salvo i più precisi e attuali.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati, si produce l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

Figura 2. Estratto mappa catastale.



Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un laboratorio artigianale della superficie interna utile di circa m² 161,00, oltre a deposito, zona uffici e servizi, ubicato in Via Odorico da Pordenone n. 15 a Vicenza (VI) e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza al Foglio 72, particella 366 sub 14 graffata a particella 477, il tutto facente parte di un più ampio complesso immobiliare con destinazione mista commerciale-artigianale e residenziale.

L'unità di cui trattasi è così composta:

- al piano terra: ingresso, n. 2 uffici, spogliatoio, wc n.1, laboratorio, deposito, wc n.2 con anti wc. Altezze interne: m. 3,50 laboratorio, m. 3,20-2,60 deposito, m. 3,15 uffici, m. 3,27-1,50 wc.

Figura 4. Planimetria dello stato attuale

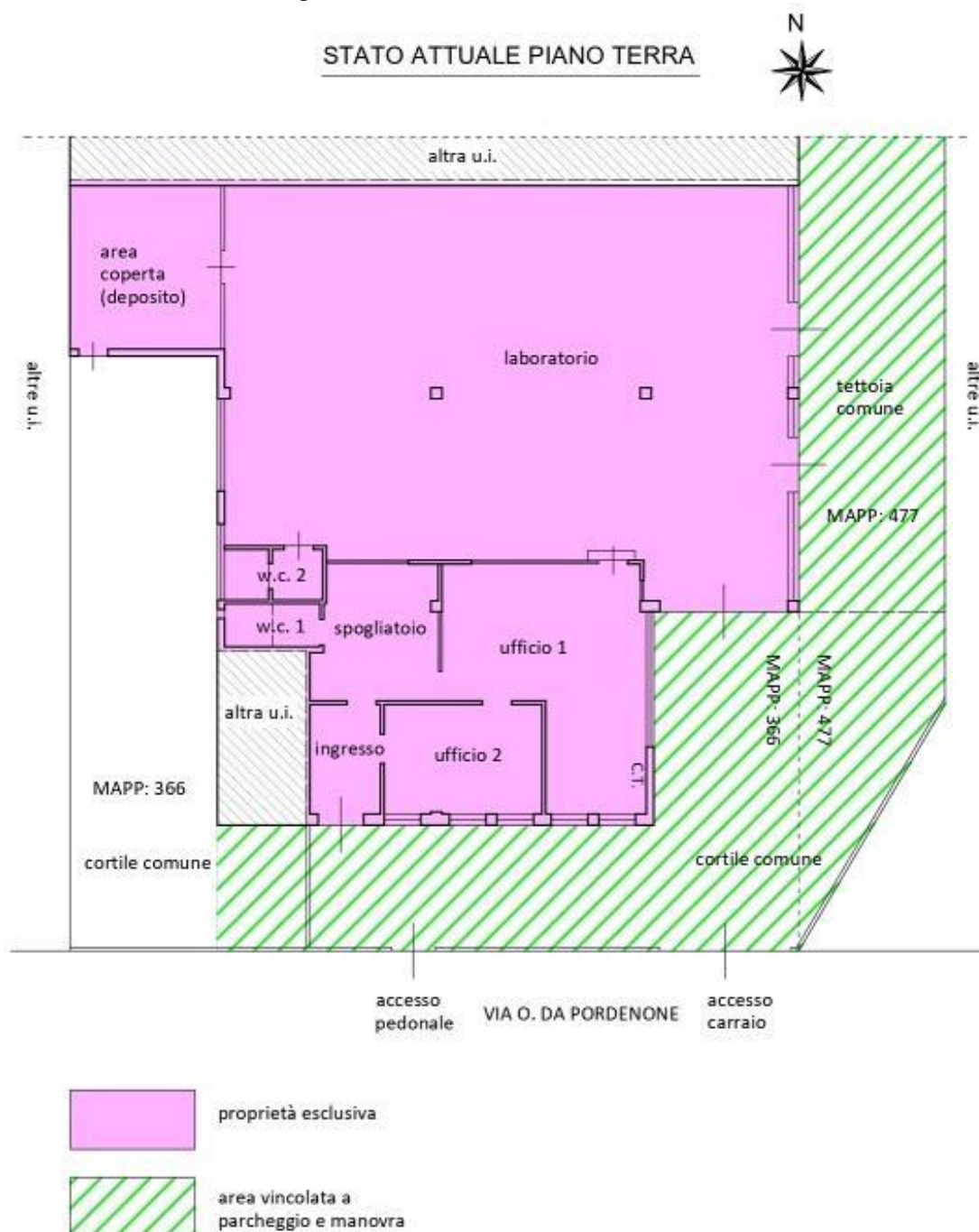


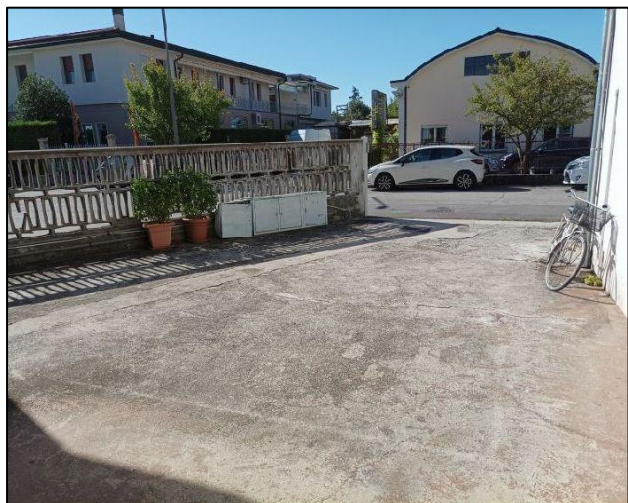
Figura 5. Foto.



Vista del fabbricato



Cortile sul fronte principale



Cortile comune



Tettoia comune

Il maggior fabbricato, di cui fa parte l'unità in esame, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da due laboratori artigianali e quattro unità residenziali, oltre a un piano sottostrada con posti auto e cantine. L'area di cortile è pavimentata in cemento ed è delimitata lungo la strada da recinzione con muretto in cemento e soprastanti elementi traforati in cemento. Il cancello carraio è in metallo ad apertura manuale.

L'edificio è stato costruito con inizio lavori nel 1973, collaudo nel 1974, agibilità del laboratorio piano terra nel 1981.

Pertinenze e parti comuni: stante la mancanza dell'elaborato planimetrico, si è proceduto a verificare le parti comuni e le parti esclusive come riportate nella planimetria catastale del bene pignorato, attraverso un'estesa ricerca catastale e ipotecaria. Si sono scaricate le planimetrie catastali dei subalterni della particella 366 (subb 11-12-15-18-19-20-21), del confinante capannone particella 486 (subb 2-3) e della cabina elettrica particella 490, grazie alle quali si è visto che il cortile e la tettoia insistenti sulle particelle 366 e 477, indicati come "comuni" nella planimetria del bene pignorato, risultano indicati come comuni anche nelle planimetrie del sub 19

della particella 366 e del sub 2 della particella 486. Recuperati gli atti di acquisto di tali unità, si è verificato che negli atti non vi sono espressamente menzionati il cortile e la tettoia comuni, mentre è menzionato il vincolo urbanistico del 1992 (riportato nel paragrafo 8.1), con cui l'area corrispondente a una porzione della particella 366 e all'intera particella 477, su cui insistono sia il "cortile esclusivo" che il cortile e la tettoia comuni indicati nella planimetria catastale del bene pignorato, è stata vincolata all'uso di parcheggio e servizio del fabbricato. Dalle successive ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, dove si è esaminata la pratica edilizia n. 14547/22553 P.G./U.T. presentata il 16/07/1991, citata nell'atto di vincolo, e la variante rilasciata il 02/02/1993, per "fabbricato" è da intendersi il capannone artigianale formato da più unità immobiliari derivanti dal frazionamento del 1991 dell'intero capannone artigianale edificato sulle particelle 366, 477, 486 e 195 ex proprietà XXXXXX S.r.l., che furono vendute dopo il frazionamento ad altre ditte. Con la pratica edilizia n. 22553/91 U.T. cinque nuovi proprietari, tra cui la società "XXXXXX" dante causa dell'odierno esecutato, hanno presentato il progetto per la suddivisione interna del capannone ex XXXXXX S.n.c. Il progetto è stato autorizzato dal Comune a condizione che le aree destinate a parcheggio privato fossero vincolate ad uso parcheggio con atto da trascrivere in Conservatoria, come è stato fatto.

Considerate le risultanze delle ricerche sopra descritte, e In mancanza di documentazione comprovante il diritto di proprietà esclusiva sul "cortile esclusivo" citato nell'atto di provenienza e indicato nella planimetria catastale, si ritiene prudenzialmente che la porzione di area scoperta indicata come "cortile esclusivo" non costituisca pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato bensì costituisca pertinenza comune e faccia parte dell'area comune destinata a parcheggio privato, vincolata "ad uso parcheggio e servizi dell'edificio".

Descrizione dei locali dell'immobile: il laboratorio, realizzato con strutture di pilastri e travi in c.a. e pareti di blocchi di calcestruzzo alleggerito, è sito al piano terra ed è formato da un ampio vano della superficie calpestabile di circa m² 161,00 e altezza interna di m.3,50. L'accesso diretto al laboratorio avviene attraverso l'area di corte comune mediante portone a tutta altezza chiuso da serramento con ante a libro in metallo. All'interno del laboratorio si trovano una parete finestrata sul lato est, comunicante con la tettoia comune mediante due portoni, una parete cieca sul lato nord, un infisso vetrato sul lato est, che divide il laboratorio da un locale ad uso deposito, e il blocco uffici e servizi igienici sul lato sud. Il wc a servizio del laboratorio è composto da anti wc e wc finestrato dotato di latrina, quest'ultima in cattivo stato di manutenzione (guasta).

Il locale di deposito, che misura circa m² 18,50 netti con altezza interna di m. 2,60 min. - m. 3,20 max., è stato ricavato nell'area esterna coperta da una tettoia condonata nel 1988. Il locale si presenta in uno stato di conservazione peggiore rispetto agli altri locali, e necessita di manutenzione. La copertura in lastre tipo policarbonato è sorretta da struttura in ferro. Il muro di fondo è rivestito da pannelli di polistirolo non intonacati. Il locale è comunicante con il cortile comune tramite una porta metallica presente sul lato sud.

La zona uffici consta di un primo ampio vano finestrato ad uso ufficio di circa m² 29,00 (indicato come laboratorio nell'elaborato di progetto), con vista sul laboratorio da cui è

direttamente accessibile, più un secondo vano ufficio finestrato di m² 14,60 ed un terzo vano non finestrato di m² 12,20 ad uso spogliatoio, collegato ad un servizio igienico cieco posizionato in sottoscala. La zona uffici è dotata di un vano ingresso con portoncino di entrata sul fronte principale, accessibile attraverso il cancello pedonale e il cortile comune.

**Cancello carrabile****Cancello pedonale****Portone del laboratorio****Laboratorio lato est****Laboratorio lato nord****Laboratorio lato ovest**

**Deposito****Zona uffici****Ufficio1****Ufficio2****Vano ingresso****Wc zona uffici**

Impianti: l'immobile è dotato di impianto elettrico, termico a termosifoni e ventilconvettori, idrico-sanitario con boiler elettrico. Gli impianti non sono dotati di dichiarazione di conformità e sono prevalentemente fuori esercizio (utenze non attive). Essi andranno controllati, messi a norma e/o rifatti da tecnici impiantisti.

Stato di manutenzione: complessivamente appena sufficiente. Le finiture, i materiali e gli impianti appaiono risalire ad epoche diverse e presentano un degrado diversificato. Le finiture del laboratorio presentano un normale stato di usura mentre l'area di deposito versa in stato di degrado. I servizi igienici sono da verificare e sistemare (latrina wc2). La zona uffici è in uno stato di conservazione discreto. La recinzione e l'area di corte comune sono in stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante. Sono da prevedere opere complessive di manutenzione ordinaria ed una verifica generale del corretto funzionamento degli impianti.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili, condizioni: non ispezionabili.
<i>Strutture verticali:</i>	pilastri in c.a. e muratura perimetrale in blocchi di cls alleggerito, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
<i>Travi:</i>	travi in c.a., condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
<i>Solai:</i>	latero-cemento intonacato e tinteggiato, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
<i>Copertura:</i>	tipologia: a padiglione, materiale: c.a, condizioni: non ispezionata, non note.
<i>Tettoia:</i>	ubicazione: deposito, materiali: struttura in metallo e copertura inclinata in lastre trasparenti tipo polycarbonato, condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancelli:</i>	tipologia: anta a battente e anta scorrevole, materiale: metallo, condizioni: mediocri.
<i>Portoncino ingresso:</i>	tipologia: anta battente, materiale: metallo e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, a libro e a vasistas, materiale: lamiera metallica, ferro e vetro, protezione: inferriate (in parte), condizioni: sufficienti/discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti/discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti interne:</i>	laterizio / c.g. intonacato e tinteggiato, infisso vetrato, blocchi di cls. tinteggiati, condizioni: sufficienti / discrete.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: pavimento industriale in cls e resina (laboratorio), condizioni: appena sufficienti; cemento lisciato (deposito), condizioni: scarse; quadrotti di veneziana in marmo (uffici), condizioni: discrete; piastrelle di ceramica (servizi igienici), condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: cls, condizioni: mediocri.
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica (servizi igienici), condizioni: sufficienti.
<i>Sanitari:</i>	ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: sufficienti, ad eccezione della latrina da riparare o sostituire.

Impianti:

<i>Fognatura:</i>	tipologia/condizioni: non verificabili; nei fascicoli delle pratiche edilizie risulta impianto di depurazione privato con recapito in fognatura.
-------------------	--

- Impianto elettrico:* tipologia: misto sottotraccia e in canalette negli uffici e servizi, in canalette e blindosbarre nel laboratorio, tensione 220 volt - 380 volt, conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificate.
- Impianto idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificate.
- Impianto termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas metano marca Immergas Eolo Iono da 24,40 kW installata nel 1992, nel wc boiler marca Ariston, diffusori: radiatori, ventilconvettori, conformità: non rinvenuta, vi è libretto di impianto del 2017, condizioni: non verificate.

3.5 Certificazione energetica

La sottoscritta ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato registrato nel portale regionale VENET. L'APE è stato emesso in data 09/10/2025, codice identificativo 114372/2025, valido fino al 09/10/2035. La classe energetica risultante è la "F".

Tabella superfici			
Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
A. Laboratorio e servizi	174,30	1,00	174,30
Uffici e servizi	68,60	1,50	102,90
Deposito	20,40	0,50	10,20
TOTALE	263,30		287,40

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo in data 04/09/2025 l'immobile risultava occupato da un soggetto terzo, sig. XXXX.

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

L'immobile è occupato in forza di contratto di comodato ad uso gratuito n. 590 serie 3 stipulato il 20/04/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 23/06/2017 a favore di XXXX. Durata del contratto fissata in anni 10 con decorrenza dal 01/05/2017 e scadenza il 30/04/2027.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): il contratto di comodato d'uso gratuito non è opponibile alla procedura di espropriazione immobiliare.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati:

- **Comune di Vicenza (VI), foglio 72, particella 366 sub 14 graffata a particella 477**, Cat. C/3 Cl. 3 Cons. m² 222, Rendita € 710,85, Via Odorico da Pordenone n. 15 Piano T.

Derivante da:

- Comune di Vicenza (VI), foglio 72, **particella 366 sub 14**, Cat. C/3 Cl. 4 Cons. m² 244, Rendita L. 1.781.200, Via Odorico da Pordenone Piano T, da FRAZIONAMENTO n. 1246/1991 del 04/03/1991 in atti dal 08/07/1997.

Successivamente la particella è stata così variata:

- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE n. 2216/1993 del 30/03/1993 in atti dal 28/10/1999 P.F.98-99 per diversa distribuzione degli spazi - con cui l'unità immobiliare particella 366 sub 14 è stata graffata alla **particella 477** ed ha assunto gli attuali identificativi;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 39227.1/2003 del 08/10/2003 Pratica n. 314538;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni storiche al Catasto Terreni:

- **Comune di Vicenza (VI), foglio 72, particella 366**, Qualità Ente urbano, Superficie m² 802.

Derivante da: impianto meccanografico del 31/12/1975.

- **Comune di Vicenza (VI), foglio 72, particella 477**, Qualità Ente urbano, Superficie m² 100.

Derivante da:

- Catasto Terreni Comune di Vicenza (VI), foglio 72, **particella 477**, Qualità Fabbricato rurale, Superficie m² 150, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1975.

Successivamente la particella è stata così variata:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 05/03/1986 (n. 20473);
- VARIAZIONE n. 14751.1/2013 del 22/10/2013 Prat. n. VI0223414 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

5.2 Intestatari catastali storici

- **Catasto Fabbricati Comune di Vicenza (VI), foglio 72, p.IIIa 366 sub 14 graffata a p.IIIa 477:**

Dal 25/03/2013 a oggi:

XXX XXX nato a Vicenza (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 1/1.

Dati derivanti da atto di donazione accettata del 25/03/2013.

Dal 26/08/2011 al 25/03/2013:

XXXX nato a Vicenza (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 1/1.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 26/08/2011 - successione di XXXX.

Dal 27/09/2002 al 26/08/2011:

XXXX nato a Vicenza (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 1/1.

Dati derivanti da scrittura privata del 27/09/2002 - cessione agevolata di beni.

Dal 24/10/1991 al 27/09/2002:

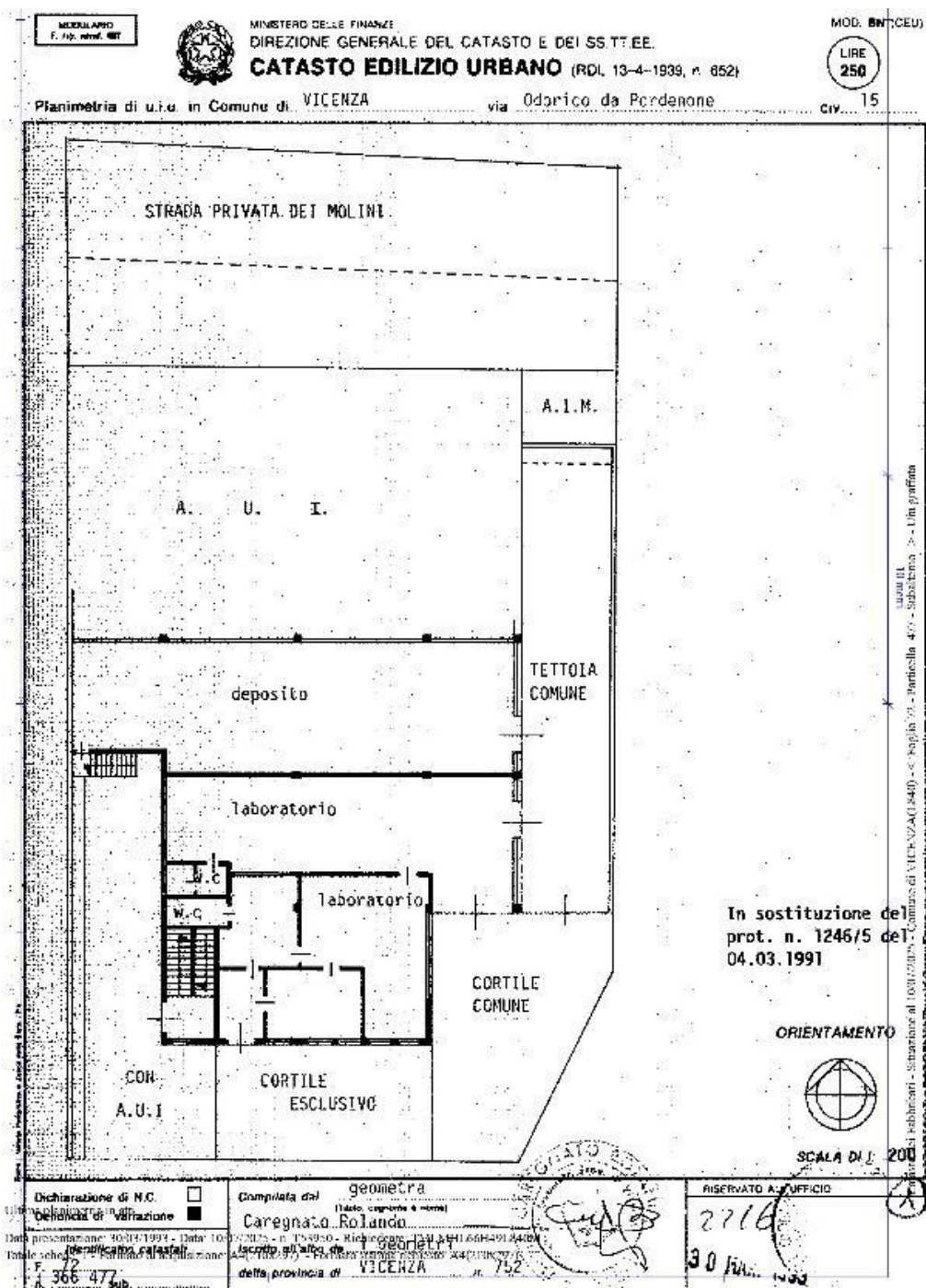
XXXX S.N.C. DI XXXX & C. con sede in Vicenza (VI) c.f. -----, Proprietà 1/1.

Dati derivanti da compravendita del 24/10/1991.

• **Catasto Terreni Comune di Vicenza (VI), foglio 72, particella 366:**

Nessun intestato, trattasi di ente urbano.

Figura 6. Planimetria catastale p.lla 366 sub 14



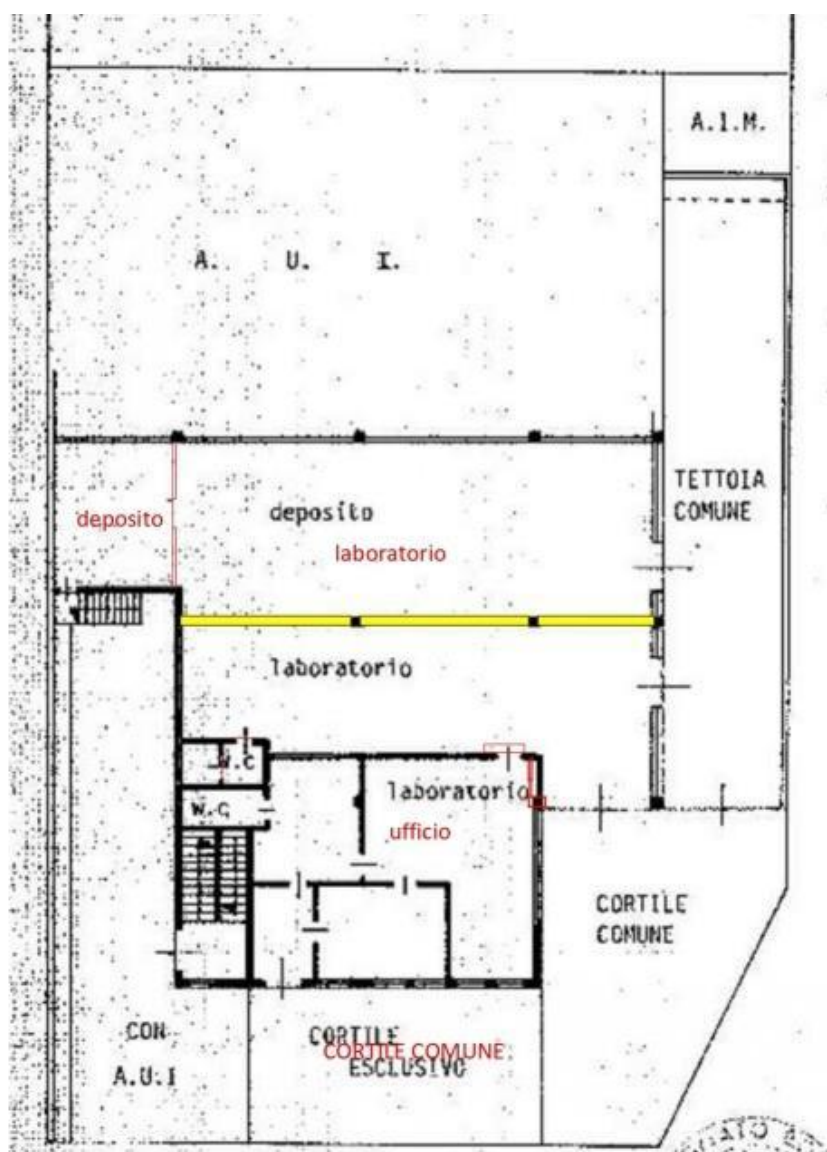
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati riportati nelle visure catastali alla data del pignoramento corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi emergono alcune DIFFORMITÀ, riguardanti principalmente le partizioni interne e le destinazioni d'uso dei vani. Come già segnalato, dalle verifiche e dai riscontri fin qui esperiti si ritiene che il cortile indicato come esclusivo sia pertinenza comune e come tale andrà indicato.

Figura 7. Comparazione tra scheda catastale e stato attuale, difformità in rosso - giallo.



Regolarizzazione e costi: le difformità sono regolarizzabili tramite pratica DocFa con redazione di nuova scheda planimetrica. Costo stimato: € 800,00.

Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata. Il costo stimato è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale applicato per la vendita forzata.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo d'acquisto dell'esecutato XXX XXX:

- **Atto di donazione** a rogito del notaio D'ercole Leopoldo in data **25/03/2013** nn. 45200 rep. / 10897 racc., trascritto a Vicenza in data 03/04/2013 ai nn. 6401 R.G. / 4463 R.P. da potere di **XXXX** nato a Vicenza il ----- c.f. ----- **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà** bene personale dell'immobile così descritto:
“intera e piena esclusiva proprietà dell'unità immobiliare facente parte di un fabbricato insistente sulla particella n. 366 ente urbano di are 8.02 del foglio 72 di Vicenza, e così catastalmente censita:
*Comune di Vicenza, catasto dei fabbricati, **foglio 72, particella n.366 sub 14 graffata alla particella n. 477** Via Odorico da Pordenone n. 15, piano T, cat. C/3 cl. 3 mq. 222 R.C. Euro 710,85”*

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Provenienza in favore di XXXX nato a Vicenza in data ----- c.f. -----:

- **Successione in morte di XXXX** nato a Vicenza in data ----- c.f. ----- e deceduto in data **26/08/2011**, denunciata il 26/03/2012 al n. 279 Vol. 9990 U.R., trascritta a Vicenza il 29/06/2012 ai nn. 12006 R.G. / 9032 R.P.
Riferito, oltre ad altri immobili, a: CATASTO FABBRICATI **foglio 72 particella 366 subalterno 14 graff. particella 477** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**.
Risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** del notaio D'ercole Leopoldo con atto in data 16/05/2012 nn. 44408 rep. / 10562 racc., trascritto a Vicenza in data 01/06/2012 ai nn. 9748 R.G. / 7247 R.P., contro XXXX e a favore di XXXX riferito agli immobili, oltre ad altri, identificati al CATASTO FABBRICATI **foglio 72 particella 366 subalterno 14 graff. particella 477**.

Provenienza in favore di XXXX nato a Vicenza in data ----- c.f. -----:

- **Cessione agevolata di beni sociali ai soci** in autentica di firme del notaio Facchin Renato in data **27/09/2002** n. 1741 rep., trascritto a Vicenza in data 21/11/2002 ai nn. 27424 R.G. / 18340 R.P. (rettifica alla nota del 24/10/2002 ai nn. 24779 R.G. / 16527 R.P. per errata indicazione del comune) da potere di **XXXX DI XXXX & C.** con sede in Vicenza c.f. -----.
Riferito a: CATASTO FABBRICATI **foglio 72 particella 366 subalterno 14 graffata a particella 477** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**.

- A XXXX DI XXXX & C. con sede in Vicenza c.f. ----- gli immobili ceduti erano pervenuti in forza di atto di **compravendita** in autentica di firme del notaio Novello Giuseppe in data **24/10/1991** n. 78679 rep., trascritto a Vicenza in data 21/11/1991 ai nn. 17812 R.G. / 11888 R.P.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Inquadramento urbanistico:

Secondo il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Vicenza, approvato con Conferenza dei Servizi del 26/08/2010 e ratificato dalla G.R. Veneto con provvedimento n. 2558 del 02/11/2010, aggiornato con D.C.C. n. 21 del 28/05/2020 e D.C.C. n. 4 del 23/01/2023, l'immobile ricade all'interno dell'ambito territoriale omogeneo **ATO 8**, comprendente gli insediamenti di Ospedaletto, Anconetta, Saviabona, Poggio e Laghetto, e in **ambito di urbanizzazione consolidata**.

Il Piano degli Interventi vigente (PI), approvato con D.C.C. del Comune di Vicenza n. 10 del 07/02/2013 e da ultima la "Variante parziale 2024" approvata con D.C.C. del Comune di Vicenza n. 74 del 24/07/2025, classifica l'immobile in **zona "D" Zona per insediamenti economico - produttivi esistenti e di completamento** e in **ambito D1**, di cui all'artt. 39 delle N.T.O. Il PI indica i seguenti vincoli e tutele: "**Elisuperficie e fascia di rispetto**" e "**Vincolo Sismico O.P.C.M 3274/2003**", di cui agli artt. 15 e 13 delle N.T.O.

Figura 8. Estratto Tav. 3 "Zonizzazione" del Piano degli Interventi - "Variante parziale 2024"



Articolo 39 - ZTO D - Zona per insediamenti economico - produttivi.

[...] Nella zona D1 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianali e industriali;*
- laboratori di ricerca e analisi;*
- uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gestione rifiuti urbani, elettricità, gas), uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori (sindacati) e degli imprenditori (artigiani, industriali ecc.), studi professionali (fatto salvo il parere favorevole di compatibilità espresso dal competente servizio ULSS, sono escluse le arti mediche a eccezione di quelle con prevalenza di pazienti portatori di gravi handicap, che richiedono spazi per l'utilizzo della struttura sanitaria maggiori, rispetto a quelli previsti dai soli requisiti di accessibilità dettati dalla L 13/1989);*
- sale di esposizione e di vendita (showroom) purché a servizio delle attività produttive con superficie di vendita non superiore a 400 mq;*
- impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;*
- impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);*
- attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq;*
- attività commerciali all'ingrosso;*
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;*
- abitazioni per il titolare dell'impresa o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per unità produttiva, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato solo quando sia esistente o contestualmente realizzato non meno del 75% della Sc prescritta per le attività produttive;*
- pubblici esercizi.*

Sono escluse le seguenti lavorazioni:

- stabilimenti soggetti agli obblighi di cui al DLgs. 105/2015 (aziende a rischio di incidente rilevante);*
- distillerie;*
- galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia;*
- inceneritori;*
- chimiche di base e di trasformazione e deposito delle relative materie prime;*
- deposito gas tossici;*
- petrolio: raffinerie;*
- zincatura per immersione in bagno fuso;*
- candeggio;*
- fonderie di seconda fusione;*
- tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci;*
- mangimifici.*

È ammesso l'insediamento di attività di modeste dimensioni che svolgono le lavorazioni di cui sopra previo parere favorevole di compatibilità espresso da competente servizio ULSS.

Nell'ambito D1 sono ammessi interventi edilizi diretti secondo i seguenti indici: Uf 0,8 mq/mq; Sc 60%; H max 10 m. Inoltre si applicano le seguenti disposizioni relative alle distanze:

- la distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m;*

- la distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza, con un minimo di 5 m; sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.
- la distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

Titoli abilitativi edilizi e abitabilità:

Il Comune di Vicenza ha reperito le seguenti pratiche edilizie, richieste dalla sottoscritta grazie a ricerche estese anche ai titoli di provenienza di altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e visionate durante gli accessi agli atti svolti in data 28/08/2025 e 11/11/2025.

- **Autorizzazione Edilizia nn. 6659 P.G. e 9559 U.T. del 17/08/1973** rilasciata a XXXX per costruire un fabbricato di due piani ad uso laboratorio abitazione e servizi in Via O. da Pordenone - Sez. I foglio 8 mappali 366 - 195/b. Condizioni speciali: che venga installato un idoneo impianto di depurazione privato prima della concessione dell'abitabilità. È presente Certificato di collaudo prot. 3588 del 11/12/1973.
- **Autorizzazione Edilizia in variante nn. 6659/73 P.G. e 9559 U.T. del 12/08/1974** rilasciata a XXXX.
- **Certificato di Abitabilità in data 11/09/1981 nn. 6659/73 P.G. e 342/URB74 U.T.** relativa al solo piano terra uso laboratorio per complessivi 7 vani (1 laboratorio, 2 uffici, 2 servizi, 1 centrale termica, 1 spogliatoio) di cui alla autorizzazione edilizia del 17/08/1973 nn. 6659 P.G. e 9559 U.T.
- (Richiesta per lavori di manutenzione ordinaria nn. 2153.86 P.G. e 15549 U.T. del 03/01/1986 da XXXXXX S.n.c. per la modifica di pareti interne ai locali utilizzati come uffici in Via O. da Pordenone - Sez. I foglio 8 mappale 366. In data 03/03/1986 il Comune ha risposto che per l'esecuzione dei lavori richiesti non è necessaria alcuna autorizzazione ed ha archiviato la pratica).
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 16755/87 P.G. rilasciata il 13/01/1988** a XXXXXX S.n.c. di XXXX e C. a seguito della domanda di condono presentata il 31/12/1986, per l'opera abusiva realizzata in Via O. da Pordenone 15 - foglio 8 mappali 366 - 477 consistente nell'ampliamento di mq. 82,50 del capannone esistente verso il lato destro e altro ampliamento di mq. 66,82 dello stesso capannone verso il lato sinistro.
- **Concessione edilizia nn. 6659.87 P.G. e 9559 U.T. del 10/10/1988** rilasciata a XXXX e XXXX per ristrutturare il fabbricato in Via O. da Pordenone 15 - foglio 72 mappali 366 - 477.
- **Certificato di Abitabilità in data 01/02/1989 nn. 6659/73 P.G. e 9559 U.T.** del fabbricato in Via O. da Pordenone 15, a completamento dei due alloggi al piano primo autorizzati con concessione edilizia nn. 6659.87 P.G. e 9559 U.T. del 10/10/1988.
- **Concessione edilizia nn. 14547.91 P.G. e 22553 U.T. del 10/03/1992** rilasciata a XXXX, Ditta XXXX SnC, XXXX SnC di XXXX, XXXX SnC per ristrutturare il fabbricato in Via O.

da Pordenone 15 - foglio 72 mappali 195 - 366 - 477 - 486. Il progetto prevede la suddivisione interna del capannone artigianale ex XXXXXX Srl in sette unità. Inizio lavori 28/04/1992.

- **Concessione edilizia in variante nn. 14547.91 P.G. e 22553 U.T. del 02/02/1993** rilasciata a XXXX di XXXX e C., XXXX SnC di XXXX e C. per opere interne.

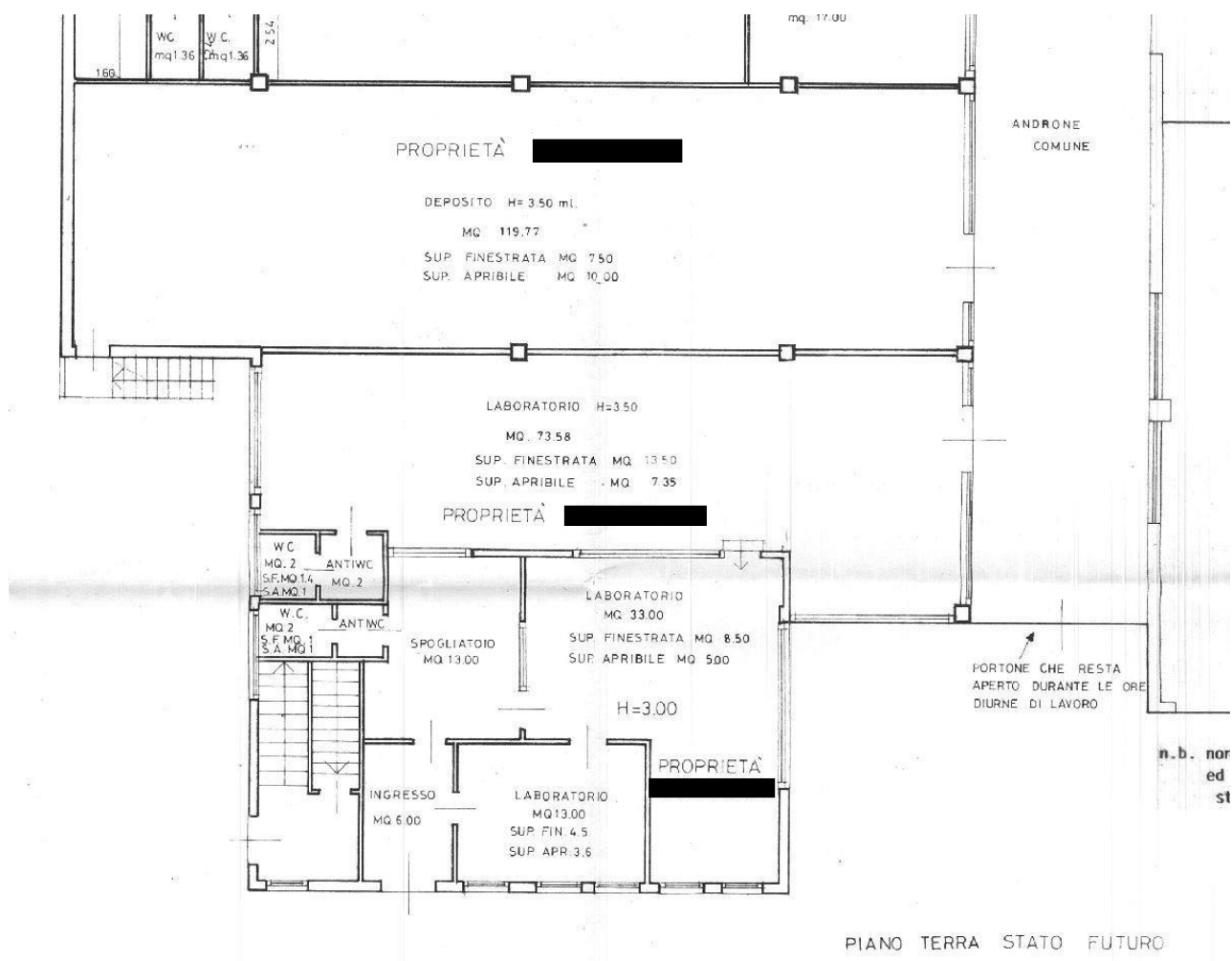
Si precisa che le successive tre varianti alla C.E. nn. 14547.91 P.G. / 22553 U.T. (21/09/1995, 27/05/1996, 14/10/1996) non riguardano il bene in esame.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra lo stato legittimo, desumibile dai titoli abilitativi che hanno disciplinato l'ultimo intervento edilizio, ossia la Concessione edilizia in variante nn. 14547.91 P.G. e 22553 U.T. del 02/02/1993, con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si sono riscontrate sia alcune differenze rientranti tra le **TOLLERANZE costruttive** previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che alcune **DIFFORMITÀ**.

Figura 9. Stato autorizzato - planimetrie non in scala

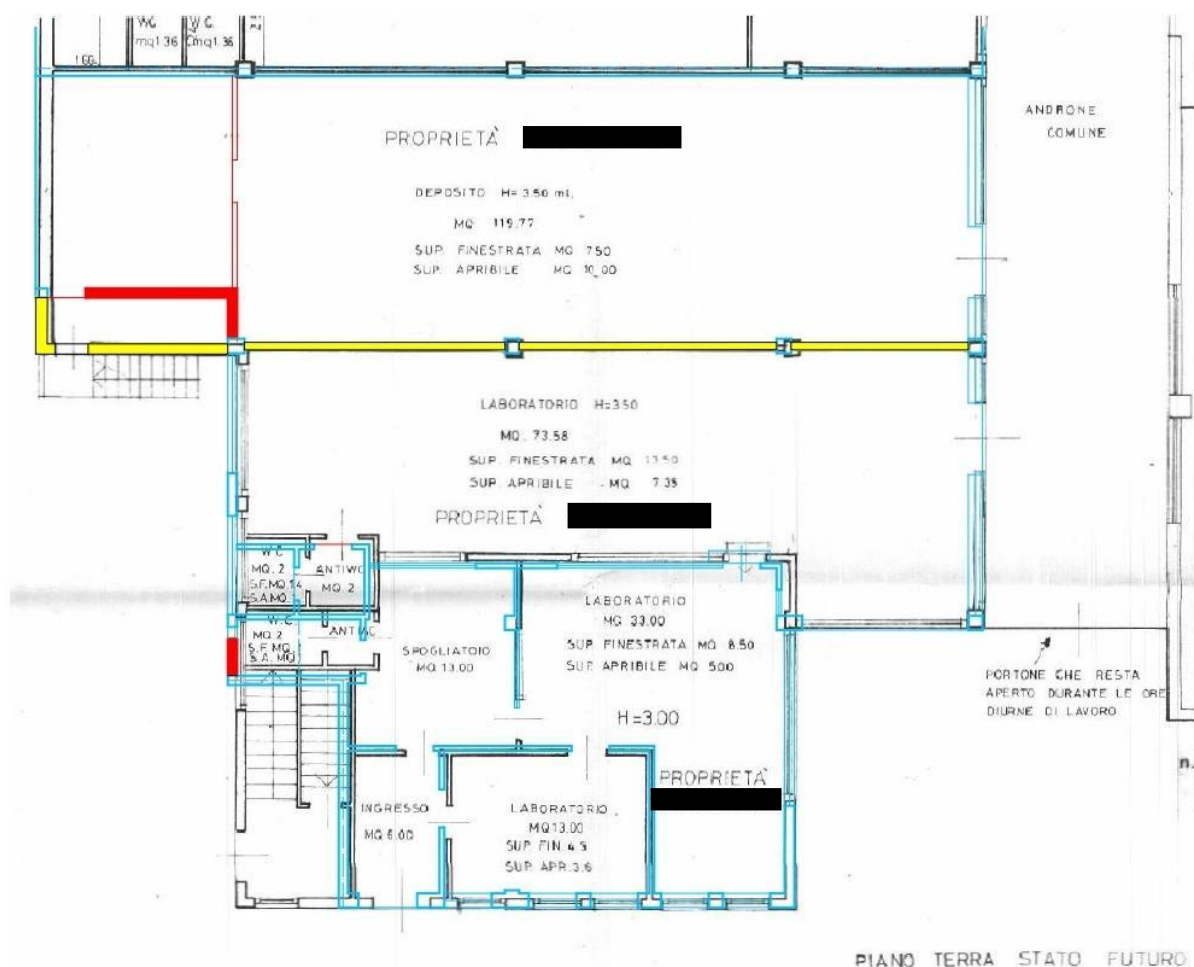
Concessione in variante nn. 14547.91 P.G. / 22553 U.T. del 02/02/1993



Principali difformità rilevate:

- non è stata realizzata la tramezzatura interna di divisione in due del laboratorio esistente, richiesta con la variante nn. 14547.91 P.G. / 22553 U.T. del 02/02/1993;
- è presente un serramento vetrato divisorio nella porzione ovest del laboratorio, a ricavare il locale di deposito;
- diversa posizione del muro sud del deposito (dal confronto con i precedenti progetti, trattasi di un errore grafico della variante nn. 14547.91 P.G. / 22553 U.T. del 02/02/1993);
- lievi differenze riguardanti la posizione dei tramezzi, delle finestre e la dimensione delle finestre sulla parete ovest del laboratorio e dei servizi;
- alcune differenze riguardanti le altezze interne (m. 3,15 anziché m. 3,00 nella zona uffici, m. 2,60 anziché m. 3,00 nel deposito).

Figura 10. Comparazione con stato attuale (azzurro), difformità in rosso (costruzione) - giallo (demolizione) planimetrie non in scala



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia. All'interno della

stessa pratica edilizia il tecnico potrà regolarizzare le differenze di cui alle “tolleranze costruttive”, che non costituiscono violazione edilizia, con redazione della planimetria aggiornata e apposita dichiarazione asseverata, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo dell’immobile. Dovrà essere presentata una sanatoria previo rilievo complessivo dell’immobile. Sarà poi necessario presentare una nuova pratica di agibilità, in quanto quella risalente al 1981 è relativa ad uno stato dei luoghi diverso da quello attuale (il laboratorio all’epoca comprendeva l’intero piano terra). Con la nuova agibilità dovrà essere indicato, da parte degli aventi titolo alla richiesta, la destinazione d’uso dei singoli locali, poiché il certificato di agibilità dovrà essere compatibile con l’attività che si intende esercitare al loro interno.

Stima di massima dei costi: € 5.000,00.

Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata. Il costo stimato è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell’abbattimento finale applicato per la vendita forzata.

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 viene 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

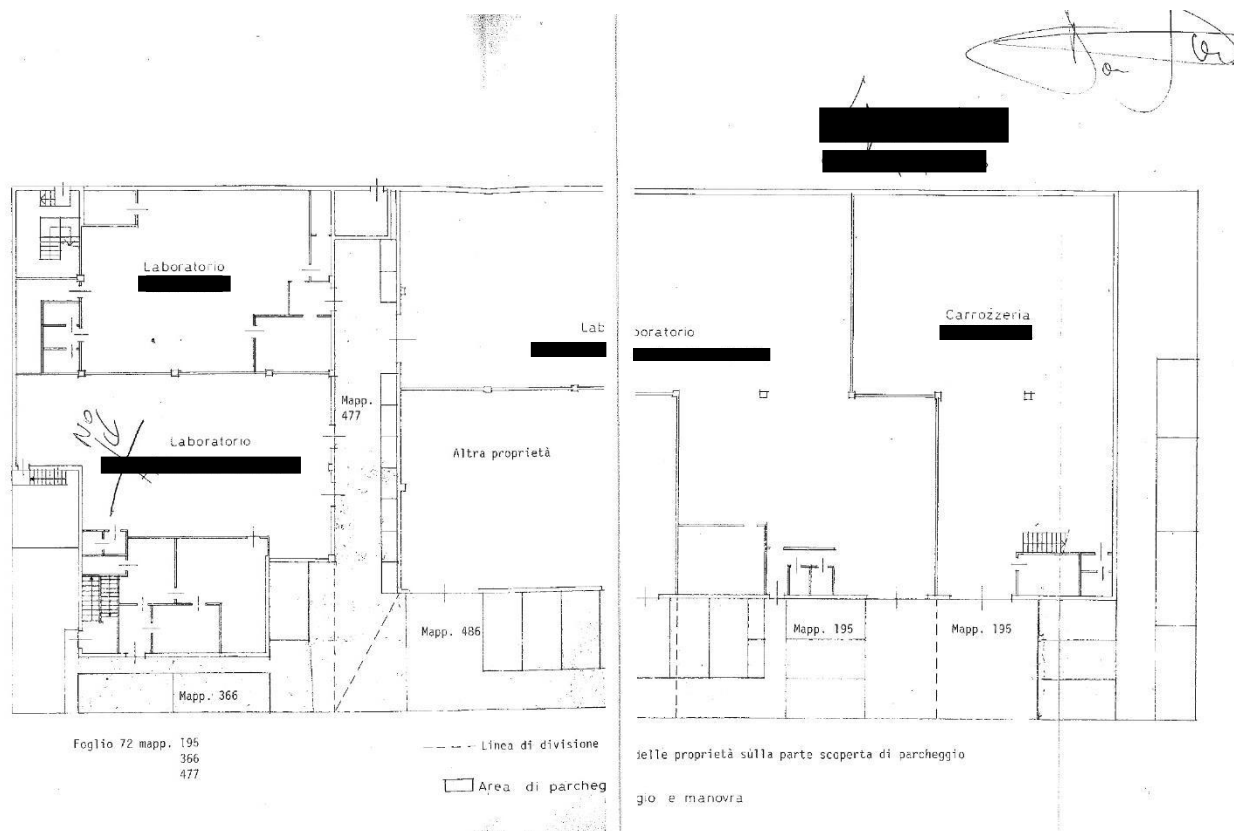
Vengono di seguito specificati quali vincoli ed oneri giuridici risultano gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- | | |
|--|---------------|
| a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: | non risultano |
| b) procedure espropriative per pubblica utilità: | non risultano |
| c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: | non risulta |
| d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: | non risulta |
| e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: | non risulta |
| f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: | non risultano |
| g) provvedimenti di sequestro penale | non risultano |

- | | |
|---|---------------|
| h) domande giudiziali | non risultano |
| i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | non risultano |
| j) convenzioni urbanistiche | non risultano |
| k) convenzioni matrimoniali | non risultano |
| l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | non risultano |
| m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente | non risultano |
| n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ. | non risultano |
| o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile | non risultano |
| p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale | non risultano |
| q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo | Sì |

Vincolo urbanistico a favore del COMUNE DI VICENZA e costituito con atto autenticato in data 14/02/1992 n. 5945 rep. e 393 racc. del notaio Domenico Pulejo di Lonigo, registrato a Vicenza in data 04/03/1992 al n. 636 2^a Atti Privati e ivi trascritto in data 14/03/1992 ai nn. 5041 R.G. / 3948 R.P., con cui la società "XXXXXX", c.f. -----, vincola all'uso di parcheggio e servizio dell'edificio, quella porzione di terreno costituente in Catasto i mappali 366 e 477 del foglio 72 di mappa, meglio identificata e descritta nella planimetria allegata all'atto sub "A". (vedi Allegato n. 07).

Figura 11. Allegato "A" all'atto di vincolo urbanistico



- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni Sì
Regolarizzazione catastale € 800,00 e regolarizzazione edilizia € 5.000,00.
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati relativamente all'unità immobiliare pignorata non risultano
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti si veda quanto riportato a paragrafo 3.4
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale non noti

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/09/2025)

ISCRIZIONI A CARICO (esclusione ipoteche cancellate) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza:

1 - Ipoteca volontaria iscritta in data **03/10/2013** ai nn. 16735 R.G. / 2444 R.P. a favore di:

- **VENETO BANCA S.C.P.A.** con sede in Montebelluna (TV) c.f. 00208740266,

contro:

- **XXX XXX** nato a Vicenza in data ----- c.f. -----,

titolo: atto notarile - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in data 27/09/2013 a firma del notaio D'ercole Leopoldo, Rep./Racc. n. 45658/11100.

Capitale € 300.000,00, Importo totale € 540.000,00, Durata 2 anni.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune Vicenza (VI) Catasto Fabbricati Fg 72 particella 366 subalterno 14 graff. a particella 477.

TRASCRIZIONI A CARICO (esclusione trascrizioni cancellate) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza:

1 - Atto di pignoramento trascritto in data **17/06/2025** ai nn. 13319 R.G. / 9768 R.P. a favore di:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede a Milano (MI), c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl per Amco Spa Piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli,

contro:

- **XXX XXX** nato a Vicenza in data ----- c.f. -----,

titolo: atto giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da Ufficiale giudiziario Tribunale di Vicenza in data 26/05/2025 Rep. n. 2945.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune Vicenza (VI) Catasto Fabbricati Fg 72 particella 366 subalterno 14 graff. a particella 477.

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca iscritta in data 03/10/2013 ai nn. 16735 R.G. / 2444 R.P.
- Pignoramento trascritto in data 17/06/2025 ai nn. 13319 R.G. / 9768 R.P.

9. SUOLO DEMANIALE

Gli immobili colpiti dal pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risultano gravami di censo, 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

L'esecutato e il comodatario riferiscono non esservi un amministratore condominiale. Non è stato comunicato l'importo delle spese ordinarie per le parti comuni (tra cui l'illuminazione esterna).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

*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 precisate 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 degli'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.

Nel seguente caso si sono osservati i seguenti criteri:

- i rapporti mercantili superficiali esprimono il rapporto tra i prezzi medi delle superfici secondarie e il prezzo medio della superficie principale, e sono riferiti al segmento di mercato dell'immobile da valutare, con aggiustamenti dovuti alle caratteristiche specifiche del subject e degli immobili comparabili reperiti;
- lo stato di manutenzione dell'immobile da valutare è stato considerato "sufficiente";
- la superficie scoperta non è stata computata nella superficie commerciale dell'immobile in quanto spazio comune;
- Il saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo è stato ricavato dal sito BorsinoPro.it ed è riferito all'andamento delle quotazioni medie nel Comune di Vicenza.

12.2 Stima del valore di mercato

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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Si è condotta un'indagine estesa ad un periodo di 30 mesi nella zona del bene da valutare e nelle altre zone del capoluogo a destinazione produttiva - artigianale, questo anche dovuto al fatto che nella zona di Laghetto/Polegge in cui è sito l'immobile non è stato possibile recuperare un minimo di tre comparabili idonei per la tipologia laboratori in categoria catastale C/3. L'analisi degli atti notarili così reperiti e delle planimetrie allegate ha portato a prendere in considerazione i seguenti tre immobili, che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestano a essere

utilizzati per il confronto.

Comparabile A: atto di vendita del 04/04/2024 n. 54355 rep. notaio Leopoldo D'Ercole in Vicenza, prezzo € 155.000. Laboratorio in via O. da Pordenone n. 50, con area uffici separata e corte esclusiva, costruzione 1968-1976, ristrutturazione e agibilità 1996. Censito al Fg. 72 particella 581 sub 7 cat. C/3.

Comparabile B: atto di vendita del 13/07/2023 n. 8256 rep. notaio Alberto Giarolo in Vicenza, prezzo € 340.000. Laboratorio su due piani in strada dei Molini n. 82, con area uffici separata, magazzini e corte esclusiva, costruzione 1987, agibilità 1988. Censito al Fg. 77 particella 641 cat. C/3.

Comparabile C: atto di vendita del 13/03/2025 n. 28725 rep. Notaio Andrea Martini in Costabissara, prezzo € 175.000. Laboratorio in via Zamenhoff n. 346 con area uffici separata, ripostiglio e corte esclusiva, costruzione 1992. Censito al Fg. 17 particella 286 sub 45 cat. C/3.

Detto ciò, premesso che, a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 18/11/2025 risulta essere di € 150.022,46 arrotondabile a:

€ 150.000,00 (centocinquantamila/00 €), pari a 522,00 €/m²

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

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale		€ 155.000,00		€ 340.000,00		€ 175.000,00	-
Data (mesi)	19,77	€ 6.919,16	28,63	€ 21.985,63	8,33	€ 3.293,40	18/11/2025
SUP (m²)	321,00	-€ 50.140,02	436,50	-€ 89.616,32	235,00	-€ 20.746,42	174,30
UFF	60,00	€ 4.409,04	236,00	-€ 85.822,49	22,30	€ 23.737,05	68,60
BAL	0,00	€ 0,00	7,40	-€ 758,77	0,00	€ 0,00	0,00
SOP	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
POR	0,00	€ 0,00	7,40	-€ 758,77	0,00	€ 0,00	0,00
ACC	19,00	€ 239,25	14,50	€ 1.008,27	3,80	€ 2.836,82	20,40
SUE 10%	321,00	-€ 10.971,33	436,50	-€ 14.918,96	87,00	-€ 2.973,54	0,00
SUE 2%	45,00	-€ 307,61	32,50	-€ 222,16	0,00	€ 0,00	0,00
SER*	1,0	€ 0,00	4,0	-€ 18.000,00	1,0	€ 0,00	1,0
LIV	T		T-1		1		T
APE	1		1		1		2
STM	2	€ 42.000,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3
PREZZI CORRETTI		€ 147.148,48		€ 152.896,43		€ 181.147,32	
* servizi: durata anni 35 e vetustà anni 20							
VALORE MEDIO A-B-C con MCA				€ 160.397,41	DIVERGENZA		23,11%
						FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO A - B con MCA				€ 150.022,46	DIVERGENZA		3,91%
						VERO	< 5 %

Lo sviluppo della valutazione stimativa adottata, comprendente le schede del Subject e dei 3 immobili Comparabili, la tabella dei dati immobiliari, i rapporti mercantili, la tabella dei prezzi marginali, la tabella dei prezzi corretti e la verifica finale mediante calcolo della divergenza, è contenuto nell'Allegato n. 10.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 800,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizia-urbanistica: | € 5.000,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 0,00 |
| - 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 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 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 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. **Decurtazione proposta 15%: € 150.000,00 x 0,15 = € 22.500,00.**

Quindi il prezzo a base d'asta è pari a € 150.000,00 - € (800,00 + 5.000,00 + 22.500,00) = € 121.700,00 arrotondabile a

€ 122.000,00 (euro centoventiduemila/00).

Valore unitario a base d'asta: € 122.000,00 / 287,40 m² = 424,50 €/m²

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Atto pubblico notarile di donazione accettata del 25/03/2013, valore agli effetti fiscali dichiarato: € 89.600,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

La vendibilità appare discreta, tenuto conto dell'ubicazione nel capoluogo e della relativa scarsità nel mercato per la tipologia "laboratori artigianali".

Non sono noti potenziali interessati all'acquisto.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata corrisponde all'intero bene.

Comoda divisibilità: -

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 16/07/2025, il debitore **XXX XXX** nato a Vicenza il ----- (c.f. -----) risulta residente in [REDACTED] (VI) all'indirizzo di [REDACTED], dall'11/01/1998 (Allegato n. 11).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dal Certificato anagrafico di Stato civile rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 16/07/2025, il debitore esecutato **XXX XXX** nato a Vicenza il ----- (c.f. -----) risulta di stato libero (Allegato n. 11).

15. LOTTI

Lotto UNICO, trattandosi di una sola unità immobiliare ad uso laboratorio.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, lì 21/11/2025

Il Tecnico Incaricato
arch. Michela Temolo
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica e libretto di impianto
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, mappe catastali, schede catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Atto di vincolo urbanistico
8. Documentazione usata per ricerca pertinenze esclusive e parti comuni
9. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
10. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
11. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
12. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
13. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori