TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 84/2026 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:	**PENELOPE SPV S.R.L.**
Esecutata:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**27/10/2026**
Identificazione beni:	Beni in Monticello Conte Otto (VI) Località Cavazzale, Via del Progresso n.23 Dati Catastali: NCEU, foglio 4, P.lla 1713 sub.19 (D/1), sub.30 (C/6), sub.72 (F/4) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Arch. Riccardo Pozza** – Via Col della Berretta, 7 Romano d'Ezzelino (VI) Mail: pozzaar@libero.it – tel: 0424/227262
Custode Giudiziario:	**Società I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **84/2026**, promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.** contro–

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/10/2026

Esperto stimatore: Arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (pag. 12): proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 12): nessuno

Tipologia beni pignorati (pag. 6): unità immobiliare ad uso artigianale al piano primo, con posto auto scoperto e unità in corso di definizione al piano terra

Ubicazione (pag. 6): Monticello Conte Otto (VI), Località Cavazzale – Via Del Progresso n.23

Dati catastali attuali dei beni (pag. 21): NCEU, Foglio 4 Particella n.1713 sub.19 (D/1), sub. 30 (C/6), e sub.72 (F/4)

Metri quadri (pag. 6): unità artigianale mq.299,30 circa, posto auto scoperto mq.11,00 circa, unità in corso di definizione (corte) mq.87,80 circa

Stato di manutenzione (pag. 6): medio

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 22): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 24): lievi difformità per l'unità artigianale che non richiedono la presentazione di una pratica edilizia

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 35): € 170.500,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 35): Comparabile A: 23/04/2025 (€ 80.000,00), Comparabile B: 01/09/2025 (€ 62.000,00), Comparabile C: 21/07/2026 (€ 100.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 35): € 144.500,00

Valore debito: [redacted] oltre a varie come indicato nell'Atto di precetto

Occupazione (pag. 20): occupato da terzi

Titolo di occupazione (pag. 20): Contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dell'abitazione sottoscritto in data 15/10/2015, ed oggetto di proroga fino al 14/10/2027; inviata formale disdetta a mezzo PEC da parte del Conduttore in data 08/04/2026

Oneri (pag. 31): vedere Capitolo 8 della presente relazione; spese condominiali a debito degli ultimi 2 esercizi € 3.189,24; spese condominiali pregresse di € 10.936,34

APE (pag. 20): per l'unità artigianale è registrato l'Attestato di Prestazione Energetica, Classe E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 37): nessuna

Lotti (pag. 37): lotto unico

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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 dei beni 6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 12
3.3 Confini N-E-S-O 13
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 13
3.5 Certificazione energetica (Allegato N.1) 20
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 20
4.1 Possesso 20
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 20
5. ASPETTI CATASTALI 21
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 21
5.2 Intestatari catastali storici 22
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 22
5.4 Giudizio di conformità catastale 23
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 24
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 24
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI 25
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato N.7) 25
7.2 Abusi/difformità riscontrati 27
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 28
7.4 Disciplina urbanistica (Allegato N.8) 28
7.5 Perimetro del “mandato” 29
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI 31
8.1 Oneri e vincoli 31
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/09/2026) 31

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 32
9. SUOLO DEMANIALE 32
10. USO CIVICO O LIVELLO 32
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 33
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 33
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 33
12.1 Metodo di valutazione 33
12.2 Stima del valore di mercato (Allegato N.9) 35
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 35
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 36
12.5 Giudizio di vendibilità' 36
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 36
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI 37
14.1 Dati della debitrice esecutata (Allegato N.10) 37
14.2 Stato civile e regime patrimoniale della debitrice 37
15. LOTTI 37
16. OSSERVAZIONI FINALI 37
1. ELENCO ALLEGATI 38

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 08/05/2026: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Sonia Pantano dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 14/05/2026;
- 14/05/2026: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Romano d'Ezzelino (VI), Via Col della Berretta n.7, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 14/05/2026: 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;
- 20/05/2026: invio a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Monticello Conte Otto (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti"; la documentazione è stata recapitata a mezzo PEC in data 08/07/2026;
- 20/05/2026: invio a mezzo PEC all'Agenzia Entrate – Ufficio Territoriale di Vicenza richiesta di verifica contratti di locazione in essere; la documentazione è stata recapitata a mezzo PEC in data 21/05/2026;
- 03/06/2026: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 03/06/2026 e 04/06/2026: invio a mezzo PEC all'Agenzia Entrate – Ufficio Territoriale di Brescia richiesta di contratto di locazione ivi registrato; il documento è stata recapitato a mezzo PEC in data 05/06/2026;
- 23/06/2026: alle ore 9.30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'occupante gli stessi con Contratto di locazione in essere;
- 08/07/2026: invio "Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica" allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Monticello Conte Otto (VI); il CDU è stato ricevuto a mezzo PEC in data 07/08/2026;
- 16/07/2026: inviata via mail all'Amministratore Condominiale richiesta delle spese di gestione degli immobili; la documentazione è stata recapitata via mail in data 01/09/2026;
- 03/08/2026: deposito Check List.
- 11/09/2026: giunta via mail copia lettera disdetta contratto di locazione inviata via PEC dal Conduttore al Locatore in data 08/04/2026 (data ricevuta di consegna).

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva fanno parte del complesso edilizio, composto da unità artigianali e commerciali, denominato "Centro Produttivo ASTICHELLO" ubicato in Via del Progresso (civici da n.21 a n.29), nella frazione di Cavazzale del Comune di Monticello Conte Otto

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

(VI), a circa 2,6 Km. a nord/ovest della Sede Municipale in una zona a destinazione artigianale, industriale, commerciale, direzionale.

La frazione di Cavazzale è il centro più popoloso ed importante del Comune, dove si trovano i principali servizi pubblici ed attività commerciali, mentre la sede municipale si trova a Monticello Conte Otto; tra capoluogo e frazioni vi sono tre scuole dell'infanzia, due scuole primarie e una scuola secondaria inferiore, mentre a Cavazzale vi è anche la Biblioteca civica "Dino Buzzati" che fa parte della rete di biblioteche vicentine.

La principale via di comunicazione per raggiungere in auto il Comune è l'autostrada A4 Torino-Trieste da percorrere fino all'uscita di Vicenza nord, e da qui proseguendo in direzione nord/ovest per circa 4,5 Km. attraverso la SS53 Postumia e Via Morosana.

La stazione ferroviaria di Cavazzale è posta sulla linea Vicenza-Schio; il paese è raggiungibile anche mediante bus di linea.



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

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642



Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato N.4)

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è così costituito:

A. unità a destinazione artigianale al piano primo individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.19;
B. posto auto scoperto al piano terra individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.30;
C. piccola porzione di corte al piano terra individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.72 (unità in corso di definizione).

In particolare le unità fanno parte del "Centro Produttivo ASTICHELLO", un fabbricato planimetricamente di forma irregolare che si sviluppa su 2 livelli fuori terra (piani terra e primo), che dall'elenco dei subalterni risultano così composti:

- piano terra: n.7 laboratori con terreno esclusivo, n.6 laboratori, n.24 posti auto scoperti, n.17 unità in corso di definizione, n.1 area urbana;
- piano primo: n.10 laboratori, n.1 laboratorio con terreno esclusivo;
- piani terra/primo: n.1 laboratorio, n.1 negozio con terreno esclusivo.

Il lotto su cui sorge l'edificio, planimetricamente a forma di quadrilatero irregolare e individuato al Catasto Terreni al Foglio 4 Particella n.1713 (ENTE URBANO di are 48.00), confina a nord con la pubblica via, ad est con proprietà di terzi, a sud con il Fosso Astichello, ad ovest con proprietà di terzi.

La recinzione fronte nord, che si affaccia sulla pubblica via, è costituita da zoccolo o muretto in calcestruzzo con sovrastanti pannelli in grigliato metallico; su tale lato tre cancelli pedonali e due cancelli carrai, anch'essi con struttura metallica e pannelli in grigliato dello stesso materiale,

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

consentono l'accesso all'area pertinenziale parte pavimentata in blocchi di massello di calcestruzzo, parte con fondo in asfalto, e parte in grigliato erboso (zona a sud a ridosso del Fosso Astichello con posti auto ed aree individuate catastalmente alla Categoria "F4 – Unità in corso di definizione").

Due dei cancelli pedonali (civici n.23 e n.25) immettono su corsie che conducono a portoncini con struttura in metallo e specchiature in vetro i quali immettono su due vani scala, con ascensore, aventi pianerottoli, alzate e pedate rivestiti in granito, scorrimano in metallo; il terzo cancello pedonale (civico n.29) immette su corsia che conduce agli accessi ad altre unità che si affacciano sul lato nord della corte pertinenziale l'intero fabbricato.

Le unità che si sviluppano su due livelli, poste su lato ovest del fabbricato, hanno propria scala interna ad unica rampa ad uso esclusivo.

I cancelli carrai (civici n.21 e n.27), del tipo scorrevole ad azionamento automatico, immettono su area pertinenziale con alcuni posti auto che sono collocati su fronte nord all'interno della recinzione a ridosso della pubblica via.

Sugli altri lati il lotto pertinenziale il fabbricato è così delimitato: a est e ad ovest, a confine con altre proprietà, da muretto con sovrastante ringhiera metallica, a sud da cordonata in calcestruzzo che separa le aree utilizzate a parcheggio dal Fosso Astichello.

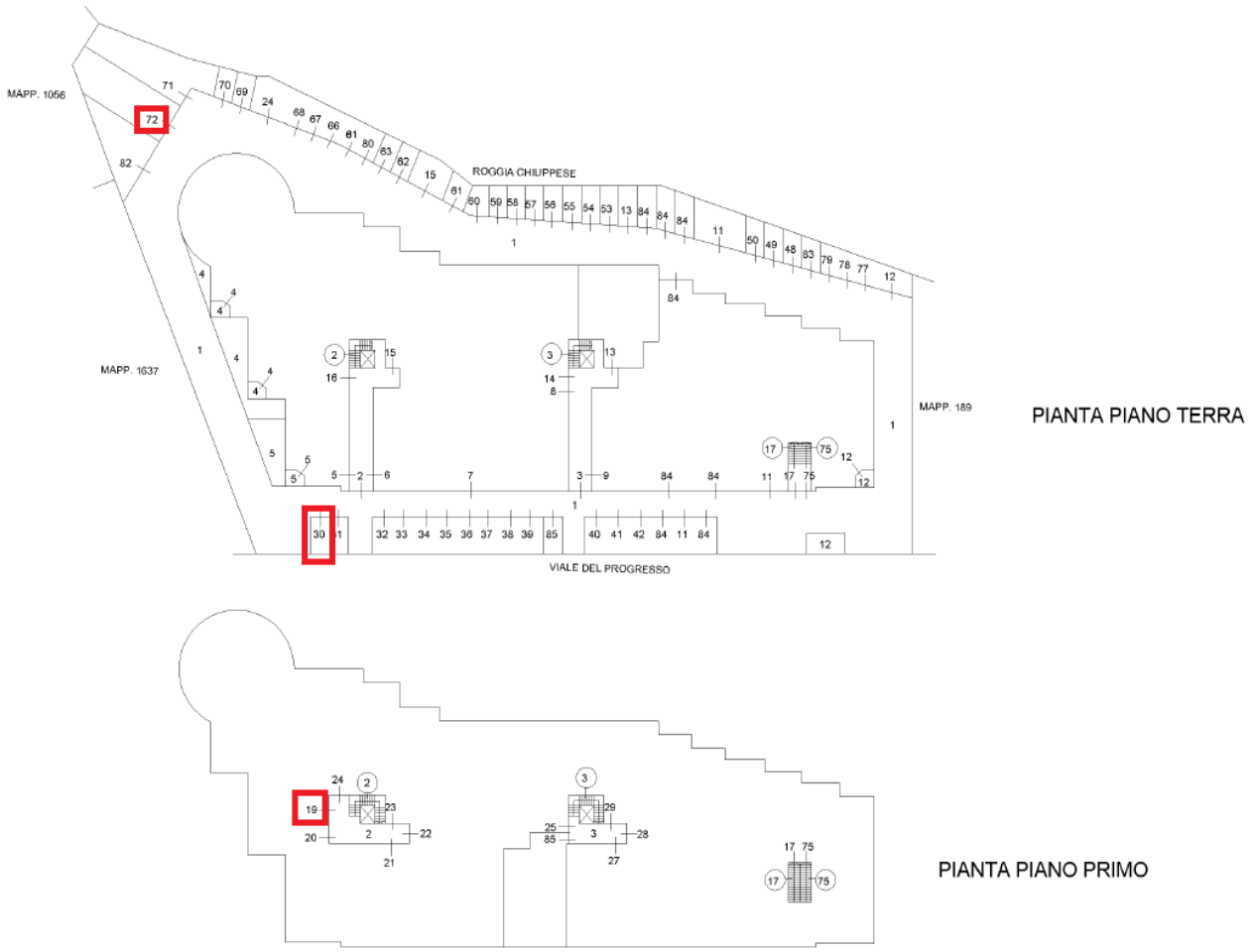


Figura 3. Planimetrie subalterni (Allegato N.4)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTICELLO CONTE OTTO		4	1713		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	viale del progresso	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (CORTE ED AREA DI MANOVRA)
2	viale del progresso	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AL MAPP. N.RO 1713 SUB 5-8-15-16-19-20-21-22-23-24 (INGRESSO, VANO SCALA E VANO ASCENSORE)
3	viale del progresso	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AL MAPP. N.RO 1713 SUB 8-9-13-14-25-27-28-29-85 (INGRESSO, VANO SCALA E VANO ASCENSORE)
4	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO CON TERRENO ESCLUSIVO
5	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO CON TERRENO ESCLUSIVO
6	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO
7	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO
8	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO
9	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO
10						SOPPRESSO
11	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO CON TERRENO ESCLUSIVO
12	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO CON TERRENO ESCLUSIVO
13	viale del progresso	25	T			LABORATORIO CON TERRENO ESCLUSIVO
14	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO
15	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO CON TERRENO ESCLUSIVO
16	viale del progresso	SNC	T			LABORATORIO
17	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
18						SOPPRESSO
19	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
20	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
21	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
22	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
23	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
24	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO CON TERRENO ESCLUSIVO
25	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
26						SOPPRESSO
27	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
28	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
29	viale del progresso	SNC	1			LABORATORIO
30	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
31	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
32	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
33	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
34	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
35	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
36	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
37	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
38	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
39	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
40	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
41	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
42	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
43						SOPPRESSO
44						SOPPRESSO
45						SOPPRESSO
46						SOPPRESSO
47						SOPPRESSO
48	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
49	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
50	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
51						SOPPRESSO
52						SOPPRESSO
53	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
54	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
55	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
56	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
57	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
58	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
59	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
60	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
61	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
62	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
63	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
64						SOPPRESSO
65						SOPPRESSO
66	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
67	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
68	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
69	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
70	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
71	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
72	viale del progresso	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
73						SOPPRESSO
74						SOPPRESSO
75	viale del progresso	SNC	T-1			LABORATORIO
76	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
77	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
78	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
79	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
80	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
81	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
82	viale del progresso	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
83	viale del progresso	27	T			POSTO AUTO SCOPERTO
84	viale del progresso	29	T			LABORATORIO CON TERRENO ESCLUSIVO
85	viale del progresso	25	T-1			NEGOZIO CON TERRENO ESCLUSIVO

Figura 4. Elenco subalterni (Allegato N.4)

Il fabbricato su due livelli fuori terra è stato realizzato negli anni 1997/2000, e per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo in data 23/06/2026, oltre che dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si evince che lo stesso ha murature portanti in calcestruzzo su fondazioni continue in calcestruzzo armato, solai e copertura piana in lastre alleggerite in calcestruzzo armato precompresso (c.a.p.), facciate prevalentemente vetrate su fronte nord, sugli altri lati facciate che alternano finitura in laterizio a faccia vista a porzioni intonacate con estese superfici vetrate o portoni di accesso alle unità al piano terra fronte sud.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Figura 5. Foto esterni (Allegato N.2)


Vista da nord/est


Vista da nord verso sud

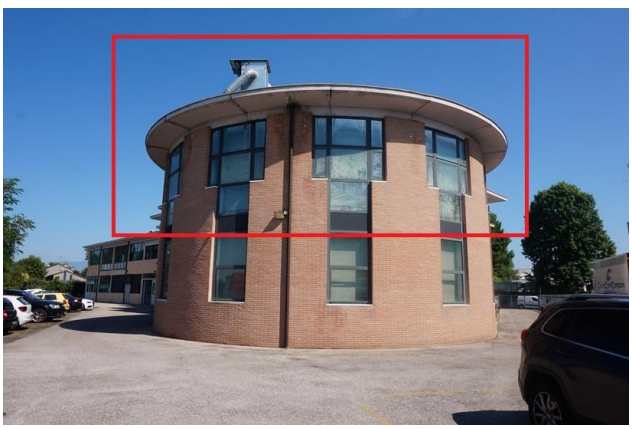

Vista da nord verso sud


Vista da nord/est

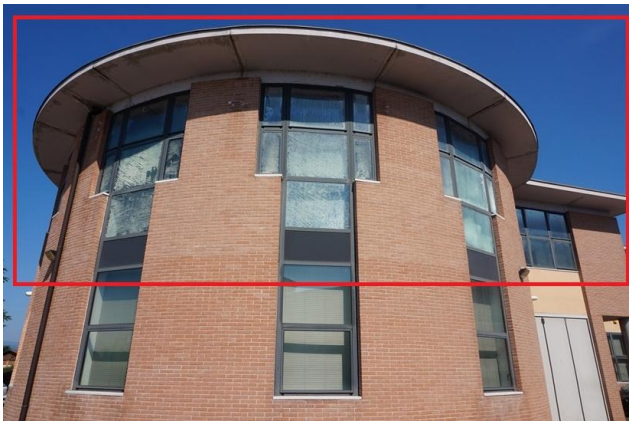

Fronte est da area pertinenziale fabbricato condominiale


Particolare fronte est


Fronte est da sud/est


Fronte sud

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642


Fronte sud con individuata Particella n.1713 sub.19



Ingresso pedonale civico n.23


Ingresso vano scala civico n.23


Piano primo – Pianerottolo disimpegno comune


Piano primo – Pianerottolo disimpegno comune


Piano primo – Ingresso Particella n.1713 sub.19

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/1 (intero) della [redacted] [redacted] [redacted] ( ).

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della società esecutata che è divenuta proprietaria dei beni, per la quota di 1/1, attraverso ***"Atto di compravendita"*** in data 11/09/2013, Rep. N.102.698 Racc. N.38.327 Notaio Dott. Mario Mistretta di Brescia, trascritto a Vicenza in data 01/10/2013 ai n.ri 16593 R.G. e 11795 R.P. .

Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Comune di Monticello Conte Otto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4

- Particella n.1173 sub.19 – Categoria: D1 – OPIFICI;
- Particella n.1173 sub.30 – Categoria: C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.1173 sub.72 – Categoria: F4 – UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE.

Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno, nell'interesse della procedura e per una maggiore probabilità di vendita, procedere con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Il terreno su cui sorge il "Centro Produttivo ASTICHELLO (Foglio 4, Particella n.1713) confina in senso orario (N.E.S.O.): Via del Progresso (N.), Particelle n.1637 e n.1056 (E.), Fosso Astichello (S.), Particella n.189 (O.), salvi i più precisi.

L'unità per attività manifatturiera al piano primo (Particella n.1713 sub.19) confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato e Particella n.1713 sub.20 (N.), stacco del fabbricato (E.), stacco del fabbricato e Particelle n.1713 sub.24 (S.), Particelle n.1713 sub.24 e sub.2-ingresso, vano scala e vano ascensore comuni (O.), salvi i più precisi.

Il posto auto scoperto al piano terra (Particella n.1713 sub.30) confina in senso orario (N.E.S.O.): Via del Progresso (N.), Particella n.1713 sub.1-corte ed area di manovra comuni (E.-S), Particella n.1713 sub.31 (O.), salvi i più precisi.

L'unità in corso di definizione al piano terra (Particella n.1713 sub.72) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.1713 sub.82 e sub.1-corte ed area di manovra comuni (N.), Particella n.1713 sub.82 e Particella n.1056 (E.), Particella n.1713 sub.71 (S.), Particella n.1713 sub.1-corte ed area di manovra comuni (O.), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. Unità a destinazione artigianale al piano primo (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.19)

L'unità immobiliare si sviluppa su un solo livello (piano primo), che dalla scheda catastale (Allegato N.4) e dagli elaborati grafici di progetto (Allegato N.7) risulta così composto: reception, spogliatoio, n.2 anti con w.c., show room, sala prove, disimpegno, sala misure, lavorazione gessi, locale spazzolatura, laboratorio, disimpegno, magazzino.

Si segnala che la distribuzione interna dei locali rilevata nel corso del sopralluogo, è conforme al progetto di suddivisione dei vani determinato da specifiche esigenze dell'attuale locatario e oggetto di specifiche richieste autorizzative.

Lo stato di manutenzione, come si evince dalla sottostante documentazione fotografica di *"Figura 6"*, risulta medio a causa di evidenti infiltrazioni dalla copertura, con ammaloramenti, sul soffitto e sulle pareti di alcuni vani con conseguente limitazione all'utilizzo degli stessi, oltre che per le condizioni dei serramenti esterni che presentano problemi alle guarnizioni e alle pellicole poste sui vetri.

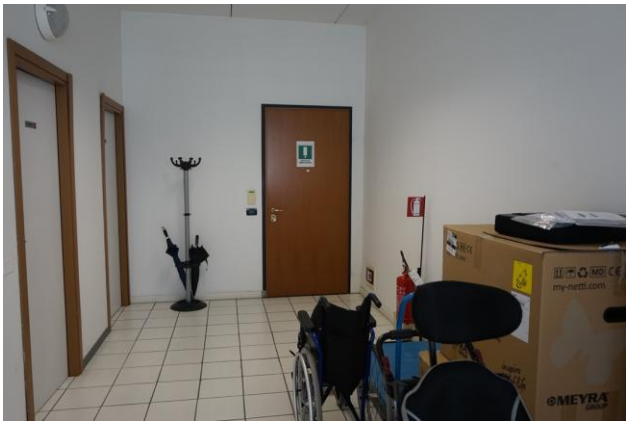
Le finiture sono le seguenti: portoncino d'ingresso del tipo blindato, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, tende veneziane interne con lamelle regolabili, lucernari sul tetto per illuminazione dei vani w.c. e dello spogliatoio, porte interne laccate o con specchiatura in vetro, pareti divisorie interne di varie tipologie (vetrate, cartongesso, attrezzate, ecc.), pavimenti in piastrelle, soffitti in lastre tipo "predalles" a vista.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

I due bagni, uno dei quali fruibile per persone con disabilità, hanno pavimento e pareti rivestiti in piastrelle, vaso sanitario e lavabo, quest'ultimo nella zona anti; nel w.c. vicino al bancone della reception, alla data del sopralluogo mancava la porta divisoria tra w.c. e anti.
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, citofonico, idrico-sanitario, di climatizzazione estiva con unità esterne parzialmente danneggiate da eventi atmosferici che ne riducono il rendimento; l'impianto di riscaldamento si avvale di una caldaia a gas metano posta all'interno del vano spogliatoio che alimenta ventilconvettori o radiatori.
Si segnala che nella lettera di disdetta del contratto di locazione in data 08/04/2026 (Allegato N.11), il Conduttore ha segnalato il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento, utilizzabile solo manualmente con conseguenti disagi nello svolgimento dell'attività lavorativa.
Anche alla luce di queste problematiche segnalate dal Conduttore, 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 nel corso degli anni 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; sarà comunque opportuno tenere sotto controllo le infiltrazioni per verificarne eventuali evoluzioni.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.261,00.

Figura 6. Foto interni (Allegato N.2)


Piano primo – Ingresso


Piano primo – Reception con portoncino ingresso


Piano primo – Bancone reception


Piano primo – Bancone reception da nord verso sud

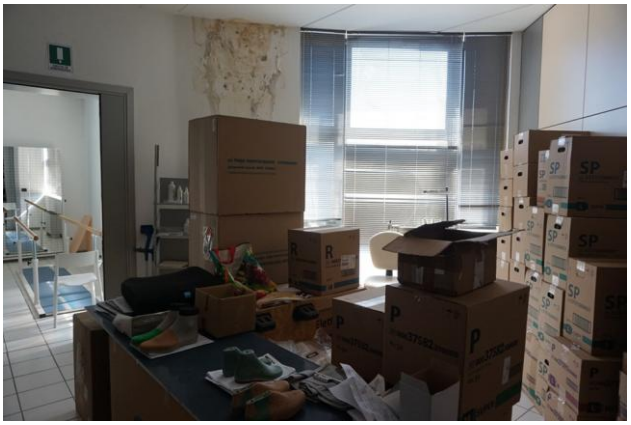
Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642


Piano primo – Vista da reception verso sud


Piano primo – Show room da ovest verso est


Piano primo – Show room da sud/est


Piano primo – Particolare soffitto show room


Piano primo – Sala prove da sud/ovest


Piano primo – Infiltrazioni su parete sala prove


Piano primo – Infiltrazioni su parete sala prove


Piano primo – Sala prove da nord verso sud

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642


Piano primo – Sala misure da ovest verso est


Piano primo – Angolo sud/est sala misure


Piano primo – Infiltrazioni parete est sala misure


Piano primo – Sala lavorazione gessi


Piano primo – Particolari sala lavorazione gessi


Piano primo – Particolari sala lavorazione gessi


Piano primo – Particolari sala lavorazione gessi


Piano primo – Particolari sala lavorazione gessi

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642



Piano primo – Particolari sala lavorazione gessi



Piano primo – Particolari sala lavorazione gessi



Piano primo – Soffitto locale spazzolatura



Piano primo – Soffitto locale spazzolatura



Piano primo – Anti w.c.



Piano primo – W.c.



Piano primo – Spogliatoio



Piano primo – Caldaia all'interno dello spogliatoio

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

B. Posto auto scoperto (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.30)

Il posto auto scoperto è collocato su lato nord dell'area pertinenziale il fabbricato in prossimità del cancello di uno degli accessi carrai (civico n.23), ed è individuato mediante segnaletica orizzontale su fondo in massello di calcestruzzo.

La superficie dell'unità immobiliare è quella catastale di mq.11,00.

Figura 7. Foto (Allegato N.2)



Vista da sud/ovest



Vista da sud/est

C. Unità in corso di definizione (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.72)

L'unità è collocata su angolo sud/est dell'area pertinenziale ed è individuato mediante segnaletica orizzontale su fondo in asfalto e alcuni coni stradali.

La superficie dell'unità immobiliare è di circa mq.87,80.

Figura 8. Foto (Allegato N.2)



Vista da nord/ovest



Vista da nord/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

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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 interne calpestabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/5 per i posti auto scoperti;
- 1/6 per l'unità in corso di definizione.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Posto auto scoperto	11,00	0,20	2,20
Terra	Unità in corso di definizione	87,80	0,16	14,05
Primo	Unità artigianale	299,30	1,00	299,30
			TOTALE	315,55

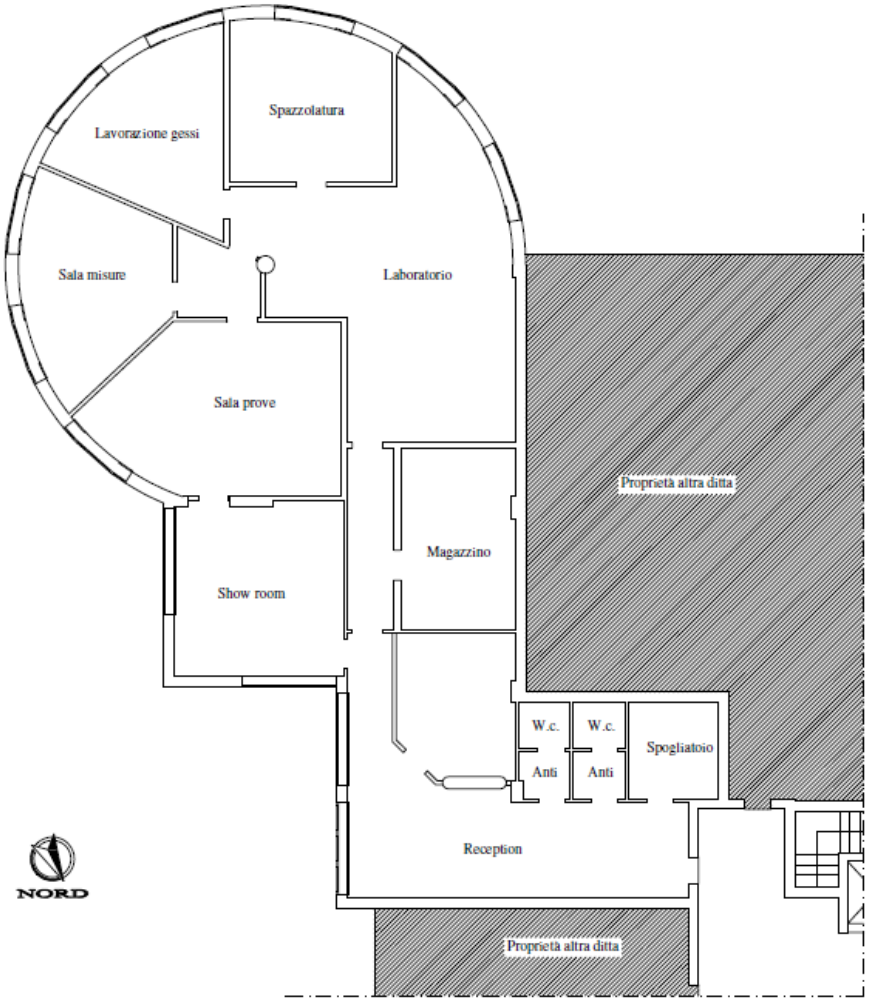


Figura 9. Planimetria Stato di fatto – fuori scala (Allegato N.3)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

3.5 Certificazione energetica (Allegato N.1)

Per l'unità artigianale è stato reperito l'APE (codice identificativo n.110105/2023, validità fino al 20/10/2033) a firma del Geom. Stefano De Cecchi di Cassola (VI).
La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 332,19 kWh/m² anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Due delle unità oggetto di procedura esecutiva, e più precisamente le Particelle n.1713 sub.19 (categoria catastale D1) e sub.30 (categoria catastale C6), sono occupate dalla società [redacted]).
La Particela n.1713 sub.72, essendo un'unità in corso di definizione, non è compresa nel Contratto e quindi si ritiene sia nella disponibilità della proprietà.

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

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE sottoscritto in data 15/10/2015 (Allegato N.11) attraverso il quale la società esecutata " " con sede a in Via (C.F.) concedeva in affitto le unità immobiliari site nel Comune di Monticello Conte Otto (VI) ed individuate al Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particelle n.1713 sub.19 e sub.30, alla società "
" con sede a ( ) in (P.IVA).
Tale contratto, registrato a Brescia in data 11/11/2015 al n.6134 serie 3T, prevedeva una durata dal 15/10/2015 al 14/10/2021 ed un corrispettivo annuo di € 12.840,00 (Euro dodicimila ottocentoquaranta/00) + IVA; unitamente al canone dovevano essere versate anche le spese condominiali che ammontavano ad € 110,00 (Euro centodieci/00) + IVA mensili salvo conguaglio.
Nel Contratto era anche stabilito che per favorire l'attività del Conduttore il canone veniva ridotto ad € 1.000,00 (Euro mille/00) + IVA mensili fino alla data del 15/01/2018; successivamente a tale data il canone mensile doveva tornare a regime, ovvero pari ad € 1.070,00 (Euro mille e settanta/00) + IVA.
Il Contratto è stato in seguito prorogato fino al 14/10/2027.
In data 08/04/2026 il Conduttore ha inviato a mezzo PEC formale disdetta del contratto con effetto a decorrere dal 14/04/2026 (Allegato N.11); alla data del sopralluogo il Conduttore occupava gli immobili.

Verifica congruità Canone di Locazione

Relativamente all'importo del canone annuo di locazione si è proceduto ad una verifica se lo stesso fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato attraverso un confronto tra le offerte locative per immobili ad uso laboratorio artigianale nel Comune di Monticello Conte Otto (VI), ed i dati elaborati dal "Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza".
Relativamente a beni con caratteristiche dimensionalmente comparabili a quelli oggetto di procedura, le proposte rilevate da annunci di agenzie immobiliari operanti in zona sono riportante nella sottostante tabella.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

N.	Zona	Piano	Superficie (mq.)	Canone richiesto (€/mese)	€/mq. mese
1	Via Saviabona	1	300,00	800,00	2,67
2	Cavazzale	1	260,00	750,00	2,88
3	Via Verona	1	320,00	750,00	2,34
4	Cavazzale	1	300,00	850,00	2,83

Valore medio: € 2,68/mq. al mese

Il *Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza*, che riporta i valori medi rilevati dalle agenzie immobiliari, per il Comune di Monticello Conte Otto (VI) indica, per laboratori ubicati nella zona in cui si trovano le unità oggetto di procedura, i seguenti valori:

- valore minimo € 2,17/mq.;
- valore medio € 2,76/mq.;
- valore massimo € 3,35/mq. .

Elaborando i dati sopra indicati si assume quale valore unitario medio di riferimento l'importo di circa € 2,72/mq. mensili, da moltiplicare per la superficie commerciale di circa mq.301,50 riferita a laboratorio e posto auto scoperto, ed esclusa unità in corso di definizione non inserita in contratto.
Valore locazione stimato: € 2,72/mq. x 301,50 mq. = € 820,08/mese < € 1.070,00/mese (+ IVA)
Dal confronto emerge pertanto che il canone pattuito e attualmente applicato (successivamente al 15/01/2018) è superiore a quello sopra stimato e quindi congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali (Allegato N.4)

A tutto il 14/05/2026 la società esecutata risulta proprietaria per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Monticello Conte Otto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4

- **Particella n.1713 sub.19** – VIALE DEL PROGRESSO n.23 – piano: 1 – Categoria: D/1 – Rendita: € 1.630,00;
- **Particella n.1713 sub.30** – VIALE DEL PROGRESSO – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 1 – Consistenza: 11 mq. – Superficie catastale: Totale mq.11 – Rendita: € 16,48;
- **Particella n.1713 sub.72** – VIALE DEL PROGRESSO – piano: T – Categoria: F/4.

Variazioni storiche

Particella n.1713 sub.19

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2017 Pratica n. VI0001632 in atti dal 09/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 541.1/2017);
- VARIAZIONE del 19/02/2016 Pratica n. VI0017645 in atti dal 19/02/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6585.1/2016);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2001 Pratica n. 568533 in atti dal 18/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13771.1/2001);

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

- COSTITUZIONE del 18/12/2000 Pratica n. 344720 in atti dal 18/12/2000 COSTITUZIONE (n. 4793.1/2000).

Particella n.1713 sub.30

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2001 Pratica n. 568533 in atti dal 18/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13771.1/2001);
- COSTITUZIONE del 18/12/2000 Pratica n. 344720 in atti dal 18/12/2000 COSTITUZIONE (n. 4793.1/2000).

Particella n.1713 sub.72

- COSTITUZIONE del 18/12/2000 Pratica n. 344720 in atti dal 18/12/2000 COSTITUZIONE (n. 4793.1/2000).

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano catastalmente intestati a:

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

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

– fino al 27/04/2016: con [redacted] (C.F.), proprietà per la quota di 1/1;

– fino al 11/09/2013: con sede in (C.F.), proprietà per la quota di 1/1;

– fino al 30/06/2008: con sede in (C.F.), proprietà per la quota di 1/1.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte: *(…)*

- ***Comune di Monticello Conte Otto (VI), Via del Progresso snc:***
  (i) Catasto Fabbricati Foglio 4, Part. 1713 sub 30 natura C/6 consistenza 11 mq piano T;
  (ii)Catasto Fabbricati Foglio 4, Part. 1713 sub 72 natura F4;
- ***Comune di Monticello Conte Otto (VI), Via del Progresso N. 23:***
  (iii) Catasto Fabbricati Foglio 4, Part. 1713 sub 19 natura D1.*(…)*

Nella Nota di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune F675 – MONTICELLO CONTE OTTO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1713 Subalterno 19 Natura D1 – OPIFICI Consistenza – Indirizzo VIA DEL PROGRESSO N. civico 23 – Piano 1

Immobile n.2

Comune F675 – MONTICELLO CONTE OTTO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 4 Particella 1713 Subalterno 30 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 11 metri quadri Indirizzo VIA DEL PROGRESSO N. civico – Piano T

Immobile n.3

Comune F675 – MONTICELLO CONTE OTTO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 4 Particella 1713 Subalterno 72 Natura F4 – UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE Consistenza –

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Indirizzo VIA DEL PROGRESSO N. civico – Piano T

Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente ai beni 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

A. Unità a destinazione artigianale al piano primo (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.19)

La planimetria agli atti di cui alla scheda depositata in data 19/02/2016 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 23/06/2026.

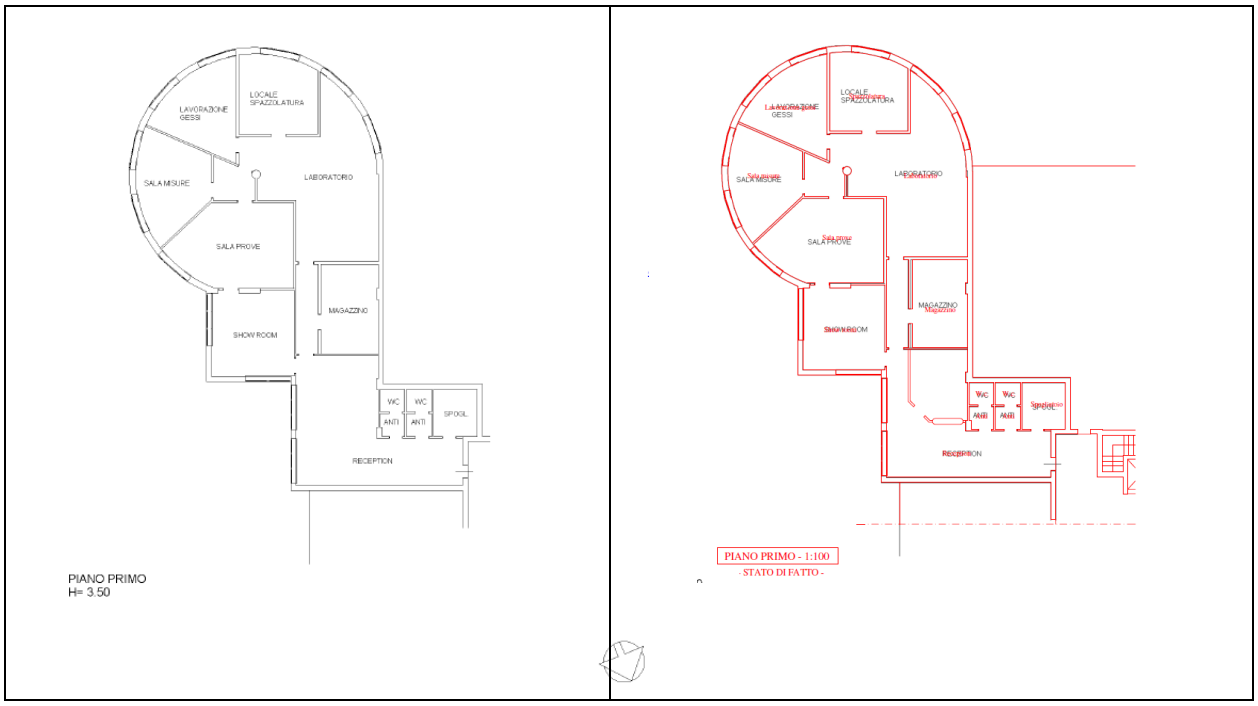


Figura 10. Estratto scheda catastale e sovrapposizione con rilievo (fuori scala) – (Allegato N.3)

B. Posto auto scoperto (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.30)

La planimetria agli atti di cui alla scheda depositata in data 18/12/2000 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 23/06/2026.

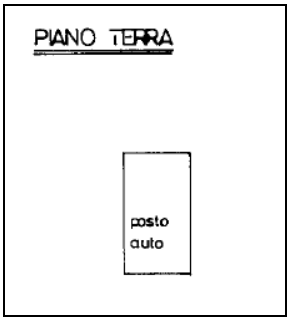


Figura 11. Estratto scheda catastale – fuori scala (Allegato N.3)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

C. <u>Unità in corso di definizione (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.1713 sub.72)</u>

Per tale unità dovrà essere effettuata una variazione catastale da F/4 (unità in corso di definizione) a F/1 (area urbana) per dichiarare che un immobile incompleto è diventato un'area scoperta definita.
Il costo a carico dell'aggiudicatario ammonta circa € 600,00 (Euro seicento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato; in tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

La società esecutata risulta titolare per la quota di 1/1 dei beni oggetto di procedura a seguito di:

- **Atto di compravendita** in data 11/09/2013, Rep. N.102.698 Racc. N.38.327 Notaio Dott. Mario Mistretta di Brescia, trascritto a Vicenza in data 01/10/2013 ai n.ri 16593 R.G. e 11795 R.P..
  Con tale Atto [redacted] acquistava la quota di 1/1 dei beni pignorati, esercitando l'opzione all'acquisto come da Contratto di leasing immobiliare in data 29/03/2001, [redacted]

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

- **Atto di Compravendita** in data 29/03/2001, N.86.210 di Rep. e N.16.312 di Racc. Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza, ivi trascritto in data 27/04/2001 ai n.ri 9611 R.G. e 6902 R.P. .
  N.B. Si precisa che:
  - con tale Atto la proprietà dei beni pignorati veniva acquistata [redacted] con sede in e C.F. ;
  - con "[redacted] in data 30/06/2008, N.27.285 di Rep. Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, trascritto Vicenza in data 21/07/2008 ai n.ri 15451 R.G. e 9822 R.P., la società cambia denominazione in sempre con sede in e stesso C.F. .

    Seguono i seguenti atti di RETTIFICA:
    - Atto notarile pubblico in data 30/06/2008, N.27.285 di Rep. Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, trascritto a Vicenza in data 14/08/2008 ai n.ri 17841 R.G. e 11296 R.P.;
    - Atto notarile pubblico in data 30/06/2008, N.27.285 di Rep. Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, trascritto a Vicenza in data 03/11/2008 ai n.ri 23795 R.G. e 15110 R.P.;
    - Atto notarile pubblico in data 30/06/2010, N.33.677 di Rep. Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, trascritto a Vicenza in data 29/06/2010 ai n.ri 14095 R.G. e 9189 R.P.;
    - Atto notarile pubblico in data 07/06/2011, N.37.713 di Rep. Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, trascritto a Vicenza in data 17/06/2011 ai n.ri 12316 R.G. e 7927 R.P.;
    - Atto notarile pubblico in data 27/04/2016, N.53.341 di Rep. Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, trascritto a Vicenza in data 02/05/2016 ai n.ri 7816 R.G. e 5619 R.P..

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

- fino al 11/09/2013: (già) con sede in (C.F.), in forza di "Atto di Compravendita" in data 29/03/2001, N.86.210 di Rep. e N.16.312 di Racc. Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza, ivi trascritto in data 27/03/2001 ai n.ri 9611 R.G. e 6902 R.P. .
  Successivamente le unità sono state concesse in leasing immobiliare.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato N.7)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Monticello Conte Otto (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato produttivo di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Concessione Edilizia Nr. 375, Pratica Edilizia 375/96 – Prot. n. 8196/96 – 16382/97, in data 29/01/1997 – 06/03/1998 per *(...) eseguire in questo Comune, località Cavazzale di Monticello Conte Otto (VI), Via Del Progresso su terreno censito catastalmente al Foglio IV Mappale n. 1561 ricadente in zona classificata D1/3 CAVAZZALE dal vigente Piano Regolatore Generale, il seguente intervento:* ***COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE*** *(...)*;
- 78/2000 CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE ALLA C.E. 375/98, prot. 9237 del 30/07/1999 – pratica edilizia 898/1999, in data 29/09/2000 per *(...) l'esecuzione delle seguenti opere: AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE ESISTENTE, VARIANTE 1 (...)*;
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, Prot. 9237 del 30/07/1999 – P.E. 898/99, in data 15/12/1999 per *(...) l'esecuzione delle opere di: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE (...)*;
- 107/2000 CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE ALLA C.E. 375/98 E VAR. 898/99, prot. 12891 del 04/09/2000 – pratica edilizia 132/2000, in data 13/12/2000 per *(...) l'esecuzione delle seguenti opere: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE, VARIANTE 2(...)*;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 4/2001, prot. 18270 del 15/12/2000 – prat.n. 132/2000, in data 17/01/2001;
- 32/2000 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA Prot.n. 17421 del 29/11/2001 – P.E. 132/2000, in data 20/12/2000 per *(...) l'esecuzione delle opere di: MANUFATTO PER LO SCARICO DI ACQUE CIVILI E METEORICHE(...)*;
- 10/2001 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot.n. 17421 del 29/11/2001 – Pratica edilizia 132/2000, in data 20/02/2001 per *(...) l'esecuzione delle seguenti opere: COSTRUZIONE DI UN MANUFATTO DI SCARICO DI ACQUE CIVILI E METEORICHE(...)*;
- Autorizzazione del Genio Civile di Vicenza in data 20/10/2010, Prat. N. 10_17896 per *(...) Autorizzazione idraulica sistemazione parcheggio condominiale della fascia di rispetto del Fiume Astichello lungo il fronte del n. 1743 Fg.4 in Comune di Monticello Conte Otto (...)*.
  N.B.: nell'autorizzazione è indicato erroneamente il numero di Particella (1743 invece di 1713), che comunque è correttamente indicata nelle Prescrizioni che seguono l'autorizzazione medesima;

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

- Comunicazione per Intervento di Manutenzione ordinaria in data 19/12/2011, Prot. 0019102 del 20/12/2011 – Sportello Unico per l'edilizia Pratica n. 2011/190/CON, presentata dall'Amministratore condominiale per *(...) Manutenzione guaina soletta coperto per sanare infiltrazioni pluviali (...)*;
- Comunicazione per Intervento di Manutenzione ordinaria, Prot. 0010746 del 13/07/2012 – Sportello Unico per l'edilizia Pratica n. 2012/149/CON, presentata dall'Amministratore condominiale per *(...) Rifacimento pavimentazione in grigliato erboso, previo rifacimento di cassonetto stradale con geogriglia di contenimento e cassero metallico per terre armate, il tutto come progetto allegato (...)*;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. SUAP 03983440243-19112015-1837 presentata in data 25/11/2015, Protocollo REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0027034 del 09/03/2016, per *(...) OPERE INTERNE PER LO SVOLGIMENTO DEL'ATTIVITA' DI ASSEMBLAGGIO E RIPARAZIONE DI ARTICOLI ORTOPEDICI (...)*.
  N.B.: nella domanda sono erroneamente indicati gli estremi catastali dell'unità immobiliare;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. SUAP 03983440243-09032016-1204 presentata in data 09/05/2016, Protocollo REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0053677 del 12/05/2016, per *(...) PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN LABORATORIO ORTOPEDICO E PER L'INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO TECNOLOGICO (ESPULSIONE FUMI) SULLA COPERTURA DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE (...) foglio 4 Particella 1713 subalterno 19 (...)*.
  N.B.: la planimetria di progetto non riporta correttamente le dimensioni dell'unità; nella S.C.I.A. del 25/11/2015, invece, la planimetria riporta le dimensioni corrette come da *CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE del 04/09/2000*;
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA in data 16/08/2016, Prot. 7321 del 11/05/2016 – Pratica 2016/020/AP.

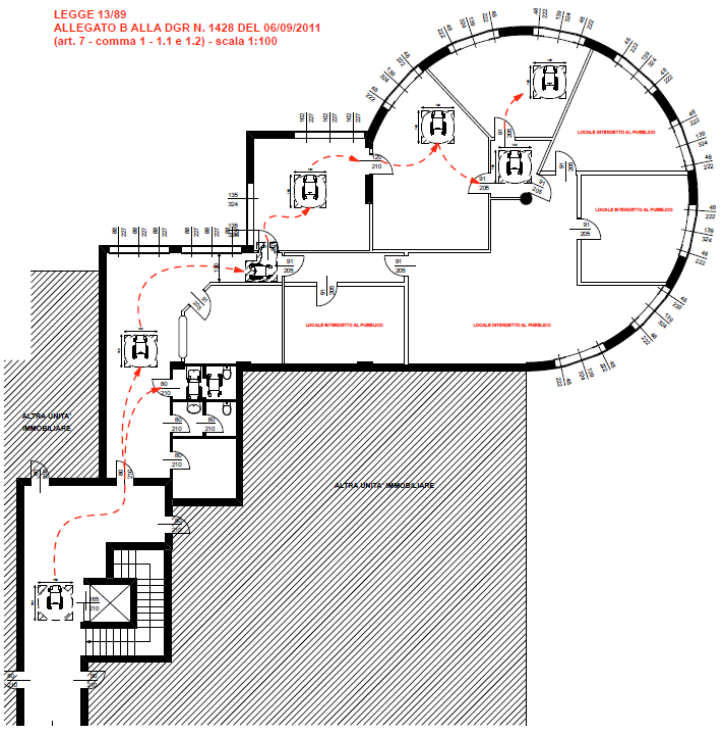
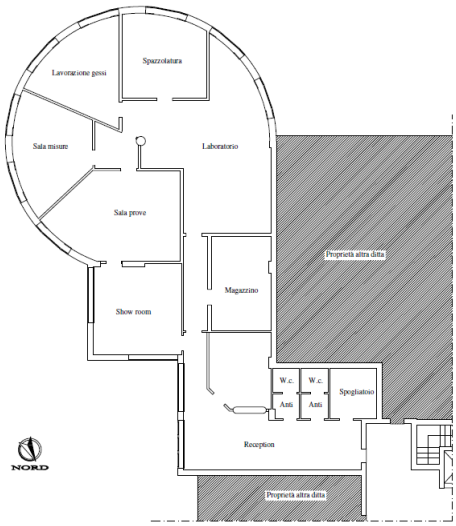


Figura 12. Planimetria di progetto S.C.I.A. del 25/11/2015 – fuori scala (Allegato N.3)

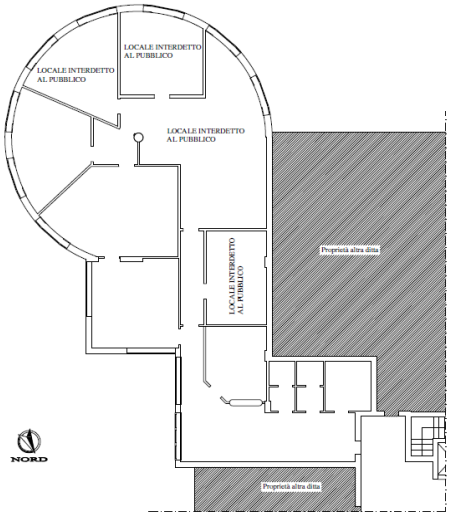
Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

7.2 Abusi/difformità riscontrati

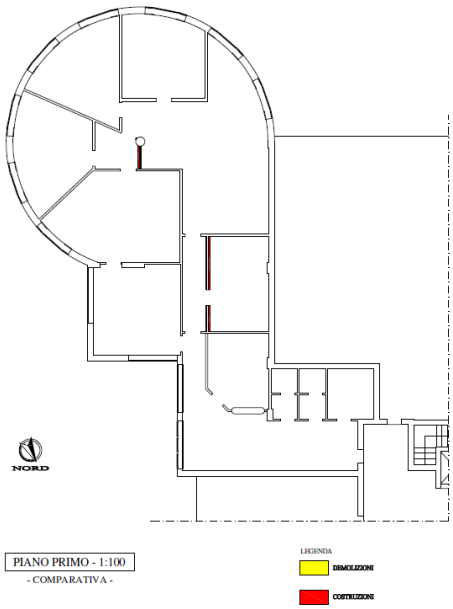
Nel corso del sopralluogo in data 23/06/2026 sono state rilevate lievi difformità per l'unità ad uso artigianale (Foglio 4, Particella n.1713 sub.19); tali difformità, come si evince dalla planimetria "Comparativa", riguardano la parete divisoria in cartongesso tra magazzino e corridoio, e quella che dal pilastro a sezione circolare si sviluppa verso nord fino alla parete della sala prove a delimitazione di un altro disimpegno.



STATO DI FATTO



PROGETTO



COMPARATIVA

Figura 13 Planimetrie - Stato di fatto – Progetto – Comparativa (fuori scala) – (Allegato N.3)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non necessita alcuna pratica edilizia per l'unità ad uso artigianale (Foglio 4, Particella n.1713 sub.19) in quanto sono state riscontrate solo lievi difformità con spostamenti di due pareti divisorie interne in cartongesso.

7.4 Disciplina urbanistica (Allegato N.8)

Nel CDU rilasciato dal Comune di Monticello Conte Otto (VI), Rif.to interno pratica GPE: 2026/028/CDU in data 29/07/2026, ricevuto a mezzo PEC in data 07/08/2026 e allegato alla presente relazione di stima, la Responsabile del Settore certifica che le unità oggetto di procedura esecutiva

(...)

Hanno la seguente destinazione urbanistica:

PAT ADOTTATO IN DATA 03/11/2016 CON DELIBERA DI C.C. N°64 – PAT APPROVATO CON CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 16/01/2018 E LA VARIANTE AL PAT APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N°2 DEL 22/03/2022

Foglio 4 Mappale 1713
ATO 3 (Ambiti Territoriali Omogenei) Monticello e Cavazzale - Aree di urbanizzazione consolidata - Corridoi ecologici principali (Tavola n°4) Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua e vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Tavola n°1).

La normativa del PAT da applicarsi è la seguente:
- art. 8-9-10-11-14-16-35-36-37-43-53 delle N.T.A.

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE APPROVATO IN DATA 18-12-2024 CON DELIBERA DI C.C. N. 66 E VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 46 DEL 28/07/2025 E VIGENTI

Foglio 4 Mappale 1713
Zona D1/6 (Tavola 3.1) – Idrografia / Fasce di rispetto – Pericolosità idraulica moderata P1 – Rischio moderato R1 – Corridoio ecologico principale - Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua - Vincolo Sismico (O.P.C.M n°3274/2003 e DGR 244 del 09/03/2021) Zona Sismica 2 (Tavola 1)

La normativa del PI da applicarsi è la seguente:
- artt. 11-16-17-27-28-61-62-63-64-69 delle NTO

Si ricorda la sotto specificata normativa generale:
- P.T.C.P. Provinciale adottato con D.C.P. n. 40 del 20/05/2010 e approvato con D.G.R. n. 708 del 02/05/2012.
- P.T.R.C. Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 62 del 30/06/2020.
- Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, - Piave e Brenta Bacchiglione (G.U. n. 97 del 28.04.2014).
- Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) 2021/2027.
- Visto il Decreto del Presidente della provincia n°7 del 23/01/2018 di ratifica ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n°11/2004 pubblicato sul B.U.R. del Veneto n° 12 del 02/02/2018.

Il presente certificato di destinazione urbanistica ha validità un anno dalla data di emissione, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici; lo stesso non costituisce atto propedeutico a richiedere eventuali titoli edilizi in quanto gli stessi sono soggetti al rispetto della complessiva normativa vigente in materia urbanistico-edilizia, ambientale, igienico-sanitaria oltre alle limitazioni imposte dalla LRV14/2017 sulla limitazione del consumo di suolo.
Il presente certificato di destinazione urbanistica è limitato a quanto si evince dalle tavole grafiche afferenti al PI e PAT alle corrispondenti norme tecniche operative; sono fatti salvi i diritti di terzi, il rispetto di vincoli specifici in relazione alle norme vigenti (tecnologico, monumentale, paesaggistico, elettrodotto, cimiteriale, autostradale ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.

(...)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

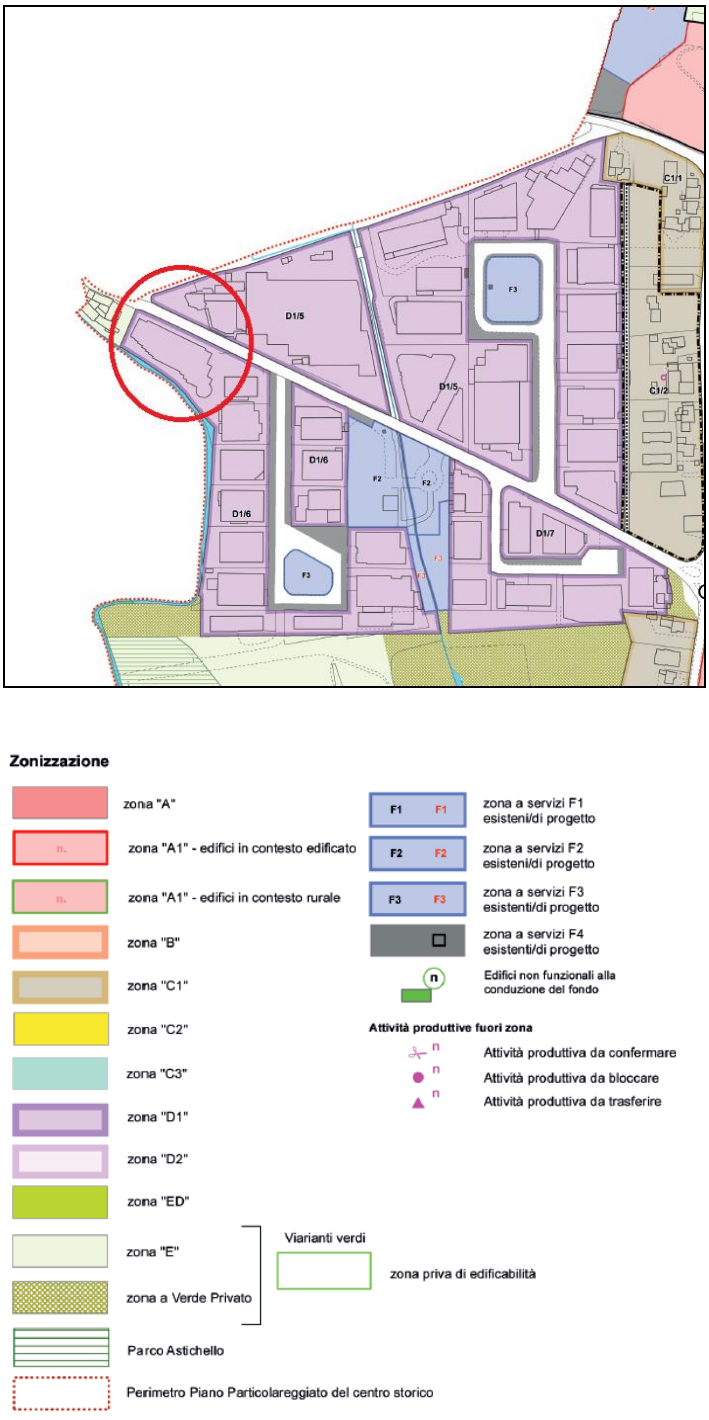


Figura 13. Estratto "Piano degli Interventi – PI – Elaborato 3-1 Zonizzazione – 1:2.000", e Legenda

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

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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: **Sì**. **Il regolamento è stato allegato all'Atto di compravendita in data 22/12/2000, Rep. N.44.230 Racc. N.6.418 Notaio Dott. Paolo Brando, trascritto a Vicenza in data 19/01/2001 ai n.ri 1554 R.G. e 1051 R.P.**;
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) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**;
m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;
n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **€ 600,00**;
r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **Sì. Spese condominiali a debito degli ultimi 2 esercizi € 3.189,24; le spese condominiali pregresse ammontano a € 10.936,34**.

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 15/09/2026)

Trascrizioni contro:

– Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 02/05/2023 ai n.ri 9477 R.G. – 6836 R.P., Atto Giudiziario Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Vicenza in data 24/03/2023 rep.n.1298, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "PENELOPE SPV S.R.L." [redacted], contro "

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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

Immobili: Comune di Monticello Conte Otto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:
– Particella n.1713 sub.30 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
– Particella n.1713 sub.72 – Nat. F4 – UNITA’ IN CORSO DI DEFINIZIONE;
– Particella n.1713 sub.19 – Nat. D1 – OPIFICI.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 24/03/2026 ai n.ri 5817 R.G. – 4245 R.P., Atto Giudiziario Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Vicenza in data 06/03/2026 rep.n.1572, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “PENELOPE SPV S.R.L.” con , contro “ ” ( ) – C.F. , proprietà per la quota di 1/1

  Immobili: Comune di Monticello Conte Otto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:
  – Particella n.1713 sub.19 – Nat. D1 – OPIFICI;
  – Particella n.1713 sub.30 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
  – Particella n.1713 sub.72 – Nat. F4 – UNITA’ IN CORSO DI DEFINIZIONE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.7008 in data 19/12/2017 del Tribunale di Bergamo (BG) iscritta a Vicenza il 27/01/2020 ai n.ri 1648 R.G. – 233 R.P., a favore “ “ ” ( ) – C.F. , proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’*Unità negoziale n.1* – Capitale € 270.000,00, Tasso interesse annuo 3%, Interessi € 25.000,00, Spese € 5.000,00 Iscriz. ipotec. per € 300.000,00

  Immobili: Comune di Monticello Conte Otto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:
  – Particella n.1713 sub.30 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
  – Particella n.1713 sub.72 – Nat. F4 – UNITA’ IN CORSO DI DEFINIZIONE;
  – Particella n.1713 sub.19 – Nat. D1 – OPIFICI.

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

In seguito all’aggiudicazione dei beni saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di cui al precedente punto 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità immobiliari fanno parte del "Condominio Astichello" con sede a Monticello Conte Otto (VI), di cui è amministratore lo studio "[redacted] che in data 01/09/2026 ha inviato via mail le spese condominiali degli ultimi esercizi, la situazione dei versamenti effettuati dalla Ditta esecuta ed il regolamento di condominio.

I dati forniti sono riportati nel seguente prospetto:

Saldo a debito al 31/12/2025 riportato nel bilancio 2026	€	8.819,30
Preventivo 01/01/2026 – 31/12/2026	€	2.117,04
TOTALE spese condominiali a debito	**€**	**10.936,34**

- Importo spese condominiali a debito ultimi 2 esercizi € 3.189,24
- Importo spese condominiali straordinarie a debito relative a esercizi straordinari approvati negli ultimi 2 anni € 820,09

Attualmente non ci sono spese straordinarie deliberate.

Le quote millesimali di proprietà sono le seguenti:

A19	(Pr)	€	60,060
D30	(Pr)	€	1,040
D72	(Pr)	€	6,360
		€	27,460

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 precisate 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 (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), 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."
Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Laboratorio su due livelli (piani terra e primo), oltre a 4 posti auto scoperti al piano terra
Ubicazione	Comune di Monticello Conte Otto (VI), Viale del Progresso n.27
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 – Particella n.1713 sub.75 (D/1), sub.76 (C/6), sub.77 (C/6), sub.78 (C/6), sub.79 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 23/04/2025, Rep.87.543 - Racc.27.521 Notaio Dott. Giuseppe Muraro di Asiago (VI)
Prezzo di vendita	80.000,00 (Euro ottantamila/00

COMPARABILE B	
Descrizione	Laboratorio al piano terra, oltre a posto auto scoperto al piano terra
Ubicazione	Comune di Monticello Conte Otto (VI), Viale del Progresso n.25
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 – Particella n.1713 sub.9 (D/1), sub.41 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 01/09/2025, Rep.17.034 – Racc.7.857 Notaio Dott. Diego Trentin di Vicenza
Prezzo di vendita	62.000,00 (Euro sessantaduemila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Laboratorio al piano terra, oltre ad area di corte esclusiva

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Ubicazione	Comune di Monticello Conte Otto (VI), Viale del Progresso n.23
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 – Particella n.1713 sub.15 (D/1)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 21/07/2026, Rep.18.103 - Racc.12.166 Notaio Dott. Ssa Gaia Boschetti di Vicenza
Prezzo di vendita	100.000,00 (Euro centomila/00)

12.2 Stima del valore di mercato (Allegato N.9)

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 valore – min valore) / min valore) < 5÷10%)."*

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 15/09/2026 risulti essere pari a:

€ 170.500,00 (centosettantamila cinquecento/00 €), pari a 540,33 €/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 ed urbanistico/edilizia".

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: € 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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 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 € 170.500.000,00 : € 25.575,00.
- Detrazione per regolarizzazione catastale: € 600,00.

Prezzo a base d'asta = € 170.500,00 – € 25.575,00 – € 600,00 = € 144.325,00 che si arrotondano a € 144.500,00.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: "**144.500,00 (€ centoquarantaquattro milacinquecento/00).**"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di compravendita in data 11/09/2013, Rep. N.102.698 Racc. N.38.327 Notaio Dott. Mario Mistretta di Brescia, trascritto a Vicenza in data 01/10/2013 ai n.ri 16593 R.G. e 11795 R.P., attraverso il quale la [redacted] oltre spese, corrispondenti al prezzo per l'esercizio del diritto di opzione stabilito dal contratto di leasing citato nelle premesse.

Si precisa che gli immobili erano stati concessi in locazione finanziaria per cui l'acquirente ne ha sempre avuta la detenzione.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Le unità immobiliari risultano pignorate per l'intera proprietà (quota 1/1).

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

[redacted]

15. LOTTI

Lotto unico costituito da unità ad uso artigianale al piano primo, con posto auto scoperto ed unità in corso di definizione, entrambi al piano terra all'interno dell'area pertinenziale il fabbricato condominiale denominato "Centro Produttivo ASTICHELLO".

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Romano d'Ezzelino, lì 16 settembre 2026

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

[redacted]

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

1. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore della ditta esecutata e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificato Camera di Commercio della ditta esecutata
11. Contratto di locazione e disdetta del Conduttore inviata a mezzo PEC
12. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
13. Ricevute invio perizia alla ditta esecutata ed ai creditori

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642