



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 201/2025 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: **Dottorssa Maria Antonietta Rosato**  
Creditore procedente:  
Esecutato:  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/03/2026**  
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Viale della Scienza n.36c,  
Dati Catastali: CU, foglio 52, p.lla 233, subb. 28 (C1) per il  
diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Esperto stimatore: **Geom. Marco P. Pagani** – Corte Capuleti, 11/1 Montecchio  
Maggiore (VI)  
Mail: [marcopiergiorgio.pagani@gmail.com](mailto:marcopiergiorgio.pagani@gmail.com)– tel: 334 6883134  
Custode Giudiziario: **I.V.G di Vicenza** - Via Volto, 63, Longare  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953915



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 201/2025, promossa da:

**Giudice:** dottoressa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16/03/2026

**Esperto stimatore:** geom. Marco Piergiorgio Pagani

**Diritto pignorato** (pag. 5): piena proprietà

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 5): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 5): unità commerciale

**Ubicazione** (pag. 5): Vicenza viale della Scienza n. 36c

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 14): CU, foglio 52, p.lla 233, sub. 28 (C1)

**Metri quadri** (pag. 5): locali commerciale 254mq, area scoperta 137mq; superficie commerciale 281,40mq

**Stato di manutenzione** (pag. 5): sufficiente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 15): nessuna - vedasi quesito 5.3

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 20): irregolarità e planimetrie non aggiornate

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 29): € 136.170,25

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 28): Comparabile A: 28/07/2022, 150.000€ - Comparabile B: 18/06/2025, 90.000.

**Valore di vendita forzata proposto** (30): € 111.000,00

**Valore debito:** € 182.334,27 oltre interessi e spese successivi a garanzia del credito (atto pignoramento)

**Occupazione** (pag. 13): Occupato da terzi.

**Titolo di occupazione** (pag. 13): Contratto locazione

**Oneri** (pag. 25): vedi capitolo 8, ci sono spese condominiali.

**APE** (pag. 13): L'Attestato di Prestazione Energetica, viene allegato alla presente relazione

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 31): vedasi punto 18 – osservazioni finali

**Lotti** (pag. 31): lotto unico



**SOMMARIO**

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica.....	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1 Possesso.....	9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5. ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2 Intestatari catastali storici.....	9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1 Oneri e vincoli.....	13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9. SUOLO DEMANIALE.....	14
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	14
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTE.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto prestava giuramento in data 13/11/2025, a seguito della nomina pervenuta via PEC in data 22/10/2025. Successivamente l'esperto verificava la documentazione nel fascicolo per la predisposizione della checklist inviata al Custode in data 13/11/2025; in tal data si procedeva anche alle prime indagini riguardanti la documentazione catastale ed ipotecaria. Dopo la verifica del Custode veniva depositata la checklist in data 17/11/2025. Insieme al Custode veniva programmato il sopralluogo per la presa visione dei beni in data 23/12/2025; non avendo accesso a tutto l'immobile veniva fissato un ulteriore sopralluogo in data 27/01/2026. L'esperto richiedeva accesso agli atti per la verifica sull'aspetto urbanistico in data 17/11/2025. Alla data odierna, malgrado i solleciti, l'accesso agli atti non risulta ancora completamente evaso;

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità commerciale al piano terra in un condominio sito in Vicenza in Viale della Scienza n.36c. L'immobile è sito nelle vicinanze della zona Fiera di Vicenza e pertanto in zona commerciale, direzionale e industriale. Il contesto è sufficiente.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni catastalmente individuati in Comune di Vicenza Catasto Urbano foglio 52 p.lla 233 sub. 28. Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità della esecutata, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Il negozio confina: a Nord con mapp. 233 sub.23, a Ovest con mapp. 224 e BCNC vano scala mapp. 233 sub.1, a Sud viale della Scienza, a Est mapp. 233 subb. 45, 30.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni oggetto di procedura consistono in un'unità immobiliare a destinazione commerciale, posta al piano terra di un complesso edilizio di tre piani fuori terra, edificato indicativamente intorno al 1980, sito in viale della Scienza n. 36, in prossimità della zona fiera del Comune di Vicenza.

Attualmente l'immobile è adibito ad attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar). L'unità risulta composta da un ampio locale principale, zona servizi igienici, cucina, locali ad uso magazzino, un vano tecnico e un'area scoperta di proprietà.

Con riferimento alla struttura edilizia dell'immobile, non è disponibile documentazione sufficiente per una descrizione tecnica completa; pertanto si riporta quanto rilevabile mediante semplice osservazione visiva. La struttura portante è costituita da elementi verticali in pilastri; le facciate esterne risultano realizzate con



elementi prefabbricati e finestre a nastro, il tetto del complesso è piano, accessibile dal vano scala comune; sul tetto vi è posto il condizionamento dell'unità immobiliare ed è presente un vano tecnico dove ha sede la caldaia; tali macchinari attualmente non sono in funzione perché vetusti, e l'attività che occupa l'immobile ha installato delle macchine proprie che verranno rimosse a fine occupazione.

Internamente l'immobile in questione si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Le ripartizioni interne sono costituite da muratura in opera e da struttura in cartongesso. Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica; si nota la presenza di un contro-soffitto in parte in cartongesso ed in parte in elementi in fibra minerale. Si rileva a soffitto la presenza di canalizzazioni per il ricambio d'aria e la climatizzazione. L'occupante ci informa che queste canalizzazioni sono collegate all'impianto della proprietà che non risulta funzionante; viene invece utilizzato il condizionamento puntuale di proprietà dell'occupante. Tale impianto, così come l'arredo, il bancone, la cucina e tutte le installazioni dell'attività sono in proprietà dell'occupante e non fanno parte della presente esecuzione immobiliare. L'impianto elettrico e termo-idraulico sono sotto traccia. Sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti depositate con l'intervento edilizio del 1997.

Nella zona della cucina e vicino ad un pilastro nel locale viene segnalata la presenza di infiltrazioni. Per quel riguarda la cucina l'occupante ci informa che il lucernario a tetto è stato danneggiato così come il contro-soffitto, causando le infiltrazioni. Riguardo invece la zona vicina al pilastro, al momento del sopralluogo non si rilevavano evidenze di potenziali infiltrazioni.

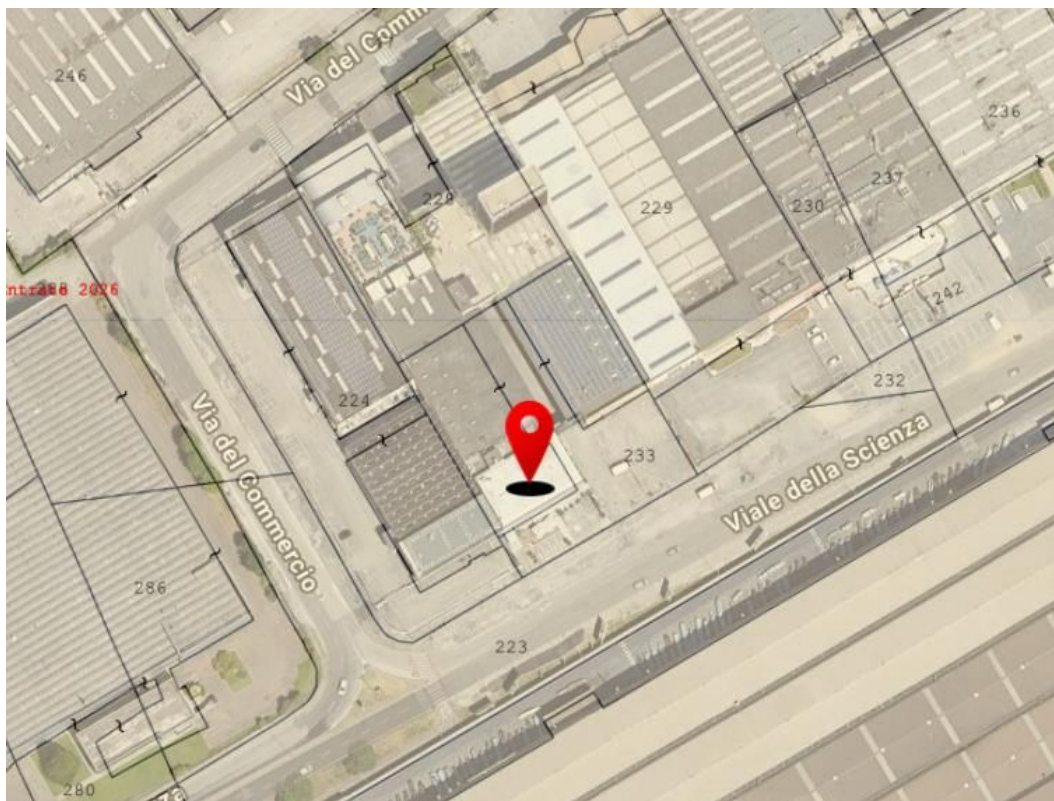
### Superficie commerciale

L'unità sviluppa una superficie di circa 254mq al lordo dei muri (SEL), con area scoperta di circa 137mq. La superficie commerciale del bene è di 281,40mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	254	1,00	254,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	0	0,50	0,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	0	0,33	0,00
giardini	137	0,20	27,40
autorimesse	0	0,50	0,00
<b>Superficie comm.le</b>			<b>281,40</b>



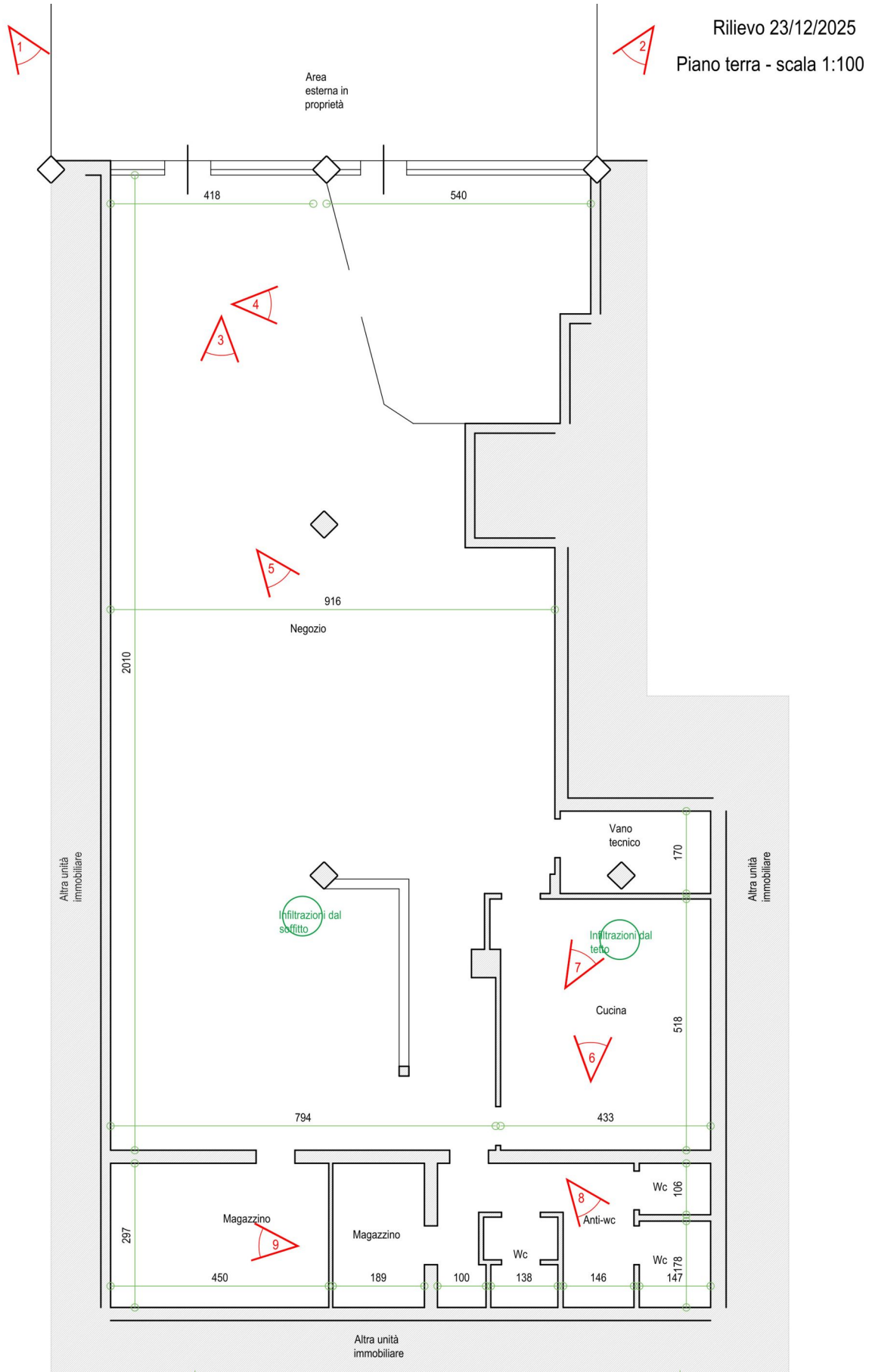
**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**



**Figura 2. Estratto mappa catastale.**



Figura 3. Planimetria immobili.



**Figura 4. Foto immobili.**

**Foto 1**



**Foto 2**



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



**Foto 7 – controsoffitto dissestato in occasione del lucernaio dal quale ci sono infiltrazioni**



**Foto 8**



**Foto 9**



### **3.5 Certificazione energetica**

Viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica, l'unità risulta in classe energetica "D".

## **4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### **4.1 Possesso**

I beni risultano occupati da terzi: società  
rappresentata da suo legale rappresentante sig.

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

L'immobile risulta in buona parte occupato in forza di contratto d'affitto registrato 29/10/2021 n. nel quale si prevede una durata che va dal 01/10/2021 al 30/11/2027 con tacito rinnovo (vedasi planimetria allegata al contratto). Sulla base di tale contratto l'attuale occupante dovrebbe versare 1.500€/mese fino alla scadenza del contratto. L'occupante riferisce che sulla base di accordi verbali con la proprietà, si è di comune accordo stabilito un versamento di 600€/mese.



Per fare una valutazione di un congruo canone di mercato di una unità commerciale si deve tener conto dell'esposizione o visibilità, del contesto, del parcheggio disponibile, della viabilità esterna. Nel caso specifico non si rilevano delle buone caratteristiche. I contratti d'affitto sono di difficile reperimento per poter fare un confronto; Da una verifica presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non si rileva alcun dato. Si rilevano alcuni dati relativi esclusivamente a offerte in rete di immobili in zona con divergenze piuttosto ampie (da 8€/mq al mese a 2€/mq al mese). Vista la situazione di mercato si ritiene che un canone ritenuto congruo possa essere di circa 900€/mese (circa 4€/mq).

Calcolo Affitto					
		Valore x mese			
		€ 900,00			
si considera il prezzo medio					
Commerciale	sup. cat	mesi	valore a mq	Stima potenziale affitto	Decurt. 1/3
		12	€ 900,00	€ 10.800,00	€ 7.200,00
		mensile		annuo	
Canone affitto di contratto		€ 1.500,00		€ 18.000,00	
Canone affitto versato		€ 600,00		€ 7.200,00	
Canone affitto di mercato – 1/3		€ 600,00		€ 7.200,00	
Indennità occupazione		€ 540,00		€ 6.480,00	
L'attuale canone di affitto versato è congruo					

Si verifica che l'attuale canone versato (600€) non è inferiore di un terzo del un normale canone di mercato.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni oggetto di procedura sono attualmente censiti in Catasto Urbano di Vicenza

- foglio 52 p.lla 233 sub. 28 cat. C/1 classe 11 consistenza 233mq.

NCEU mappale 233: gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione del 13/07/2015 pratica VI0104097 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 49654.1/2015) che ha soppresso i subb. 18, 19, 25, 26, 27. Precedentemente si rileva che il sub. 18 deriva da frazionamento del 05/06/1997 per divisione (n. E00903.1/1997) che sopprime il sub. 9 (esistente da impianto meccanografico del 1987) per costituire i subb. 18, 19, 20. Il sub. 25 deriva dalla variazione del 12/06/2015 Pratica n. VI0085819 in atti dal 12/06/2015 per divisione area urbana (n. 39257.1/2015) che ha soppresso il sub.7, esistente da impianto meccanografico del 30/06/1987, per costituire i subb. 24, 25, 26, 27.

CT mapp. 233: Il mappale 233 risulta ente urbano di 3690mq e deriva da frazionamento in atti dal 05/03/1986.



## 5.2 Intestatari catastali storici

Attualmente i beni oggetto di procedura sono catastalmente intestati a:

- Proprietà  
1/1.

per compravendita del 02/12/2015 rep. 61844 del notaio Pulejo Domenico con sede a Creazzo.

Precedentemente tali beni risultavano catastalmente intestati, dal 06/12/2010 al 02/12/2015 per verbale assemblea straordinaria del 06/12/2010 rep. 7143 del notaio Rosella Manfrè con sede a Vicenza, a:

- Proprietà 1/1.

Dal 18/10/2004 al 06/12/2010 tali beni risultavano catastalmente intestati, per verbale assemblea straordinaria del 18/10/2004 rep. 38370 del notaio Guglielmi Vito con sede di Arzignano, a:

- Proprietà  
1/1.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita si dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili catastalmente descritti:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI), foglio 52

- part. 233 sub.28 Cat. C/1;

Si rileva che gli identificativi catastali del pignoramento e istanza di vendita corrispondono a quanto contenuto nel titolo di acquisto e nella nota di trascrizione. nelle risultanze catastali, mentre nella nota di trascrizione vengono riportati gli identificativi del foglio B2 che attualmente corrisponde al foglio 9 (oltre agli identificativi al foglio B9 che risultano inesistenti).

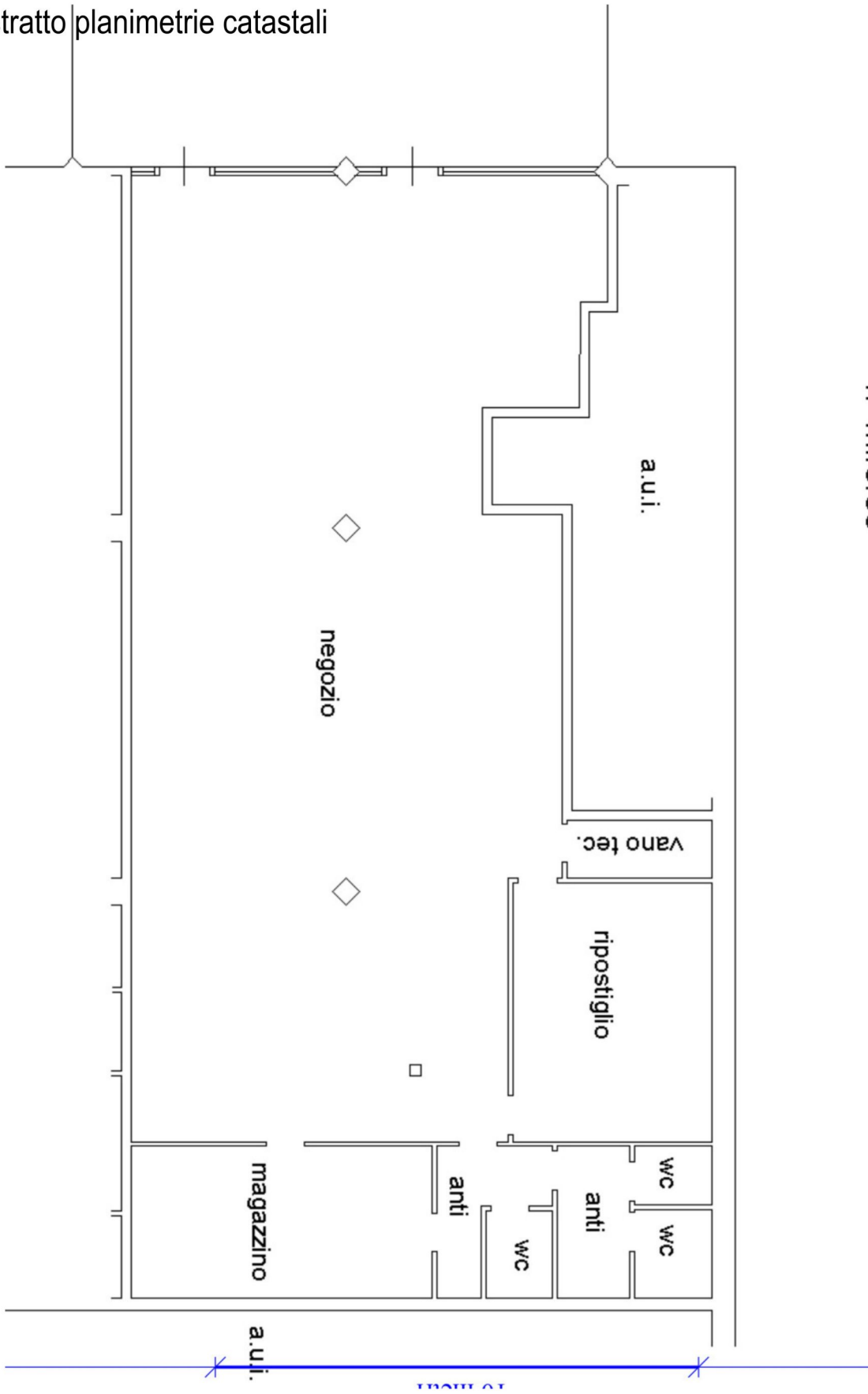
## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Nella figura n.8 viene rappresentata la sovrapposizione tra stato rilevato (rosso) e l'estratto della planimetria catastale (nero) dove vengono evidenziate le differenze riscontrate; come si rileva dalla sovrapposizione si rende necessario il deposito della variazione catastale con aggiornamento della planimetria; si stima per un costo di circa 1.220,00€.



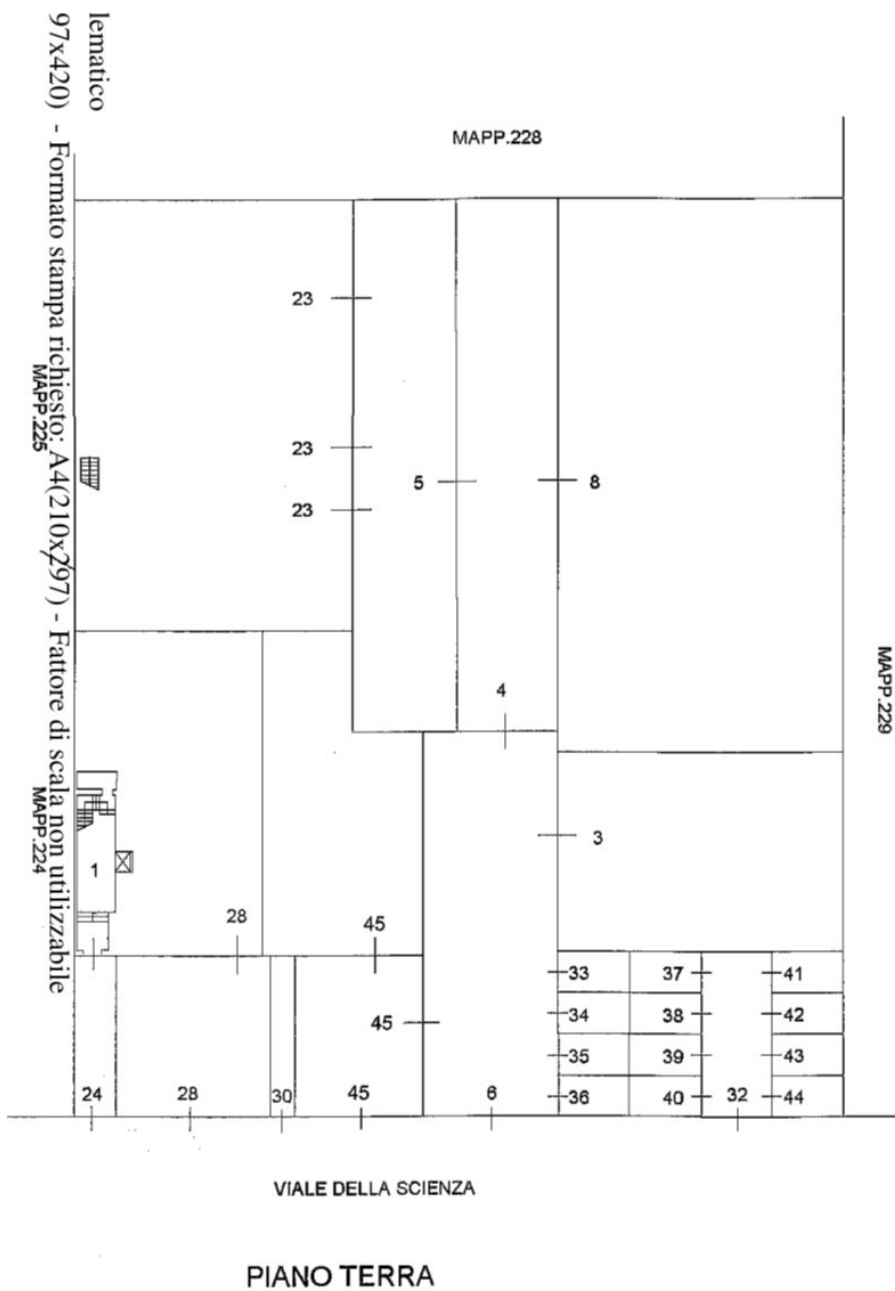
Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Estratto planimetrie catastali



**Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.**

(solo il piano terra)



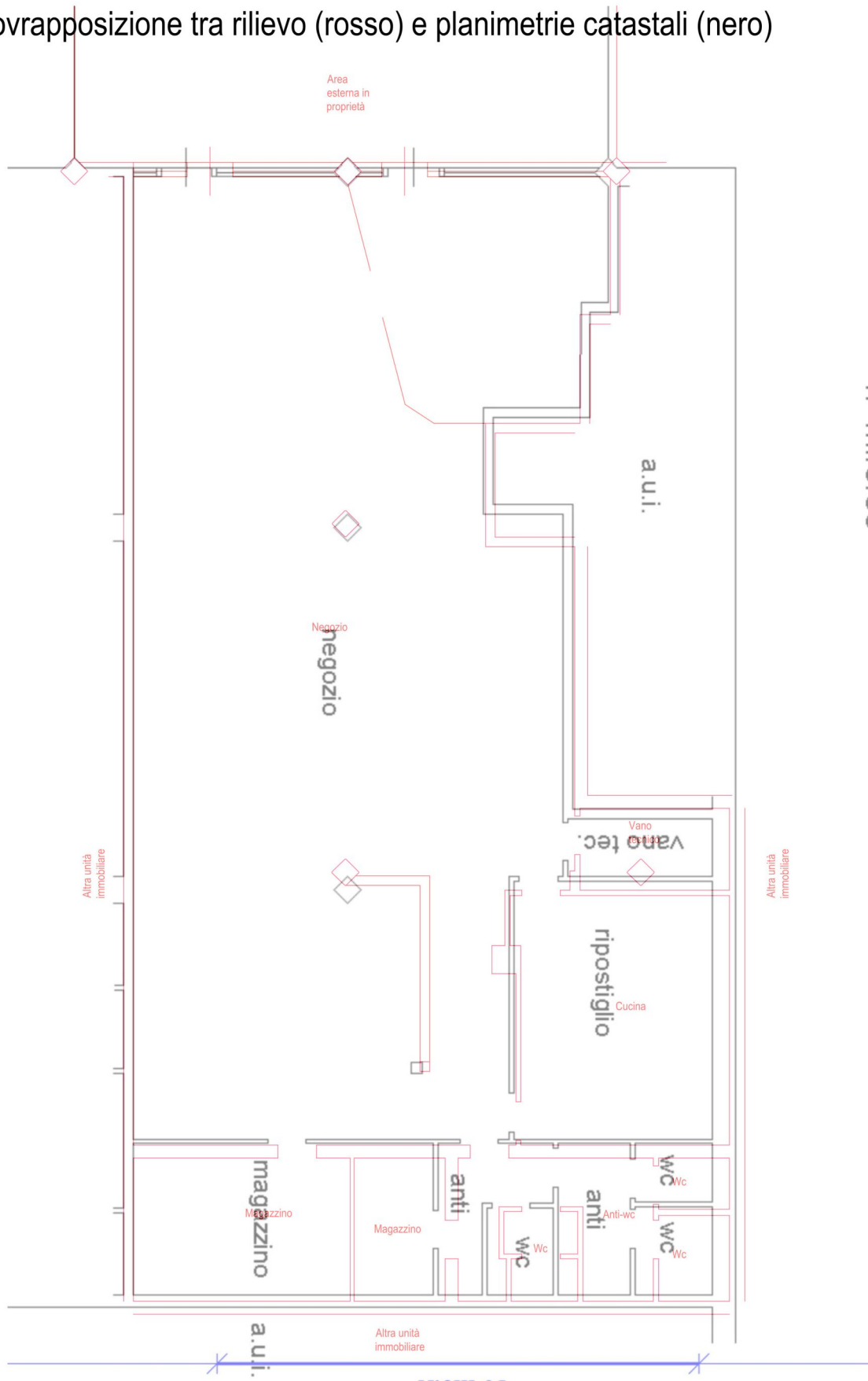
**Figura 7. Estratto mappa catastale**

Vedi figura 2 quesito 3.4



Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Sovrapposizione tra rilievo (rosso) e planimetrie catastali (nero)



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

**02/12/2015** I debitori risultano titolari dei beni oggetto di procedura a seguito di compravendita del 02/12/2015 rep. 61844/11131 del notaio Domenico Pulejo con sede a Creazzo trascritta il 31/12/2015 ai nn. 23117/16585, nella quale vendeva i beni in oggetto alla società debitrice.

**18/06/1996** a seguito di compravendita del 18/06/1996 rep. 33801/3595 del notaio Paolo Brando con sede in Vicenza, trascritta il 09/07/1997 ai nn. 10454/7700, nella quale la società

vendeva alla società

per la quota di 1/1 i beni catastalmente censiti al Catasto Urbano di Vicenza foglio 52 mapp. 233/9 e 233/7 e per la quota di 1/2 i mapp. 233/4 e 233/5 .

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

***Dal 02/12/2015 ad oggi per compravendita del 02/12/2015 rep. 61844/11131 del notaio Domenico Pulejo con sede a Creazzo trascritta il 31/12/2015 ai nn. 23117/16585:***

•

“sezione D – ulteriori informazioni”

Indipendentemente dalla descrizione dei beni comuni non censibili appena sopra riportati, sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice in giusto rapporto fra le parti ed il tutto i diritti condominiali di quelle parti del maggior fabbricato che ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile sono comuni negli edifici e quali risultanti anche dallo stato effettivo dei luoghi e dalla loro destinazione. la parte compratrice dichiara di ben conoscere ed accettare il vigente regolamento di condominio avendone avuta diretta visione mediante consegna. conseguentemente subentrando nel condominio si obbliga a rispettare il regolamento e a farlo rispettare da eredi e aventi causa a qualsiasi titolo; le parti si danno reciprocamente atto: \* di essere a conoscenza che per accedere da viale della scienza al capannone oggetto del presente atto e per recedere da esso, esiste la servitù (citata nel regolamento allegato sub "c" all'atto autenticato nelle firme dal notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza in data 19 dicembre 1985 col n. 43955 rep., registrato a Vicenza il 23 dicembre 1985 al n. 5211 atti privati e trascritto a Vicenza il 18 gennaio 1986 ai n.ri 872/783) attraverso il mappale 233 subalterno 6 (stesso comune e foglio) area urbana; \* di essere a conoscenza che gli immobili oggetto del presente atto sono soggetti ai vincoli derivanti dalla convenzione stipulata col comune di Vicenza che trovasi allegata sub "c" all'atto ricevuto dal segretario comunale in data 31 marzo 1977 n. 23758 rep.; - che in detta convenzione è previsto il diritto del comune di Vicenza di rivendica dei beni in caso di loro cessione; - che al fine di dare la possibilità al comune di Vicenza di esercitare detto diritto è stata presentata la richiesta in data 14 maggio 2015 n. 50285; - che dal deposito di detta richiesta sono trascorsi i 60 (sessanta) giorni per l'esercizio del diritto di rivendica e che il comune di Vicenza non ha esercitato nei termini alcun diritto. con precisazione che il mappale 233 sub 24 - area urbana - ha una consistenza di mq. 37

***Dal 18/06/1996 al 02/12/2015 per compravendita del 18/06/1996 rep. 33801 del notaio Brando Paolo con sede in Vicenza, trascritta il 09/07/1996 ai nn. 10454/7700:***

•

“sezione D – ulteriori informazioni”



la parte venditrice ha dichiarato, e la parte acquirente ne ha preso atto, che il fabbricato venduto è soggetto alle norme portate dalla convenzione stipulata col comune di Vicenza che si trova allegata sub "c" all'atto n. 23758 r.g. e n. 1110/77 p.g. del 31.03.1977 del segretario comunale di Vicenza, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere. il commissario giudiziale ha fatto presente di avere notificato al comune di Vicenza l'intenzione di cedere il fabbricato sopra descritto e che sono trascorsi sessanta giorni da detta comunicazione senza che il comune abbia esercitato il diritto di prelazione spettantegli ai sensi dell'art. 6 della sopracitata convenzione.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

I beni oggetto di procedura risultano inseriti all'interno della Zona Territoriale Omogenea D15 Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione - (D15) aree situate tra la Ferrovia, Via dell'Oreficeria e Viale della Scienza. Sono caratterizzate da insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali per le quali si conferma la prevalente vocazione terziaria e si prevedono interventi di integrazione al sistema infrastrutturale e urbano. (art. 39 NTO).

Estratto Zonizzazione



Nell'atto notarile di acquisto si è rilevato che vi sono diversi titoli edilizi:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vicenza in data 31/10/1977 n.8089 PG 11309 UT (**non reperita**)



- variante 12/05/1980 n. 808/77 PG e 11309 UT (**non reperita**)
- variante 15/06/1981 n. 1018 PG 11309 UT (**non reperita**)
- agibilità del 1981 e 1982 (**non reperite**)
- Comunicazione Inizio Attività 13279/96 PG del 09/09/1996
- Comunicazione Inizio Attività (in variante) n° 3713 PG n. 4572 del 05/02/1997
- DIA n. 1071/12 UT del 02/05/2012 (**non interessa l'unità**)
- Permesso di Costruire 1503/2015 NUT del 16/10/2015

L'ufficio tecnico non ha ancora evaso completamente la richiesta. In data 26/01/2026 ha inviato allo scrivente un titolo edilizio (PdC 1503/2015 NUT); successivamente in data 04/02/2026 furono reperiti altri titoli edilizi (Comunicazione inizio attività del 1996 e successiva variante). Con ultimo accesso del 23/02/2026 fu riferito che, a parte la DIA del 2012, in archivio non vi era più alcun fascicolo di quelli richiesti. Si rileva anche la presenza di una convenzione in data 31/03/1977.

## 7.2 Abusi/diformità riscontrati

Lo scrivente esperto non è in possesso di tutta la documentazione necessaria ad una verifica sullo stato legittimo dell'immobile. A tal proposito, il DPR 380/2001 e s.m.i. prevede che:

*“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.”*

Nel caso specifico l'ultimo titolo è un Permesso di Costruire in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria, corredato da una rappresentazione grafica nella quale è evidenziata una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare, a sagoma invariata. In tale elaborato non sono tuttavia riportate dimensioni utili a ricondurre la sagoma e la volumetria (nel T.U. “cubatura”) dell'immobile.

Nel titolo edilizio del 1996, invece, l'immobile è rappresentato con dimensioni tali da consentire la ricostruzione della sagoma dell'unità immobiliare. Risultano purtroppo assenti i titoli edilizi originari e le varianti, elementi indispensabili per una corretta e completa valutazione dello stato legittimo. Riguardo invece la D.I.A. del 2012, si rileva che ha per oggetto un'altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione.

In ogni caso, sulla scorta delle rappresentazioni grafiche allegate ai titoli del 1996 e del 2015 (quest'ultima solo graficamente parlando in quanto nell'elaborato grafico non viene riportata alcuna dimensione), si rileva che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto rappresentato; pertanto, si ritiene che l'immobile necessiti di un ulteriore provvedimento di sanatoria. Nel successivo elaborato grafico vengono rappresentate le differenze riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio. Si evidenzia, come sopra descritto, che tale rappresentazione **NON** individua le irregolarità afferenti allo stato legittimo dell'immobile, ma esclusivamente le discrepanze tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato nel titolo edilizio del 2015.



**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.**

Comparazione tra elaborato grafico allegato all'ultimo titolo reperito (PdC2015) e rilievo

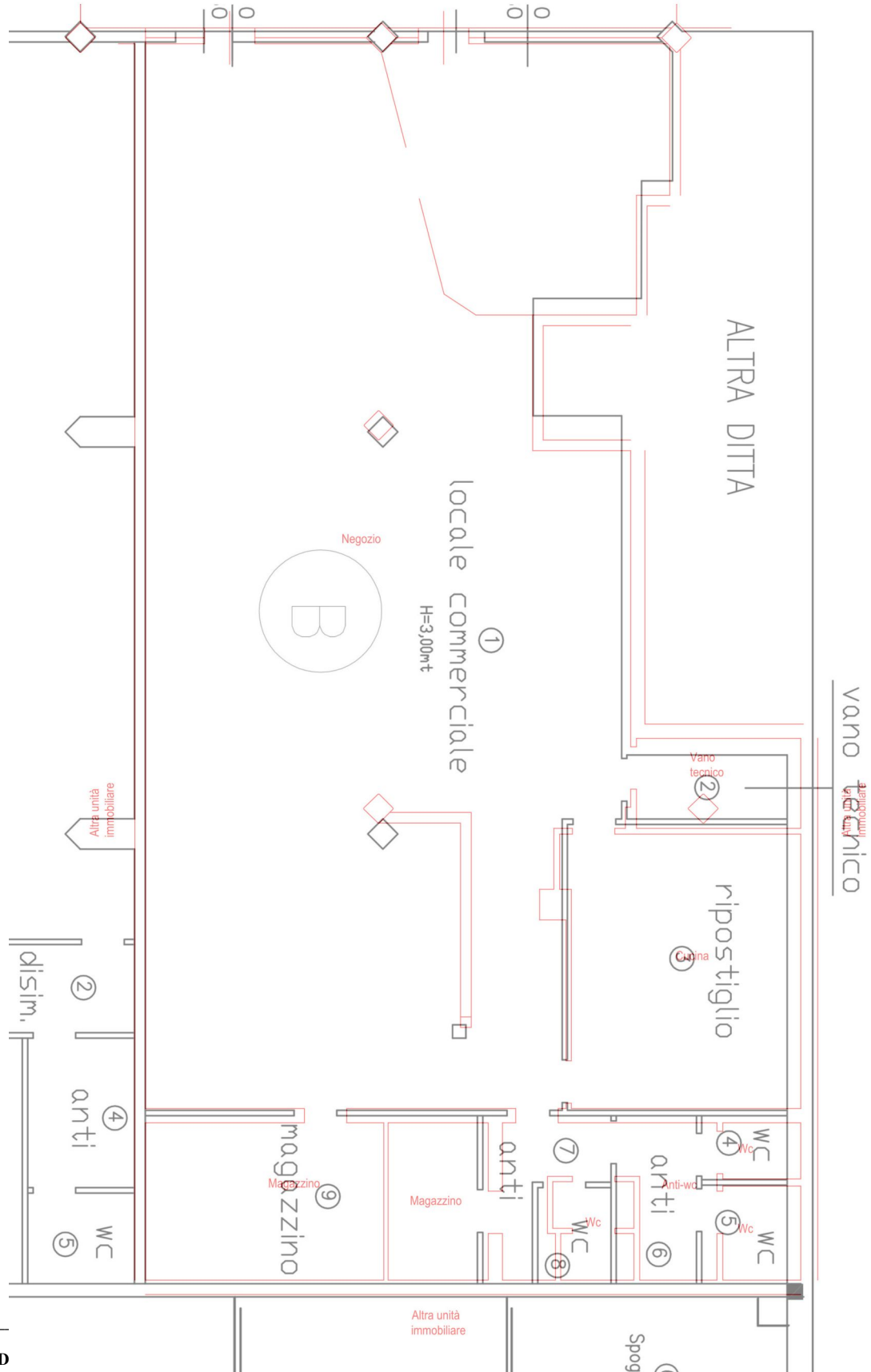
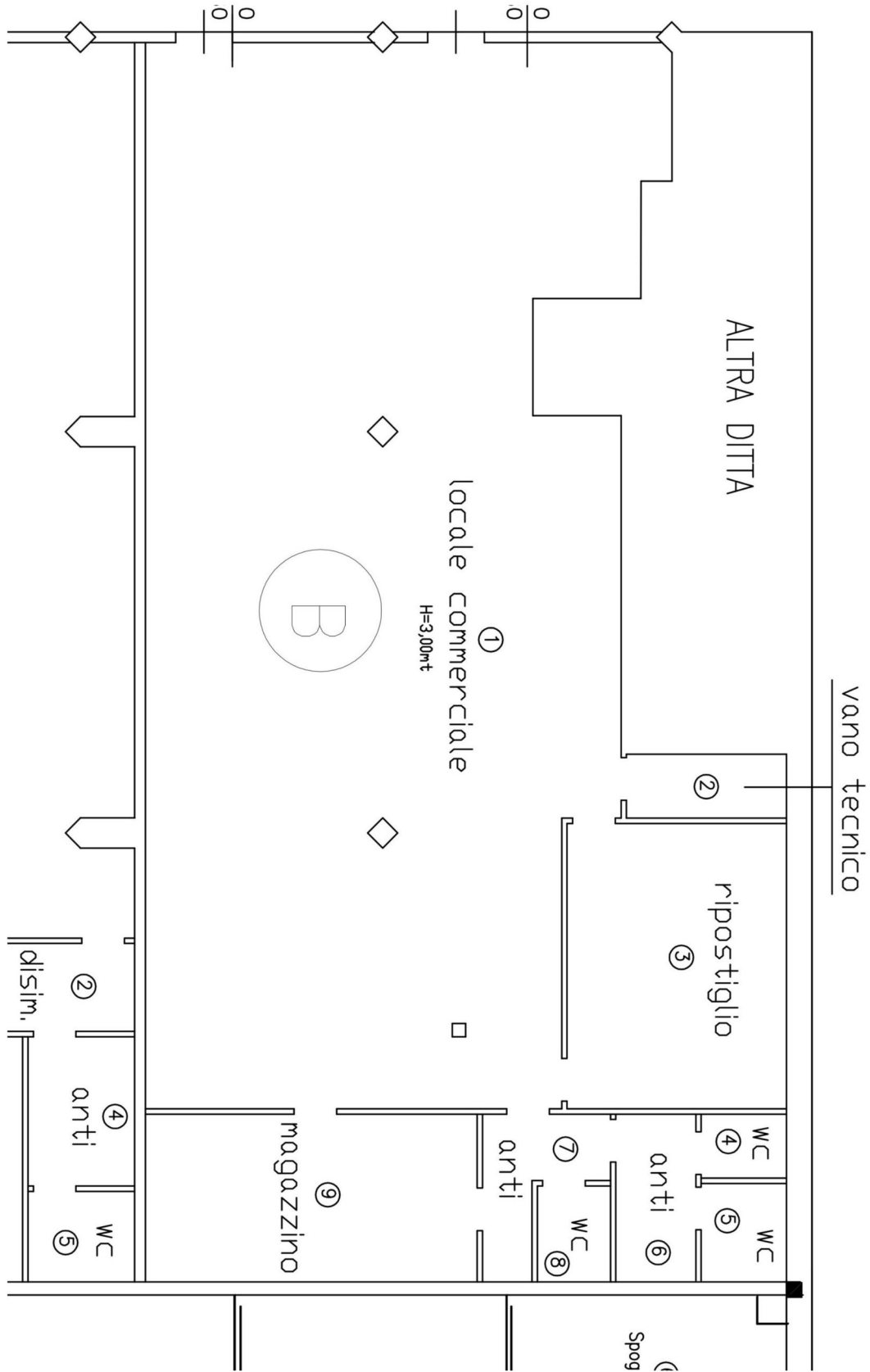


Figura 10. Stato approvato.

Estratto elaborato grafico allegato all'ultimo titolo reperito (PdC2015)



### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Tale verifica non risulta possibile, in quanto non è disponibile tutta la documentazione necessaria alla verifica dello stato legittimo dell'immobile. Lo stato legittimo è definito dal titolo abilitativo originario, ovvero dal titolo che ha legittimato la costruzione, oppure dall'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare, purché l'Amministrazione abbia verificato i titoli pregressi, con integrazione dei titoli che hanno abilitato interventi parziali.

Il titolo originario (o quello che ha legittimato la costruzione) non risulta disponibile; con riferimento, invece, all'ultimo titolo edilizio riguardante l'intera unità immobiliare, non si ritiene che l'Amministrazione fosse in possesso di tutti gli elementi necessari per la verifica dei titoli pregressi. Infatti, nella documentazione contenuta nel fascicolo si fa riferimento a una DIA del 2012 (che peraltro non riguarda l'immobile in oggetto), senza che siano indicati tutti gli altri titoli edilizi che hanno interessato l'immobile.

Si richiamano, al riguardo, le linee guida del Testo Unico, secondo le quali la verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'Amministrazione competente può essere presunta qualora, nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o la singola unità immobiliare, siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi, sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è tenuta a verificare puntualmente, sulla base della documentazione tecnica fornita dal richiedente, l'assenza di difformità ostative al rilascio del medesimo.

Dalla semplice sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio emerge, in ogni caso, la necessità di procedere a un'ulteriore istanza di sanatoria. Non essendo possibile quantificarne con precisione l'onere economico per i motivi sopra descritti, si provvede pertanto a un abbattimento forfettario del valore dell'immobile, pari a 5.000,00€

### 7.4 Perimetro del “mandato”

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto



e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **vedasi capitolo 8.2**
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuna**
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**
- e) l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **Allegato D rep 50100/11757**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **servitù allegato C atto 19/12/1985 rep. 43955 Giarolo Ottaviano trascritto 18/1/1986 nn. 872/783 per accesso e recesso da Viale della Scienza**
- g) provvedimenti di sequestro penale: **non rilevati**
- h) domande giudiziali: **nessuna vedasi quesito 8.2**



- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **non rilevati**
- j) convenzioni urbanistiche: **convenzione allegato sub. C atto 31/03/1977 rep. 23758 segretario comunale trascritta il 28/04/1977 ai nn. 4095/3454.**
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: **nessuno**
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. Civ.: **nessuno**
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **nessuno**
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **convenzione allegato sub. C atto 31/03/1977 rep. 23758 segretario comunale trascritta il 28/04/1977 ai nn. 4095/3454.**
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **non rilevati**
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **vedasi quesiti 5.4, 7.3 (aggiornamento catastale, sanatoria edilizia, pagamento eventuali spese condominiali)**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **vedasi stato conservazione quesito 3.4**
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **vedasi quesito 11.1**

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

L'esperto deve indicare gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia, precisando gli estremi di registrazione, dell'atto, i dati catastali dei beni, gli estremi dei soggetti a favore e contro, ed eventuali informazioni utili indicate nella "Sezione D" della nota di trascrizione/iscrizione.

- ISCRIZIONE del 31/12/2015 - Registro Particolare 3763 Registro Generale 23118 Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 61845/11132 del 02/12/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - mutuo ipotecario sugli immobili siti a Vicenza foglio 52 mapp. 233 sub. 28 a favore
- ISCRIZIONE del 12/02/2025 - Registro Particolare 517 Registro Generale 2877 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4680/12425 del 10/02/2025 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – ipoteca amm.va sugli immobili siti a Vicenza foglio 52 mapp. 233 sub. 28 a favore di



- TRASCRIZIONE del 30/06/2025 - Registro Particolare 10554 Registro Generale 14423 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VICENZA Repertorio 3745/2025 del 17/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - sugli immobili siti a Vicenza foglio 52 mapp. 233 sub. 28 a favore di
- Servitù di passaggio citata nel regolamento allegato sub. C all'atto del 19/12/1985 del notaio Ottaviano Giarolo rep. 43955 trascritto il 18/01/1986 ai n. 872/783 attraverso il mappale 233 sub.6 per l'accesso ed il recesso da Viale della Scienza.
- Convenzione allegato sub. C atto 31/03/1977 rep. 23758 segretario comunale trascritta il 28/04/1977 ai nn. 4095/3454. "l'utilizzazione del lotto è regolata dalla convenzione per l'assegnazione di aree per l'attuazione del centro commerciale e terziario nella zona industriale di Vicenza allegata al titolo. Qualora l'assegnatario cessasse in tutto o in parte la propria attività potrà sostituirla con attività terziaria diversa previa autorizzazione del comune. (...) Qualora, cessata ogni attività, l'assegnatario intende cedere a terzi la proprietà o il godimento degli immobili (area e costruzioni) questi possono essere rivendicati dal comune; per quanto riguarda l'area al prezzo che sarà in quel momento stabilito per la assegnazione di analoghe aree ancora disponibili, ovvero, in difetto, al medesimo prezzo di assegnazione rivalutato secondo l'indice annuale dei prezzi all'ingrosso pubblicato dall'ISTAT, per quanto riguarda gli eventuali manufatti esistenti, al costo dei medesimi riferito al momento della rivendica, dedotto il deprezzamento per vetustà e dedotto inoltre, il risarcimento degli eventuali danni. Tale facoltà dovrà essere esercitata dal Comune entro 60 giorni dalla comunicazione da parte dell'assegnatario della sua intenzione di cedere gli immobili. (...) La vendita è inoltre sottoposta a tutte le altre condizioni stabilite nella convenzione allegata al titolo (...).

## 9. **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- ISCRIZIONE del 31/12/2015 - Registro Particolare 3763 Registro Generale 23118 Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 61845/11132 del 02/12/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - mutuo ipotecario sugli immobili siti a Vicenza foglio 52 mapp. 233 sub. 28 a favore
- ISCRIZIONE del 12/02/2025 - Registro Particolare 517 Registro Generale 2877 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4680/12425 del 10/02/2025 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO – ipoteca amm.va sugli immobili siti a Vicenza foglio 52 mapp. 233 sub. 28 a favore di
- TRASCRIZIONE del 30/06/2025 - Registro Particolare 10554 Registro Generale 14423 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VICENZA Repertorio 3745/2025 del 17/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - sugli immobili siti a



Vicenza foglio 52 mapp. 233 sub. 28 a favore di

## **10. SUOLO DEMANIALE**

Non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale.

## **11. USO CIVICO O LIVELLO**

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

## **12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

### **12.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

L'immobile oggetto della presente fa parte di un condominio detto "condominio Moda" c.f. 95134520246 di Vicenza che attualmente risulta gestito dall'amministratore Arch. D'Erdole Erica con sede a Dueville e-mail arch.ericadercole@gmail.com. Vi sono varie spese condominiali di ordinaria manutenzione tra cui spese generiche di pulizia, manutenzione, illuminazione, ascensore, assicurazione ed amministrazione. Dai verbali di assemblea si rileva la necessità di adeguamento del piano interrato alla normativa di sicurezza antincendio (o, in alternativa, cambio d'uso dell'interrato da autorimesse a cantine), alla verifica urbanistica dell'edificio, alla necessità di eseguire lavori nella copertura e nelle terrazze.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 500€ annui
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: ---
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 32€
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: ---

## **13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **13.1 Metodo di valutazione**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile 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, l'esperto deve utilizzare 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 (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.”*

### **13.2 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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).*

*Detto ciò, premesso che 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, il più probabile valore di mercato alla data del 09/02/2026 risulti essere pari a:*

**€ 136.170,25 (centotrentaseimilacentosettanta/25 €), pari a 412,83 €/m<sup>2</sup>.**

*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”.*



### 13.3 Determinazione del valore a base d'asta

*“I valori di cui sopra devono essere ridotti 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:                              | € 1.220,00      |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 5.0000,00     |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:                    | € 32            |
| - altri consti/oneri:                                                   | non determinato |

*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:*

- 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.*

*Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 111.000,00 (€ centoundicimila/00).”*

### 13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene risulta acquistato in data 02/12/2015 al prezzo dichiarato di 210.000,00€.

### 13.5 Giudizio di vendibilità

Indicare un giudizio di vendibilità dell'immobile: sufficiente; Gli immobili commerciali possono risultare interessanti per piccole attività o per investitori, difficilmente appetibili per un privato.



**14. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

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

**15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

**16. Dati e residenza del debitore esecutato**

Il debitore esecutato è una persona giuridica

**16.1 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Il debitore esecutato è una persona giuridica

**17. LOTTI**

Lotto unico

**18. OSSERVAZIONI FINALI**

Si rilevano le seguenti osservazioni ritenute rilevanti

- Non risulta possibile una verifica sullo stato legittimo dell'immobile in quanto l'ufficio tecnico attualmente non ha reperito tutta la documentazione necessaria.
- Sulla base della Convenzione con il Comune di Vicenza allegato sub. C atto 31/03/1977 rep. 23758 segretario comunale trascritta il 28/04/1977 ai nn. 4095/3454 (vedasi pag.27), nel caso in cui si intenda cedere a terzi la proprietà o il godimento degli immobili (area e costruzioni) questi possono essere rivendicati dal comune. Tale facoltà dovrà essere esercitata dal Comune entro 60 giorni dalla comunicazione da parte dell'assegnatario della sua intenzione di cedere gli immobili.

Montecchio Maggiore, li 24/02/2026

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



## 19. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato 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 dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. visura camerale ordinaria
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

