



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **189/2025**, promossa da: ***** contro *. *. *. *. *. ***** *,
* ***** *

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/06/2026

Esperto stimatore: geom. Lago Sante

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): NO

Tipologia bene pignorato (pag. 9 e segg.): porzione di piano sottostrada di fabbricato condominiale a destinazione commerciale-direzionale

Ubicazione (pag. 9): Thiene (VI), Via del Terziario, 21

Dati catastali attuali dei beni (pagg. 8, 14-15):

Catasto Fabbricati - foglio 9, p.lla 484 sub. 42 (cat C/2) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Metri quadri (pag. 12): locale ad uso magazzino ca. m² 75 - totali convenzionali m² 30

Stato di manutenzione (pag. 12): magazzino: buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 8, 16): "nessuno"

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17-18): nessuna

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 23): 24.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 22): comparabile a: 28/03/2024, € 389.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 24): 20.000,00 €

Valore offerta minima (pag. 24): 15.000,00 €

Valore debito: € 129.510,64 (oltre interessi conven.li e spese, come da atto di pignoramento)

Occupazione (pag. 14): occupato da esecutato

Titolo di occupazione (pag. 14): proprietà

Oneri (pag. 19): servitù e convenzione edilizia;

APE (pag. 13): non richiesto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 25): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: NO

Lotti (pag. 25): 2 di 2



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.

N.B. – La scheda sintetica funge anche da indice, per cui va messa subito dopo la copertina della perizia e prima della perizia stessa.

N.N.B. - In caso di suddivisione in lotti va fatta una scheda sintetica per ogni lotto.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	14
4.1	Possesso	17
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	17
5.	ASPETTI CATASTALE.....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	18
5.2	Intestatari catastali storici	19
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	19
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	20
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	19
8.1	Oneri e vincoli	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/06/2024).....	26
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	20
9.	SUOLO DEMANIALE	20
10.	USO CIVICO O LIVELLO	20
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	22
12.1	Metodo di valutazione.....	22
12.2	Stima del valore di mercato	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	25
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	29
15.	LOTTI.....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premesso che con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni dr.ssa **Maria Antonietta Rosato** in data **12.09.2025** il sottoscritto geometra **Sante Lago**, libero professionista iscritto al n. **1.538 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza**, con studio in Tezze sul Brenta, Via P. Mascagni, 2A, è stato nominato Esperto Estimatore nella procedura per espropriazione immobiliare riportata in epigrafe, in data **23.09.2025** provvedeva a trasmettere in forma telematica il relativo giuramento ed accettazione incarico e successivamente, espletata la verifica della completezza della documentazione a fascicolo congiuntamente con l'avv.to **Elisa Tagliaro** per l'**I.V.G. Vicenza, custode giudiziario**, in data **27.11.2025** trasmetteva a PCT la prescritta Check-List.

In data **24.10.2025**, dopo aver avvisato la parte a mezzo lettera raccomandata RR, congiuntamente con incaricato del custode giudiziario che pure aveva provveduto ad avvisare la parte esecutata, alla presenza di quest'ultima rappresentata da un socio e assistito dalla propria collaboratrice geom. Eva Sbrissa avveniva il sopralluogo all'immobile (vedasi verbale di primo accesso all. 01)

Contemporaneamente si provvedeva ad effettuare le richieste di rito presso i pubblici uffici e/o soggetti comunque correlati al contesto come di seguito meglio precisato:

- in data **25.09.2025** all'Archivio Notarile di Vicenza è stata trasmessa richiesta di un primo atto di provenienza dell'immobile (rep. 66.891 notaio Cornelio Loretto) ricevendone il relativo file il successivo **01.10.2025** ed acquisito un secondo atto di provenienza (rep. 64.824 notaio Cornelio Loretto) dal portale SiSTer dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ;
- in data **25.09.2025** all'Agenzia delle Entrate di Vicenza a ½ PEC è stata trasmessa richiesta di eventuali contratti di affitto e/o comodato riguardanti l'immobile pignorato registrati (all. 02) o eventuale dichiarazione sostitutiva in ipotesi di nessun contratto ricevendo una risposta parziale a ½ e-mail su posta ordinaria il successivo **29.09.2025** (all. 03); a reitera della richiesta, inviata ancora a ½ PEC il **30.09.2025** (all. 04), con precisazione di chiedere risposta via PEC, è stato nuovamente risposto a ½ e-mail su posta ordinaria e ancora in modo carente (all. 05);
- in data **29.09.2025** (all. 06) al Comune di Thiene a ½ PEC con successivo sollecito in data **18.12.2025** (all. 07) è stata trasmessa richiesta della documentazione di natura edilizia ed urbanistica riguardante il fabbricato di cui le unità pignorate fanno parte riscontrata infine il successivo **27.01.2025**;
- in data **27.10.2025** una prima volta, in seguito reiterata per ulteriori specificazioni fino ad una successiva volta in data **11.12.2025**, al dott. Alberto Cunico Amministratore Condominiale, a ½ PEC è stata trasmessa richiesta di informazioni sugli oneri di natura condominiale ricevendo infine risposta il **12.12.2025**; riscontrate dall'esame della documentazione ricevuta alcune informazioni incongruenti, in data **28.01.2026** e successivo **11.02.2026** sono state richieste delucidazioni non ricevendo mai alcun riscontro.
- per effetto di quanto emerso in udienza del **05.05.2026** l'avvocato *****, quale procuratore del creditore intervenuto *****, provvedeva a trasmettere documentazione utile a precisare gli oneri di natura condominiale richiesti;

Sono inoltre state effettuate le necessarie indagini di carattere catastale e ipotecario a mezzo portale SiSTer dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – a) Servizi Catastali per individuare le intestazioni dei beni e la loro consistenza catastale, e b) Servizio di Pubblicità Immobiliare per Trascrizioni e Iscrizioni e di natura urbanistica con accesso al portale del comune ai fini di accertare la destinazione dell'area su cui i beni insistono così come determinate dallo strumento urbanistico.

Sono inoltre state effettuate le ricerche indispensabili al reperimento delle compravendite necessarie ad individuare gli immobili comparabili da utilizzare per la stima.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Premesso che oggetto di esecuzione sono un negozio al piano terra e due magazzini al piano sottostrada, oggetto di stima di cui al presente lotto 2 è uno dei due magazzini, tutti inclusi in un edificio condominiale denominato Condominio Gombe costituito da 2 negozi, 3 uffici, 5 magazzini, 9 rimesse e una cabina elettrica oltre ai bcnc, situato nel comune di Thiene, prima periferia sud dello stesso, in Via del Terziario, 21; trattasi di zona edificata del comune a prevalente destinazione commerciale-produttiva distante ca. 3 km dal centro cittadino e che si trova lungo la strada provinciale 349, asse di collegamento tra Vicenza a sud e l'Altipiano di Asiago a nord a ca. 3 km. dal casello autostradale di Thiene-Schio dell'autostrada A31 e a poco più di 5 dal casello di interconnessione della stessa A31 con la SPV Veneta.



L'accesso alle unità, tutte, cui sono attribuiti complessivamente 322,3479 millesimi di parti comuni, 19,1970 relativi al subalterno trattati nel presente lotto, avviene direttamente da Via del Terziario attraverso l'area esterna sub. 37



⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni pignorati ed oggetto di valutazione di cui al presente lotto **nella quota di 1/1 in piena proprietà** sono così catastalmente identificati

Catasto dei Fabbricati

- foglio 9 - particella 484 sub. 42, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq. (cat.le 84 mq.) rendita 168,78 Euro, indirizzo catastale: Via del Terziario, piano: S1

e il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il soggetto esecutato in forza dell'atto d'acquisto a suo favore.

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze:

del mappale 484 C.T.:

in senso NESO: mapp. 86, strada (via del Terziario), mapp. 32, mapp. 427, mapp. 86

del mapp. 484 sub 16 C.F. - magazzino

in senso NESO: BCNC sub 3, muro perimetrale esterno su due lati e BCNC sub 2

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Riprendendo quanto esposto al precedente punto 3.1), il lotto oggetto della presente relazione è costituito un magazzino al piano sottostrada incluso in un fabbricato a destinazione commerciale/direzionale situato nel Comune di Thiene, in Via del Terziario 21, in un'area urbanizzata prossima al centro cittadino ma caratterizzata da un'edificazione a prevalente destinazione diversa da quella residenziale e cioè produttiva/direzionale/commerciale piuttosto intensiva, contigua alla Strada Provinciale 349 (detta "del Costo"), importante direttrice di collegamento tra la Provincia di Vicenza a sud e l'Altipiano dei Setti Comuni a nord e ben collegata anche sia all'autostrada A31 "Valdastico", sia alla Superstrada Pedemontana Veneta SPV con i relativi caselli d'accesso distanti rispettivamente ca. 3 km. l'uno e 5 km. l'altro, oltre che con la Strada Provinciale 111 Nuova Gasparona che dista poche centinaia di mt.



Più precisamente gli immobili distano ca. 3 km dal centro del paese ove si trovano anche i servizi di prima necessità quali negozi, sede comunale, ufficio postale ecc così come pure a ca. 3 km si trova l'area denominata "quarta zona industriale artigianale" e a poco più di 5 km la "zona industriale di Molina"; in sostanza l'immobile si ritiene ben inserito in un'area adeguata al tipo d'uso cui è destinato.

Il detto fabbricato, che insiste sul terreno catastalmente contraddistinto al foglio 9, mappale 484 di catastali mq. 2864, è individuato con tratteggio/colore blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 nell'allegato elaborato grafico (all. 08) mentre il tratteggio/colore verde nell'estratto catastale individua invece l'area scoperta dello stesso mappale 484.



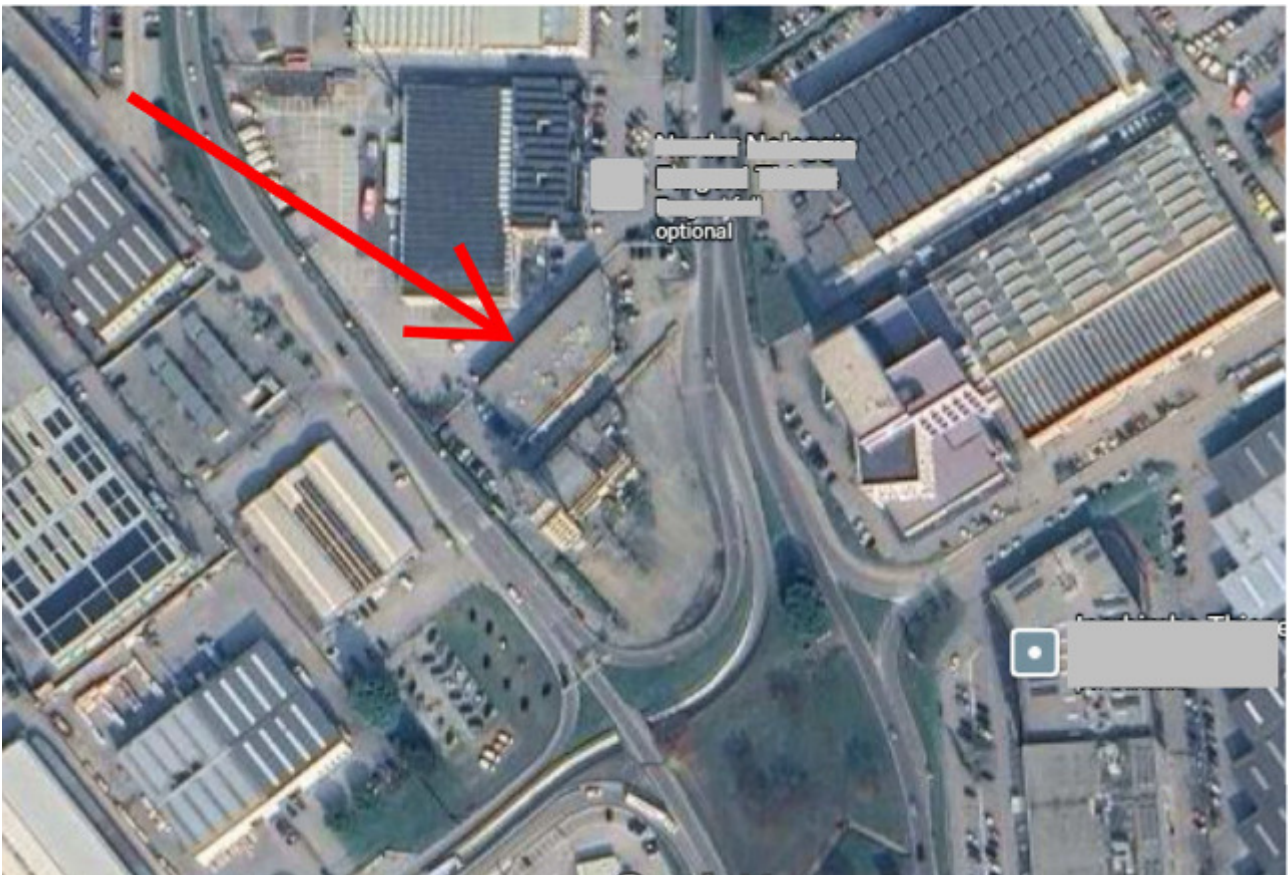
Relativamente al fabbricato nel suo insieme trattasi di una costruzione con sagoma planimetrica trapezoidale risalente come epoca di costruzione ai primi anni '90 del secolo in corso, che si eleva fino a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e che ospiterebbe, secondo quanto desunto dalla ricerca catastale, 2 negozi, 3 uffici, 5 magazzini, 9 rimesse e una cabina elettrica oltre ai bcnc (corte, scivolo, vano scale, ecc).



Nel suo insieme il complesso confina in senso NESO con i mappali 86, con Via del Terziario sulla quale, verso est vi è l'accesso, e con i mappali 32 e 427.

L'area esterna del complesso, un poligono irregolare di 5 lati delle dimensioni medie di mt. 30 x 90 ca., recintata, è utilizzata praticamente interamente come parcheggio e relativa area di manovra e scivolo per l'accesso carrabile al piano sottostrada

Esternamente il fabbricato, di semplice composizione plani-volumetrica che, come più sopra riferito, si sviluppa su due piani completamente fuori terra ed uno interrato ed è indicato con la freccia nella foto che segue,

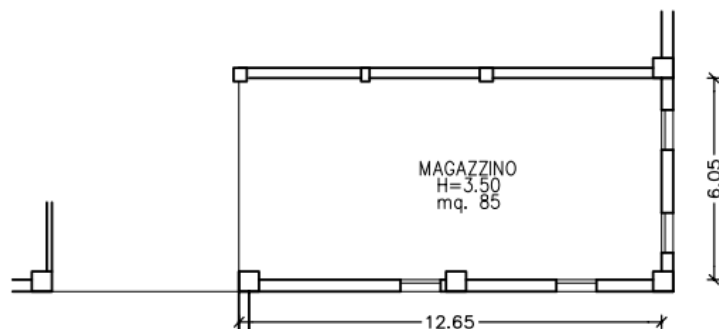


si presenta finito in ogni sua parte, con i paramenti esterni costituiti principalmente da vetrate e, per quanto è dato da vedere, si trova in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla sua vetustà (si vedano foto che seguono)



Dal punto di vista distributivo il fabbricato è organizzato in modo che le tre unità immobiliari poste al piano terra, tra le quali una di quelle oggetto di esecuzione, siano accessibili direttamente dall'area esterna bcnc sub. 37, quelle ai piani interrato e primo, salvo la cabina elettrica sub. 34, per mezzo di un atrio/tromba scale/ascensore comune e a sua volta accessibile sempre direttamente dall'area esterna sub. 37 e quelle al piano sottostrada inoltre anche per mezzo di uno scivolo parte del sub. 37.

L'unità sub. 42 posta al piano sottostrada evidenziata con tratteggio rosso nello stralcio dell'elaborato planimetrico in elaborato grafico all. 08), consiste in un unico locale di forma rettangolare di arrotondati 85 mq. (vedere elaborato grafico all. 8) e schema che segue) adibita a magazzino.



PIANO INTERRATO

scala 1:100



L'unità in oggetto, che si trova in normale stato di conservazione e manutenzione è priva di finiture particolari, ha pavimento del tipo industriale in cemento battuto e liscio, soffitto costituito dalla lastra del solaio tipo predalles e pareti pure in cemento armato tinteggiate; l'accesso - anche carrabile - al locale, che è dotato di impianto elettrico ed è completo di serramenti metallici alle aperture che prospettano su delle bocche di lupo, avviene dal b.c.n.c. sub. 2 attraverso un ampio portone avvolgibile (foto che seguono e documentazione fotografica all. 09).



Magazzino P. 1s



Magazzino P. 1s

Confini (in senso NESO): sub 4 (bcnc), sub 23, muro perimetrale esterno controterra su due lati, sub 34, sub 2 (bcnc),

All'unità poi, secondo quanto risulta dalla documentazione acquisita presso l'amministrazione condominiale (all. 10) spetterebbe la quota di proporzionali 19,1970 millesimi sulle parti comuni dell'immobile.

Dal punto di vista strutturale inoltre, precisato che non sono state eseguite verifiche specifiche né sondaggi, si rileva che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, nel suo complesso, ha struttura portante costituita da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., primo solaio in predalles, gli altri presumibilmente in latero-cemento, e copertura piana a terrazza non praticabile e per quanto è stato possibile accertare dall'esame visivo, non si sono notati problemi dal punto di vista statico

La consistenza dell'immobile pignorato è determinata in complessivi arrotondati mq. 30 lordi convenzionali calcolati applicando alla superficie del locale, vano accessorio, adeguato coefficiente correttivo necessario a renderla omogenea.

Dal punto di vista energetico l'unità non è soggetta ad alcuna classificazione.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale – (all. 12).



Figura 2. Estratto mappa catastale (all. 13)

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘

3.5 Certificazione energetica

Trattasi di magazzino per il quale non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto magazzino/deposito privo di impianti di climatizzazione e/o riscaldamento



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo, effettuato il 24 ottobre c.a. coadiuvato dal geom. Eva Sbrissa e con la presenza di incaricato dell'IVG Vicenza, custode nominato, gli immobili venivano resi accessibili da titolare della ditta eseguita che, come da dichiarazioni rese al momento del sopralluogo (rif.to verbale all. 01) la occupa stabilmente.

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

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

Così come riportato al punto che precede, alla data del sopralluogo, il fabbricato risultava utilizzato dal soggetto eseguito.

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

A seguire viene riportata l'attuale individuazione catastale del magazzino sub 42 oggetto di stima rinvenibile pure nelle allegate visure catastali storiche all. 14)

Sub 42

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	484	42			C/2	3	76 m²	Totale: 84 m²	Euro 168,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA DEL TERZIARIO n. SNC Piano S1								
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

La situazione per quanto riguarda categoria, classe, consistenza e rendita, salvo alcune ininfluenti variazioni avvenute nel 2015, 2014 e 2007 è la stessa dal 19.05.2006 quando per effetto di una variazione di destinazione, quella originaria di C/6 garage attribuita con la costituzione dell'unità risalente al 05.06.1996, è stata per l'appunto variata in C/2 magazzino diventando dal precedente sub. 24, l'attuale sub. 42.

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	484	42			C/2	3	76 m²		Euro 168,78	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2015 Pratica n. V10043453 in atti dal 30/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17062.1/2015)	
Indirizzo			VIA DEL TERZIARIO n. SNC Piano S1										
Notifica						Partita					Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/08/2014

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	484	42			C/2	3	76 m²		Euro 168,78	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2014 Pratica n. VI0143152 in atti dal 02/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 69348.1/2014)
Indirizzo				VIA CADUTI DI MARCINELLE n. SNC Piano S1								
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/2007

N. DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	484	42			C/2	3	76 m²		Euro 168,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2007 Pratica n. V10227767 in atti dal 19/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18278.1/2007)
Indirizzo				VIA DEL TERZIARIO n. SNC Piano S1								
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	484	42			C/2	3	76 m ²		Euro 168,78	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/05/2006 Pratica n. V10105901 in atti dal 19/05/2006 GARAGE-MAGAZZINO (n. 23210.1/2006)
Indirizzo VIA DEL TERZIARIO n. SNC Piano S1												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/06/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	484	24			C/6	2	76 m ²		Euro 157,00 L. 304.000	COSTITUZIONE del 05/06/1996 in atti dal 05/06/1996 (n. B01540.2/1996)
Indirizzo VIA GOMBE Piano S												
Notifica												
Annotazioni												

Per quanto invece concerne i bbccnncc sub. 1 - ora 37 a seguito di una variazione depositata il 15.11.1997- e sub. 2 la situazione è sostanzialmente la stessa fin dalla data della loro costituzione risalente al 05.06.1996 con la precisazione di una - ininfluente - "variazione d'ufficio" effettuata nel 2015 (all. 16a, 16b).

Al proposito si specifica che nel corso degli anni le unità del complesso, compresi i bbccnncc, sono state interessate da numerose variazioni ma che tali variazioni, la più evidente delle quali, per quanto possa riguardare gli immobili pignorati, oltre al cambio di destinazione più sopra citato, è la soppressione del sub. 1 e la sua "sostituzione" con il sub. 37, risultano essere ininfluenti nei confronti degli immobili stessi

Relativamente al mappale 484 al catasto terreni invece, classificato come Ente Urbano, la sua identificazione è la seguente

Area di enti urbani e promiscui dal 26/01/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	484		-	ENTE URBANO	28 64		Dominicale	Agrario	
TIPO MAPPALE del 26/01/1996 in atti dal 26/01/1996 (n. 270.1/1996)										
Notifica							Partita	1		
Annotazioni			di immobile: SR							

come risultato delle variazioni, anche di fusione per le quali si rinvia alla visura catastale storica all. 17)

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

5.2 Intestatari catastali storici

Premesso che l'intestazione odierna è la seguente (si veda la visura catastale all. 18)

2. Immobili siti nel Comune di THIENE (Codice L157) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		9	484	42			C/2	3	76m²	Totale: 84 m²	Euro 168,78	VIA DEL TERZIARIO n. SNC Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			v	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/05/2006 Pratica n. V10105901 in atti dal 19/05/2006 GARAGE-MAGAZZINO (n. 23210.1/2006)		

i precedenti intestatari catastali storici, in ordine dai più recenti ai più remoti, fino ad oltre il ventennio dall'attualità sono di seguito riportati e sono comunque rinvenibili nel già più sopra citato all. 14)

Situazione degli intestati dal 19/11/1996

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	in (VI)					(1) Proprietà' 1/1	
1	DATI DERIVANTI DA						
SCRITTURA PRIVATA del 19/11/1996 Pubblico ufficiale LORRETTU Sede THIENE (VI) Repertorio n. 67146 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 2 n. 1041 registrato in data 28/11/1996 - ATTO DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE Voltura n. 12976.3/1997 - Pratica n. 211556 in atti dal 01/06/2001							

Situazione degli intestati dal 05/06/1996

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sez. Urbana	Foglio	Numero		
1		9	484	42	(99) Da verificare proprietà per 875 / 1000 fino al 30/04/1996
2		nato a	(VI) il		(99) Da verificare proprietà per 125 / 1000 fino al 30/04/1996
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/06/1996 in atti dal 05/06/1996 (n. B01540.2/1996)					

Situazione degli intestati dal 30/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		CON SEDE		12sede in	(VI)		(1) Proprietà 31717/100000 fino al 19/11/1996	
2							(1) Proprietà 5583/100000 fino al 19/11/1996	
3		nato a	(VI) il				(1) Proprietà 125/1000 fino al 19/11/1996	
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 30/04/1996 Pubblico ufficiale NOTLORETTU Sede THIENE (VI) Repertorio n. 64830 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione n. 613 registrato in data 16/05/1996 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 7007.1/1997 - Pratica n. 191097 in atti dal 23/05/2001						



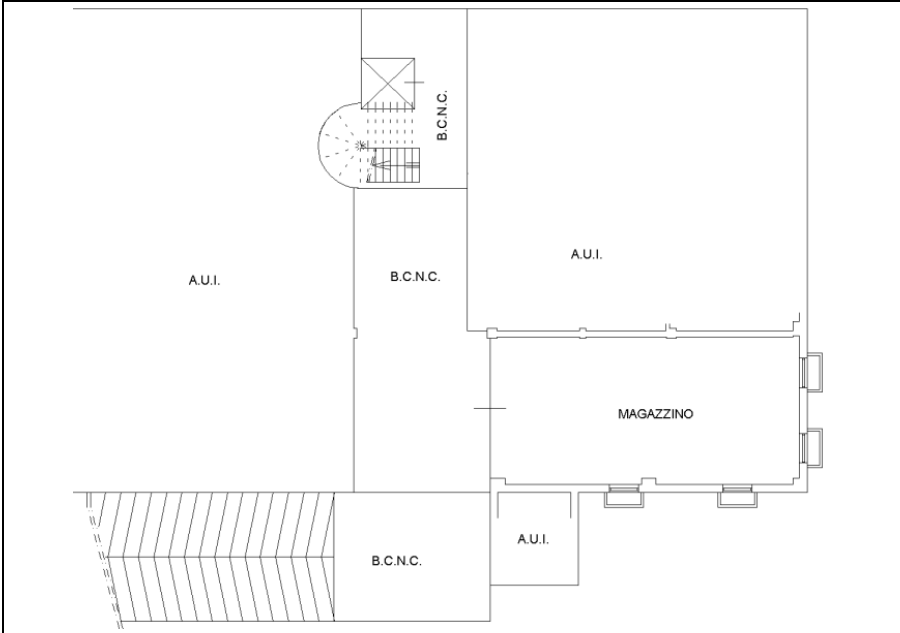
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Non si segnalano criticità particolari in ordine ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e atto notarile.

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

5.4 Giudizio di conformità catastale

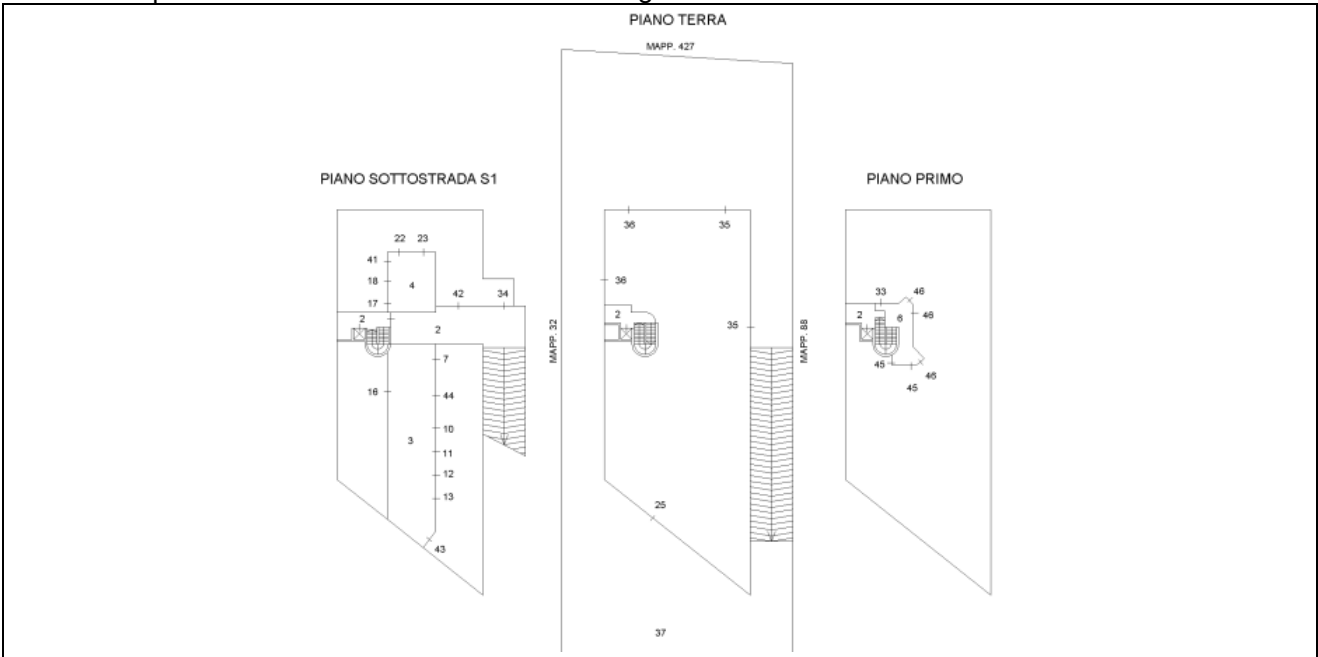
Dall'analisi della planimetria dell'unità pignorata come di seguito rappresentata



Mapp. 484 sub 42
Data di presentazione: 19.05.2006
All. 19

Figura 3. Planimetria catastale dei beni.

si rileva una corrispondenza di fondo tra situazione attuale e rappresentazione grafica delle planimetria così come pure dell'Elaborato Planimetrico che segue.



Mapp. 484
Data di presentazione: 30.09.2024
All. 21 (elaborato planimetrico ed elenco subalterni)

Figura 4. Estratto Elaborato Planimetrico dei Beni



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Premesso che alla ditta eseguita gli immobili sono pervenuti

a) per compravendita 29-30.04.1996 n. 64.824-64.830 di repp. notaio Cornelio Loretu trascritta alla Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO il 21.05.1996 al n. 3676 RG – 2904 RP (all. 22),

e

b) per atto di individuazione catastale 28.10-19.11.1996 n. 66.891-67.146 di repp. notaio Cornelio Loretu trascritta alla All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio di SCHIO il 04.12.1996 al n. 8518 RG – 6638 RP (all. 23),

e precisato che

- con il primo atto acquista la quota di 317,1718/1000 degli immobili individuati al catasto terreni del comune di Thiene, al foglio 9 mapp. n. 484 (già n. 426) con "*sovostante fabbricato condominiale in corso di accatastamento*",

e

- con il secondo atto vengono individuati quelli spettanti alla stessa "*in piena ed assoluta proprietà*", la stessa corrisponde, relativamente a diritto e quota, alla ditta intestata così come esposta negli atti catastali.

6.1a ATTUALE PROPRIETARIO:

* . * . * . * . DI ***** * . E ***** * (CF: *****) Proprietà' 1/1

in forza di atto di compravendita 29-30.04.1996 n. 64.824-64.830 e atto di individuazione catastale 28.10-19.11.1996 n. 66.891-67.146 entrambi di repp. notaio Cornelio Loretu

6.1b PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come riportato al precedente punto 6) la ditta eseguita risulta intestataria degli immobili da oltre un ventennio.

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene ai fini della verifica della regolarità delle costruzioni di cui fanno parte gli immobili pignorati sono risultate le pratiche edilizie di seguito elencate

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Concessione Edilizia n. 136-92-1 del 28.08.1992 rilasciata in data 07.09.1992 a ***** ***** per "la costruzione di un capannone artigianale"
All. 24)

Variante alla Concessione Edilizia n. 136-92-1 V1 del 02.08.1994 rilasciata in data 17.08.1994 a *****
***** per "Variante alla concessione edilizia n. 136-92-1"
All. 25)

Concessione Edilizia n. 77-96-1 del 01.08.1996 rilasciata in data 06.09.1996 a ***** - *****
***** per "ultimazione lavori della Concessione Edilizia n. 136-92-1 decaduta per decorrenza dei termini e variante"
All. 26)

CERTIFICATO DI AGIBILITA' Parziale Prot. part. nr. 667/96 del 03/10/1996 intestata a *****
***** e *****.

E' doveroso evidenziare che nel detto certificato è riportata la seguente dicitura "*.....CERTIFICA che il fabbricato destinato ad uso RESIDENZIALE.....*" ma che poi nell'indicazione dei vani si fa riferimento esclusivamente alle destinazioni COMMERCIALE (ai piani interrato e terra) e ARTIGIANALE (al piano primo) per cui si ritiene che il termine "RESIDENZIALE" sia frutto di un refuso.
All. 27)



Concessione Edilizia n. 77-96-1 V1 del 25.07.1997 rilasciata in data 28.07.1997 a Immobiliare Torrioni SRL per "Variante alla Concessione Edilizia n. 77-96-1" All. 28)

CERTIFICATO DI AGIBILITA' Parziale Prot. part. nr. 578/97 del 01/09/1997 intestata a Immobiliare Torrioni SRL. per vani ad uso COMMERCIALE al piano primo e COMMERCIALE E ARTIGIANALE al piano terra. All. 29)

Concessione Edilizia n. 77-96-1 V2 del 01.06.1998 rilasciata in data 12.06.1998 a Immobiliare Torrioni SRL per "Variante alla Concessione Edilizia n. 77-96-1 per cambio d'uso da bottega artigiana a direzionale" All. 30)

DIA prot, 12350 del 24.06.1998 per "Variante n. 3 alla n. 77/96/1 del 01.08.1996" (77-96-1 V3) per "...=Piccole variazioni nella distribuzione degli spazi interni al piano primo,....." intestata a Immobiliare Torrioni SRL All. 31)

CERTIFICATO DI AGIBILITA' Parziale Prot. part. nr. 691/98 del 10/10/1998 intestata a Immobiliare Torrioni SRL. per vani ad uso DIREZIONALE al piani terra e primo All. 32)

Si ritiene opportuno segnalare che l'ultimo provvedimento riguardante le unità oggetto di pignoramento risulterebbe essere il CERTIFICATO DI AGIBILITA' Parziale Prot. part. nr. 667/96 del 03/10/1996 e che i successivi **NON** riguardano le unità oggetto di pignoramento così come non si esclude che relativamente alle altre unità non ne possano essere degli altri

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile deve essere precisato che trattandosi di un magazzino al piano sottostrada oltre a enti comuni - corte, scivolo e vano scale, ingresso locali ecc. - incluso in un contesto condominiale e non potendo accedere all'intero complesso, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica sarà evidentemente rivolta alla sola unità oggetto di pignoramento e che proprio il fatto di limitare la verifica esclusivamente alle unità in oggetto, senza "estensione" all'intero fabbricato, impone una verifica "circoscritta" basata su quella che potrebbe essere l'ipotesi più probabile di eventuali difformità.

Ancora, occorre precisare anche che l'ultimo provvedimento che riguarda le porzioni pignorate risulterebbe essere la "C.E. n. 77-96-1 del 01.08.1996" per "Ultimazione lavori della C.E. n. 136-92-1 decaduta per decorrenza dei termini e variante" con Certificato di Agibilità prot. part. nr. 667/96 del 03.10.1996 mentre i successivi citati riguarderebbero esclusivamente altre unità incluse nel condominio.

Quanto sopra precisato, si evidenzia che dal raffronto tra gli elaborati di progetto messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene a seguito dell'accesso atti e quanto effettivamente realizzato, si rileva una rispondenza di fondo per quanto riguarda sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale sia, per quanto riscontrabile, del complesso nel suo insieme ma anche - soprattutto - dell'unità pignorata, per la quale non si sono rilevate incoerenze di rilievo

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per quanto esposto al precedente punto 7.2) si ritiene che l'immobile possa considerarsi regolare.

7.3.1. Situazione urbanistica

Sotto il profilo prettamente urbanistico gli immobili ricadono, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Thiene, in un'area di tipo D3.1 individuata con il nr. "0502", posta all'interno delle ZTO di tipo D3 – TESSUTO PER ATTIVITA' TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO così come definita dall'art. 64 delle N.T.O. dello stesso strumento urbanistico del comune (P.I.).

Trattasi di zona ove sono ammessi gli esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita, le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. nelle zone comprese nel "centro urbano" di cui all'art. 64bis e, nelle aree comprese nel "centro urbano" richiamato all'art. 64bis e individuate nella Tavola C01, medie strutture con superficie di vendita da 1.501 a 2.500 e, a determinate condizioni, grandi strutture di vendita, attività commerciali all'ingrosso senza vendita diretta, direzionali, artigianali di servizio ed artigianali strettamente legati all'attività commerciale, artigianali a determinate condizioni, di interesse collettivo e attrezzature alberghiere.

Per una migliore comprensione si allega comunque stralcio delle cartografia con relativa legenda, delle norme e delle nominate N.T.O. (all. 33)

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Dalle ricerche effettuate sono emersi i seguenti vincoli ed oneri da segnalare gravanti sul bene pignorato.

8.1.1. Servitù

Atto Amministrativo - Costituzione Servitù Coattiva, stipulata il 10/06/1997 a firma di dott. Giorgio Gallo al n. 67929 di repertorio, trascritta il 22/12/1997 a Schio ai nn. 9172 RG – 6838 RP, a favore di

contro

* . * . * . DI ***** . E ***** . e altri

Titolo

Costituzione di servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo e compravendita - effettuata da terzi - locale in condominio per cabina MT/bt con costituzione di diritto di passo sui subb. 1 e 2 mapp. 484

8.1.2. Convenzioni urbanistiche

Atto Giudiziario - Verbale di Conciliazione Costitutivo di Diritti Reali del 10/10/2001 - Tribunale di Vicenza al n. 17/2001 di repertorio, trascritto il 03/06/2003 a Schio ai nn. 6198 RG – 4470 RP, a favore di

contro

* . * . * . DI ***** . E ***** . e altri

Titolo

Diritto DI EDIFICARE A DISTANZA INFERIORE

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (agg.to al 23.02.2026 - 21.05.2026)

8.2.1. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto giudiziario - pignoramento, del 04/06/2025 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza al nn. 2920 di rep., trascritto il 20/06/2025 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. 6546 RG – 5175 RP

a favore di

contro

* . * . * . di ***** . e ***** .



8.2.2 Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25/08/2009 a firma di dott. Cornelio Loretto ai nn. 102501/27236 di repertorio, iscritta il 01/09/2009 a Schio ai nn. 9097 RG – 1641 RP,
a favore di *****

contro ***** DI ***** E *****
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 225.000,00
Importo capitale: € 150.000,00
Durata ipoteca: 12 anni

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 14/06/2012 a firma di dott. Cornelio Loretto ai nn. 107707/31049 di repertorio, iscritta il 26/06/2012 a Schio ai nn. 5995 RG – 740 RP,
a favore di *****

contro ***** DI ***** E *****
derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Importo ipoteca: € 220.000,00
Importo capitale: € 110.000,00
Durata ipoteca: anni 1 mesi 7

ipoteca in rinnovazione di volontaria attiva, stipulata il 02/08/2002 a firma di dott. Cornelio Loretto ai nn. 85046 di repertorio, iscritta il 15/07/2022 a Schio ai nn. 8111 RG – 1120 RP,
a favore di *****

contro ***** DI ***** E *****
derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Importo ipoteca: € 1.000.000,00
Importo capitale: € 500.000,00
Durata ipoteca: anni 1 mesi 7

Altro atto del 04/06/2025 dell'Agenzia Entrate – Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo ai nn. 4826/12425 di rep., iscritta il 04/06/2025 a Schio ai nn. 5824 RG – 752 RP,
a favore di *****

contro ***** DI ***** E *****
Importo capitale: € 69.590,87
Totale € 139.181,74
annotazioni /

In all. 34) report dell'elenco di trascrizioni e iscrizioni

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

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

Iscrizioni e trascrizioni sopraelencate al punto precedente saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura,

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non** risultano ricadere su suolo demaniale

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘



10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati **non** risultano essere gravati da uso civico o livello

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Come già ripreso nei punti precedenti le unità pignorate sono incluse nel fabbricato denominato "Condominio Gombe" il cui amministratore, dott. Alberto Cunico (S.C. Service Srls -Studio Cunico – Amministrazioni Condominiali Via Sicilia,4 – 36016 Thiene (VI) – E-mail : amministrazione@studiocunico.it - pec: studiocunico@legalmail.it - Tel. 0445381780) a seguito richieste del sottoscritto, rendeva disponibile il regolamento condominiale (all. 35) e comunicava i dati relativamente a spese in genere (all. 10).

Si fa rilevare che dalla documentazione messa a disposizione

- a) **non** è possibile individuare a quale periodo si riferiscono le spese condominiali non pagate e
- b) nei dati esposti nella documentazione sono presenti delle incongruenze, incongruenze che sono riportate nella tabella che segue

millesimi		
sub 16	32,0425	9,94
sub 25	268,9042	83,42
sub 42	19,1970	5,95
	320,1437	99,31
	322,3479	100,00

e che consistono in una differenza, seppur trascurabile, tra il totale dei millesimi spettanti alla ditta esegutata dichiarato in **322,3479** e la somma dei millesimi indicati per ogni singola unità che risulterebbe essere di **320,1437** così come la quota spettante a ciascuna con un totale dichiarato di **100** mentre la somma dei parziali di ognuna risulta essere di **99,31**; alla richiesta di delucidazioni da parte del sottoscritto trasmesse a 1/2 PEC non è seguito alcun riscontro da parte dell'amministrazione condominiale e gli importi esposti in relazione sono ripresi direttamente dalla documentazione ricevuta.

Sulla scorta dell'ulteriore documentazione ricevuta dall'avv.to ***** , appurato che il totale dei millesimi spettanti alla ditta esegutata dichiarato in 322,3479 (vedere il già richiamato all. 10) pare invece in effetti essere di **320,1437**, così come anche derivanti dalla somma dei millesimi attribuiti ad ogni singolo subalterno, e ricalcolata di conseguenza la percentuale di incidenza spettante a ciascuno come segue

subalterno	millesimi	percentuale millesimi dichiarata sul totale	percentuale millesimi ricalcolata sul totale
sub 16	32,0425	9,94	10,01
sub 25	268,9042	83,42	83,99
sub 42	19,1970	5,95	6,00
	320,1437	99,31	100,00

le spese da imputare saranno considerate nella misura rispettivamente del **94%** (10,01% sub. 16 e 83,99% sub 25) per quanto riguarda il **lotto 1** e del **6%** (6% sub 42) per quanto riguarda il **lotto 2**.

Ancora, dall'analisi della documentazione ricevuta si ricavano quali spese ordinarie di gestione a carico della ditta esegutata gli importi di € 2.982,61 per l'anno 2024 (all. 35a) e di € 3.761,39 a



preventivo per l'anno 2025 (all. 35b) mentre si segnala altresì l'avvenuta approvazione in assemblea del condominio della costituzione di un fondo per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione dell'importo complessivo di € 9.000,00 e relativa quota di competenza della ditta esecutata di € 2.881,29; sulla scorta di quanto esposto a seguire si elencano gli importi da imputare relativamente al presente lotto:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
calcolate sul consuntivo 2024 ($€ 2.982,61 \times 6\% = € 178,96$): € 178,96

spese straordinarie deliberate scadute ($€ 2.881,29 - € 300,00$ (rata versata) = $€ 2.581,29$;
 $€ 2.581,29 \times 6\% = € 154,88$): € 154,88

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della
perizia ($€ 3.536,09 + € 3.761,39 - € 1.700,00 = € 5.597,48$: $€ 5.597,48 \times 6\% = € 335,85$): € 335,85

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato; ricorso per ingiunzione concluso con
- Decreto ingiuntivo n. 3076/2025 RG n. 4167/2025 Repert. n. 1770/2025 del 17/11/2025 -
- Decreto ingiuntivo n. cronol. 7561/2025 del 16/11/2025

presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione; si – non trascritto

millesimi di proprietà dei beni pignorati; 19,1970

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Premesso che per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si deve tener conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali possono essere ubicazione, destinazione d'uso e urbanistica, accessibilità, e

- per quanto riguarda i fabbricati posizione di piano ed esposizione, vetustà, configurazione plani-volumetrica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, presenza di area scoperta;

- per quanto riguarda i terreni sfruttabilità, configurazione planimetrica, consistenza dimensionale rispetto all'eventuale vocazione edificatoria;

oltre a, sia per i fabbricati quanto per i terreni, ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima sulla base di procedimenti scientifici e principi e criteri estimativi univoci che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili,

il metodo più comunemente utilizzato è innanzitutto quello conosciuto come metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA) che prevede, previa adeguata ricerca di beni comparabili svolta acquisendo atti notarili traslativi di proprietà nella zona di riferimento, aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e, secondariamente, quelli conosciuti come metodo finanziario (income approach, che analizza la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale) e quello dei costi (cost approach - che si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenti la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente).

Ciò premesso, considerato che l'analisi di mercato per la rilevazione di atti di compravendita di beni simili (immobili comparabili) non ha prodotto risultati sufficienti per potersi avvalere appieno del sistema MCA e che pure i metodi finanziario e/o quello dei costi sembrano poco adatti e per la difficoltà a reperire canoni e perché trattasi di unità incluse in un complesso condominiale, ci si baserà sui dati delle osservazioni del mercato ricavati da fonti come per esempio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), Borsino immobiliare.it e Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘



12.2 Stima del valore di mercato

Stante che, come sopra riferito, il risultato dell'osservazione del mercato immobiliare attraverso la ricerca di beni potenzialmente comparabili effettuata per la zona di riferimento a partire dal 2023 (ultimi 2 anni e ½ ca.), sul foglio catastale ove l'immobile si trova e su numerosi altri a questo contigui e/o prossimi e per la sua categoria catastale (C/1-C/2), ha consentito di reperire solo la seguente compravendita, peraltro in ogni caso non propriamente equiparabile in quanto riguardante un bar e non un negozio:

Comparabile "a"

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: rep. 28111 dott. Stefano Loretto

Descrizione: "attività destinata a bar, con accessori e servizi, ai piani terra, con corte esclusiva; magazzino, ripostiglio e w.c. al piano primo sottostrada e cantina al piano secondo Sottostrada"

Indirizzo: Via Fedele Lampertico 32

Superficie convenzionale: 486 mq

Prezzo: € 389.000,00 pari a 800 €/mq

e pur tenendo comunque conto dei dati ricavabili dalla sopracitata compravendita si procederà analizzando i report dei valori unitari medi riportati dalle varie banche dati quali OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e Borsino Immobiliare che indicano rispettivamente valori da ca. 900 a ca. 1.200 €/mq., il primo e da ca. 700 a poco sopra 1.000 €/mq. il secondo.

Nel caso specifico, deve essere considerato che trattasi di unità inserita in un edificio ben realizzato dal punto di vista costruttivo, con finiture e impiantistica di livello adeguato al tipo di utilizzo, con un'area di pertinenza esclusiva sistemata come area a parcheggio/piazzale per manovra, ubicato in una zona appena ai margini del centro urbano, in normali condizioni di manutenzione e conservazione generali e di consistenza adeguata alla tipologia del fabbricato.

Per quanto sopra esposto, dopo aver attentamente valutato i vari elementi che concorrono alla formazione del valore dell'immobile, considerato che trattasi di unità inserite in contesto condominiale e di notevoli dimensioni si ritiene adeguato individuare al livello medio-basso dell'intervallo di prezzi e determinare quindi in €. 800,00 il più probabile valore di mercato all'attualità di un metro quadrato di superficie convenzionale commerciale dell'immobile per un valore complessivo come di seguito indicato:

mq. 30,00 x € 800,00/mq = € 24.000,00.

Si ritiene pertanto di poter determinare nella cifra di € 24.000,00 (euro ventiquattromilamila/00) il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione.

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Al più probabile valore di mercato come sopra determinato devono essere apportati, se richiesti, gli aggiustamenti quali potrebbero ad esempio essere i costi per le regolarizzazioni edilizio-urbanistica e/o catastale e relative spese tecniche, spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio e/o altri costi/oneri nonchè le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Il valore in condizioni di vendita all'asta è quindi così determinato

VALORE DELL'IMMOBILE	€ 24.000,00
VALORE DIRITTO PIGNORATO (100%)	€ 24.000,00
Spese presunte per attestazione stato legittimo (aspetto urbanistico-edilizia)	-
Spese variazione DoCFa per esatta rappresentazione grafica	-
Spese condominiali non pagate	- € 335,85
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE DI "REGOLARIZZAZIONE"	€ 23.664,15



Tenuto poi conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile che si concretizzano

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

si ritiene congrua una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Valore del diritto pignorato:	€ 23.664,15
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	€ 3.549,62
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.114,53
Arrotondamento	€ 20.000,00
Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta:	€ 15.000,00

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, un prezzo a base d'asta dei beni pari a: € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Oltre alle fonti di informazioni per l'acquisizione dei dati utili alla valutazione, sono altresì stati acquisiti da Astalegale (all. 36) e adeguatamente elaborati i dati delle aggiudicazioni delle aste relativamente la zona interessata i cui risultati sono indicati nella scheda sintetica.

Nella tabella che segue sono riportati i risultati della detta elaborazione che comprende aste di procedure a partire dal 2016

Valore massimo €/m ² aggiudicato aste negozi/loc.. comm.li	€/m ²	2.556,14	€ 1.482.563,45
Valore media ponderata €/m ² aste negozi/loc.. comm.li	€/m ²	380,24	€ 220.537,81
Valore minimo €/m ² aste negozi/loc.. comm.li	€/m ²	74,26	€ 43.071,81

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

12.5 Giudizio di vendibilità

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una discreta vendibilità

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Per quanto esposto ai precedenti punti 3.2) e 6.1a) l'esecutato risulta essere pieno proprietario per la quota di 1/1 del bene pignorato.

⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘ ⌘



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Trattasi di soggetto giuridico

XX

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Trattasi di soggetto giuridico

XX

15. LOTTI

Così come esposto nei punti precedenti trattasi di locale adibito a magazzino al piano sottostrada (sub 42), in piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, e costituisce il lotto 2 di 2.

XX

16. OSSERVAZIONI FINALI

Come da incarico si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, nè analisi/verifiche di suolo, sottosuolo, strutturali, ambientali, dell'impiantistica e/o altri accertamenti

L'acquisto sarà "come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti".

La valutazione non comprende arredi e beni mobili di ogni genere e la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza che si dovessero in seguito riscontrare non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Tezze sul Brenta, lì 21/05/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ALLEGATI

1. Verbale 1° Accesso
2. Richiesta agenzia entrate
3. Risccontro (parziale) agenzia entrate
4. 2^ Richiesta agenzia entrate
5. Risccontro (parziale) agenzia entrate
6. Richiesta atti ufficio tecnico comune Thiene
7. Sollecito ufficio tecnico comune Thiene
8. Elaborato grafico
9. Documentazione fotografica
10. Documentazione condominiale
11. /
12. Ortofoto
13. Estratto di Mappa
14. Visura catastale storica CF foglio 9, p.lla 484 sub. 42
15. /
- 16.
- 16a. Visura catastale storica CF foglio 9, p.lla 484 sub. 37 (ex sub. 1)
- 16b. Visura catastale storica CF foglio 9, p.lla 484 sub. 2
- 16c. /
17. Visura catastale storica CT foglio 9, p.lla 484
18. Visura catastale per soggetto
19. planimetria catastale fg 9, p.lla 484 sub. 42
20. /
21. Elaborato planimetrico
22. Atto di provenienza - CV 29-30.04.1996 n. 64.824-64.830 di repp. notaio Cornelio Loretu
23. Atto di provenienza - individuazione catastale 28.10-19.11.1996 n. 66.891-67.146 n. di repp. notaio Cornelio Loretu
24. Concessione Edilizia n. 136-92-1 del 28.08.1992 per "la costruzione di un capannone artigianale"
25. Variante alla Concessione Edilizia n. 136-92-1 V1 del 02.08.1994 per "Variante alla concessione edilizia n. 136-92-1"
26. Concessione Edilizia n. 77-96-1 del 01.08.1996 per "ultimazione lavori della Concessione Edilizia n. 136-92-1 decaduta per decorrenza dei termini e variante"
27. CERTIFICATO DI AGIBILITA' Parziale Prot. part. nr. 667/96 del 03/10/1996
28. Concessione Edilizia n. 77-96-1 V1 del 25.07.1997 per "Variante alla Concessione Edilizia n. 77-96-1"
29. CERTIFICATO DI AGIBILITA' Parziale Prot. part. nr. 578/97 del 01/09/1997
30. Concessione Edilizia n. 77-96-1 V2 del 01.06.1998 per "Variante alla Concessione Edilizia n. 77-96-1 per cambio d'uso da bottega artigiana a direzionale
31. DIA prot, 12350 del 24.06.1998 per "Variante n. 3 alla n. 77/96/1 del 01.08.1996" (77-96-1 V3) per "...=Piccole variazioni nella distribuzione degli spazi interni al piano primo,....."
32. CERTIFICATO DI AGIBILITA' Parziale Prot. part. nr. 691/98 del 10/10/1998.....per vani ad uso DIREZIONALE al piani terra e primo
33. Stralcio strumento urbanistico
34. Elenco formalità
- 35.-
- 35-. Regolamento Condominiale
- 35a. Oneri Condominiali 2024
- 35b. Oneri Condominiali 2025
36. Report Asta Legale
37. Ricevute invio perizia

