



TRIBUNALE DI VICENZA

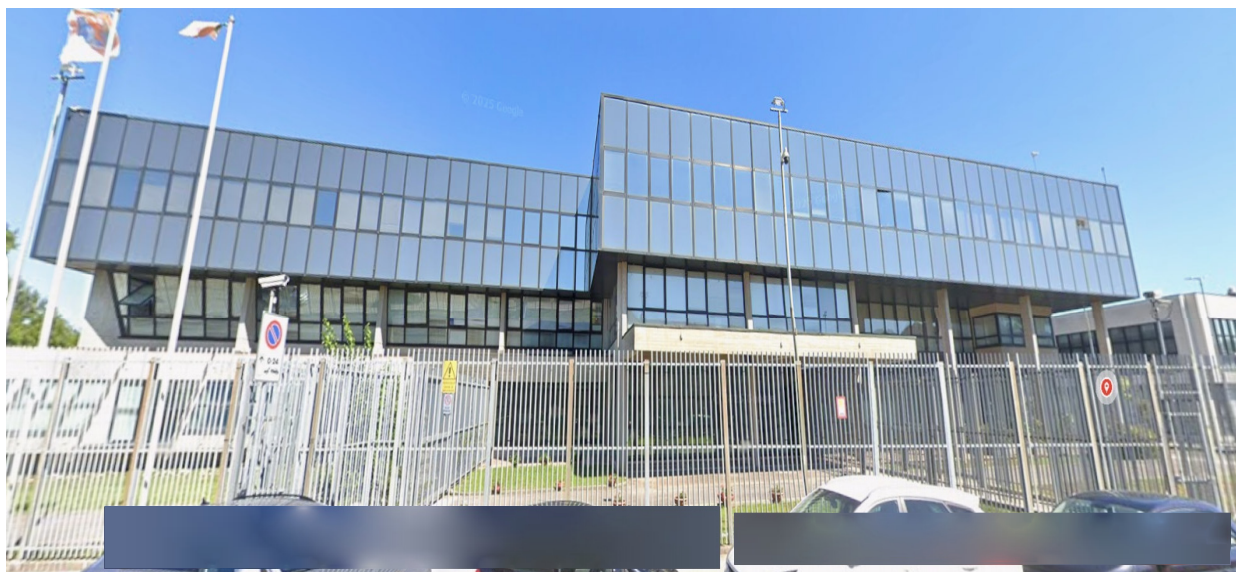
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 277/2025 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 (o Lotto n. 1 di 1)



Giudice: **Dott. ssa SONIA PANTANO**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/04/2025**

Identificazione beni: Ufficio sito c/o compendio denominato "VOICE OF GOLD" a Vicenza (VI), Via Vecchia Ferriera, n.70, piano secondo;
Dati Catastali: NCEU, Foglio 47, part. 127, sub. 48, (A/10), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

Esperto stimatore: **Arch. Michela Marchi** - Via Antonio Chinotto, 18, Vicenza
Mail: michela.architetto@libero.it – tel: 0444/543838-3356100320

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 275/2024, promossa da:

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/04/2026

Esperto stimatore: Arch. Michela Marchi

Diritto pignorato (pag. 10): Piena proprietà complessiva **quota di 1/1 in capo a**

relativamente ai beni descritti
in perizia: Ufficio sito c/o compendio denominato "VOICE OF GOLD" a Vicenza (VI), Via Vecchia
Ferreria, n.70, piano secondo, con due posti auto al piano terra.

Si precisa che questi ultimi, al momento, sono soltanto assegnati con diritto di parcheggio, e sono
ubicati all'interno di un'area scoperta ad uso esclusivo del centro direzionale VOICE OF GOLD;

Avviso ex art. 599 c.p.c. notificato presso la residenza del legale rappresentante della società
il 25.07.2025

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag.-): NESSUNO.

Tipologia bene pignorato (pag. 9-10): Ufficio sito c/o compendio denominato "VOICE OF
GOLD" a Vicenza (VI), Via Vecchia Ferreria, n.70, piano secondo, con diritto di utilizzo di 2
posti auto in un'area di parcheggio attigua, il cui possesso è ad oggi sub iudice;

ubicazione (pag. 14-18): Vicenza (VI), Via Vecchia Ferreria n.70;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 10):

Ufficio ubicato all'interno di un centro direzionale/commerciale - Identificato al Catasto
Fabbricati del Comune di VICENZA

Dati Catastali: NCEU, Foglio 47, part. 127, sub. 48, (A/10), per il diritto di piena proprietà
per la quota di 1/1;

Metri quadri (pag. 22): superfici lorde: CORPO A) locali ufficio 109,440 mq circa;

Stato di manutenzione (pag. 22): stato di manutenzione dei beni buono (coef.1,00-riferimento
L.392/1978 art.21);

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 43): nessuna- **non** vi sono difformità tra i dati degli
immobili o degli eseguiti rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e/o della sua nota;

Situazione urbanistico/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 34-35/50-52): sussistono
difformità sia catastali che a livello urbanistico/edilizio, l'esperto ha indicato i relativi costi necessari
alla loro regolarizzazione;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 63): valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali
decurtazioni per oneri, vizi o altro:



Valore della quota di 1/1 dell'intera proprietà (ufficio e pertinenze):

CORPO A) UFFICIO € 100.000,00 (importo in CENTOMILA EURO/00 €), pari a 913,74 €/m².

CORPI B)-C) > PERTINENZE: POSTI AUTO CITATI IN ATTO-VALORE DI UTILIZZO € 16.400,00 (importo pari a SEDICIMILAQUATTROCENTO,00 €)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 60): Stima eseguito con il **metodo di capitalizzazione del reddito** (o "income approach") è uno dei modi principali per stimare **il valore di un immobile a reddito** (come un ufficio) basandosi sui flussi reddituali che l'immobile genera.

Valore di vendita forzata proposto (pag.66): **Valore della quota di 1/1 dell'intera proprietà (ufficio e pertinenze): € 81.480,00**

Valore debito: valore del debito, rilevabile dall'atto di pignoramento: € 101.942,76 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento;

Occupazione (pag. 27): L'immobile al momento del sopralluogo con il custode risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Titolo di occupazione (pag. 29): Contratto di locazione ad uso commerciale, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978, stipulato in data 04-05-2012, registrato in data 24-05-2015 al n.3225 Ufficio di Vicenza

Oneri (pag. 31): Si veda spese condominiali;

APE (pag. 28): Attestato di Prestazione Energetica – classe F;

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

Lotti (pag. 63): LOTTO 1

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	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	9
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	9
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	10
3.3	Confini N-E-S-O.....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9-14,19-28
3.5	Certificazione energetica	28
3.6	Possesso.....	29
3.7	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	29-32
4.	ASPETTI CATASTALI.....	11-33
4.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	33
4.2	Intestatari catastali storici	33
4.3	Giudizio di conformità catastale.....	34
4.4	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	43
5.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	43
5.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	43
6.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	44
6.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	45-50
6.2	Abusi/difformità riscontrati.....	50
6.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	50
6.4	Perimetro del “mandato”	52
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	54
7.1	Oneri e vincoli.....	54
7.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/04/2025).....	55
7.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	55
8.	SUOLO DEMANIALE.....	55



9.	USO CIVICO O LIVELLO.....	55
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	31-33
10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	31-33
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	56
11.1	Metodo di valutazione.....	56
11.2	Stima del valore di mercato.....	59-63
11.3	Determinazione del valore a base d'asta	66
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	66
11.5	Giudizio di vendibilità'	66
12.	COMODA DIVISIBILITA'	66
13.	ELENCO ALLEGATI	78



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

PREMESSA

In data 14-10-2025, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista è iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto, 18 di Vicenza, e in qualità di esperto valutatore del Tribunale di Vicenza è iscritta all'Albo Nazionale dei CTU al numero 35; nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, con l'incarico di redigere una perizia di stima; dell'immobile sito in VICENZA (VI), all'interno del centro direzionale "VOICE OF GOLD" in via Vecchia Ferriera, 70 – Vicenza (VI). Trattasi precisamente di: un ufficio adibito a commercio di oggetti preziosi, dislocato al piano secondo fuori terra, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- in data 29.10.2025 l'esperto stimatore inviava una pec, precisamente a: ediliziaprivata@comune.vicenza.it, all'UTC di VICENZA (VI) per "l'accesso atti e certificati", la pratica 'Richiesta di accesso agli atti';
- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 25.11.2025 alle ore 14:00;
- in data 25.11.2025 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;
- in data 30.11.2025 l'esperto stimatore inviava una pec all'indirizzo ediliziaprivata@cert.comune.vicenza.it, ovvero dall'UTC - Settore urbanistica di VICENZA (VI) per ottenere copia del Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati e a quello relativo alla strada privata di accesso, a seguito della richiesta riceveva il documento in data 10.12.2025;
- in data 12.12.2025 è stata redatta la check-list congiuntamente con il custode nella veste dell'avv.
- in data 01-12-2025 alle ore 9.40 l'esperto stimatore verificava la documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicenza; risultando incompleta, l'esperto ha studiato gli atti e ha integrato la richiesta, recandosi poi il giorno 04-12-2025 a completare le verifiche;
- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatte dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;



- tramite visure pressol'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami aggiornati;

- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale (**per la verifica dello stato della copertura che come da titoli abilitativi viene dichiarato essere in fibrocemento**), in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio di problematiche connesse, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive. Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

L'esperto precisa che:

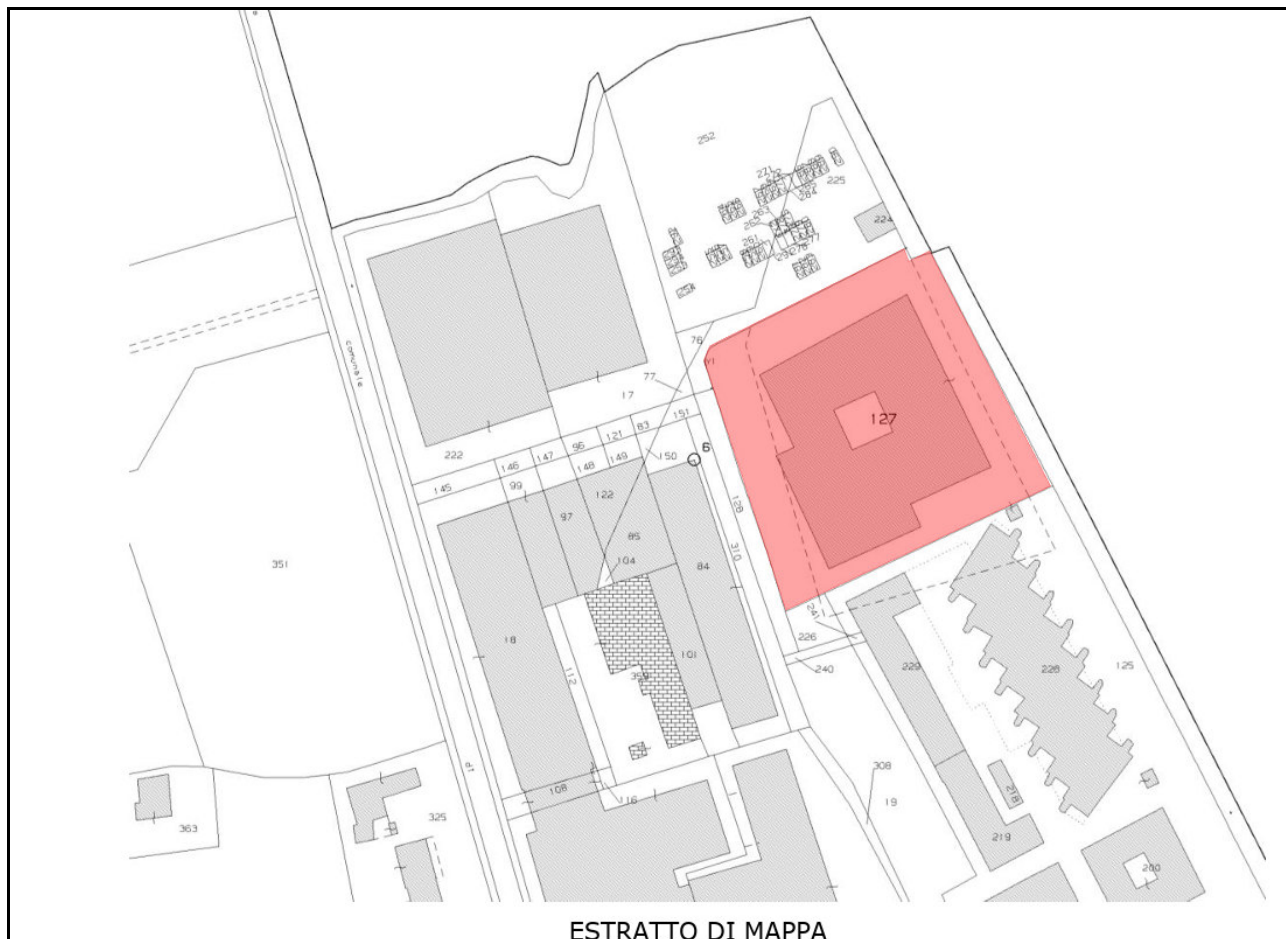
- **il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**
- **l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione.**



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

**Bene sito in Comune di VICENZA (VI): UFFICIO UBICATO AL PIANO SECONDO
inserito in un complesso ad uso direzionale/commerciale ad uso direzionale/commerciale**

Lotto 1 di 1°



ESTRATTO DI MAPPA

Corpo A) UFFICIO SITO ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO DENOMINATO "VOICE OF GOLD"- L'immobile oggetto di esecuzione è sito c/o compendio ad uso direzionale/commerciale denominato "VOICE OF GOLD" in via Vecchia Ferriera, 70 – Vicenza (VI), nello specifico trattasi di un ufficio sito al secondo piano dello stabile. L'accesso è garantito dalla pubblica strada. Una volta attraversato un alto cancello pedonale in ferro zincato e percorso il vialetto che conduce al porticato, ove si trova il primo ingresso con porta antisfondamento, si entra nell'edificio e precisamente in una zona filtro dotata di guardiania, ovvero di servizio di sorveglianza non armata, che conduce ad ulteriori due bussole antirapina (porte girevoli) ad alta sicurezza con apertura con tessera di riconoscimento per l'entrata e l'uscita dall'interno del centro orafa. Entrati nell'ampia hall si accede ai vari piani sia con l'utilizzo di ascensori che di scale. L'edificio è stato realizzato nella metà degli anni ottanta ed è sorto come punto di riferimento della realtà orafa vicentina, con lo scopo di garantire ambienti sicuri e di rappresentanza per le



ditte orafe presenti, a supporto esclusivo delle attività produttive previste nei fabbricati attigui costituenti il “Centro Orafo Vicenza”. Oltre al servizio di guardiania, è dotato di un servizio di vigilanza con guardia giurata, centrale operativa con videosorveglianza interna ed esterna, sale riunioni, zone espositive ed aree comuni. In particolare, il bene oggetto di stima è un ufficio sito al piano secondo e si trova attualmente in discrete condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e della destinazione d'uso dell'immobile. L'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

- **Diritto di proprietà:**

Piena proprietà complessiva **quota di 1/1 in capo a**

relativamente ai beni descritti in perizia: Ufficio sito c/o compendio denominato “VOICE OF GOLD” a Vicenza (VI), Via Vecchia Ferriera, n.70, piano secondo, con due posti auto al piano terra.

Si precisa che questi ultimi, al momento, sono soltanto assegnati con diritto di parcheggio, e sono ubicati all'interno di un'area scoperta ad uso esclusivo del centro direzionale VOICE OF GOLD (si veda capitolo seguente).

- **BENI Identificati al Catasto fabbricati:**

Ufficio ubicato all'interno di un centro direzionale/commerciale - Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di VICENZA

Dati Catastali: NCEU, Foglio 47, part. 127, sub. 48, (A/10), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

- **Confini N-E-S-O**

Corpo A) UFFICIO PIANO SECONDO

Confini N-E-S-O: L'ufficio identificato al N.C.E.U. al Foglio 47, a nord confina con il muro perimetrale esterno, con altra U.I. ufficio sub.47, a sud con il corridoio comune e ad ovest con un'altra U.I. ufficio n.49; salvo più esatti;

CORPI B)-C) > PERTINENZE: POSTI AUTO CITATI IN ATTO

- Nell'atto di provenienza in favore della società esecutata e con riguardo alla descrizione del compendio compravenduto, viene riportato quanto segue: *“Trattasi di un ufficio posto al piano secondo con due posti auto al piano terra, questi ultimi soltanto assegnati per l'uso esclusivo, a suo tempo delimitati in sito con i numeri “23” e “24” e dei quali dovrà in avvenire farsi il relativo atto notarile di divisione”*. Dalle prime informazioni assunte dall'esperto e con ogni ulteriore riserva, il possesso dei posti auto è sub iudice.

Il Condominio "Voice of Gold" dispone di un parcheggio privato con funzione di area di pertinenza scoperta ad uso esclusivo. Trattasi di un'area di 2.300 metri quadrati (m.q.), circa, attigua al recinto condominiale, a nord del suddetto Condominio.



Il parcheggio, dotato di ampie corsie di manovra, risulta costituito da 95 posti auto scoperti (p.a.s.), costituiti da stalli per autovetture da 13 m.q. cadauno (5,2 x 2,5 metri), asfaltati e individuati con segnaletica orizzontale.

L'area è urbanisticamente individuata tra le zone per servizi a supporto della viabilità esistente/progetto (Fd), compresa tra una zona D3 (industriale), il verde ambientale (area agricola di esondazione fluviale), il "Voice of Gold" e via Vecchia Ferriera.

L'area a parcheggio rientrava in una maggiore consistenza immobiliare del comparto edificatorio in cui fu realizzato il Condominio c/d "Voice of Gold" in base alle concessioni edilizie del 22/02/1985 e Varianti del 09/04/1986 rilasciate dal Comune di Vicenza, seguite dalla dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 02/05/1988, circa le quali non sono state svolte ulteriori indagini conoscitive.

L'edificio fu realizzato dalla _____ su un'area acquistata in data 16/09/1986 con atto repertorio 71713 del notaio Umberto Ferrigato di Schio, la cui superficie fondiaria era all'epoca individuata al catasto terreni sul foglio 47 di Vicenza con i mappali n. 76 di 86 m.q., 131 di 2.975 m.q., 130 di 2.292 m.q., 129 di 2.361 m.q., 127 di 2.292 m.q., per complessivi 10.006 m.q.

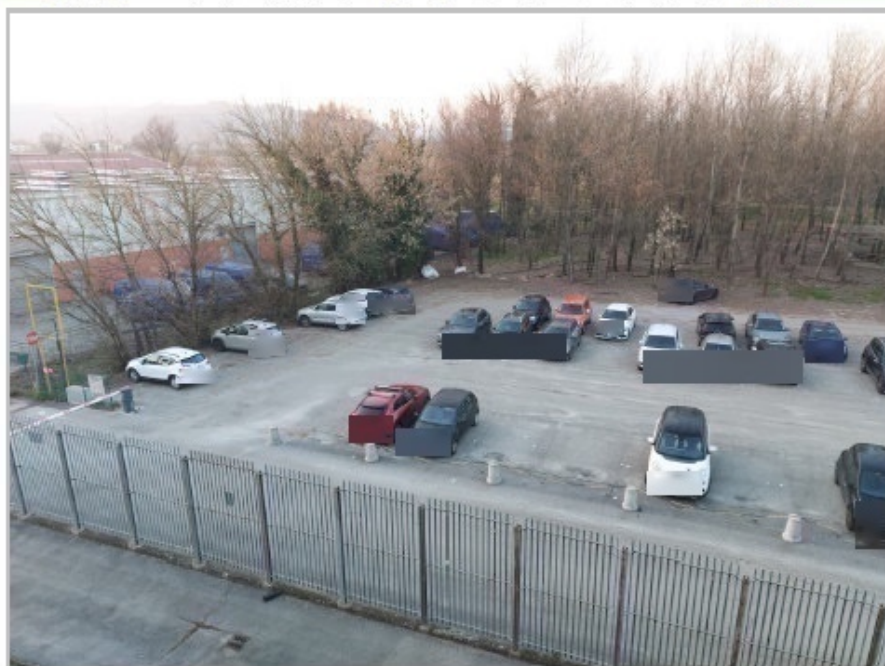
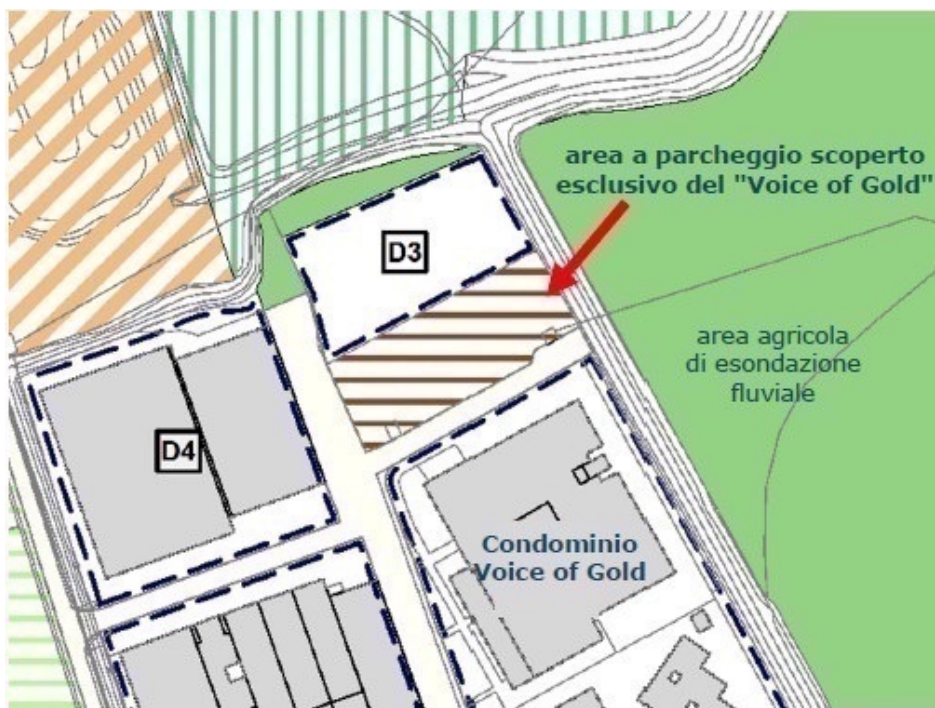
Le compravendite delle unità immobiliari direzionali del Condominio de quo ebbero inizio nel mese di maggio del 1988.

La _____ vendeva e in piena proprietà trasferiva una o più unità immobiliari (uffici) facenti parte del Condominio "Voice of Gold" in via Vecchia Ferriera, ed uno o più posti auto scoperti appositamente individuati in un elaborato grafico, contenente la rappresentazione grafica dell'intera area a parcheggio, allegato ai rogiti e di essi parte integrante (**allegato C**).

Nei "Patti speciali" dei rogiti è precisato che tali posti auto venivano assegnati in via provvisoria e che la _____ si riservava la facoltà, da esercitare entro il 31/12/1989, "...o di assegnare definitivamente detti posti macchina o di assegnarli sull'area delimitata in giallo [destinata dal P.R.G. ad "area agricola di esondazione fluviale"] nello stesso allegato grafico. I posti verranno assegnati in proprietà, con apposito atto notarile, a cura e spese della Società venditrice e senza alcun pagamento da parte dell'acquirente, in quanto il prezzo indicato nei rogiti è onnicomprensivo". La Parte acquirente dava mandato alla Società venditrice affinché in nome e per conto della Mandante addivenisse agli atti notarili per l'identificazione catastale dei posti auto da attribuire in proprietà, il tutto ad esclusiva competenza, dando atto che nulla sarebbe stato dovuto per tale assegnazione essendo stato il prezzo già interamente pagato.

Negli anni successivi i Condomini del "Voice of Gold" hanno continuato ad utilizzare, da allora fino ad oggi, i posti auto che avevano comprato; mentre l'assegnazione definitiva degli stessi sull'area (allegato C) non fu mai portata a compimento dalla _____ restando, pertanto, solo un'opzione mai messa in pratica.





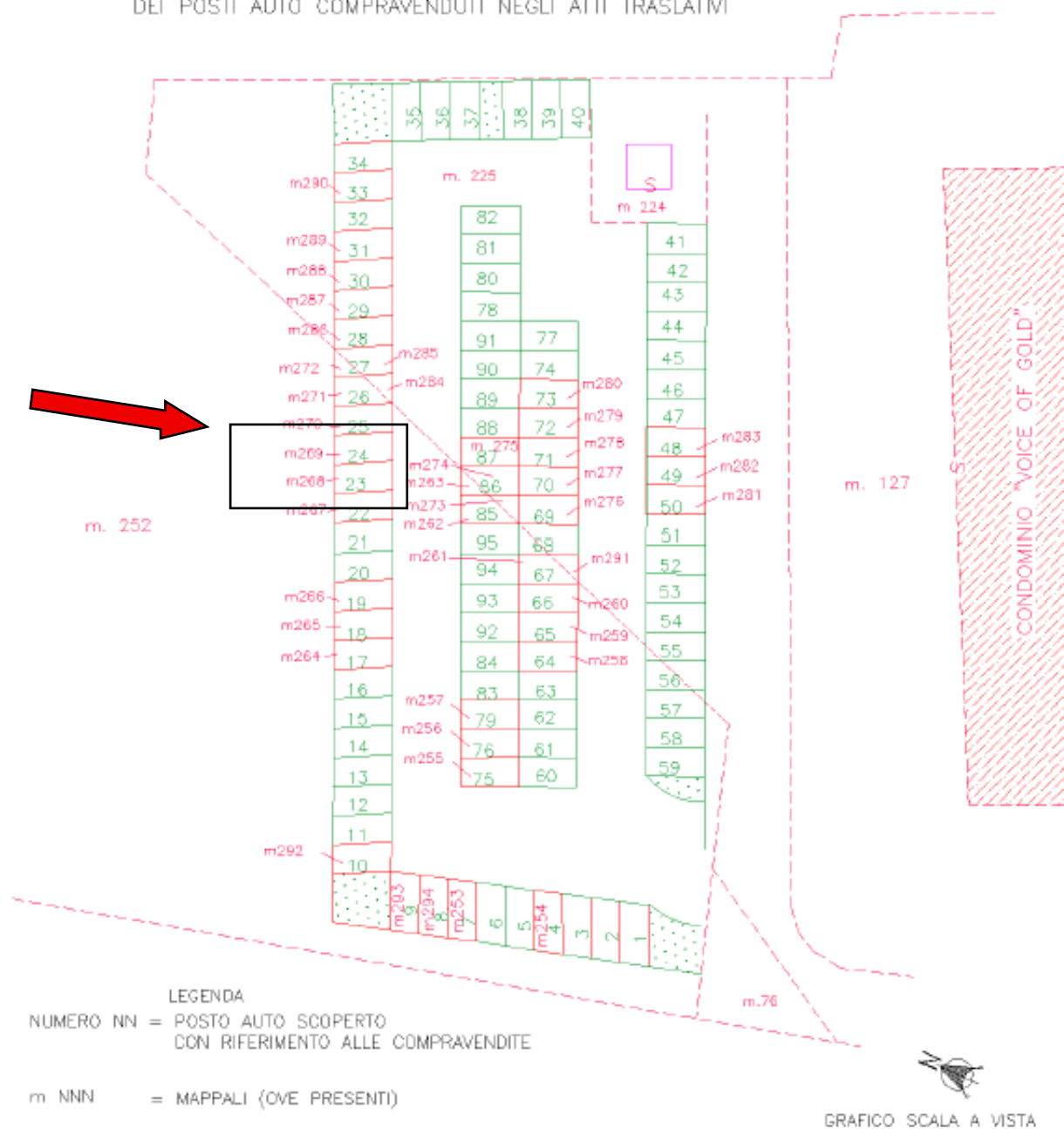
posti auto scoperti nell'area a parcheggio – lato ovest di accesso con sbarra

Figura 1



allegato C

ALLEGATO GRAFICO CON LA NUMERAZIONE
DEI POSTI AUTO COMPRAVENDUTI NEGLI ATTI TRASLATIVI



PRECISAZIONI LEGALE IN ORDINE AI PARCHEGGI

Secondo quanto precisato dallo studio legale _____ tramite il procuratore legale avv. _____
 o e per esso l'avv. _____ con riferimento alle aree confinanti con il Condominio
 Voice of Gold, cc.dd. parcheggio e boschetto, ad oggi il Condominio può vantare a suo favore le
 seguenti pronunce del Tribunale di Vicenza:

- un'ordinanza collegiale (datata 02.01.2024, R.G. 5394/2023) che sancisce, nei confronti di _____
 come il possesso delle aree contese era ed è attualmente in capo al Condominio;
- un'autorizzazione al sequestro giudiziario dei fondi contesi contro _____ (cfr. ordinanza
 collegiale del 18.07.2023, R.G. 3080/2023), che allego in copia, la quale la costringe a chiedere al
 custode, l'amministratore condominiale rag. Apolloni, il permesso per compiere qualsiasi attività
 e/o anche solo un semplice accesso nei fondi contesi;
- un'autorizzazione al sequestro giudiziario ante causam delle medesime aree contro _____
 (cfr. ordinanza del 16.01.2024, R.G. 2930/2023), che allego in copia, che estende a quest'ultima
 Società i medesimi effetti del sequestro giudiziario ottenuto contro _____

Pendono ancora innanzi al Tribunale di Vicenza due cause di merito, l'una contro _____
 e l'altra contro _____ per l'accertamento della proprietà delle
 aree contese (o, in subordine, dei diritti di transito e di parcheggio) in capo al Condominio; nonché
 due cause volte a far accertare e mantenere in capo al Condominio il possesso delle aree stesse, di
 nuovo l'una contro _____ e l'altra contro _____

- **BENE E UBICAZIONE**

Immobile sito in zona compendio ad uso direzionale/commerciale denominato "VOICE OF GOLD" in via Vecchia Ferriera, 70 – Vicenza (VI), nello specifico trattasi di un ufficio sito al secondo piano dello stabile, identificato catastalmente, b.c.n.c. ai sub.6 e 10, e una strada privata.

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona:

Periferica/ZONA%20INDUSTRIALE%20SUD-OVEST

Codice zona: D4

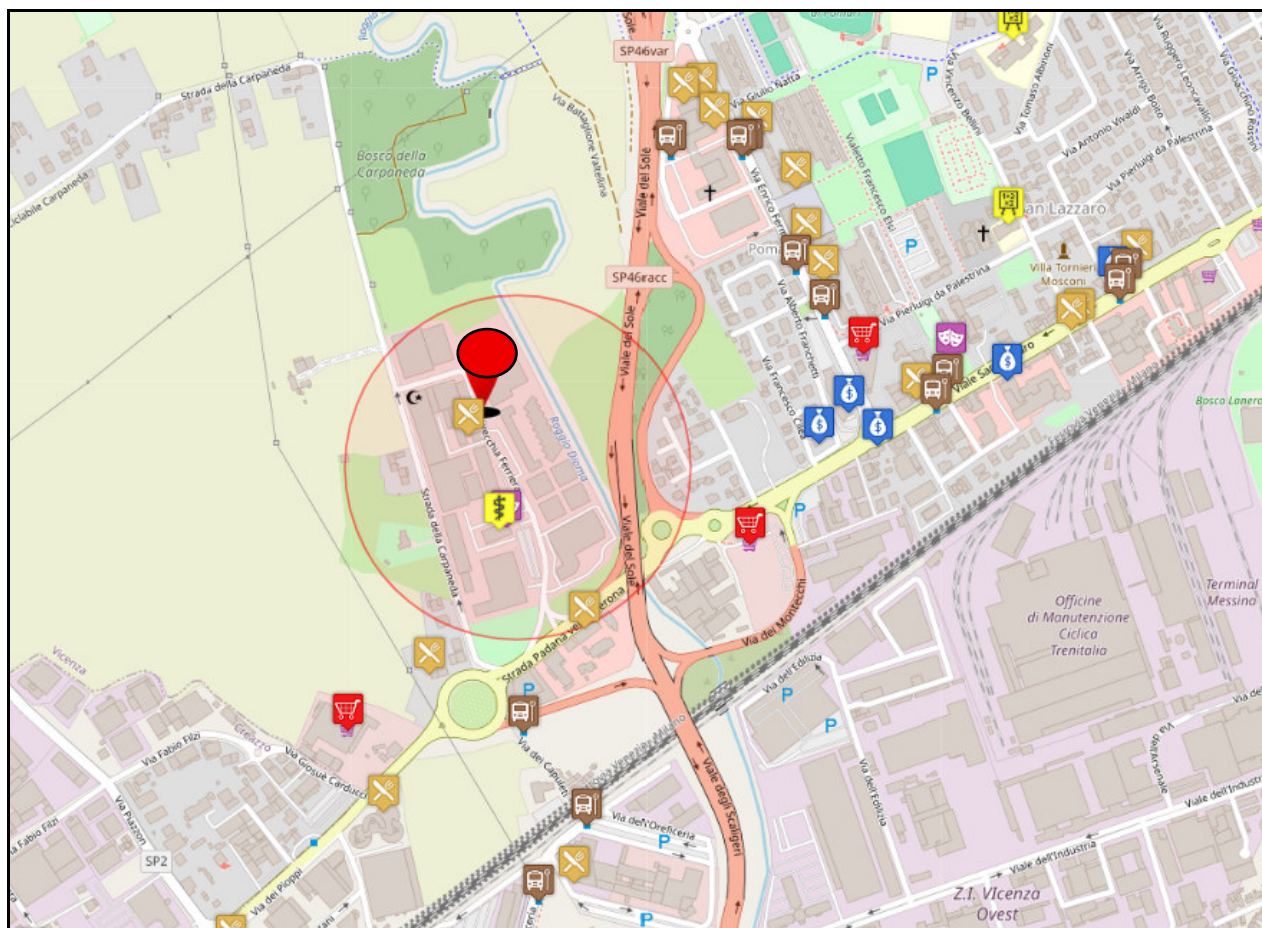
Microzona:0

Tipologia prevalente: CAPANNONI INDUSTRIALI

Destinazione: PRODUTTIVA

La zona nella quale sono ubicati i beni si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con un'ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.





Giudice: **Dott. ssa Sonia Pantano**

Esperto incaricato: **arch. Michela Marchi**



Ricerca punti di interesse (POI) ?

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

☒ Scuole

☒ Luoghi di ristoro

☒ Banche

☒ Salute

☒ Svago e cultura

☒ Centri commerciali

☒ Trasporti

☒ All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa 🗖

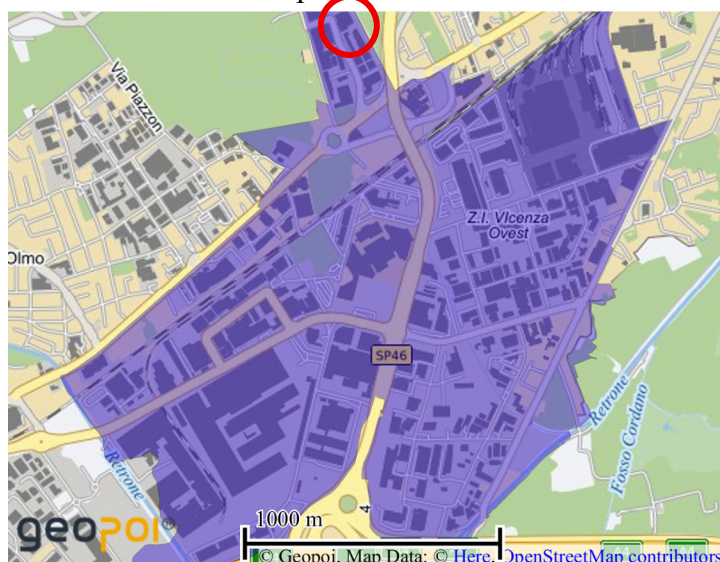
Cerca

Resetta la ricerca

Risultati

☒  Scuole	3
☒  Luoghi di ristoro	19
☒  Banche	6
☒  Salute	3
☒  Svago e cultura	2
☒  Centri commerciali	4
☒  Trasporti	13
☒  All'aperto	1

POI-punti d'interesse



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1300	1600	L			
Uffici	Normale	850	1150	L			

Stampa

Legenda

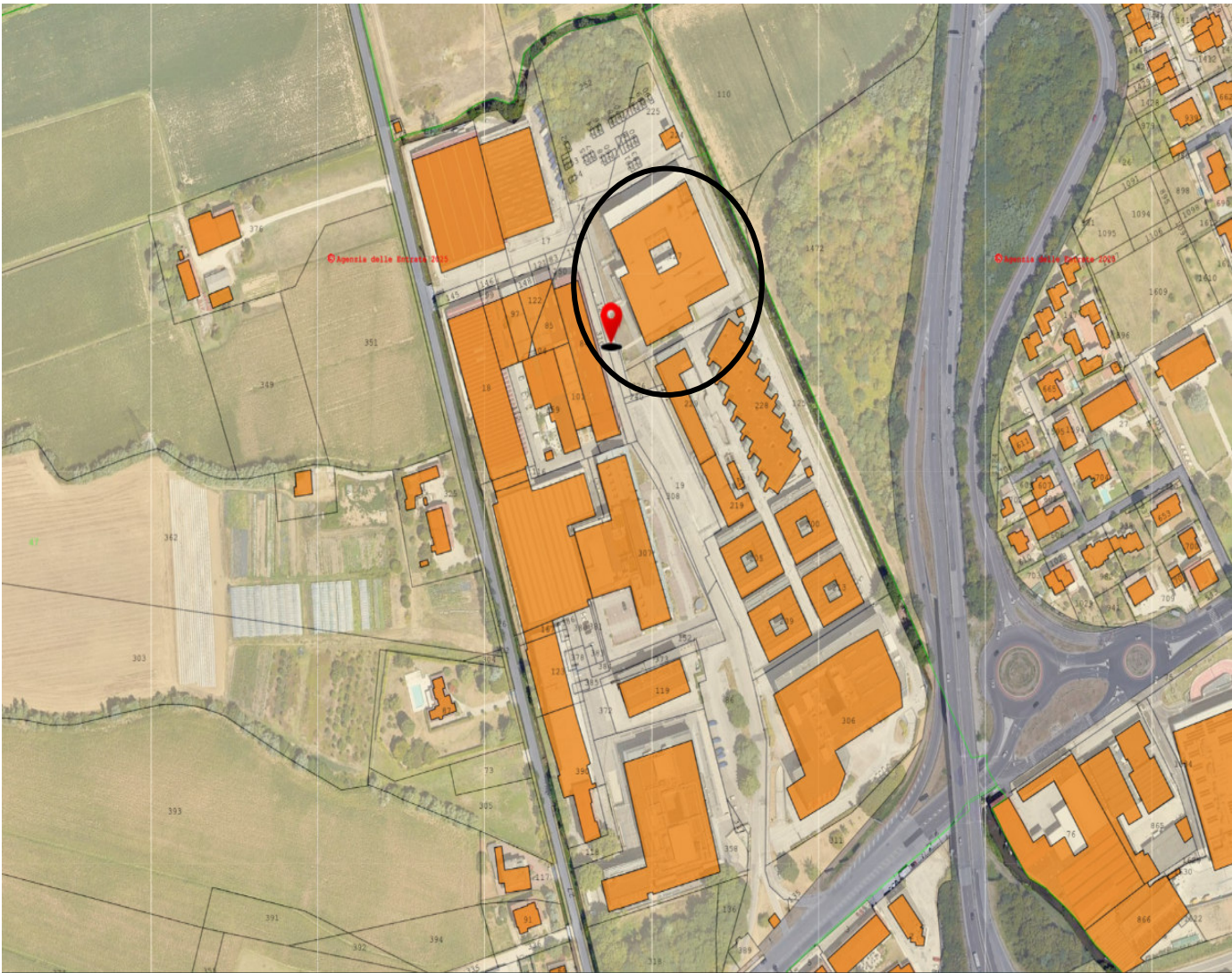
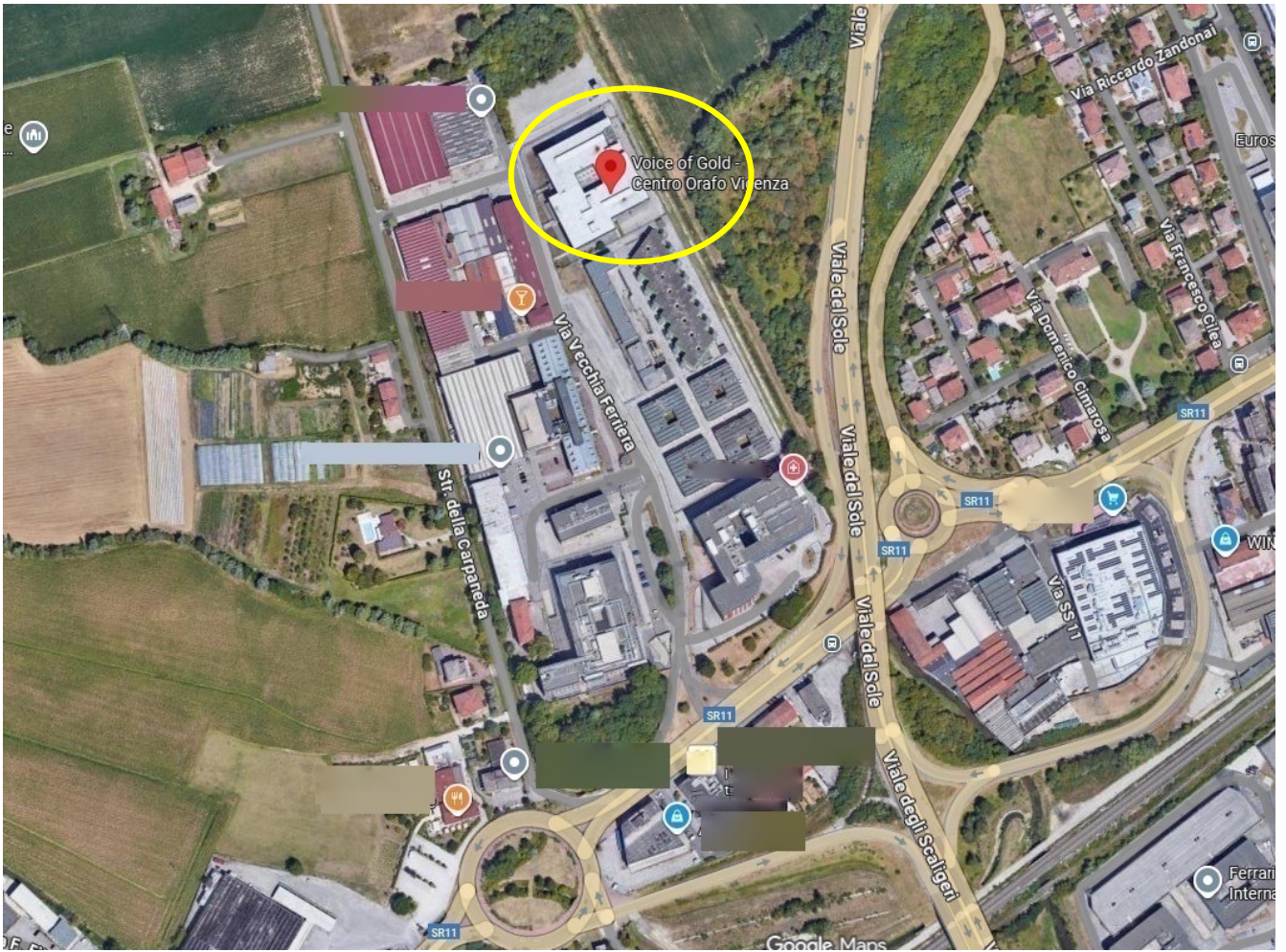


Figura 2. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE.





ORTOFOTO



DESCRIZIONE DETTAGLIATA dei BENI SECONDO IL PROGETTO

Il progetto MONDIAL CENTER rientra nelle previsioni del piano di lottizzazione di cui alla concessione n.5226/ 76 PG. e n.183 PL in data 31/10/1978 sul terreno di proprietà del

indicato in metri quadrati 24.503, era stata ipotizzata una suddivisione in tre lotti disegnati con il numero 3-4-5, sui quali era stata concessa la seguente edificabilità:

<u>lotto numero</u>	<u>Area coperta</u>	<u>Terreno di pertinenza</u>
3	3.760 mq	7.538 mq
4	3.360 mq	5.916 mq
5	<u>5.150 mq</u>	<u>11.049 mq</u>
	Totale 12.070	24.503 mq

Il piano di lottizzazione era stato approvato senza limiti di altezza per i fabbricati, in base a quanto espresso nella relazione illustrativa che prevedeva di demandare alla Commissione edilizia ornato il giudizio sulla congruità del piano. Nelle norme di attuazione del piano contenute nella relazione illustrativa venivano fissati i seguenti criteri:

Tipologia edilizia: “sono consentite costruzioni inerenti al processo produttivo industriale, officine, uffici, compresi i magazzini, depositi, silos, sale, disposizione, laboratori per studi e ricerche e similari; inoltre sono consentite costruzioni per il soggiorno e ristoro, mensa, ristorante, centri ricreativi e sociali, per il personale addetto abitazioni per il per il custode e per il suo proprietario nella misura massima di 750 mc per ogni unità produttiva.”

Altezza dei fabbricati: “In conformità a quanto previsto dal P.R.G., non viene fissata un'altezza massima e ciò anche per le eventuali particolari esigenze di ogni singola industria.”

Lotto minimo: “I lotti avranno una superficie secondo l'allegato numero 3. Si intende che in fase di attuazione, per il conseguimento di particolari risultati quali la flessibilità architettonica e tecnologica a maglia accoppiabile con impianti preesistenti, è ammesso, ferma restando la superficie coperta massima totale, la compensazione delle superfici coperte dei singoli lotti; inoltre, sono ammessi, non potendo predeterminare i tipi di attività industriale che andranno ad insediarsi nella lottizzazione e le loro esigenze di spazio, ulteriori frazionamenti e accorpamenti dei lotti indicati.”

Distanza dei confini: E' prescritta la distanza di ml. 15,00 dei complessi industriali dai confini di proprietà lato strade provinciali e statali, misurata nel punto più vicino. Per le distanze da altri confini di proprietà valgono le norme di PRG.

Distanza tra corpi di fabbrica: Come descritto nella planimetria generale, la distanza minima a tre corpi di fabbrica è di metri sei.

REALIZZAZIONE DEL PIANO

- a) **Unità produttiva:** Il progetto per la realizzazione delle unità produttive è stato approvato con la concessione n.162241 PG in data 08/03/1982. Detto progetto prevedeva la costruzione di 31 unità distributive su 8 fabbricati articolati su due piani. L'area coperta complessiva era di 6.940 mq su un terreno di metri quadrati 13.454 corrispondente alla superficie dei lotti 3 e 4 di cui in premessa.



b) Il fabbricato servizi VOICE OF GOLD: illustrato nel progetto insiste su un'area di metri quadrati 11.702 e presenta le seguenti caratteristiche:

- area coperta 3.925, altezza massima ml 15,00, volume v.p.p. 45.574, piani n.4;

Il fabbricato servizi si compone di quattro piani fuori terra ed è destinato a ospitare tutti quei servizi che sono strutturalmente legati alle attività delle 31 unità produttive.

Si compone in totale di 233 vani di cui 66 ad uffici e 167 accessori, come da certificato di abitabilità.

PIANO TERRA è stato completamente blindato per la sicurezza ed il ricambio d'aria avviene tramite una centrale di trattamento d'aria primaria che è stata collocata in prossimità della hall.

-SETTORE RICEZIONE E INFORMAZIONI, comprendente atrio principale e d'ingresso con ufficio di controllo, accettazione, informazione e interpreti, ufficio postale, ufficio di amministrazione,

-SETTORE RISTORAZIONE, ristorante, bar, cucina, servizi per il personale, celle, frigorifere, ecc.

-SETTORE SPEDIZIONI E SERVIZI TECNOLOGICI, ufficio spedizioni, magazzino e depositi, centrale termica, centrale di refrigerazione;

- SETTORE SERVIZI GENERALI, centro meccanografico, laboratori per preparazione e modelli, ufficio tecnico, ufficio di consulenza

PIANO PRIMO è destinato ad ospitare gli uffici amministrativi per la gestione dell'intero edificio e per il coordinamento delle attività connesse per la produzione orafa. Il primo piano ospita inoltre una serie di uffici di rappresentanza a carattere permanente o temporaneo per lo sviluppo dei rapporti degli artigiani produttori con il mercato nazionale ed estero, in stretto coordinamento con il Centro.

SECONDO PIANO è destinato alla mostra permanente. È prevista la creazione di stand di dimensioni variabili. Tutto il piano è servito da montacarichi e ascensori.

TERZO PIANO Comprende la sala di ricezione e smistamento, la sala riunioni, alloggio per il custode, uffici tecnici e di rappresentanza.

Il fabbricato servizi nel suo insieme costituisce l'elemento di supporto e di completamento di tutta l'attività orafa artigianale che si sviluppa nel centro. Gli uffici di rappresentanza, in particolare, consentono agli orafi e artigiani insediati la possibilità di sviluppare la propria attività utilizzando informazioni e contatti che il centro offre loro, sia in relazione al mercato nazionale ed estero, sia in termini di aggiornamento e perfezionamento delle tecniche. **(SI VEDA RELAZIONE ALLEGATO "A" AL PROGETTO del 7-06-1983 n.13155, l'esperto non ha potuto verificare in loco se ad oggi siano state mantenute tali caratteristiche)**



CORPO A)



Fig.3-4-5-INGRESSO CENTRO VOICE OF GOLD





DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un ufficio al piano secondo. L'accesso al Centro Direzionale "Voice of Gold" avviene direttamente da via Vecchia Ferriera tramite un percorso pedonale che conduce all'ingresso ed alla hall comune da cui, tramite porte di sicurezza, si accede ai vari piani sia con l'utilizzo di ascensori che di scale. Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura con telaio in cemento armato anche prefabbricato, solaio in laterocemento e/o predalles. Per quanto riguarda il layout distributivo, il bene oggetto di stima comprende un ufficio, un'area bagno con antibagno, oltre ad una secondo locale ufficio (non concessionato ed accatastato).

L'esperto precisa che l'entrata all'interno del centro direzionale è vincolata a determinati orari, disciplinati all'interno del regolamento edilizio.

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e della destinazione d'uso dell'immobile. In generale è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura lavabile. Le pavimentazioni sono in ceramiche con formato di piccole dimensioni e di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione. Si segnala la presenza di un secondo ufficio all'interno dei locali, realizzato con pareti in cartongesso e finestrature in vetro. Il controsoffitto è realizzato in doghe in pvc colore grigio chiaro. L'impianto elettrico è tipico per l'epoca di realizzazione e per l'attività attualmente in essere all'interno dei locali, è misto in parte sotto traccia e in parte con canalizzazioni esterne. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con macchine di trattamento aria inserite nel controsoffitto. Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

Superficie lorda: 109,440 mq

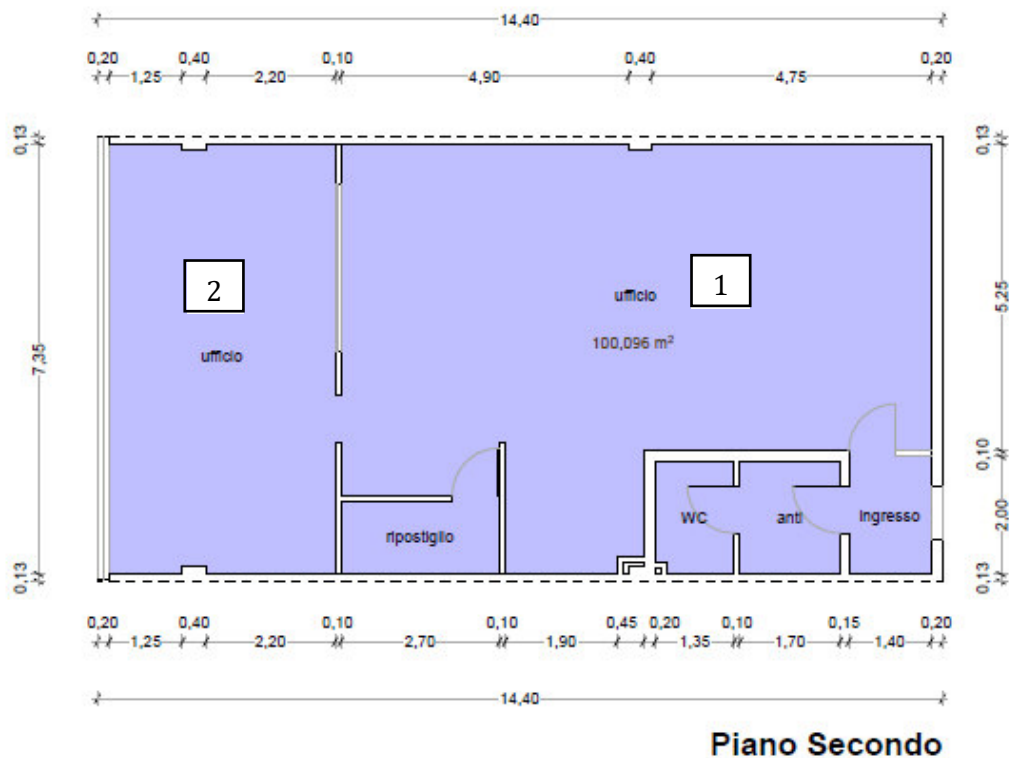
altezza interna: 2,70 H

stato di manutenzione: buono



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SUPERFICI NETTE

fog. 47 mapp.127 sub 48

**Caratteristiche tecniche:**

Bagno:
 Rivestimento 20x20 cm piastrelle bianche
 Pavimento 20x20 cm piastrelle bianche

Uffici:
 Pavimento: 25x25 cm piastrelle grigie

Porta ingresso blindata

Porta ingresso uffici: vetro anti-sfondamento

Serramento: alluminio nero

DESCRIZIONE IMPIANTO DISTRIBUTIVO UNITA':

1-UFFICIO COMMERCIALE -CON SCRIVANIE E IMPIANTI CABLATI;

2-UFFICIO DIREZIONALE CON TAVOLO RIUNIONI; (MOBILI ESCLUSI DALLA VENDITA IN ASTA)



Fig.6-Porta blindata-pannello esterno finitura legno di noce- di accesso all'ufficio;



Fig.7-Ingresso; Porta blindata-pannello interno laccato di accesso all'ufficio;





Fig.7-Seconda porta in ferro con vetro antisfondamento di accesso all'ufficio.

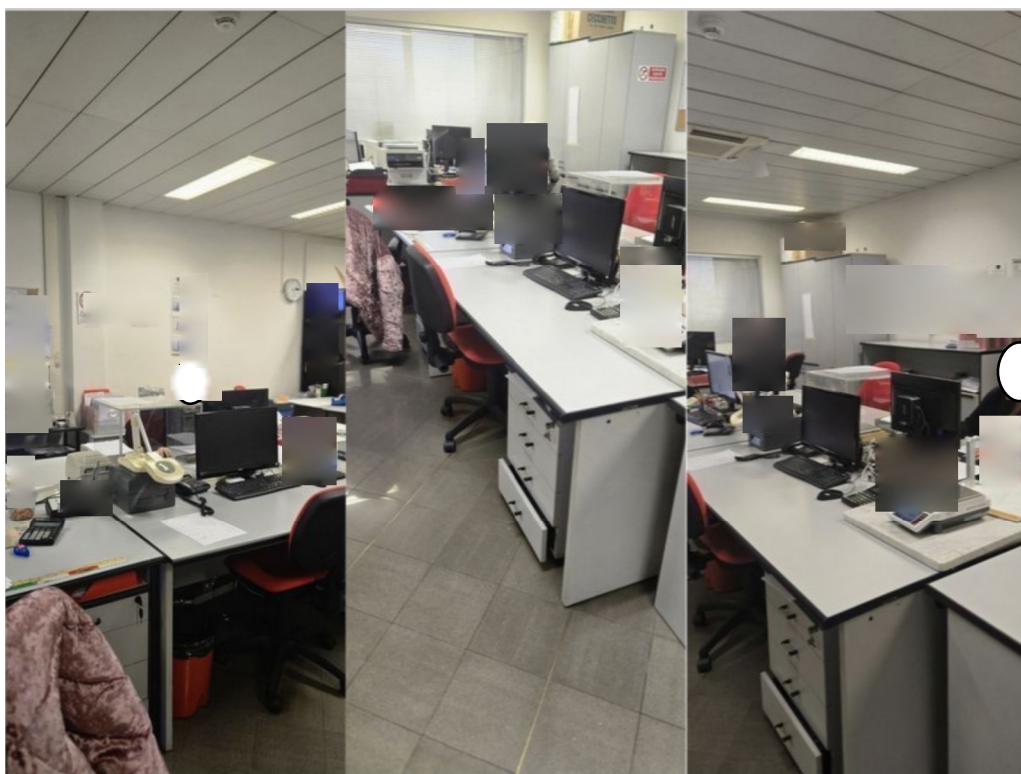


Fig.8-Ufficio 1; COMMERCIALE, vedasi pianta.





Fig.9-Anti-Bagno, WC; vedasi pianta. Finito con rivestimento a tutta altezza delle pareti in piastrelle quadrate dim.20x20, come il pavimento. Completo di sanitari e rubinetteria: water e lavello. Lavello con piano in pvc. Il bagno è dotato di un boiler per l'acqua calda sanitaria.



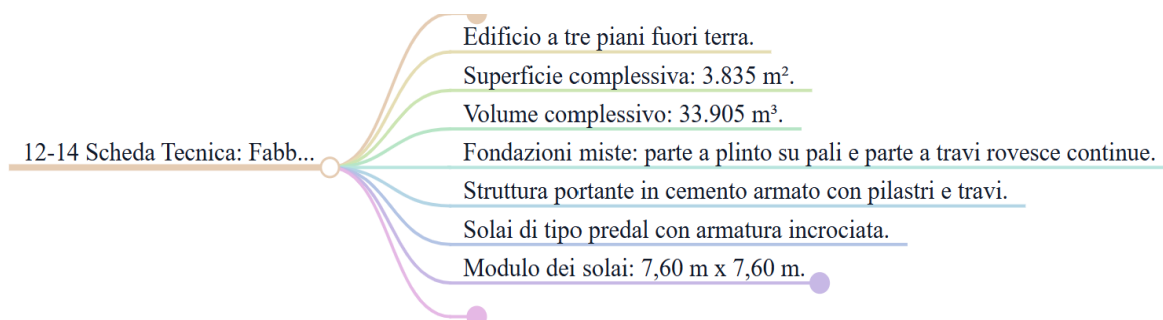
Fig.10- **Ufficio 2, DIREZIONALE** con tavolo riunioni; vedasi pianta. Caratterizzato da un ampia vetrata a nastro con doppio vetro e pannello d'isolamento nella parte inferiore del serramento.



Fig.11- Ripostiglio; vedasi pianta.



Fig.12- Impianti trattamento aria calda e fredda, sono presenti 4 macchine mod. DAIKIN; attrezzatura antincendio; vedasi pianta.



CLASSIFICAZIONE ENERGETICA-APE

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica a livello condominiale. Si è proceduto con la redazione dell'Ape a livello del singolo ufficio e sono considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato, **ricongducibili alla classe energetica B**.

- L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 15/01/2026 dal geom. MAZZOCCO JERRY, identificato con Codice Attestato n.° 3615/2026.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE In considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate negli immobili presenti nel Centro Orafo di cui fa parte anche il condominio "Voice of Gold", e precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato, e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di EVENTUALI materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.



PRECISAZIONI:

L'impianto relativo all'allarme ubicato all'interno del locale è di proprietà della parte affittuaria, società

Risulta un contratto di manutenzione delle attrezzature antincendio poste all'interno dei locali n.25/2023 tra la società con la società

Risulta inoltre in essere un contratto per la sola fornitura dell'elettricità con la società

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**3.1 Possesso**

L'immobile al momento del sopralluogo con il custode risultava occupato dalla ditta
nella persona del legale
Rappresentante

Le utenze (luce, acqua) **risultano aperte e con gestione condominiale centralizzata**.
L'immobile risultava al momento del sopralluogo, dal punto di vista edilizio, in sufficiente stato di conservazione.

3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato

UFFICIO ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO DENOMINATO "VOICE OF GOLD"- L'immobile oggetto di esecuzione è sito c/o compendio ad uso direzionale/commerciale denominato "VOICE OF GOLD"-1° PALAZZO DIREZIONALE-in via Vecchia Ferriera, 70 – Vicenza (VI), nello specifico trattasi di un ufficio sito al secondo piano dello stabile. L'accesso è garantito dalla pubblica strada.

Dati Catastali: NCEU, Foglio 47, part. 127, sub. 48, (A/10), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

L'immobile risulta locato con un contratto di locazione ad uso commerciale, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978, stipulato in data 04-05-2012, registrato in data 24-05-2015 al n.3225 Ufficio di Vicenza. Il conduttore è
nella
persona del legale Rappresentante

La durata del contratto è stabilita in anni 6 automaticamente rinnovati ex lege alla prima scadenza, successivamente rinnovabili di ulteriori sei anni, salvo disdetta da notificare almeno 6 mesi prima della scadenza. L'ultimo rinnovo è datato 2024, sicché la prossima scadenza è fissata per il 24 maggio 2030.



Il canone di locazione è fissato in euro 700,00 mensili, comprensivi di spese condominiali. Il canone è aggiornato automaticamente e senza necessità di richiesta del 75% della variazione annuale ISTAT.

Il canone dovrebbe quindi attualmente essere pari ad euro 820,00.

3.4 VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE

Al fine di stabilire la congruità o meno del canone, è stata effettuata una ricerca di contratti di locazione commerciale di immobili analoghi, siti nello stesso complesso, reperendo i seguenti contratti:

-contratto di locazione commerciale nel 2008, avente ad oggetto ufficio Comune di VICENZA – Catasto fabbricati, via Vecchia Ferriera:

Fg. 47 Mn. 127 sub. 17–P.1 cat. A/10 cons. 3,5 vani sup. cat. 104 mq, per un canone mensile di euro 500, oltre spese condominiali e di consumo;

-contratto di locazione commerciale del 2012, avente ad oggetto ufficio Comune di VICENZA – Catasto fabbricati, via Vecchia Ferriera:

Fg. 47 Mn. 127 sub. 62–P.2 cat. A/10 cons. 3 vani sup. cat. 76 mq, per un canone mensile di euro 500, oltre euro 300,00 mensili quale anticipo spese e consumi ed eventuale conguaglio a fine esercizio;

-contratto di locazione commerciale del 2017, avente ad oggetto ufficio Comune di VICENZA – Catasto fabbricati, via Vecchia Ferriera:

Fg. 47 Mn. 127 sub. 50–P.2 cat. A/10 cons. 11,5 vani sup. cat. 32 mq, per un canone di euro 2.500,00 mensili, oltre spese e consumi.

Inoltre sono state reperite offerte di immobili in locazione all'interno del medesimo complesso:

-proposta di locazione immobile commerciale del 2020 di mq 95, per canone di euro 500, oltre spese di euro 230;

-proposta di locazione immobile commerciale di oltre 3 mesi o sono, di mq 95, per canone di euro 450, oltre spese di euro 70;

La verifica della congruità del canone è supportata dai suddetti comparables e dalla verifica della situazione del mercato locativo odierno, all'interno del fabbricato, in particolare valutando il vincolo della **destinazione esclusiva al settore orafa o affini**, con divieto di utilizzo per altre attività, come precisato nella PARTE QUARTA-DIVIETI del regolamento condominiale all'art.4.01).

L'esperto da un'indagine condotta sui luoghi ha verificato che sussistono molti uffici orafi sfitti, oltre ad aver considerato che le spese condominiali a servizio quali: guardiania, videosorveglianza, vigilantes, impianto fotovoltaico, risultino essere impegnative, ed ha quindi ritenuto che il canone di mercato, alla data del pignoramento, possa essere stimato in euro 500,00, oltre spese e consumi.



In base all'art. 2923 c.c. il contratto non è opponibile all'aggiudicatario, se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al canone di mercato.

Pertanto, nel caso di specie, il canone non deve essere inferiore ad euro 333,33 (euro 500,00 – 1/3).

Nel caso di specie il contratto tra _____ prevede un canone mensile, aggiornato, di euro 820,00, comprensivi di spese condominiali.

Le spese condominiali, come infra verrà specificato, ammontano ad oggi ad euro 5.920,00 (comprehensive di euro 379,61 per fondo di riserva ed euro 863,76 per consumi), ossia euro 493,33 mensili.

Senza tenere conto del fondo di riserva le spese ordinarie medie annue ammontano ad euro 4.676,66, ossia euro 389,72 mensili.

Pertanto, il canone netto effettivamente pagato dal locatore ammonta ad euro 820,00 meno euro 493,33, ossia euro 326,67, sostanzialmente congruo.

3.5 VERIFICA SPESE CONDOMINIALI

-Per quanto concerne le spese condominiali ordinarie annue a carico del suddetto immobile la scrivente allega alla presente il **BILANCIO PREVENTIVO INDIVIDUALE DELL'ESERCIZIO 2025** della _____ con il dettaglio delle singole voci di spesa di sua competenza, dal quale risulta che le spese condominiali di previsione annue ammontano ad € 6.036,42 totale, comprensive di € 863,76 quale quota di raffrescamento/riscaldamento (spesa che non rientra nelle voci ordinarie fisse in quanto direttamente proporzionale al consumo individuale del singolo insediato, ci sono insediati che consumano anche € 9.000,00 annui).

Le spese condominiali ordinarie medie annue a carico del locatario ammontano ad € 4.676,66 + fondo di riserva € 379,61, oltre ai consumi individuali come sopra evidenziati, compreso impianto acqua centralizzata, per un totale di € 5.056,27.

-Per quanto riguarda le spese condominiali insolte sino ad oggi ammontano ad un totale di € 23.202,24, comprensivi della quota dell'impianto fotovoltaico.

-Per quanto concerne il biennio le spese insolte ammontano a € 18.574,45:

SPESE BILANCIO CONSUNTIVO 2023

spese condominiali annue ammontano ad € 5.987,53;

comprensive di € 871,94 quale quota di raffrescamento/riscaldamento ed acqua centralizzata; (A CARICO DEL LOCATARIO)

comprensive di € 1.111,64 quale fondo di riserva; (A CARICO DEL LOCATARIO)



SPESE BILANCIO CONSUNTIVO 2024

spese condominiali annue ammontano ad € 12.586,92;

comprensive di € 1.092,95 quale quota di raffrescamento/riscaldamento ed acqua centralizzata; (A CARICO DEL LOCATARIO)

comprensive di € 2.382,00 quale fondo di riserva; (A CARICO DEL LOCATARIO)

MOVIMENTI PERSONALI pari a € 7.158,76;

SI VEDANO ALLEGATI

DOCUMENTI AMMINISTRATORE:

AMMINISTRATORE-

Bilancio consuntivo per conto (2)

Bilancio consuntivo per conto

Bilancio preventivo individuale 2025

Bilancio preventivo per conto

Consuntivo ripartizioni per anagrafica (2)

Consuntivo ripartizioni per anagrafica

Libero Mail_ Posta

Outlook-

Outlook-

Outlook-

Outlook-

PERIZIA DEL TRIBUNALE

PERIZIA

Preventivo ripartizioni per anagrafica

Regolamento di condominio VOICE

RICHIESTA DOCUMENTI AMMINISTRATORE-Libero Mail_ Posta

RISPOSTA 2- URGENTE RICHIESTA PRECISAZIONE SPESE INDIVIDUALI TOTALI ANNUE_ Procedura esecutiva 277-2025-

VERBALI-AMMINISTRATORE

DOCUMENTI COMPARABILI PER VERIFICA CANONE LOCAZIONE:

ASKING PRICE 2-UFFICIO OLTRE 2 MESI FA 2025

COMP.1-

COMP.2-

COMP.3-Perizia 2019

ASKING PRICE 1-UFFICIO IN AFFITTO... - VOICE of GOLD Centro Orafo Vicenza _ Facebook 2020



4. ASPETTI CATASTALI

-CORPO A) UFFICIO- Foglio 47, part. 127, sub.48- PROPRIETA' QUOTA DI 1/1:

4.1 A) Variazioni storiche catastali

**Catasto Fabbricati - Immobile attuale
Comune di VICENZA (L840) (VI)
Foglio 47 Particella 127 Subalterno 48
Busta mod.58: 24558**

DATI DERIVANTI DA:

- COSTITUZIONE DEL 01/03/1988 IN ATTI DAL 05/05/1995 ACCATASTAMENTO (N.3253.2/1988);**
- VARIAZIONE DEL 01/03/1988 IN ATTI DAL 15/09/1999 CLS, PF 98/99 (N.3253.1/1988);**
- VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;**
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2003
Pratica n. 316067 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 40294.1/2003)**
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2014
Pratica n. VI0126831 in atti dal 30/07/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 54407.1/2014)**
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 27/10/2021 PRATICA N.VI0107338 IN
ATTI DAL 27/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N.
41644.1/2021);**

B)Intestatari catastali storici

1.

dal 01/03/1988 al 13/05/1988

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

**1. COSTITUZIONE del 01/03/1988 in atti dal
05/05/1997 ACCATASTAM. (n. 3253.2/1988)**

1.

dal 13/05/1988 al 28/03/1990

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 2)

2. SCRITTURA PRIVATA del 13/05/1988 Pubblico



ufficiale FERRIGATO U Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 78534 - UR Registrazione n. 657 registrato in data 02/06/1988 - Voltura n. 9117.1/1988 in atti dal 08/04/1998

1.

dal 28/03/1990 al 31/07/1990

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 3)

3. SCRITTURA PRIVATA del 28/03/1990 Pubblico

ufficiale FERRIGATO UMBERTO Sede SCHIO (VI)

Repertorio n. 85534 - UR Registrazione n. 483

registrato in data 17/04/1990 - Voltura n. 6781.1/1990

in atti dal 08/04/1998

1.

Segue

4. SCRITTURA PRIVATA del 31/07/1990 Pubblico

ufficiale FERRIGATO UMBERTO Sede SCHIO (VI)

Repertorio n. 87081 - UR Registrazione n. 1035

registrato in data 20/08/1990 - Voltura n. 9809.1/1990

in atti dal 08/04/1998

4.2 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- **per la quota di 1/1:**

in capo a

Identificato presso NCEU:

CORPO A) Dati identificativi: Comune di VICENZA (L840) (VI)

Foglio 47 Particella 127 Subalterno 48

Busta mod.58: 24558

Classamento:

Rendita: Euro 1.446,08

Categoria A/10a), Classe 5, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA VECCHIA FERRIERA n. 70 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 103 m2



Totale escluse aree scoperte b): 103 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2021 Pratica n. VI0107338 in atti dal 27/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41644.1/2021)

È risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze.

Dalla verifica **dell'analisi dei documenti catastali e ipocatastali, condotta in data 16-10-2025 è emerso che il bene insistente nel Comune di Vicenza (VI) è correttamente identificato.**

L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. ha verificato che i documenti catastali **non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la pianta e le difformità** presenti riguardano:

CORPO A) Con riferimento all'ufficio:

A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con le piante catastali si sono riscontrate delle modifiche all'interno.

AL PIANO TERRA

-Difformità relative alla realizzazione di nuovi muri divisorii e la creazione di nuovi vani;

COSTO VARIAZIONE CATASTALE

€ 1.500,00



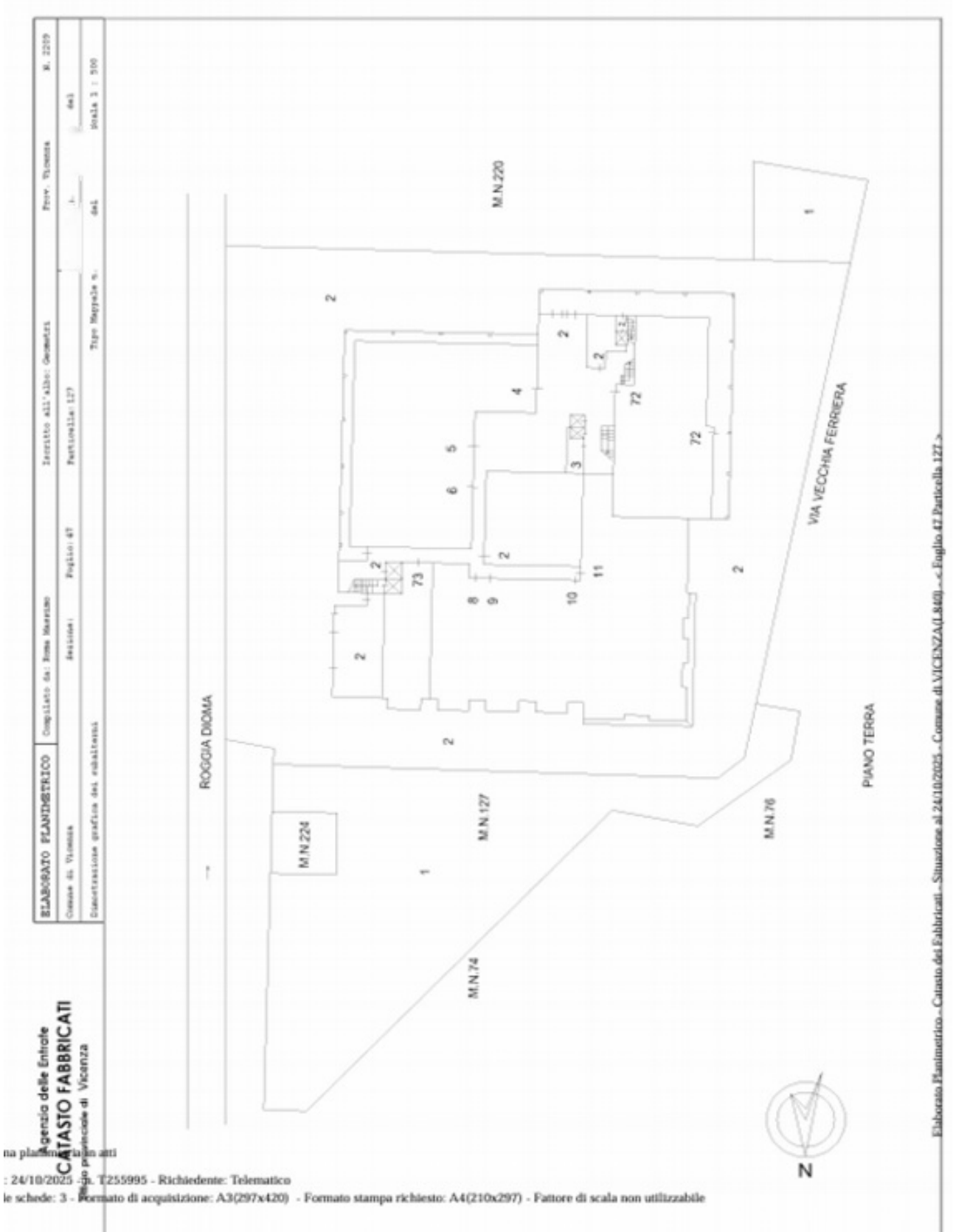
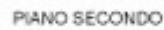
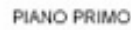


Figura 1. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

V10/2025 - n. T255995 - Richiedente: Telematico
chede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborazio Plinimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2024 - Comune di VICENZA (VI 940) - e Foglio 47 Particella 127 s



Data: 24/10/2025 - n. T255995 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	
Compilato da: Roma Massimo		Protocollo n. VI0155638 del 30/11/2023	
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. del	
Prov. Vicenza N. 2209		Scala 1 : 500	
Comune di Vicenza		Sezione: Foglio: 47 Particella: 127	
Dimostrazione grafica dei subalterni			

Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2025 - n. T255995 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

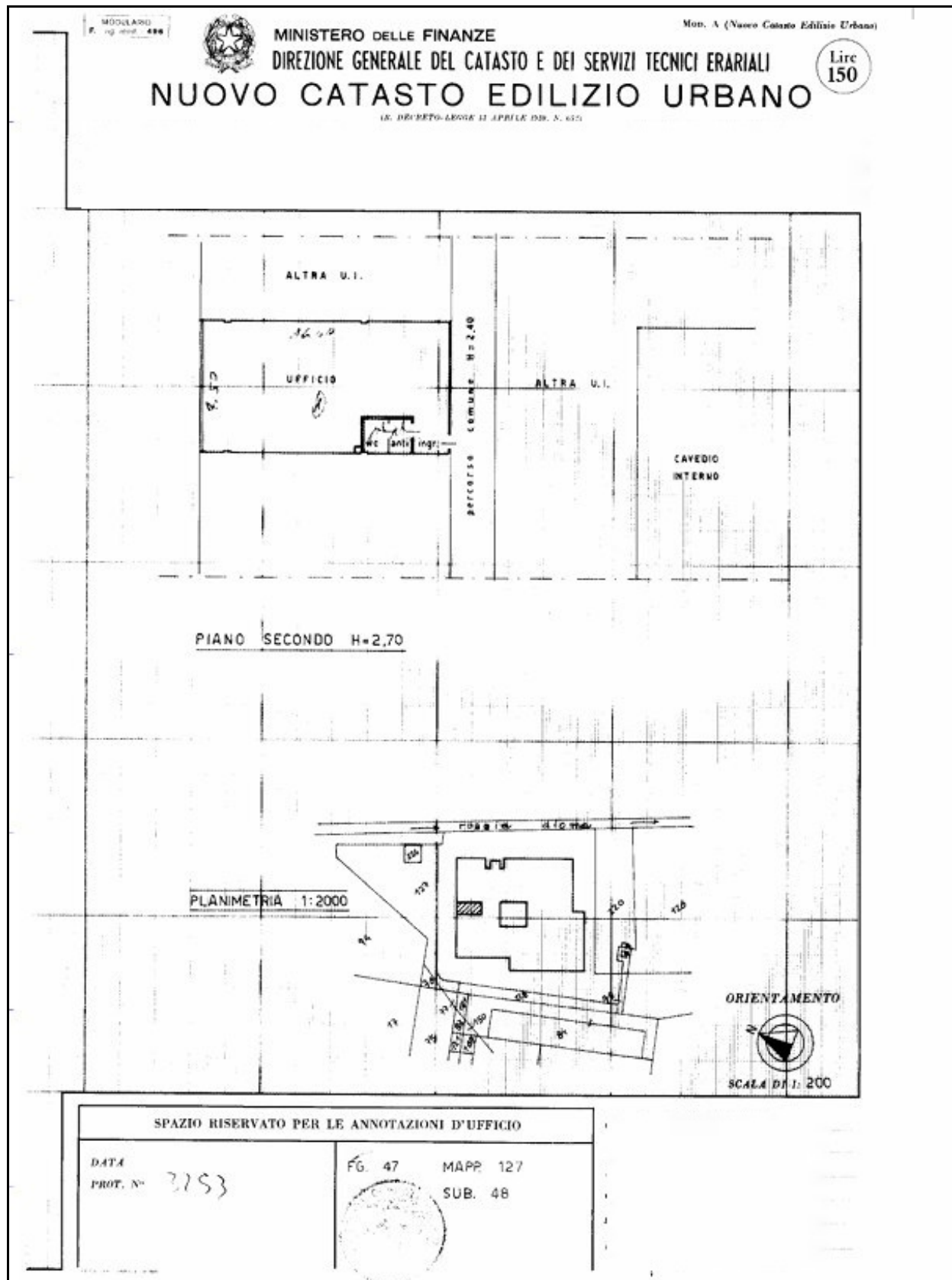
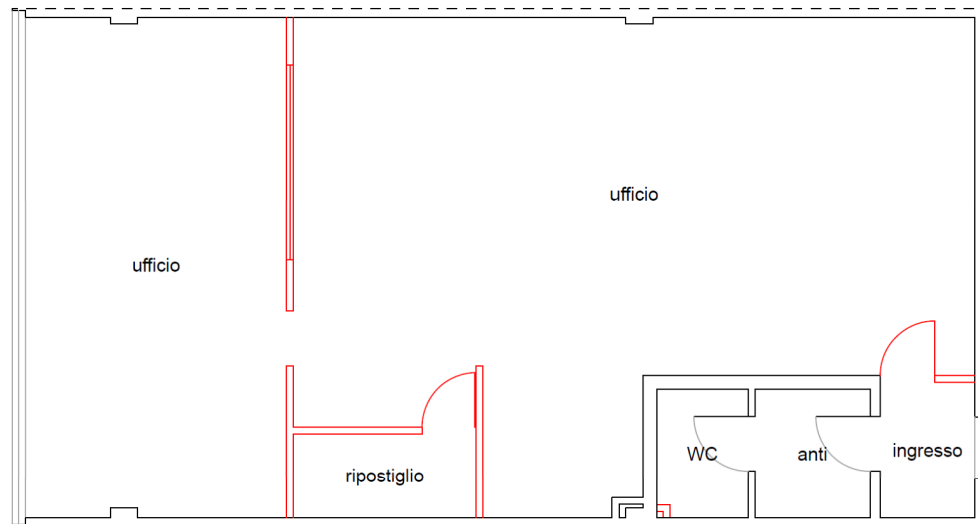


Figura 7. Pianta catastale.

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE - STATO APPROVATO

fog. 47 mapp.127 sub 48



Pianta Secondo

Figura 8- Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi/ planimetrie catastali/ stato approvato come titolo edilizio;

DIDASCALIA:



4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Relativamente ai beni pignorati identificati al NCEU:

CORPO A) Foglio 47, part. 127, sub. 48, A10-ufficio, vani 4;

VERIFICATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE effettuate dall'esperto in data 29/11/2024-
provengono da:

- Atto notarile pubblico pervenne alla _____
per i diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto
tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio D'Ercole Francesco da Vicenza (VI), in data
17/05/1999 rep.n.128665 e trascritto il 20/05/1999 ai n.ri 11910/8357 da potere di

N.B. con atto ai rogiti del notaio Aceto Marina da Moncalvo (AT), in data 30/12/2011
rep.n.1886/1452 e **trascritto il 12/01/2012 ai n.ri 800/592**, la società _____ è stata
trasformata in società in accomandita semplice con la nuova ragione sociale

Con atto ai rogiti del notaio Aceto Marina da Moncalvo (AT),
in data 18/01/2012 rep.N. 1939/1491 e trascritto il 02/02/2012 ai n.ri 2535/1963, la società
_____ ha trasferito la sede legale da _____

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Vedasi i proprietari dei beni nel ventennio antecedente al pignoramento, come identificati dall'analisi di cui al capitolo precedente, si veda pag. 33-34, intestatari catastali nel ventennio.

In particolare atto di provenienza:

-Atto di compravendita autenticato nelle firme il 31 luglio 1990 rep.n.87091 dal Notaio Umberto Ferrigato di Schio (registrato all'Ufficio registro di Schio il 20.08.1990 n.1035 II val.-trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il 24.08.1990 nn. 10736/7727)



6. ASPETTI URBANISTICO – EDILIZI



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

Vicenza, 05/12/2025

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

IL DIRIGENTE

Su istanza dell'Arch. Michela Marchi in qualità di CTU del tribunale di Vicenza ed in base alle risultanze d'ufficio, visto l'art. 30 - comma II - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai soli fini dello stesso;

Visti gli atti dell'ufficio;

Richiamato l'art. 65 dello Statuto del Comune di Vicenza;

Dato atto che il vigente Piano Regolatore Comunale di Vicenza è costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 02.11.2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 e successive varianti;
- Piano degli Interventi approvato con provvedimento di Consiglio comunale n. 10 del 7.02.2013, oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliare n. 16 del 4.03.2021 e successive varianti;

CERTIFICA

- che il terreno distinto in Catasto al foglio 47 con il mappale 127 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, parte ZTO D Zone per Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento D3, parte idrografia;
- che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 15 e 39 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;
- che, vista la nota pervenuta a questo Comune da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 4.04.2019 (PG n. 54343/2019), in via precauzionale e cautelativa gli interventi saranno sottoposti alle procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica D. Lgs 42/2004;
- che sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 e pubblicato in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022, il terreno in questione ricade in parte nella classe di pericolosità idraulica media (P2) e ricade in parte nella classe di rischio idraulico medio (R2);
- che sono fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali vincoli e tutele gravanti sul terreno, le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.

P. Il Direttore

CDU\Marchi_D_Idrogr_PGPA_Paesagg150m_200614.odt

Settore Suap – Edilizia Privata, Sport e Manifestazioni
Piazza Biade, 26 - 36100 Vicenza
tel. 0444 221630
mail: ediliziaprivata@comune.vicenza.it
mail: sportellounico@comune.vicenza.it
pec: vicenza@cert.comune.vicenza.it



6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di VICENZA (VI), ha verificato i titoli abilitativi dei beni staggiati con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico.

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, le pratiche di seguito elencate.

In particolare risulta che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato costruito in base alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di VICENZA (VI):

-COSTRUZIONE IMMOBILE Concessione edilizia del 03.01.1984 n. 8518 P.G. e n. 13155 U.T

A seguito domanda presentata in data 31 Maggio 1983 a nome di _____ per la costruzione di un fabbricato da adibirsi ad attività direzionale e di servizio a supporto esclusivo delle attività produttive previste negli 8 fabbricati del centro orafa in località Ponte Alto -SSZ. G-FOGLIO V- mapp.127-129-130-131-76;

Il suddetto progetto è stato presentato il 31.05.1983, il 15.05.1983 la Commissione Edilizia del Comune esprime parere contrario alla soluzione perché non si configura come fabbricato prevalentemente produttivo, una futura soluzione non potrà in ogni caso superare i tre piani.

Il 25.07.1983 vengono presentati nuovi elaborati e la commissione edilizia del comune del 27.07.1983 esprime parere favorevole alla condizione che il complesso sia di esclusivo supporto agli otto fabbricati produttivi del centro orafa.

Il 30.1.1984 viene rilasciata una concessione a costruire un fabbricato da adibirsi ad attività direzionale e di servizio a supporto esclusivo delle attività produttive previste negli otto fabbricati del centro Orafo e località Ponte Alto. Gli oneri vengono calcolati comprensivi del costo di costruzione.

L'esatto significato **delle prescrizioni e o condizioni è riportata nella concessione edilizia numero 13155 U.T.** dall'ufficio tecnico e precisamente: "concede a _____ di costruire un fabbricato da adibirsi ad attività direzionale e di servizio a supporto esclusivo delle attività produttive previste negli otto fabbricati nel centro Orafo in località Ponte Alto, sezione G, foglio V, mapp.127-129-130-131-76."

-Concessione edilizia (1° Variante) del 22.02.1985 (non reperita/presente presso gli archivi comunali, ma citata nel collaudo)

-Concessione edilizia (2° Variante) del 09.04.1986 n. 8518 P.G. e n. 13155 U.T.;

A seguito di domanda presentata il 22.01.1986 per una seconda variante che comprende modifiche d'ordine essenzialmente distributive generali e modeste modifiche dimensionali che comportano riduzione dei dati stereometrici autorizzati.

- Concessione edilizia per il completamento, datata 12/02/1988 n. 8518.83 P.G. e n. 13155 U.T. Il 12.02.1988 viene concesso il completamento delle opere di finiture. Il 12.02.1988 viene presentata una seconda variante che comprende modifiche d'ordine essenzialmente distributive generali e modeste modifiche dimensionali che comportano riduzione dei dati stereometrici autorizzati.



Il 7.04.1988 viene richiesta l'abitabilità rilasciata il 2.05.1988. Si tratta di intervento in zona I-PEC, (Zona 20 PRG Marconi), con sistemazione stabile del suolo ad uso industriale: **è fatto in essa divieto di costruire edifici di abitazione se non per il personale di custodia delle installazioni.** In base alle prescrizioni contenute nella concessione edilizia in argomento, gli uffici devono essere di pertinenza degli otto fabbricati produttivi del Centro Orafo.

N.B. La modifica della destinazione d'uso può essere possibile nel caso in cui si tratti di insediare specifiche attività industriali o artigianali (a supporto del Centro Orafo), per quanto attiene di oneri trattasi di “nulla deve”, in quanto differenza negativa tra l'attività in essere e nuova. Abitabilità/agibilità del 02.05.1988 n. 518.83 P.G. e n. 13155 U.T.

Collaudo del 06/12/1984 n. 1135

CHIUSURA CAVEDIO

- **Concessione edilizia del 05.03.1993 n. 23894 U.T. 18009/92 P.G.** Viene previsto un impianto di condizionamento negli ambienti oggetto della richiesta, tale da assicurare costantemente durante tutto l'anno un adeguato microclima (CIRC. REG.V. 38/87)
- **Concessione edilizia (proroga) del 18.03.1997 n. 23894 U.T. 18009/92 P.G.**
- **Concessione edilizia (1° Variante) del 28.05.1998 n. 23894 U.T. 18009/92 P.G.**

N.B. Non risultano pratiche successive a tali date nell'archivio. L'esperto non ha responsabilità relativamente a documenti che non siano stati mostrati dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza in merito ai beni descritti. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.





1-TAVOLA PLANIMETRICA MONDIAL CENTER-CENTRO ORAFO con dettaglio FABBRICATO SERVIZI-Concessione edilizia del 03.01.1984 n. 8518 P.G. e n. 13155 U.T;

2-DETTAGLIO AREA A PARCHEGGIO ESCLUSIVO MONDIAL CENTER-CENTRO ORAFO/FABBRICATO SERVIZI denominato “VOICE OF GOLD”;



L. 20
1-PEC-
Totale dal 11° lotto 1128
T. 1128

SEGUITO CONTROLLO
DEI PUNTI FISSI DI LINEA
DATA


COMUNE DI VICENZA

P.G.N. 8518/83 U.T.n. 13155

VERBALE DI CONSEGNA DEI PUNTI FISSI DI LINEA

Vista la concessione n. 13155 in data 3-1-1984
rilasciata a ...
per la costruzione di un fabbricato direz. 210741E
in loc. Ponte Alto ...
il sottoscritto tecnico incaricato del Comune di Vicenza al-
la presenza del Sig. Ing. H. S. e D. S. H. ...
ha proceduto oggi alla determinazione dei punti fissi di li-
nea con le seguenti risultanze:

COMUNE DI VICENZA - Sez. G Foglio V°
Mappale n. 127-129-130-131-76

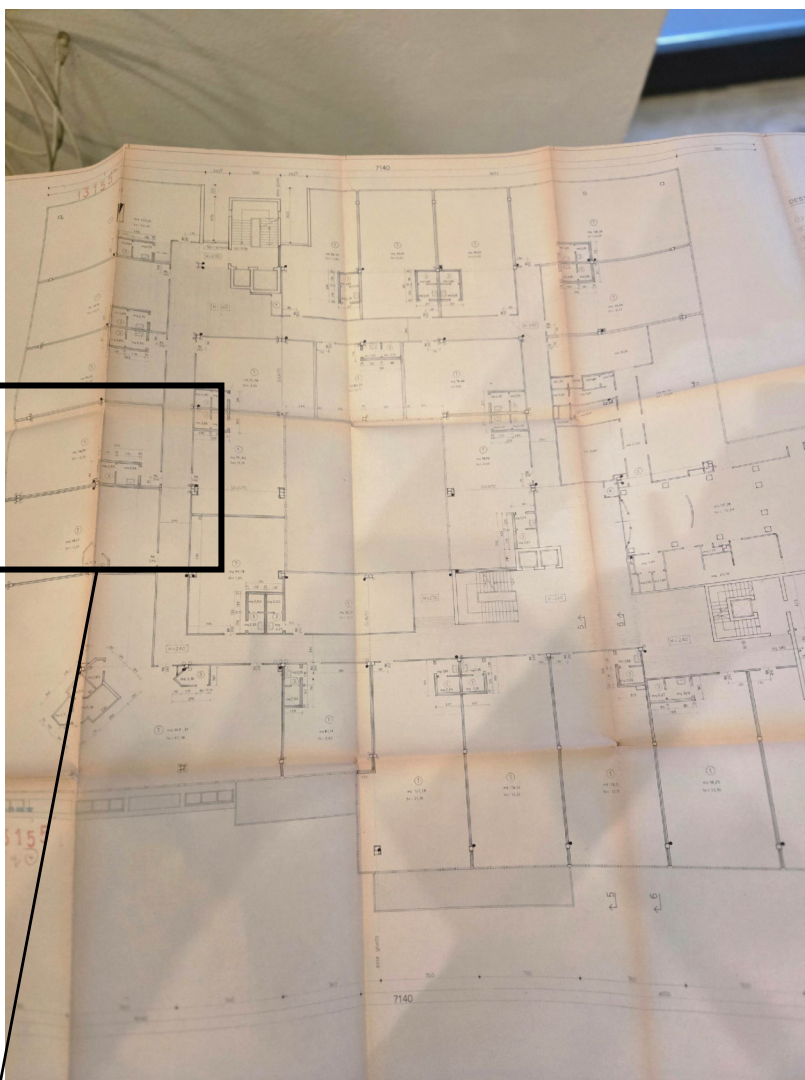
La nuova costruzione dovrà distare dal ciglio della strada
e dai confini: a nord ml. come da foglio
ad est ml. autorizzato
ad ovest ml. Giunte Disposizione Ass.
a sud ml. Torib. alla pratica n. 12802 U.T.
Fatto, letto e sottoscritto oggi 20 DIC. 1984

IL TITOLARE DEL PERMESSO _____
IL TECNICO DEL COMUNE _____

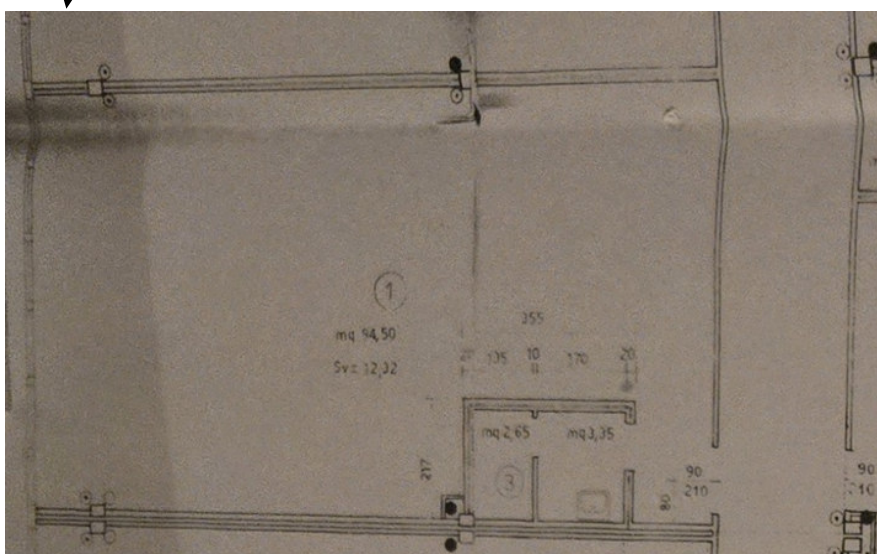
m. 836

-CARTIGLIO TAVOLE CON SPECIFICHE DELL'AUTORIZZAZIONE;





- Concessione edilizia per il completamento, datata 12/02/1988 n. 8518.83 P.G. e n. 13155 U.T.



- DETTAGLIO PIANTA UFFICIO P.2°;



6.2 Abusi/difformità riscontrati

Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni **NON sono formalmente in regola e liberamente commerciabili** ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno che all'esterno dell'abitazione.

NELLO SPECIFICO:

L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale:

A) Con particolare riferimento ALL'UFFICIO e non alle parti comuni dello stabile:

A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'ufficio nella distribuzione degli spazi (variando le destinazioni degli ambienti), invece non vi sono state modifiche delle forometrie sui muri perimetrali;

SOLUZIONE 1) Si ipotizza di procedere con Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, quindi PREVIO ENTE TERZIO; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 3.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali**, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità:

CORPO A) Per quanto riguarda il rilievo dell'UFFICIO rispetto allo stato autorizzato:

Nell' UNITA' AL PIANO SECONDO sono presenti:

- Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;
- Realizzazione di nuovi elementi murari divisori verticali, quindi di due nuovi vani, con diversa distribuzione delle tramezzature e delle porte interne;

- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA SCIA IN SANATORIA AL COMUNE**, perché si tratta di difformità che superano il limite delle **Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia**. (previo parere di Ente terzo). Si evidenzia inoltre che con la separazione effettuata per mezzo della nuova tramezzatura in cartongesso e vetro, l'area di lavoro creatasi risulta priva di forometrie verso i muri esterni, dovranno quindi essere verificati i rapporti aeroilluminanti e studiate opportune soluzioni.

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

€ 500/00

1. SCIA IN SANATORIA (PER LE SOLE DIFFORMITA' INTERNE ALL'UNITA')

consistente in:

- 1 – Rilievo esecutivo;



- 2- compilazione e presentazione modello;
- 3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione;
- 5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente;
- 7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017, ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017
- 8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;
- 9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);
- 10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;
- 11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- 12- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;
- 13- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;
- 14- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;
- 15- relazione di asseverazione;
- 16- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;
- 17- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

Importo: € 3.000/00

TOTALE € 3.500/00 (tremilacinquecentoeuro/00) + cassa previdenza + IVA

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A € 2.500,00



SOLUZIONE 2) IN ALTERNATIVA È NECESSARIO RIPORTARE LO STATO DEI LUOGHI CONFORME ALLO STATO AUTORIZZATO DAL COMUNE DI VI.

COMPUTO DEI LAVORI

VOCE 1) Demolizione e rimozione di pareti interne in lastre di gesso rivestito (cartongesso) e relativi telai metallici, comprensiva di taglio, smontaggio, accurato distacco dai piani e dalle murature.

VOCE 2) Raccolta e discesa al piano terra di materiale di risulta, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti speciali non pericolosi (codice CER 170904), inclusi telai, isolanti e materiale di risulta.

VOCE 3) Sono compresi manodopera, mezzi d'opera, attrezzature, ponteggi (se necessari), protezione delle aree circostanti e pulizia finale del cantiere.

Il prezzo include il ripristino delle finiture (intonaco, pitture)

Superficie 54.00 mq

prezzo unitario 60 €/mq

prezzo totale 3.240/00 €

VOCE 4) Rifacimento pittura: pareti verticali da realizzare con stesura pittura in tinta simile all'esistente
prezzo A CORPO

prezzo totale 2.000/00 €

VOCE 5) Spese tecniche, sicurezza e imprevisti

prezzo A CORPO

prezzo totale 760/00 €

TOTALE 6.000,00 €

6.4 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 rendere 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.

- Si evidenzia che la regolarizzazione catastale (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.



7 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.3 Oneri e vincoli

L'esperto procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **NESSUNO**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità; **NESSUNO**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; **NESSUNO**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; **NESSUNO**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; -;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale; **NESSUNO**;
- h) domande giudiziali; **NESSUNO**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; **NESSUNO**;
- j) convenzioni urbanistiche; **NESSUNO**;
- k) convenzioni matrimoniali; **NESSUNO**;
- 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 procedente; **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; **N.B. SONO PRESENTI SERVITU'**:

Come specificato nell'atto di compravendita sussiste:

- **convenzione di lottizzazione con il Comune di Vicenza trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 10/08/1978 n.n. 845/7161, di servitù di passeggi di sottoservizi nonché di sistemazione a parcheggio, trascritta alla medesima Conservatoria l'11/09/1980 ai n.n. 9910924/8818, e per la servitù per passaggio cavi elettrici a favore dell'ENEL trascritta sempre alla stessa Conservatoria il 15/04/1986 n.n. 4568/3583;**

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI: ATTIVITA' DI COMMERCIO OGGETTI PREZIOSI.** L'esatto significato delle prescrizioni e o condizioni è riportata nella concessione edilizia numero 13155 U.T. dall'ufficio tecnico e precisamente: "concede a di costruire un fabbricato da adibirsi ad attività direzionale e di servizio a supporto esclusivo delle attività produttive previste negli otto fabbricati nel centro Orafo in località Ponte Alto, sezione G, foglio V, mapp.127-129-130-131-76."

- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo; **NESSUNO**;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; **NESSUNO**;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati; **SI RIMANDA AL CAPITOLO- SPESE PER REGOLAZIZZAZIONI EDILIZIE**;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; **NON RILEVABILI A VISTA**;
- u) oneri di manutenzione: **SI RIMANDA AL CAPITOLO DELLE SPESE CONDOMINIALI**;



7.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/01/2026)**CANCELLABILI A CARICO DELLA PROCEDURA:**

Iscrizione NN.19136/4018 del 07/09/2010, nascente da Ipoteca volontaria, conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di in data 27/08/2010 rep.n. 840/680 a favore di

Importo capitale euro 130.000,00, importo totale euro 260.000,00 e durata 7 anni;

Iscrizione NN.5315/855 del 24/03/2016, nascente da Ipoteca volontaria, atto unilaterale di concessione di ipoteca concesso con atto ai rogiti Aceto Marina da Monferrato (AL) in data 18/03/2016 rep.n. 6518/4969 a favore di

Importo capitale euro 35.416,74, importo totale euro 39.672,54;

ISCRIZIONE -NN.10034/1379 del 10/05/2024, nascente da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione-ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 08/05/2024 rep.n. 2649/124 a favore:

Importo capitale euro 40.679,49, importo totale euro 81.358,98;

TRASCRIZIONE -NN.19781/14462 del 04/09/2025, nascente da atto esecutivo o cautele-verbale di pignoramento immobiliare notificato da U.n.e.p. Del Tribunale di Vicenza con sede in Vicenza (VI) in data 25/07/2025 rep.n.4389 a favore di

8 SUOLO DEMANIALE

L'esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

9 USO CIVICO O LIVELLO

L'esperto ha verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

10 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

N.B. si veda:

- da pag.10-pag.14 per problematiche legali relative ai 2 posti auto menzionati nell'atto di compravendita.
- da pag.31-pag.32 per spese condominiali, gestione immobile;



11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica 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 utilizza 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 giustifica 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:

11.2 Metodo del valore reddituale: il metodo principale per gli immobili a reddito

Il metodo di capitalizzazione del reddito (o “income approach”) è uno dei modi principali per stimare **il valore di un immobile a reddito** (come un ufficio) basandosi sui flussi reddituali che l'immobile genera.

Il metodo del valore reddituale è lo strumento di valutazione centrale per gli immobili a reddito. Si utilizza per determinare il valore di un immobile sulla base del reddito che può essere conseguito durevolmente, ovvero del reddito operativo netto che può essere generato sul lungo periodo tramite le locazioni. Il metodo del valore reddituale mostra il rendimento potenziale di un immobile a reddito ed è un indicatore determinante per la redditività di un investimento. Un esempio tipico dell'applicazione del metodo del valore reddituale sono le case plurifamiliari con entrate da locazione stabili.

Il calcolo del valore reddituale segue una struttura chiara e logica:

1. Reddito lordo da locazione: somma di tutti i canoni annuali ottenibili in modo sostenibile.
2. Detrazione dei costi di gestione: questi includono, ad esempio, amministrazione, manutenzione e accantonamenti.
3. Redditi netti da locazione: l'importo che rimane come utile netto annuo dopo la deduzione dei costi di gestione non trasferibili.
4. Capitalizzazione del reddito: conversione dei redditi netti da locazione nel valore attuale dell'immobile.

Formula:



1) Formula base

$$\text{Valore dell'immobile} = \frac{\text{Reddito netto annuo operativo}}{\text{Tasso di capitalizzazione}}$$

- **Reddito netto operativo (NOI)** = canone annuo lordo – costi operativi
- **Tasso di capitalizzazione (Cap Rate)** = rendimento richiesto dagli investitori (espresso in %)

2) Calcolo del Reddito Netto Operativo (NOI)

Il tasso di capitalizzazione è l'elemento centrale nel metodo del valore reddituale. Descrive il rapporto tra rendimento e valore di un immobile ed è espresso in percentuale. Semplificando, si può intendere come il rendimento atteso da un immobile. Minore è il tasso di capitalizzazione, maggiore sarà il valore reddituale e viceversa.

Un tasso del 5% significa, ad esempio, che i proventi netti futuri di un immobile vengono scontati come se il mercato richiedesse una remunerazione annua del 5%.

Fattori che influenzano il tasso di capitalizzazione:

- Costi del capitale
- Costi di gestione
- Commissioni
- Premi assicurativi
- Costi di manutenzione e riparazione
- Costi di esercizio
- Ammortamento dell'edificio
- Rischio di sfritto

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.”

11.3 Stima del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“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 $5 \div 10\%$ di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5 \div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (UFFICIO AL PIANO 2° DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE /DIREZIONALE-limitato al settore orafo), sia la migliore economicamente perché l'unica possibile per condizione della concessione edilizia.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con **“superficie esterna lorda (SEL)”** viene indicata “l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la **“SEL”** viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con **“segmento di mercato”** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da immobili a destinazione direzionale/commerciale.

Nel comparto gli immobili presentano una buona uniformità edilizia, con tipologia prevalente della stessa tipologia per zona urbanistica.



CORPO A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

- **Canone annuo lordo:** € 9.840
- **Spese condominiali (annue):** € 5.920



1) Valore dell'immobile con capitalizzazione del reddito

$$\text{Valore} = \text{NOI} / \text{Cap Rate}$$

Definizione matematica del Cap Rate

Il **tasso di capitalizzazione (cap rate)** è un **rendimento atteso annuale** che si ricava dal rapporto tra **reddito netto operativo (NOI)** e **valore di mercato** dell'immobile:

$$\text{Cap Rate} = \text{NOI} / \{\text{Valore immobile}\}$$

dove:

- **NOI** = reddito operativo netto (ricavi da affitti – spese operative)
- **Valore immobile** = prezzo o valore stimato dell'immobile

Conoscendo già NOI e il valore di mercato, il cap rate si calcola con:

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{NOI}}{\text{Valore}} \times 100\%$$

Questo dà una percentuale che rappresenta il rendimento sul capitale *investito* nell'immobile.

Questo è usato il metodo di riferimento per la stima. (vedasi fondazionearchitettivenezia.it)

ANALISI DEL RISCHIO

Dal punto di vista matematico e finanziario, il cap rate può essere visto come:

$$\text{Cap Rate} = \text{Tasso privo di rischio} / \text{Premio di rischio specifico dell'immobile}$$

dove:

- il tasso privo di rischio è un rendimento sicuro (come titoli di Stato)
- il premio di rischio riflette rischi specifici: posizione, tipo di inquilini, condizione dell'immobile, durata dei contratti, rischio di sfritto, etc.

Questa è una *modellizzazione finanziaria*, non una formula chiusa, ma dà un'idea del perché tassi siano più alti se il mercato è più rischioso. (fondazionearchitettivenezia.it)

Nella zona immobili simili vendono con cap rate attorno al 5%:

- significa che gli investitori **pretendono un rendimento netto del 5% all'anno**



- perché quel rendimento riflette il **rischio e la redditività attesa** in quel mercato :
 - ✓ si osserva nel mercato
 - ✓ riflette un equilibrio tra rischio e rendimento atteso in quell'area

2) DETERMINAZIONE DEL TASSO

Concetto di reddito perpetuo

L'ipotesi matematica alla base del metodo di capitalizzazione è che l'immobile produca una **rendita costante e perpetua**.

In matematica finanziaria, il valore attuale di una rendita perpetua è:

Valore Immobile = Reddito Netto/ tasso

Invertendo questa formula si ottiene il tasso:

tasso = NOI/Valore Immobile

3) Determinazione del Cap Rate di mercato

Nella pratica il cap rate *non è un numero fisso* ma si ricava osservando il mercato reale.

Metodo comparativo

Si raccolgono transazioni recenti di immobili simili affittati/venduti in zona con dati:

- prezzo di vendita
- reddito netto di quei beni

e si calcola il cap rate medio osservato.

Per un calcolo corretto della **capitalizzazione del reddito netto** bisogna **togliere le spese** dal reddito dei comparabili; DI SEGUITO **un confronto corretto** usando dati reali di **immobili comparabili in Via Vecchia Ferriera a Vicenza**, tenendo conto dei costi.

3.1) Comparabili reali trovati nella stessa zona

Questi sono **immobili reali in vendita** in Via Vecchia Ferriera, utile per stimare il valore di mercato:

Ufficio ~80 mq nel complesso "Voice of Gold" — €100.000 (vendita ordinaria) ([Case WAA2](#))

Ufficio ~327 mq — €145.000 (in vendita, non specifico edificio) ([Casa.it](#))

Ufficio 320 mq — €250.000 + altri comparabili simili €130–€253 k nella zona ([Case WAA2](#))

Ufficio + laboratorio ~478 mq — €350.000 (zona non specifica ma utile per rango prezzi) ([Idealista](#))



Questi confronti mostrano **una gamma di prezzi di mercato** per uffici in Via Vecchia Ferriera: circa **€1.250–€780 €/m²** e oltre per superfici maggiori nella zona direzionale. ([Idealista](#))

3.2) Correzione dei comparabili per il Cap Rate netto

Per ottenere un **Cap Rate corretto usando il reddito netto**, l'esperto:

1. **Usa il reddito netto operativo (NOI)**
→ canone lordo – spese
2. **Usa il prezzo di mercato dell'immobile comparabile** (non un prezzo d'asta forzato).

3.3) Esempio di comparabile netto

Comparabile “Voice of Gold” — €100.000 per ~80 mq ([Case WAA2](#))

L'esperto fa un confronto corretto con **reddito operativo netto**:

Assumiamo:

- Canone lordo (simile al tuo): **€9.840 / anno**
- Spese condominiali stimate per comparabile: **€5.920 / anno** (*uguale alle spese del SUBJECT, dato che siamo nello stesso edificio*)

Allora:

$\text{NOI comparabile} = 9.840 - 5.920 = 3.920 \text{ €}$

Confronto con il prezzo di mercato:

$\text{Cap Rate netto} = 3.920 / 100.000 = 0,0392 \approx 3,92\%$

Cap Rate netto stimato ~3,9% per questo comparabile *nel complesso Voice of Gold*.

Questo perché le **spese condominiali sono piuttosto elevate rispetto al canone**.

4) Confronto con altri comparabili più grandi

Ufficio ~327 mq — €145.000 ([Casa.it](#))

L'esperto suppone che, in proporzione, un comparabile grande abbia **spese condominiali maggiori, ma proporzionali**.

Stimiamo spese al ~30–40% del canone (tipico per uffici non autonomi):

- Canone lordo ipotetico (per 327 mq): $€3.000 \times 12 = \text{€36.000}$ (*esempio*)



- Spese: ~30% → €10.800
- NOI = 36.000 – 10.800 = €25.200

Cap Rate:

Cap Rate comparabile = 25.200/145.000 = approx 0,174 = 17,4%

→ Questo comparabile *grande* mostra un cap rate molto più alto se il *reddito è alto e il prezzo contenuto*. Ciò indica che il mercato può avere valori molto diversi per superfici maggiori o contratti più redditizi.

5) Conclusione: Cap Rate Netto nella zona

Comparabile	Prezzo di Mercato	NOI stimato	Cap Rate Netto
Ufficio Voice of Gold ~80 mq	€100.000	€3.920	~3,9%
Ufficio 327 mq (ipotetico reddito)	€145.000	€25.200	~17,4% (es.)
Uffici zona (range di prezzi)	78–250 k	vari	vari

✓ Per il *subject oggetto di stima, la tipologia e l'edificio dove è inserito*, un cap rate netto realistico è intorno al ~4%.

✓ Per comparabili con più reddito o prezzi diversi, il cap rate può variare molto (più alto se il reddito è maggiore rispetto al prezzo).

Questo significa che il **tasso di capitalizzazione corretto da usare nella suddetta valutazione, tenendo conto delle spese**, è molto più vicino a ~4% piuttosto che al 5% che avevamo assunto.

6) Ricalcolo del valore con Cap Rate netto realista

L'esperto usa un **Cap Rate netto ~4% (0,04)**:

Valore netto = 3.920 / 0,04 = € 98.000

👉 **Valore stimato dell'ufficio ~€ 98.000**, ipotizzando un cap rate netto di mercato coerente con comparabili nello stesso edificio.

SI ARROTONDA A 100.000,00 TENUTO CONTO ANCHE DELL'IMU.



CORPI B) CALCOLO VALORE DI MERCATO: POSTO AUTO DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO (EX-ALLOGGIO CUSTODE) E DEL NEGOZIO

Esaminato l'atto di compravendita in favore della società esecutata e con riguardo alla descrizione del compendio compravenduto, viene riportato quanto segue: *"Trattasi di un ufficio posto al piano secondo con due posti auto al piano terra, questi ultimi soltanto assegnati per l'uso esclusivo, a suo tempo delimitati in sito con i numeri "23" e "24" e dei quali dovrà in avvenire farsi il relativo atto notarile di divisione"*.

In relazione a tali posti auto, la divisione non è mai stata effettuata, così che i due posti auto sono rimasti in condominio e in godimento alle varie unità immobiliari cui sono assegnati. Nella realtà dei fatti, i vari condomini parcheggiano in modo promiscuo.

VALORE DEL DIRITTO DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO

L'esperto valutatore CTU ritiene quindi che tale valore sia parificabile:

- per quel che riguarda i 2 posti assegnati ad un canone d'affitto normalmente applicato;

GODIMENTO 2 POSTI AUTO PIANO TERRA
(100,00 €X2) X12 = 2.400,00 € ALL'ANNO

Per questo motivo è lecito per il CTU implementare il valore di mercato determinato per l'immobile di un valore di **2.400,00 € X6 anni, pari al valore medio di un posto auto.**

Valore utilizzo posti auto 16.400,00 €

LOTTO 1

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 11/02/2026 risulti essere pari a:

CORPO A) UFFICIO € 100.000,00 (importo in CENTOMILA EURO/00 €), pari a 913,74 €/m².

CORPI B) POSTI AUTO-VALORE DI UTILIZZO € 16.400,00 (importo pari a SEDICIMILAQUATTROCENTO,00 €)

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.

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate.



Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento ODIERNO sono molteplici:

-dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;

-la propensione di investimento di famiglie e imprese;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato COMMERCIALE/DIREZIONALE per quanto riguarda il settore degli immobili legati alle attività del campo orafa, in questo momento registra e registrerà un periodo alternato tra alti e basso nelle vendite, legato a fattori speculativi e all'andamento del commercio nel settore dell'oreficeria.

10.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.2) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

"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 "assunzioni" inestimabili dei beni pignorati, ed anche dei costi/spese di seguito elencati:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 6.000,00
- o eventuali demolizioni per ripristino dello stato dei luoghi
conforme allo stato approvato;
- altri costi/oneri: € -

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, come previsto dalla norma cogente a cui fare riferimento art. 568 c.p.c., 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;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- a) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- b) 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;
- c) 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.

Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Ufficio sito c/o compendio denominato "VOICE OF GOLD" a Vicenza (VI), Via Vecchia Ferriera, n.70, piano secondo	109,44	109,44	€ <u>100.000,00</u>	€ <u>100.000,00</u>
B. UTILIZZO 2 POSTI AUTO			€ <u>16.400,00</u>	€ <u>16.400,00</u>
TOTALE			€ <u>116.400,00</u>	€ <u>116.400,00</u>

Adeguamenti e correzioni alla stima dal valore della quota di 1/1 della proprietà:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi Riduzione del 15% sul valore dell'intera proprietà (abitazione, tettoia, autorimessa):	-€ 17.460,00
Spese tecniche per sanatoria/rispristino dei luoghi CATASTALI AMMINISTRATIVE/EDILIZIE	- € 1.500,00 - € 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
le spese condominiali insolute sino ad oggi, comprensive della quota dell'impianto fotovoltaico. -Per quanto concerne il biennio le spese insolute ammontano a € 18.574,45: SPESE BILANCIO CONSUNTIVO 2023 spese condominiali annue ammontano ad € 5.987,53; comprensive di € 871,94 quale quota di raffrescamento/riscaldamento ed acqua centralizzata; (A CARICO DEL LOCATARIO)	€ 18.574,45



comprehensive di € 1.111,64 quale fondo di riserva; (A CARICO DEL LOCATARIO) SPESE BILANCIO CONSUNTIVO 2024 spese condominiali annue ammontano ad € 12.586,92; comprehensive di € 1.092,95 quale quota di raffrescamento/riscaldamento ed acqua centralizzata; (A CARICO DEL LOCATARIO) comprehensive di € 2.382,00 quale fondo di riserva; (A CARICO DEL LOCATARIO) MOVIMENTI PERSONALI pari a € 7.158,76;	
--	--

13.2 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 81.480,00
Valore della quota di 1/1 dell'intera proprietà (ufficio, utilizzo posti auto)	
L'ESPERTO NON HA DECURATATO LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE SINO AD OGGI DAL PREZZO.	

10.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esperto indica il prezzo e la data della precedente compravendita:

“La vendita è fatta ed accetta per il convenuto complessivo prezzo di Lire 225.000,00

- (duecentocinquantamiloni) più IVA;” Atto notarile pubblico pervenne alla

per i diritti

di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio D'Ercole Francesco da Vicenza (VI), in data 17/05/1999 rep.n.128665 e trascritto il 20/05/1999 ai n.ri 11910/8357 da potere di

10.5 Giudizio di vendibilità

Sufficiente la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche degli immobili, è sicuramente una caratteristica intrinseca vincolante/limitante l'ubicazione dei beni all'interno di un complesso produttivo/commerciale con una specifica destinazione d'uso quale solo l'attività commerciale legata al settore orafa.

11 COMODA DIVISIBILITA'

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 11/02/2026

Il Tecnico incaricato

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**MICHEL
MARCHI**
n° 141

Giudice: Dott. ssa Sonia Pantano

12 ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
10. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

