



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 278/2025 RGE

ELABORATO PERITALE
ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente: *****
Esecutato: *****
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13.4.2026 ore 13.30**
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Vecchia Ferriera civ. 70
Dati Catastali:
CF foglio 47°, p. n. 127 subalterno 63 A/10
per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - Contrà della Fascina, civ. 10 - Vicenza
Mail: joriopatrizia@gmail.com – tel: 392.1206820 - 0444.1497248
Custode Giudiziario: **IVG VICENZA** - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444.953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **278/2025**

promossa da: *****

contro: *****

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.4.2026 ore 13.30

Esperto stimatore: Arch. Patrizia Jorio

Diritto pignorato (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non esec. (pag. 6)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 5)	ufficio in complesso direzionale denominato "Voice of Gold"
Ubicazione (pag. 5)	Vicenza (VI) - Via Vecchia Ferriera civ. 70
Dati Catastali attuali (pag. 6)	C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 47° particella n. 127 subalterno 63 A/10 con diritto sui seguenti b.c.n.c. particella n. 127 subalterno 1 corte comune particella n. 127 subalterno 2 ingressi, corridoi, scale, ascensore, guardiola, c.t., locali condizionatori aria, copertura L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI VICENZA - foglio 47° p. n. 127 ENTE URBANO sup. catastale mq 7.935
Metri quadrati (pag. 7)	66 m² circa,
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 6)	nessuna
Stato di manutenzione (pag. 8)	buono
Problemi particolari informazioni utili criticità (pag. 16)	l'unità immobiliare, secondo la descrizione nell'atto di provenienza, è dotata di posto auto all'epoca non individuato catastalmente, non citato nelle successive ipoteche né colpito dal pignoramento; il posto auto, censito come <i>prato</i> , attualmente è in proprietà ad altra ditta ed è in corso una causa di merito, come per tutti gli altri posti auto del parcheggio adiacente il complesso
Occupazione (pag. 12)	occupato da terzi
Titolo di occupazione (pag. 12)	contratto di locazione della durata di anni 6 a partire dal 17.10.2013 con scadenza il 16.10.2019 rinnovato fino al 16.10.2031 - OPPONIBILE registrato ad Alessandria il 31.3.2016 al n. 1800 serie 3T Canone annuo € 7.200,00 comprese spese condominiali da aggiornare secondo il 75% della variazione ISTAT - CONGRUO
APE (pag. 12)	redazione in corso
Situazione urbanistica/edilizia/ catastale-irregolarità/abusi (pag. 13-18)	modeste difformità edilizie e/o catastali - opere interne
Oneri (pag. 19)	costi regolarizzazione edilizia e catastale circa € 5.000,00 escluse imposte di legge
Valore mutuo (pag. 20)	mutuo fondiario in data 27.8.2010 Capitale € 130.000,00 - Ipoteca € 260.000,00
Valore debito (pag. 21)	€ 101.942,76 oltre successivi interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
Valore lordo di mercato OMV (pag. 23)	€ 35.000,00
Valore di vendita forzata proposto (pag. 23)	valore a base d'asta dei beni € 24.000,00 offerta minima € 18.000,00
Valori medi aggiud. precedenti (ALL. 7)	prezzo medio di aggiudicazione anni 2020 - 2025 79,14 % del Valore di stima Esperimenti d'asta N. medio 2,69
Date/valori Comparabili reperiti (ALL. 7)	A 19.1.2026 € 37.200,00 - B 19.1.2026 € 22.800,00 C 19.1.2026 € 30.000,00 - D 16.1.2026 € 44.000,00 E 15.4.2025 € 25.000,00
Lotti (pag. 24)	UNICO



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 soli 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 a 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 e 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.

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

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.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5 Certificazione energetica	12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1 Possesso	12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione	12
5. ASPETTI CATASTALI	13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2 Intestatari catastali storici.....	13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	13
5.4 Giudizio di conformità catastale	13
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	16
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	17
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	18
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	19
8.1 Oneri e vincoli	19
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06.05.2025)	20
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	21
9. SUOLO DEMANIALE.....	21
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	21
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	21
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1 Metodo di valutazione	22
12.2 Stima del valore di mercato	22
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	23
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	23
12.5 Giudizio di vendibilità'	23
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato.....	24
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato.....	24
15. LOTTI.....	24
16. OSSERVAZIONI FINALI	24
17. ELENCO ALLEGATI	27



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

16.10.2025: nomina Esperto nella presente Procedura (*inviata con pec in data 22.10.2025*)

23.10.2025: giuramento in forma telematica

17.12.2025: deposito Check List tramite PTC - verificata completezza documentazione

16.12.2025: primo accesso ai beni pignorati

28.1.2026: istanza di proroga al deposito dell'elaborato peritale concessa in data 2.2.2026

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **3.11.2025** e acquisito in data **4.11.2025**;
- il contratto di locazione è stato fornito dal conduttore all'atto del sopralluogo e gli estremi di registrazione sono stati richiesti all'Agenzia delle Entrate di Vicenza con *pec* in data **20.1.2026** e acquisiti con *pec* in data **18.2.2026**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Vicenza – Edilizia Privata inoltrata tramite *SUAP* in data **30.12.2025** e acquisita in presenza in data **26.2.2026**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa, delle visure attuali e storiche e delle planimetrie relative all'immobile (**3.11.2025**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (**3.11.2025 - 20.1.2026 - 25.2.2026**);
- i certificati di stato di famiglia, residenza ed estratto matrimonio sono stati richiesti con *pec* in data **5.11.2025 - 6.11.2025** e acquisiti con *pec* in data **8.11.2025**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Ufficio al piano secondo in palazzina direzionale denominata "*Voice of Gold*" sita in Comune di Vicenza (VI), Via Vecchia Ferriera civ. 70.

L'immobile in oggetto è sito in zona periferica di Vicenza, Comune di circa 113.700 abitanti e capoluogo di Provincia, al limitare Ovest verso il confine con il Comune di Creazzo e denominata "Centro Orafo Vicenza".

Il complesso denominato "*Voice of Gold*" è formato da una palazzina realizzata alla fine degli anni 1980, di 3 piani fuori terra, accesso carraio e pedonale dalla pubblica via. Considerate le attività insediate essa è dotata di sistemi di sicurezza esterni e interni, nonché di portineria e sorveglianza comuni.

Caratteristiche zona: periferica con scarsa dotazione di parcheggi pubblici.

Servizi della zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; buona dotazione dei principali servizi (supermercati, negozi, farmacia, asili e scuole primarie, centri sportivi) situati prevalentemente nel vicino quartiere di San Lazzaro.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, direzionali, commerciali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (3), Tangenziale Sud entrata Vicenza Ovest (1), ferrovia Stazione di Vicenza (4).





Il contesto - vista da Google Maps

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

***** per la piena proprietà dell'intero
nato ad ***** (*****) il ***** C.F. *****

C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 47°

particella n. **127 subalterno 63** A/10 Classe 5 Vani 2,5 mq 71 Rendita € 903,80

con diritto sui seguenti b.c.n.c.

particella n. **127 subalterno 1** corte comune

particella n. **127 subalterno 2** ingressi, corridoi, scale, ascensore, guardiola, c.t., locali
condizionatori aria, copertura.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI VICENZA - foglio 47°

particella n. **127 ENTE URBANO** sup. catastale mq 7.935

Corrispondenza dati: VERIFICATA.

Lotti: UNICO



3.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà secondo la mappa Wegis della particella n. 127 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 225, altro foglio, 125, 226, 128.

Confini di proprietà secondo l'elaborato planimetrico della particella n. 127/63 in senso N.E.S.O.: particella n. 127/62, muratura perimetrale (cavedio), particella n. 127/2 corridoio comune su due lati.

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità direzionale si trova al piano secondo, con accesso dalla portineria condominiale ed è servito da scala e ascensore comuni; esso è composto da ingresso, due locali, un corridoio e bagno con anti bagno ciechi; i locali hanno altezza di circa mt 2,70.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
ufficio	70	100%	70	O	buone

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: a lastra tipo "predalles"; condizioni: buone.
Scala: tipologia: c.a.; condizioni: buone.
Copertura: tipologia: piana, materiale: a lastra tipo "predalles"; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente, materiale: alluminio verniciato con vetrocamera, protezione: veneziana; condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: laminato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: guaina bituminosa, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: pareti in alluminio e vetro; coibentazione: no, condizioni: buone.
Pavim. interna: materiale: ceramica; condizioni: buone.
Pavim. esterna: materiale: marmo- asfalto; condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: cartongesso, condizioni: buone.
Rivestimento: bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.
Note: bagno cieco con lavabo, bidet, w.c., sanitari in ceramica bianca di fattura ordinaria e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.
Scala: tipologia: a rampe, rivestimento: marmo; condizioni: buone; ascensore: condizioni: buone - verbale di verifica 2024
Portone di ingr. cond: tipologia: ad anta, materiale: vetro e alluminio verniciato; condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: ad anta, materiale: laminato; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.



- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
- Termico:* riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore, alimentazione: elettrica, diffusori: bocchette a soffitto, condizioni: buone - da verificare.
produzione di *acs* con scaldabagno elettrico posto in antibagno, condizioni: buone - conformità da verificare.
- Antincendio:* impianto condominiale, condizioni: buone - certificazione conformità 2011.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente buono sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture dell'unità direzionale, sia per la parte condominiale.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Andranno verificate le certificazioni degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e, per quelle eventualmente mancanti/superate, i relativi impianti andranno verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

Non sono state eseguite indagini/analisi dei terreni per verificare la presenza di eventuali inquinanti, né rilievi strumentali di verifica dei confini.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



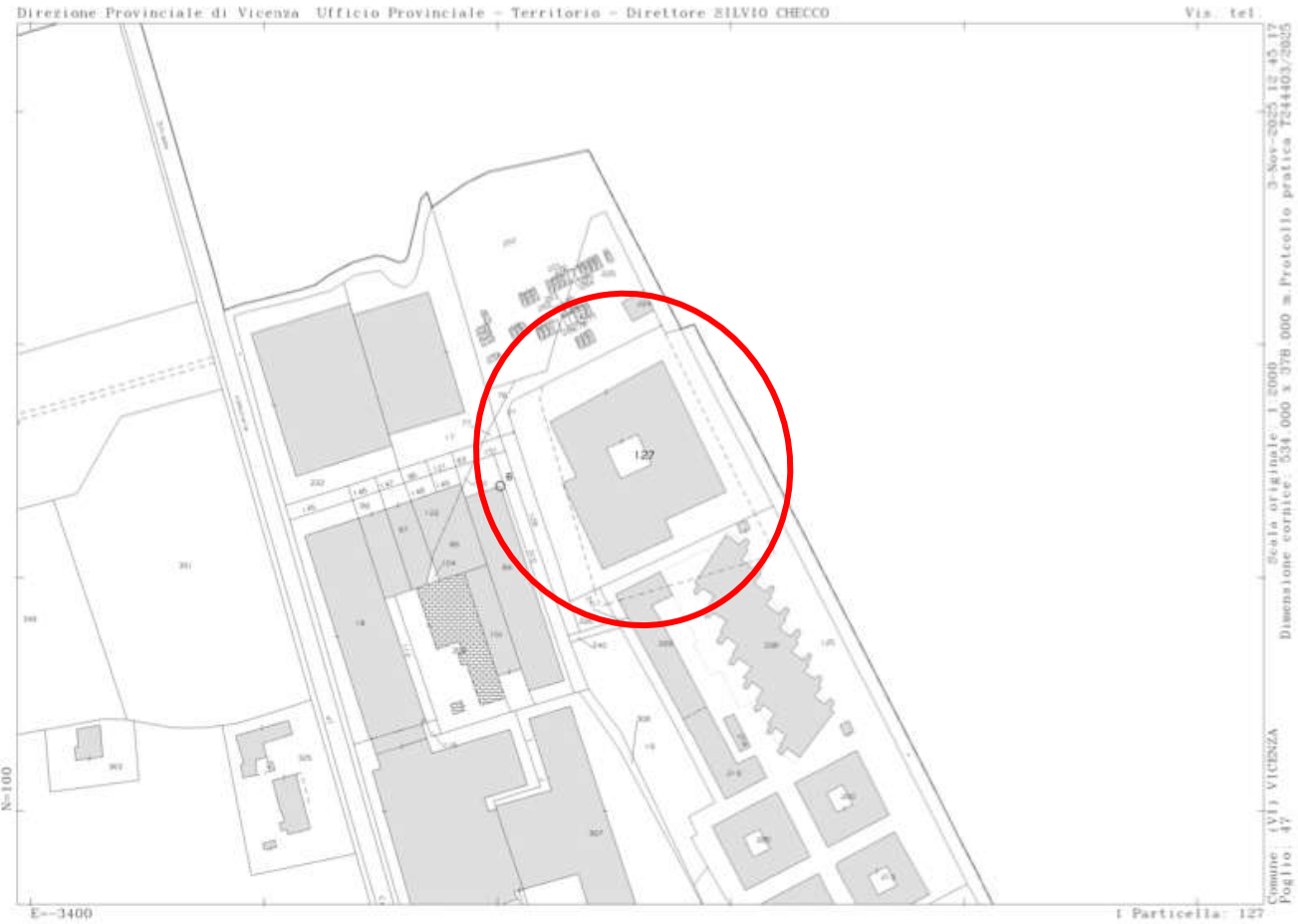


Figura 2. Estratto mappa catastale.

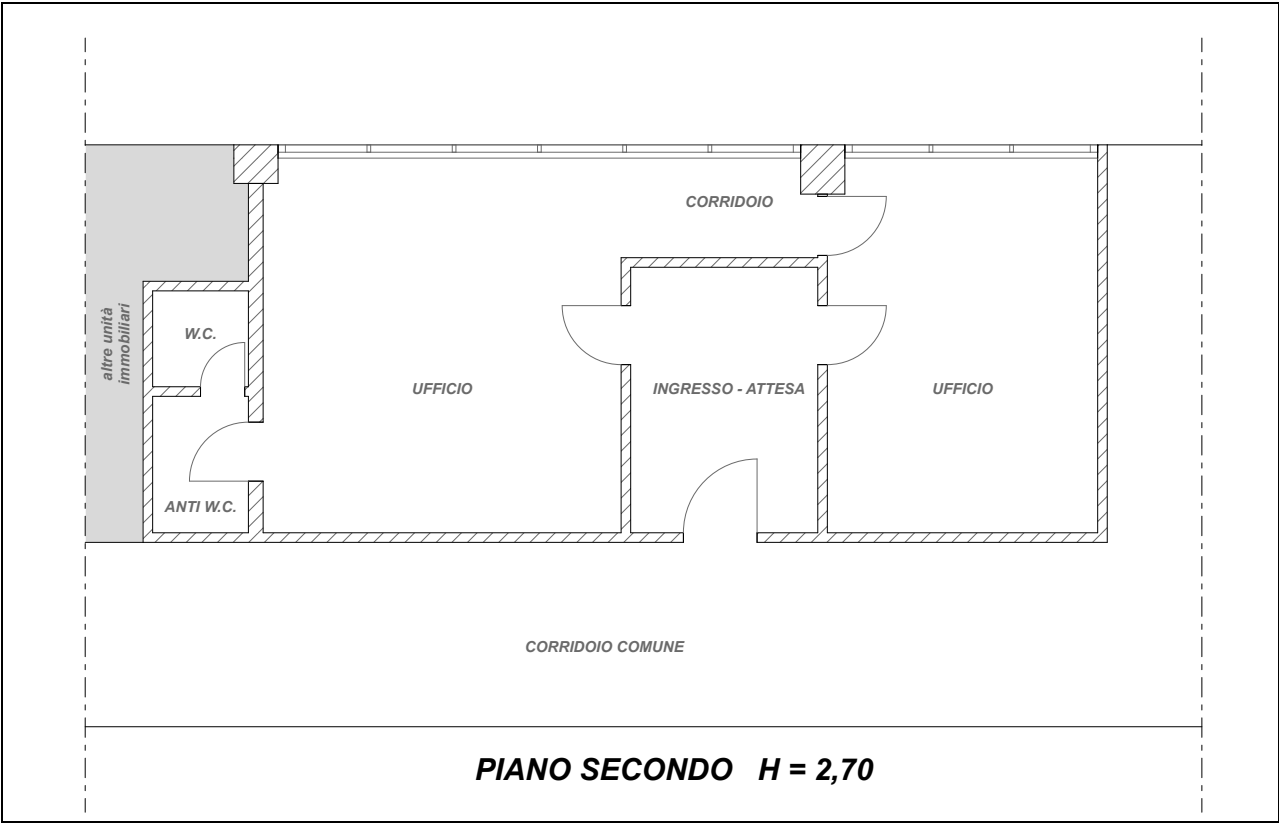


Figura 3. Planimetria immobile.





Il contesto



Il parcheggio limitrofo



Vista da Sud



Vista da Nord



L'ingresso da Via Vecchia Ferriera



Atrio con bussole di sicurezza

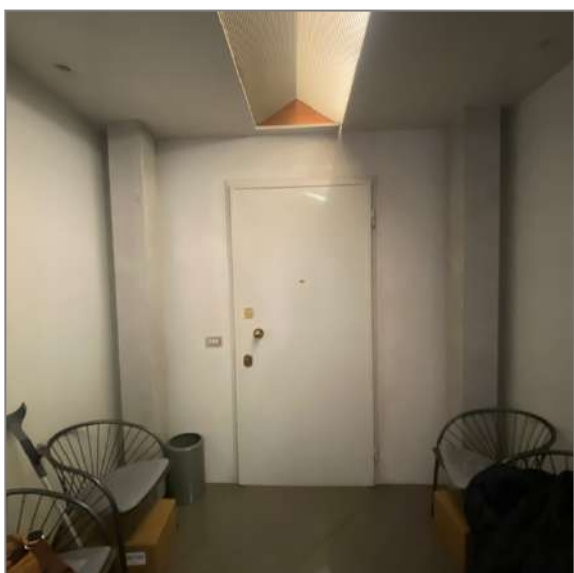




Scala e ascensori condominiali



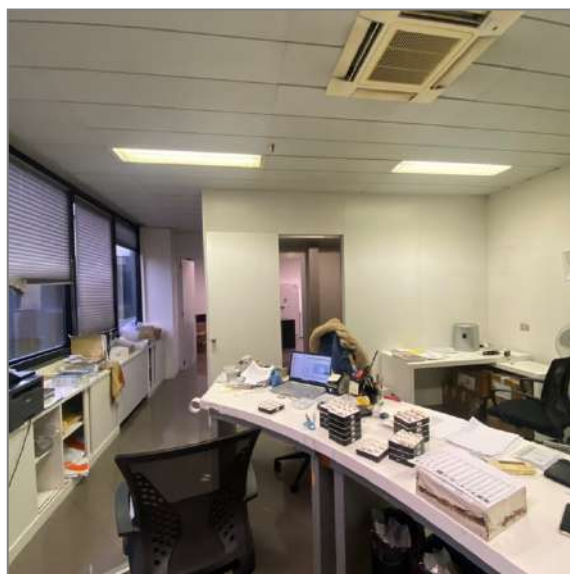
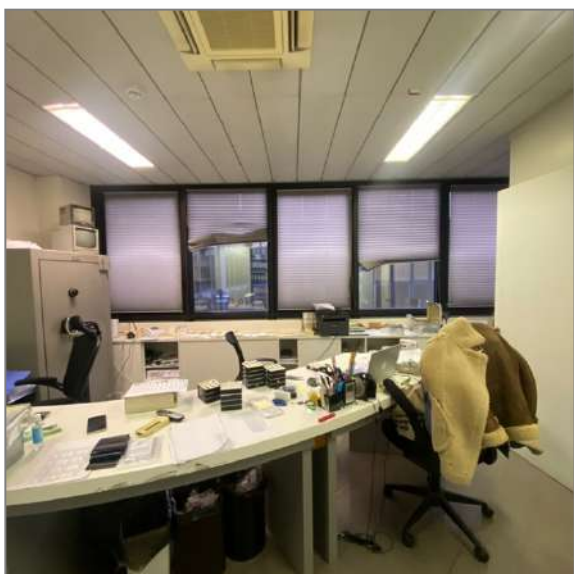
Corridoio che porta all'unità pignorata



Ingresso



Attesa



Ufficio e corridoio

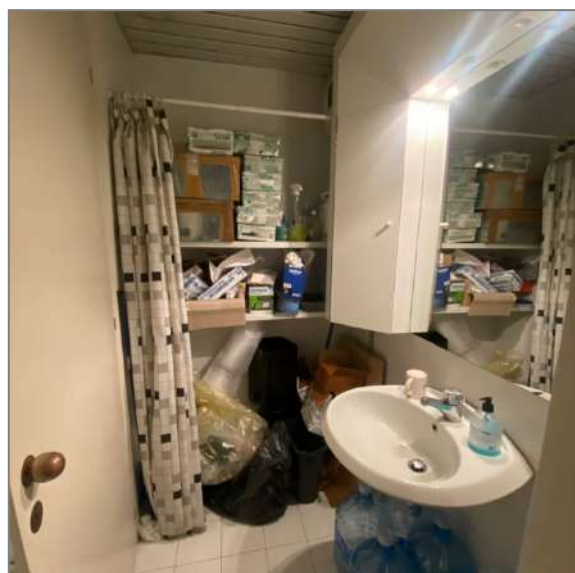




Ufficio



Scaldacqua



Antibagno



Bagno

Figura 4. Foto immobile

3.5 Certificazione energetica

E' in corso la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Occupato da terzi.

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

Contratto di locazione della durata di anni 6 a partire dal 17.10.2013 con scadenza il 16.10.2019 tacitamente rinnovato fino al 16.10.2031 e registrato ad Alessandria il 31.3.2016 al n. 1800 serie 3T - **OPPONIBILE**.

Canone annuo € 7.200,00 comprese spese condominiali da aggiornare secondo il 75% della variazione ISTAT - **CONGRUO**.



CANONE DI OCCUPAZIONE

Il più probabile *Canone annuo lordo medio ordinario* può essere calcolato, in mancanza di comparabili, applicando la formula inversa della capitalizzazione diretta. Si moltiplica il *Valore di mercato OMV*, calcolato secondo quanto previsto dagli standard IVS e EVS, per il *Saggio lordo di capitalizzazione* calcolato mediante il "Mortgage and equity components", con la seguente formula:

Canone annuo lordo =	$V_m \times r_L$
----------------------	------------------

dove il *Saggio lordo di capitalizzazione* si ottiene applicando la seguente formula:

$$r_L = LTV \cdot r_m + (1 - LTV) \cdot r_e$$

in cui:

r_L	saggio di capitalizzazione ricercato	
i_m	saggio di interesse del mutuo	4,25%
n	durata del mutuo	30
r_m	saggio capitalizzazione del mutuo	5,960%
r_e	tasso medio lordo di redditività*	3,665%
LTV	% finanziamento del credito	80,00%
(1 - LTV)	% di autofinanziamento pari a	20,00%
$r_L = 70\% \cdot 5,428\% + (1 - 70\%) \cdot 4,267\%$		5,501%

Applicando i dati ricavati si ottiene:

$$\text{Canone annuo lordo} = V_m \text{ € } 34.000,00 \times r_L 5,501\% = \text{€/anno } 1.870,34 \text{ pari a €/mese } 160,00 \text{ arr.}$$

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **127 ENTE URBANO** di mq 7.935 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **TIPO MAPPALE n. 105035.1/1987 del 17.8.1987** Pratica n. **62491**.

Per la continuità storica dei fabbricati si precisa che la particella n. **127 subalterno 63 A10** è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE del 1.3.1988** Prot. n. **10515.1/2004** in atti dal **5.5.1997**.

5.2 Intestatari catastali storici

Proprietario da data anteriore al ventennio (13.5.1988) ad oggi:

***** per la piena proprietà dell'intero

nato ad ***** (*****) il ***** C.F. *****

Beni identificati al C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 47°

particella n. **127 subalterno 63 A/10** Classe 5 Vani 2,5

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alla planimetria catastale, tranne la posizione delle tramezzature e della porta di ingresso.



Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione della scheda catastale aggiornata in accordo con la regolarizzazione edilizia.

Costi: Oneri catastali € 70,00; Spese tecniche € 930,00 esclusi accessori di legge.

Non sono state effettuate verifiche strumentali dei confini.

Data presentazione: 01/03/1988 - Data: 03/11/2025 - n. T68685 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

MODULARIO
P. n. p. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via VECCHIA FERRIERA
Ditta COFIME S.R.L. con sede in MILANO via Cavallotti n° 8
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

CAVEDIO INTERNO

ALTRA U.I.

UFFICIO

percorso comune H = 2,40

ALTRA U.I.

PIANO SECONDO H = 2,70

PLANIMETRIA 1:2000

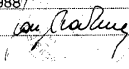
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
3253

FG. 47
MAPP. 127
SUB. 63

Compilata dal GEOMETRA
UMBERTO PRANDINA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VICENZA
DATA 5-2-988/
Firma: 

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/03/1988 - Data: 03/11/2025 - n. T68685 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Urbau 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2025 - Comune di VICENZA(L840) - < Foglio 47 - Particella 127 - Subalterno 63 >
VIA VECCHIA FERRIERA n. 70 Piano 2

Figura 5. Planimetria catastale dei beni.

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Pagina 14 di 25

Esperto incaricato: Arch. Patrizia Jorio

Firmato Da: JORIO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 55e9f3

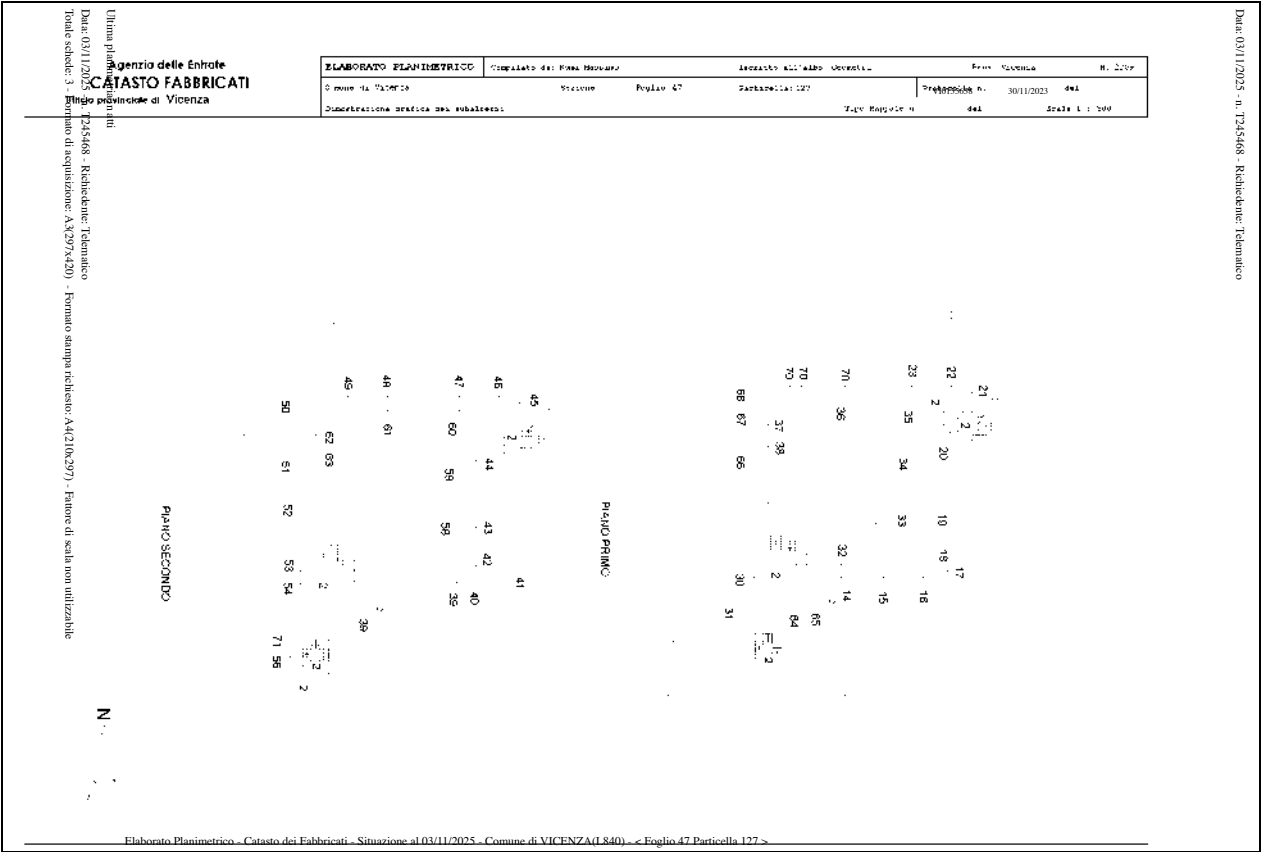


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni

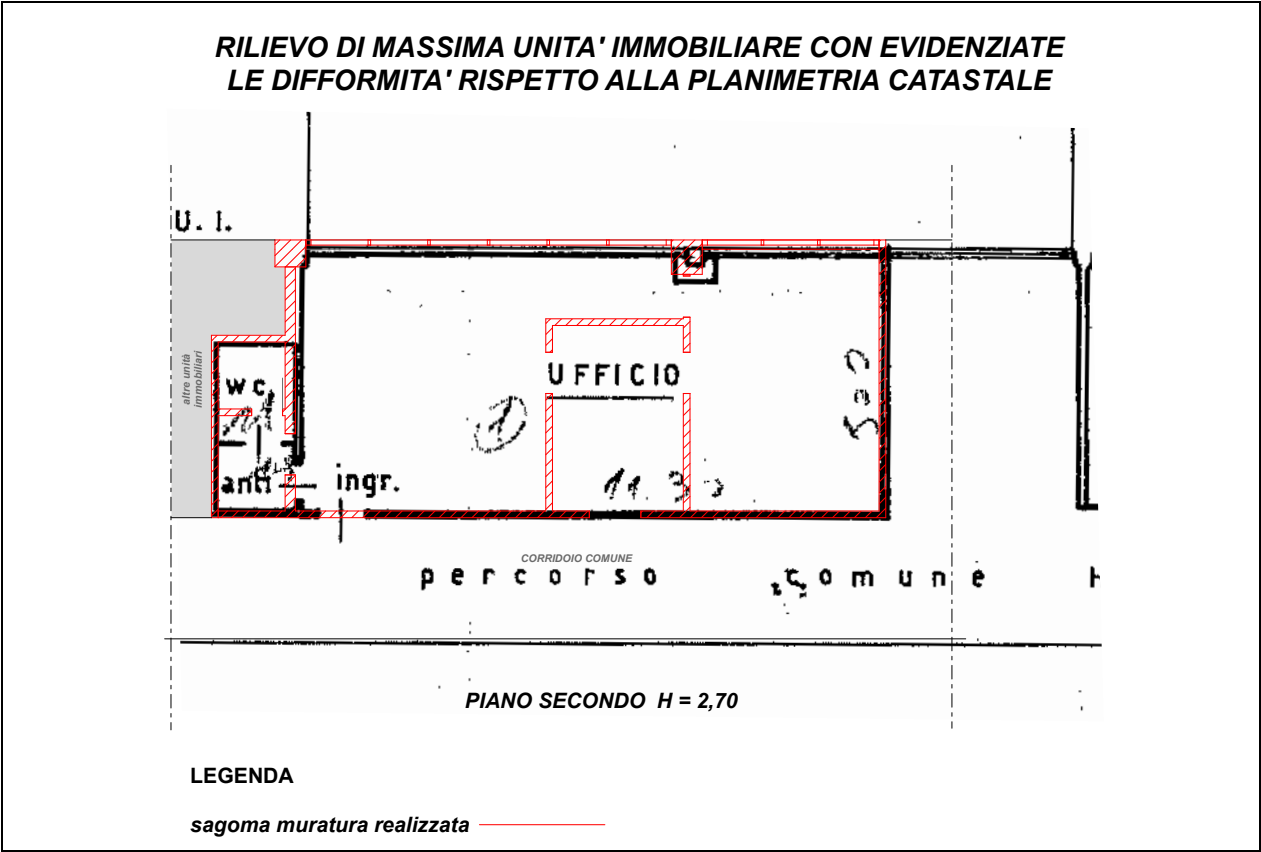


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

***** per la piena proprietà dell'intero
nato ad ***** (*****) il ***** C.F. *****

proprietario **data anteriore al ventennio** in forza di:

- COMPRAVENDITA in data **13.5.1988**, a firma di Umberto Ferrigato notaio in Schio, rep. n. 78531

- a carico di

***** per la piena proprietà dell'intero
con sede a ***** (*****) C.F. *****

- trascritto a VICENZA in data **9.6.1988** ai nn. **7149/5384** RG/RP

Beni: C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 47°

particella n. **127 subalterno 63**

Nota Bene: la compravendita comprende anche UN POSTO AUTO contrassegnato dal n. 20 nell'area in verde dell'allegato A dell'atto di provenienza e con particolare riferimento al punto 3 dei patti speciali. Attualmente il terreno e tutti i posti auto individuati sono censiti come prato e in ditta a due società terze; l'Amministratore Condominiale riferisce essere in atto un contenzioso al riguardo. Va comunque evidenziato che né le ipoteche né il pignoramento citano il posto auto.

Regime patrimoniale: coniugato in regime di separazione legale dei beni.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli ----

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici:

Il Comune di Vicenza è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.8.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 2.11.2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 e successive varianti e successivo Piano degli Interventi approvato con provvedimento di Consiglio Comunale n. 10 del 7.2.2013, oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliere n. 16 del 4.3.2021, e successive varianti.

Attualmente è vigente la "Variante parziale 2024" approvata con delibera consigliere n. 74 del 24.7.2025.

L'immobile risulta essere in z.t.o. D3 - ZONA ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO - PRODUTTIVI - Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento normata dall'Art. 39 delle Norme Tecniche Operative e con i seguenti parametri urbanistici:

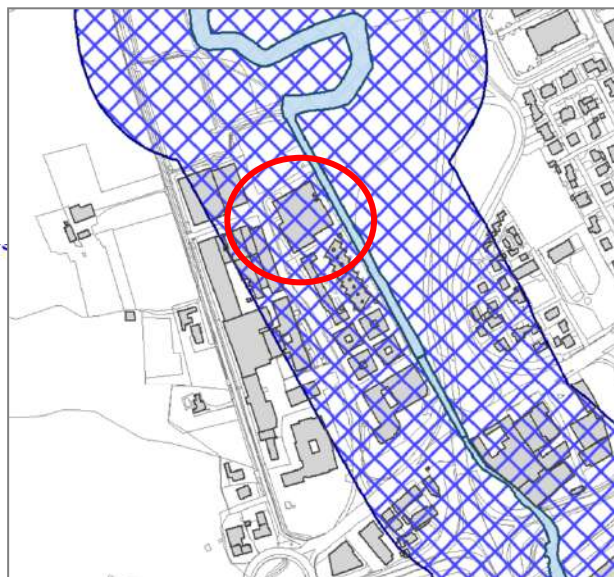
- $U_f \max = 0,8 \text{ mq/mq}$
- $Sc \max = 60\%$
- $H_{\max} = 15 \text{ ml}$

Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche Operative del P.I.





P.I. Vigente - Vincoli



Fascia di 150 metri dei fiumi o corsi d'acqua
 in mancanza dell'applicazione dell'art. 142 c.2 DLgs 42/2004



P.I. Vigente - Zonizzazione



Dalla documentazione inviata dagli Uffici comunali, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA nn. 8518 PG - 13155 UT rilasciata in data 31.1.1984 a ***** per COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRSI AD ATTIVITA' DIREZIONALE E DI SERVIZIO.
- CONCESSIONE EDILIZIA nn. 8518 PG - 13155 UT rilasciata in data 22.2.1985 a ***** per 1° VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRSI AD ATTIVITA' DIREZIONALE E DI SERVIZIO.
- CONCESSIONE EDILIZIA nn. 8518 PG - 13155 UT rilasciata in data 9.4.1986 a ***** per 2° VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRSI AD ATTIVITA' DIREZIONALE E DI SERVIZIO.
- CAMBIO DI INTESAZIONE nn. 28462.86 PG - 13155 UT rilasciata in data 23.2.1987 da ***** a *****
- CONCESSIONE EDILIZIA nn. 8518.83 PG - 13155 UT rilasciata in data 12.2.1988 a ***** * per COMPLETAMENTO OPERE DI CUI ALLA C.E. DEL 3.1.1984.

Gli elaborati grafici depositati riportano data della Concessione del 7.4.1988, documento di cui non si è rinvenuto traccia.

- PERMESSO DI ABITABILITA': istanza in data 7.4.1988 e permesso rilasciato in data 2.5.1988 ai nn. 8518.83 PG - 13155 UT.

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alla planimetria catastale, tranne la posizione delle tramezzature.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità relative all'unità immobiliare oggetto della procedura possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e relativa pratica di agibilità conclusiva.

Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 3.000,00 esclusi accessori di legge.

Le difformità prospettiche andranno trattate con pratica che comprenda l'intero condominio i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%.

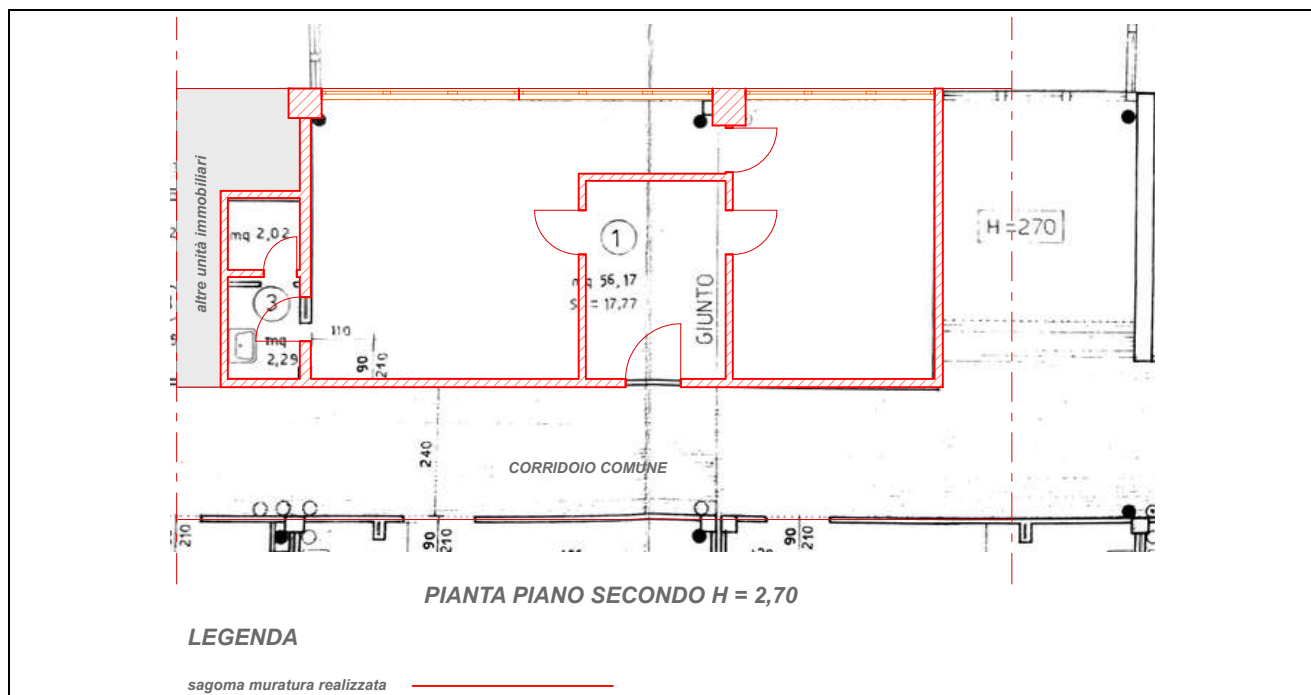


Figura 8. Comparazione stato approvato – stato rilevato.

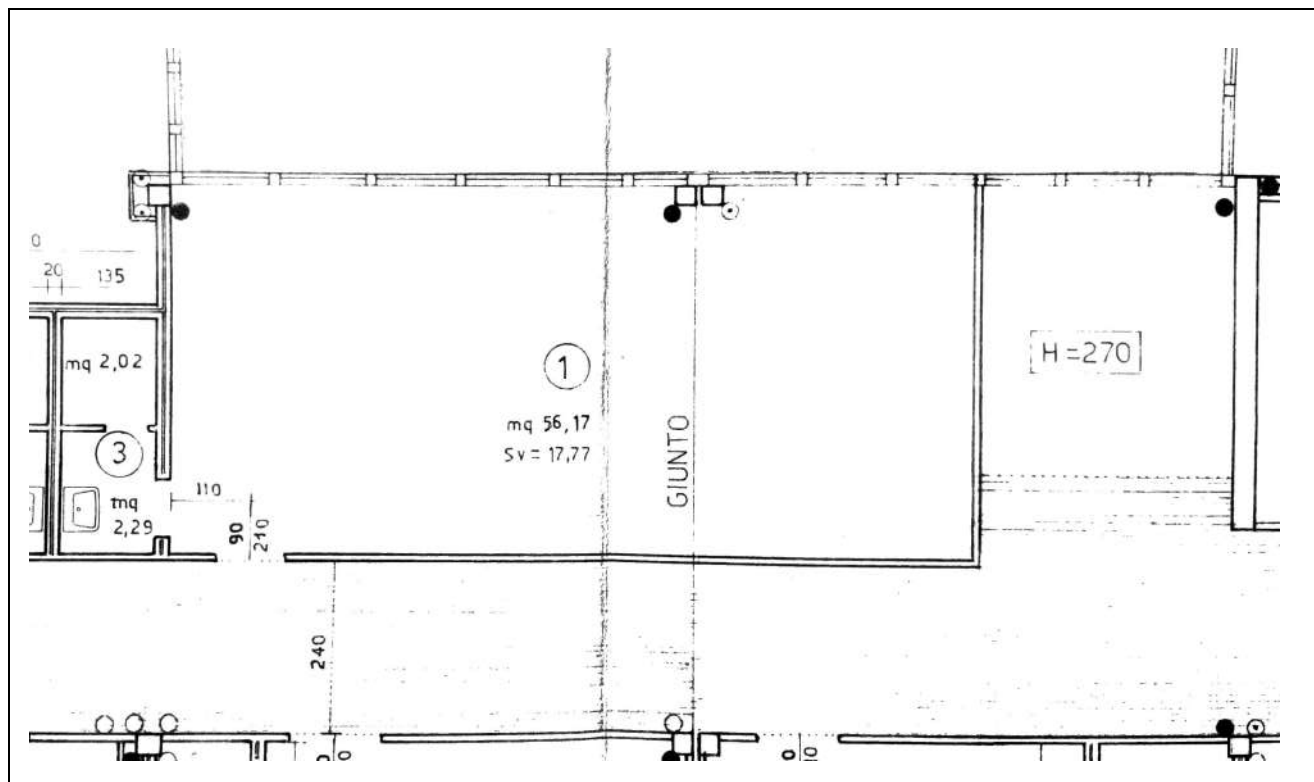


Figura 9. Stato approvato.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- 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: -----
- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche:
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultrannuali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: €
5.000,00



- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:
spese condominiali ordinarie arretrate ultimo biennio e straordinarie già deliberate € 14.322,49

Si deve evidenziare che l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 25.2.2026)

- ❖ Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 7
 - a favore di

con sede in ***** (*****) C.F. *****
 - a carico di

nato ad ***** (*****) il ***** C.F. *****

con sede a ***** (*****) C.F. *****
 - atto a firma di Marina Aceto Notaio in Moncalvo (AT) in data **27.8.2010** ai nn. **840/680** rep./racc.
 - iscritto a VICENZA in data **7.9.2010** ai nn. **19136/4018** RG/RP
Capitale € 130.000,00 - Ipoteca € 260.000,00.
Beni per la piena proprietà (oltre ad altri):
C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 47°
particella n. **127 subalterno 63**
- ❖ Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
 - a favore di

con sede in ***** (*****) C.F. *****
 - a carico di

nato ad ***** (*****) il ***** C.F. *****

con sede a ***** (*****) C.F. *****
 - atto a firma di Marina Aceto Notaio in Casale Monferrato (AL) in data **18.3.2016** ai nn. **6518/4969** rep./racc.
 - iscritto a VICENZA in data **24.3.2016** ai nn. **5315/855** RG/RP
Capitale € 35.416,74 - Ipoteca € 39.672,54.
Beni per la piena proprietà (oltre ad altri):
C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 47°
particella n. **127 subalterno 63**



❖ Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

con sede a ***** (*****) C.F. *****

- a carico di

nato ad ***** (*****) il ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **25.7.2025** ai nn. **4390** rep.

- trascritto a VICENZA in data **4.9.2025** ai nn. **19780/14461** RG/RP

Importo del debito: € 101.942,76 oltre a successivi interessi e spese.

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 47°

particella n. **127 subalterno 63**

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

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **7.9.2010** ai nn. **19136/4018** RG/RP

2. ISCRIZIONE VICENZA in data **24.3.2016** ai nn. **5315/855** RG/RP

3. TRASCRIZIONE VICENZA in data **4.9.2025** ai nn. **19780/14461** RG/RP

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Rag. Daniele Apolloni – Via Zamenhoff civ. 28 Vicenza - Via Colleoni civ. 22 Thiene (VI) – tel.

0445.381030 - cell. 39120173754 - email danieleapolloni@hotmail.com

a. importo annuo delle spese fisse di gestione circa:	€	3.500,00
b. eventuali spese straordinarie già deliberate		
- impianto fotovoltaico finanziato con prestito banca <u>importo totale</u> :	€	400.000,00
c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia circa:	€	14.322,49
d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:		no
e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:	si	allegato
f. dotazioni, impianti e servitù condominiali:		
imp. elettrico e fotovoltaico parti comuni - portineria e sorveglianza	si	allegato
g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:	si	allegato
h. certificati di conformità degli impianti condominiali:	si	allegato

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare e in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o 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 e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini."

12.2 Stima del valore di mercato

*"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e 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 a immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del **28.2.2026** risulti essere pari a:*



€ 35.000,00 (euro trentacinquemila/00) pari a circa €/m² 500,00 al quale dovranno essere essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale circa:	€ 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ 4.000,00
- <u>altri costi/oneri:</u>	<u>-----</u>
TOTALE	€ 5.000,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 20 %** sul valore dei beni.*

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo ragguagliato effettuate le detrazioni pari a € 30.000,00 (euro trentamila/00)**
- **prezzo a base d'asta pari a 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)**
- **offerta minima pari a € 18.000,00 (euro diciottomila/00).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Raffronto con le seguenti compravendite:

Comparabile A 19.1.2026 € 37.200,00 - Comparabile B 19.1.2026 € 30.000,00

Comparabile C 19.1.2026 € 30.000,00 - Comparabile D 16.1.2026 € 44.000,00

Comparabile E 15.4.2025 € 25.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Zona periferica tranquilla, comoda al centro comunale, agevoli collegamenti con i principali assi viari. Dimensioni contenute dell'immobile, ottime dotazioni condominiali e di sicurezza, ma presenza di un'elevata offerta di immobili direzionali sul mercato a fronte di una domanda molto contenuta.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato

La residenza attuale anagrafica così ricavata dai certificati rilasciati dall'Anagrafe del Comune di *
***** risulta la seguente:

***** residente in Via *****_ ***** (*****).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

***** coniugato in data ***** - l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
rilasciato da Comune di ***** riporta la scelta del regime della separazione dei beni.
Successivamente in data ***** viene riportato ricorso per la separazione con la sentenza
di cessazione degli effetti civili del matrimonio in data *****.

15. LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, 3 marzo 2026

L'Esperto Incaricato
Arch. Patrizia Jorio
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Estratto cartografia e N.T.O. - Pratiche edilizie
7. Tabelle di stima dei beni e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile del soggetto esegutato
9. Documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio
10. Ricevuta invio perizia all'esegutato e ai creditori

