



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 79/2025 RGE**

**ELABORATO PERITALE PRIVACY**

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

**Lotto 1 di 1**



**Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

**Creditore procedente: \*dato oscurato\***

**Esecutato: \*dato oscurato\***

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.10.2025 ore 11:00**

**Identificazione beni:** Beni in Schio (VI), Via Pietro Riboli n. 23

Dati Catastali: NCEU di Schio, foglio 11, p.lla 406 sub. 4, graffata alla p.lla 2264 (A/3), per il diritto di 1/1 della piena proprietà e NCT di Schio, foglio 11, p.lla 2271 (Semin arbor), per il diritto di 2/14 della piena proprietà

**Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica (VI) - Mail: [duccioantonio.dinale@gmail.com](mailto:duccioantonio.dinale@gmail.com)  
tel: 0424 226415

**Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI) - Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)  
tel: 0444 953553 – 0444 953915



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 79/2025, promossa da: \*dato oscurato\* contro \*dato oscurato\*

**Giudice:** Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 27.10.2025 ore 11:00

**Esperto stimatore:** arch. Duccio Antonio Dinale

**Diritto pignorato** (pag. 8): 1/1 della piena proprietà del fabbricato e 2/14 del terreno

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 8): nessuno per l'abitazione; \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\* per il terreno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): porzione centrale di edificio a schiera con area scoperta esclusiva e quota di comproprietà sul terreno che costituisce la strada di accesso al bene

**Ubicazione** (pag. 7): Schio (VI), Via Pietro Riboli n. 23

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 16): N.C.E.U. di Schio, Foglio 11, particella 406, subalterno 4, graffata alla particella 2264 (A/3) e N.C.T. di Schio, Foglio 11, particella 2271 (Seminatorio arborato)

**Metri quadri** (pag. 7): locali di abitazione 88,80 m<sup>2</sup>, locali interrati 24,14 m<sup>2</sup>, locali accessori 11,55 m<sup>2</sup>, soffitta 21,09 m<sup>2</sup>, area scoperta esclusiva 92,80 m<sup>2</sup> - Superficie commerciale complessiva 140,19 m<sup>2</sup>

**Stato di manutenzione** (pag. 7): buono

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 20): nessuna

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 22): conforme

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 28): 193.000,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 27): Comparabile A: 26/03/2025, € 175.000,00 – Comparabile B: 05/08/2024, € 150.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (28): 164.050,00 €

**Valore debito:** € 40.687,41, oltre interessi, spese di procedura, spese e accessori come per legge, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 15): \*dato oscurato\*

**Titolo di occupazione** (pag. 15): proprietario

**Oneri** (pag. 24): nessuno

**APE** (pag. 15): Classe energetica E – Valore di prestazione energetica globale 118,40 kWh/m<sup>2</sup>anno – Codice identificativo 49250/2020 valido fino al 07.07.2030

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 30): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2, oltre a quanto dichiarato nell'atto di provenienza del bene, relativamente al



terreno di cui al N.C.T. di Schio, Foglio 11, particella 2271 (quota di 2/14 della piena proprietà): *“terreno che la parte dichiara di essere adibito a strada di accesso all’abitazione e in quanto tale privo di valore economico autonomo dal suddetto fabbricato di cui è stretta pertinenza”*.

Infine, si segnala che la L. 178/2020 non trova applicazione in quanto tale norma fa riferimento esclusivamente ad immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, mentre il fabbricato fa parte di un intervento di edilizia sovvenzionata.

**Lotti** (pag. 30): 1 di 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 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 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi 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 immobiliari 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.



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica .....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Possesso .....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	15
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 2) .....	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	16
5.2	Intestatari catastali storici .....	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	20
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	20
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	23
7.4	Perimetro del “mandato” .....	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	24
8.1	Oneri e vincoli .....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/09/2025) (Allegato 11) .....	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	27
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	27



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	27
12.1	Metodo di valutazione .....	27
12.2	Stima del valore di mercato .....	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	29
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI.....	30
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati .....	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori .....	30
15.	LOTTI .....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 19.05.2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 27.05.2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

In data 03.06.2025, tramite posta certificata, si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene oggetto di pignoramento, richiesta alla quale l'U.T. di Valdagno rispondeva in data 11.06.2025.

In data 09.06.2025, tramite posta certificata, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi" presso il Comune di Schio.

In data 27.06.2025 e 30.06.2025, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale; in pari data, tramite posta certificata, ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile dell'esecutato al Comune di Schio.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 21.07.2025 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 01.08.2025.

In data 04.07.2025 alle ore 9.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del debitore esecutato, è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Porzione centrale di casa a schiera con area scoperta esclusiva e quota proporzionale di comproprietà sul terreno che costituisce la strada di accesso all'immobile. Il fabbricato è composto complessivamente da tre piani fuori terra e un interrato ed è sito in Comune di Schio (VI), in Via Pietro Riboli n. 23. L'accesso pedonale all'immobile avviene sia da Est, da via Pietro Riboli, che da ovest, da via Roggia Maestra, mentre l'accesso carraio avviene esclusivamente da Est, attraverso i mappali nn. 2271 e 1493 che costituiscono la strada di accesso all'immobile, denominata via Roggia Maestra. Si precisa che il mappale nn. 2271 rientra, pro-quota, nei beni oggetto della presente relazione e che nel Titolo di provenienza è riportato quanto segue: *"terreno che la parte dichiara di essere adibito a strada di accesso all'abitazione e in quanto tale privo di valore economico autonomo dal suddetto fabbricato di cui è stretta pertinenza"*.

L'immobile, collocato ad Ovest del centro storico di Schio, dista circa 1,5 km dalla sede comunale e ricade urbanisticamente in Z.T.O. B/262 "Residenziale", come anche le zone limitrofe, inoltre è individuato come *Edificio di interesse storico-ambientale da salvaguardare* n. 23. ([Allegato 01\\_1](#) e [01\\_2](#)).



Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati (Allegato 02):

- Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 406, subalterno 4, graffiata alla particella 2264, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie catastale totale 126 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 117 m<sup>2</sup>, rendita € 477,72; Via Pietro Riboli n. 23; Piano S1-T-1-2.

Intestato:

\*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Catasto Terreni, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 2271, Qualità Seminativo arborato, Classe 1, Consistenza 170 m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 1,71, reddito agrario € 0,83.

Intestato:

\*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/42 della piena proprietà;

\*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/42 della piena proprietà;

\*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/42 della piena proprietà;

\*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

\*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con \*dato oscurato\*;

\*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con \*dato oscurato\*;

\*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà;

\*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con \*dato oscurato\*;

\*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 della piena proprietà in comunione dei beni con \*dato oscurato\*;

\*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni con \*dato oscurato\*;

\*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con \*dato oscurato\*;

\*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà.





I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Giovanna Carraro in data 20/10/2020 ai nn. 4.217 di repertorio e 3.142 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 30/10/2020 ai nn. 9.972 di R.G. e 7.364 di R.P. (Allegato 03)

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

L'abitazione di cui alla particella n. 406 sub. 4, graffata alla particella 2264, confina: a Nord con parete divisoria con altra unità immobiliare e con il mappale n. 2263, a Est con il mappale n. 2271, a Sud con parete divisoria con altra unità immobiliare e con il mappale n. 2265 e a Ovest con parete perimetrale del fabbricato e strada pubblica via Riboli. Salvo più precisi.

Il terreno di cui alla particella n. 2271 confina: a Nord con il mappale n. 2986, a Est con i mappali nn. 781 e 1493, a Sud con il mappale n. 2269 e a Ovest con i mappali nn. 2268, 2267, 2266, 2265, 2264 e 2263. Salvo più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una porzione centrale di edificio a schiera con area scoperta esclusiva, facente parte di un edificio a destinazione residenziale composto complessivamente da tre piani fuori terra e un interrato, realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967, unitamente alla quota di comproprietà sul terreno che costituisce la strada di accesso al bene.

L'unità è così distribuita: zona giorno open-space, con porzione di area scoperta esclusiva e tettoia al piano terra; centrale termica e lavanderia al piano interrato; disimpegno, servizio igienico e camera da letto al piano primo; soffitta al piano secondo.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in pietra; pareti esterne in muratura mista pietra - laterizio, intonacate e tinteggiate; solaio in laterocemento, isolato, tra piano terra e interrato e solai in legno nei restanti piani; scale interne in cemento armato a doppia rampa, tra i piani interrato, terra e primo e in legno tra piano primo e secondo; travi in legno; copertura con struttura in legno isolata e manto in coppi di laterizio.

L'abitazione presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in pvc con vetrocamera; oscuri in pvc e tapparelle alla veneziana; infissi interni in pvc; portoncino d'ingresso semi blindato con apertura ad anta; pavimentazione in lastre alla veneziana al piano terra, in calcestruzzo resinato al piano interrato, nel disimpegno al piano primo e al piano secondo, in piastrelle di gres nel servizio igienico, in pvc simil legno nella camera da letto, in calcestruzzo nelle porzioni pavimentate dell'area scoperta e in ghiaio nella strada di accesso al bene; rivestimenti in piastrelle ceramiche in cucina e nel servizio igienico; cancelli carraio e pedonale metallici.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (con recapito in rete pubblica), TV, videocitofono, condizionamento (3 split interni), telefonico, caldaia autonoma a gas metano con riscaldamento a pavimento. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi complessivamente conformi in quanto realizzati successivamente all'emanazione della L. 46/91.



Nell'area scoperta pertinenziale al fabbricato sono altresì presenti una tettoia, con struttura portante parte in blocchi di cemento e parte in pilastri in cemento armato e copertura in legno, oltre ad una pergola con struttura metallica, rimovibile.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in buono stato di conservazione ma si segnala la presenza di un'infiltrazione d'acqua nella zona giorno causata dai lavori di rifacimento del marciapiede di Via Pietro Riboli.

L'altezza interna è pari a 2,40 m al piano interrato, 2,72 m al piano terra, 2,70 m al piano primo e 1,75 m (altezza media) al piano secondo.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per le superfici principali, 2/3 per i locali interrati, 2/3 per la soffitta, 1/2 per la tettoia e 1/6 per l'area scoperta esclusiva.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 140,19**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 04](#)).

La principale arteria di collegamento è la S.P. 46, denominata "del Pasubio", che collega Vicenza a Rovereto. Nei pressi dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, scuole primaria, secondaria di primo e secondo grado, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, Sede comunale, Teatro, Stadio, ecc..



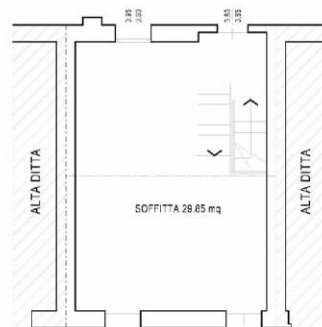
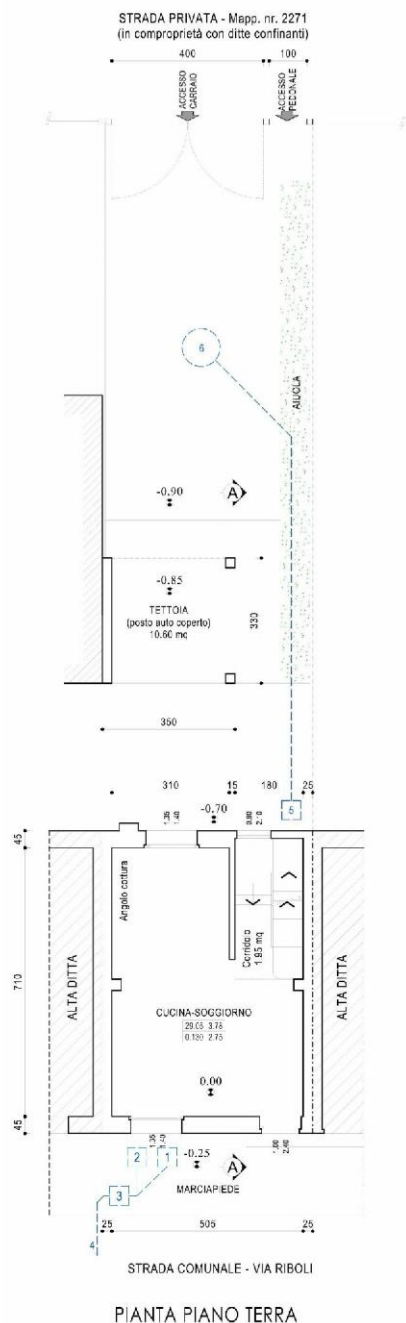
**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato 05](#))**



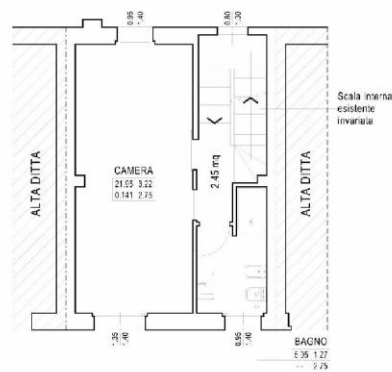


Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 02)

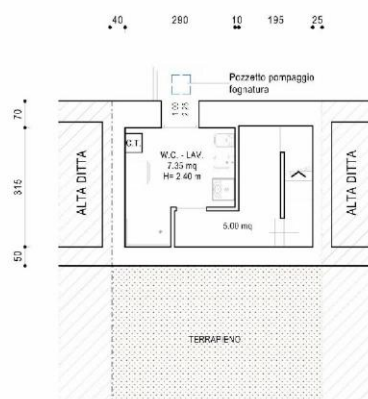




PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO

Figura 3. Planimetria immobile ([Allegato 06](#))





Vista generale da Nord-Ovest



Vista generale da Sud-Ovest



Vista della strada di accesso, m.n. 2271



Vista da Est



Vista della zona giorno

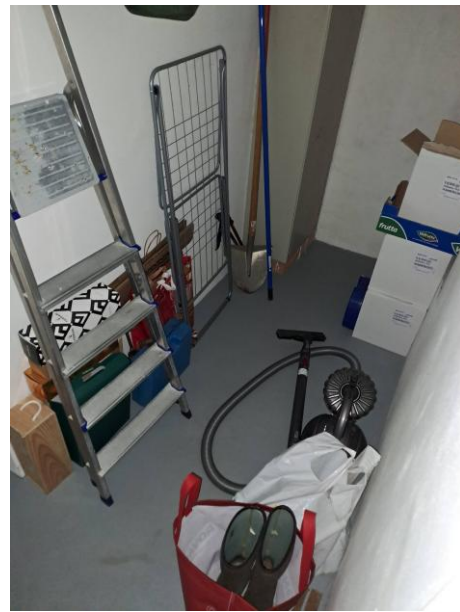


Vista della zona giorno





Vista della centrale termica / lavanderia



Vista del ripostiglio al piano interrato



Vista del servizio igienico



Vista del servizio igienico



Vista della camera al piano primo



Vista della camera al piano primo







Vista della soffitta



Vista della soffitta



Vista dell'area scoperta



Vista della tettoia e dell'area scoperta

**Figura 4. Foto immobili** ([Allegato 07](#))

### 3.5 Certificazione energetica

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 118,40 kWh/m<sup>2</sup>anno. Codice identificativo APE: 49250/2020, valido fino al 07/07/2030. ([Allegato 08](#))

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal debitore esecutato, \*dato oscurato\*.

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

Il Signor \*dato oscurato\*, debitore esecutato, occupa l'immobile in qualità di proprietario dello stesso.



## 5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 2)

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 406, subalterno 4, graffata alla particella 2264, dati derivanti da:

- Dal 17/10/2019 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/10/2019 Pratica n. VI0116745 in atti dal 17/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51272.1/2019);
- Dal 17/10/2018 – VARIAZIONE del 17/10/2018 Pratica n. VI0109822 in atti dal 17/10/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 38108.1/2018);
- Dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 27/05/2004 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2004 Pratica n. VI0135722 in atti dal 27/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9204.1/2004);
- Dal 22/06/2000 – VARIAZIONE del 25/08/1994 Pratica n. 142084 in atti dal 22/06/2000 AMPLIAMENTO - CLS (n. 5622.1/1994);
- Dal 01/01/1992 – VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune I531 – Sezione A – Foglio 11 – Particella 406;

Codice Comune I531 – Sezione A – Foglio 11 – Particella 2264.

Catasto Terreni, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 2271, dati derivanti da:

- Dal 16/08/1993 – FRAZIONAMENTO del 16/08/1993 in atti dal 16/08/1993 (n. 2471.1/1993);
- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 31/12/1974.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 406, subalterno 4, graffata alla particella 2264, intestati:

- Dal 20/10/2020 ad oggi – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- Dal 24/10/2014 fino al 20/10/2020 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Dal 16/12/1993 fino al 24/10/2014 – \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Catasto Terreni, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 2271, intestati:

- Dal 12/05/2022 ad oggi – \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, e \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/42 ciascuno della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\*.





- oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
- Dal 20/10/2020 al 12/05/2022 - \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
  - Dal 26/07/2019 al 20/10/2020 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
  - Dal 19/11/2015 fino al 26/07/2019 - \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena



- proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
- Dal 24/10/2014 al 19/11/2015 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 ciascuno della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
  - Dal 31/05/2011 al 24/10/2014 - \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 ciascuno della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
  - Dal 19/12/2007 al 31/05/2011 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7



- della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 ciascuno della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
- Dal 19/06/2000 al 19/12/2007 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 ciascuno della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
  - Dal 28/11/1999 al 19/06/2000 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 ciascuno della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
  - Dal 17/11/1995 al 28/11/1999 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della nuda proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*,



- per la quota di 1/7 di usufrutto; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 ciascuno della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
- Dal 27/06/1994 fino al 17/11/1995 - \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/14 ciascuno della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\* nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà;
  - Dal 16/12/1993 al 27/06/1994 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, per la quota di 1/7 della piena proprietà; \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota complessiva di 2/14 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\*, il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 2/14 della piena proprietà.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza non sono emerse difformità, pertanto la planimetria catastale è conforme.





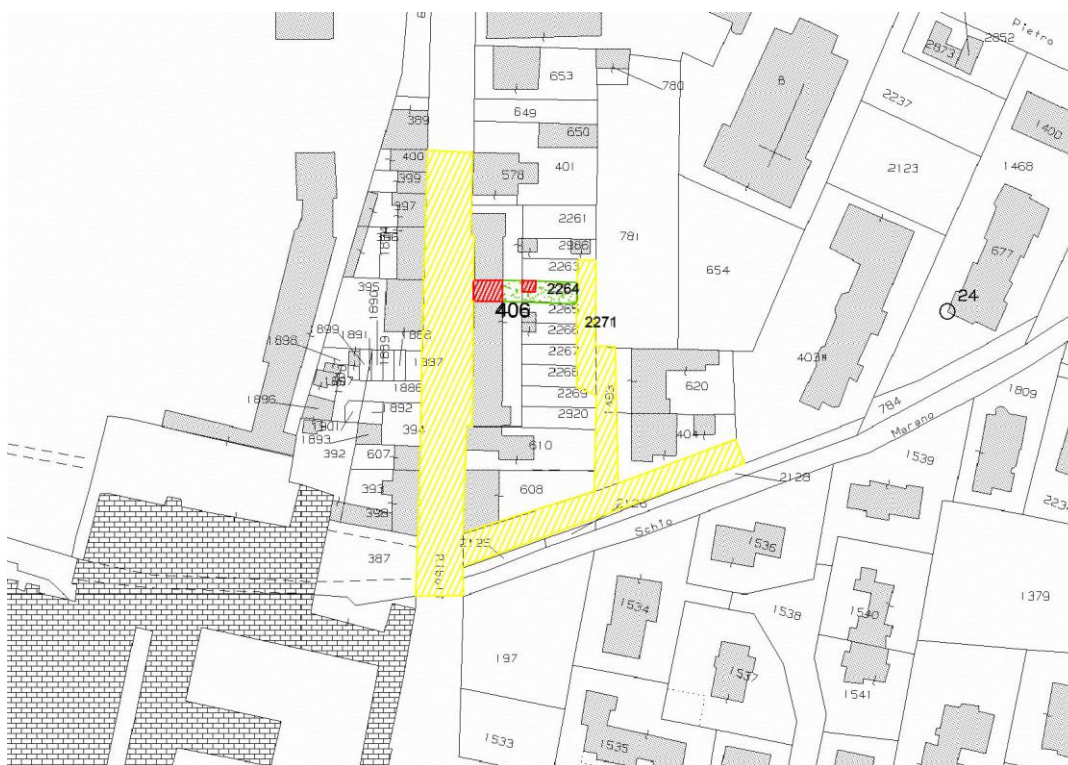


Figura 6. Estratto mappa catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 406, subalterno 4, graffiata alla particella 2264 e Catasto Terreni, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 2271:

- Dal 20/10/2020 ad oggi – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'abitazione e di 2/14 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno; in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Giovanna Carraro in data 20/10/2020 ai nn. 4.217 di repertorio e 3.142 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 30/10/2020 ai nn. 9.972 di R.G. e 7.364 di R.P. (Allegato 03)
- Dal 24/10/2014 fino al 20/10/2020 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'abitazione e 2/14 della piena proprietà del terreno; in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Giulio Carraro in data 24/10/2014 ai nn. 188.831 di repertorio e 20.991 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 30/10/2014 ai nn. 8.433 di R.G. e 6.593 di R.P.
- Dal 16/12/1993 fino al 24/10/2014 – \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'abitazione e 2/14 della piena proprietà del terreno; in forza di Scrittura privata rogato dal Notaio Dott. Giulio Carraro in data 16/12/1993 al n. 82.123 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 30/12/1993 ai nn. 8.488 di R.G. e 6.562 di R.P.



## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile, realizzato in data anteriore al 1967, è stato successivamente interessato dai seguenti interventi edilizi (Allegato 09):

- Nulla osta prot. n. 4776/530/10/Tec./81 del 24/06/1981 per lavori di manutenzione straordinaria in un fabbricato ad appartamenti in via Riboli;
- Condonò edilizio - concessione edilizia in sanatoria prot. n. 8457/tec/86 00, n. 404 di registro del 20/04/95 per costruzione di un locale ad uso ripostiglio;
- Permesso di costruire n. PC/0045/2015 del 22/09/2015 per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N. 62254/2018 del 21/09/2018 per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale. Prima variante al P.C. Nr. 45/2015;
- Segnalazione certificata di agibilità prot. N. 71444/2018 del 29/10/2018.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio ([Allegato 10](#)) e lo stato reale dei luoghi non sono state riscontrate difformità.

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

Non essendo state riscontrate difformità, non vi sono da sostenere oneri per la loro regolarizzazione.

### 7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei 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 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 o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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





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

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

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

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

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

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

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

I vizi di carattere “edilizio” (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell’immobile.

### **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/09/2025) ([Allegato 11](#))**

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO. Comune di SCHIO (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 11 – particella 406 – sub. 4:

1. ISCRIZIONE del 30/12/2022 – Registro Particolare 2054 Registro Generale 14921  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3659/2022 del 29/12/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Soggetti a favore: \*dato oscurato\*, con sede in \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1 (abitazione), 2/14 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2 (terreno di accesso), 1/2 del diritto di proprietà





relativamente all'unità negoziale n. 3 (altri beni) e 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4 (altri beni)

Soggetti contro: \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 (abitazione) e di 2/14 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2 (terreno di accesso); \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3 (altri beni) e 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4 (altri beni)

Sezione D: “IL TRIBUNALE DI VICENZA INGIUNGE A \*dato oscurato\* (C.F. \*dato oscurato\*), \*dato oscurato\* (C.F. \*dato oscurato\*), \*dato oscurato\* (C.F. \*dato oscurato\*) DI PAGARE IMMEDIATAMENTE, IN SOLIDO TRA LORO, ALLA NOTIFICA DEL PRESENTE DECRETO ALLA RICORRENTE LA SOMMA DI EURO 26.709,68, OLTRE AGLI INTERESSI TASSI E CONDIZIONI CONTRATTUALMENTE PATTUITI (EURIBOR 6 MESI MINIMO ZERO + 3,50% SPREAD + 4% MORA) DA CALCOLARSI SULLA QUOTA CAPITALE DAL 07.12.2022 AL SALDO EFFETTIVO, E ALLE SPESE DELLA PROCEDURA, LIQUIDATE IN EURO 1.781,00 PER COMPENSI E IN EURO 286,00 PER ESBORSI, OLTRE A SPESE GENERALI FORFETARIE, CPA E IVA. LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL RAPPORTO DI FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO N. 479104 ACCESO IN DATA 02.03.2021 VENIVANO PERSONALMENTE GARANTITE DAI SIGG. \*dato oscurato\* (C.F. \*dato oscurato\*) E \*dato oscurato\* (C.F. \*dato oscurato\*) SINO AL LIMITE DI EURO 40.000,00 (QUARANTAMILA/00=). LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI ESTESA A CAPITALE SPESE E INTERESSI. SI PRECISA A RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE CHE LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESENZIONE DELLE IMPOSTE IPOTECARIE AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DAGLI ARTT. 15 E SS. DEL DPR 601/1973 TRATTANDOSI DI TITOLO EMESSO IN FORZA DI CONTRATTI DI CREDITO A MEDIO/LUNGO TERMINE.”

2. ISCRIZIONE del 17/03/2023 – Registro Particolare 265 Registro Generale 2804

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 684/2023 del 28/02/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: \*dato oscurato\*, con sede in \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (abitazione), 2/14 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (terreno di accesso), 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3 (altri beni) e 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4 (altri beni)

Soggetti contro: \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 (abitazione) e di 2/14 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2 (terreno di accesso); \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3 (altri beni) e 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4 (altri beni)

Sezione D: “IL TRIBUNALE DI VICENZA INGIUNGE A \*dato oscurato\* (C.F. \*dato oscurato\*) E \*dato oscurato\* (C.F. \*dato oscurato\*) DI PAGARE ALLA PARTE RICORRENTE, IN SOLIDO



*TRA LORO, LA SOMMA DI EURO 70.347,13, OLTRE AGLI INTERESSI EURO 13.038,69 (CALCOLATI AL TASSO DI MORA DEL 6,75% SULLA SOMMA DI EURO 56.967,13 E AL TASSO DI MORA DEL 3,85% SULLA SOMMA DI EURO 13.011,62) OLTRE ALLE SPESE ULTERIORI PER EURO 16.614,18. LA PRESENTE I POTECA DEVE INTENDERSI ESTESA A CAPITALE, SPESE E INTERESSI.”*

3. ISCRIZIONE del 21/03/2023 – Registro Particolare 277 Registro Generale 2894

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1745/2022 del 22/09/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: \*dato oscurato\*, con sede in \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (altri beni), 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (altri beni), 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3 (abitazione) e 2/14 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4 (terreno di accesso)

Soggetti contro: \*dato oscurato\*, nata \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (altri beni) e 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (altri beni); \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 3 (abitazione) e di 2/14 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 4 (terreno di accesso)

Sezione D: “*SULLA QUOTA CAPITALE RESIDUO DI EURO 335.158,87 DECORRONO INTERESSI AL TASSO CONTRATTUALE DEL 2,25%, FORMULA DELL'ANNO COMMERCIALE, DAL 5.9. 2022 AL SALDO EFFETTIVO OLTRE AI COMPENSI E SPESE GIA' LIQUIDATI IN DECRETO, AL RIMBORSO FORFETTARIO DELLE SPESE GENERALI, IVA, C.P.A., ALLE SPESE E COMPETENZE PER IL PRESENTE PROCEDIMENTO ED ULTERIORI SUCCESSIVE OCCORRENDE. SI ISCRIVE LA PRESENTE IPOTECA CON APPLICAZIONE DEI BENEFICI PREVISTI DALL'ART.15 DPR N.601 DEL 1973 E SUCCESSIVE MODIFICHE ESSENDO IL PRESENTE TITOLO STATO EMESSE A FRONTE DI UN CREDITO SORTO A SEGUITO DI UN FINANZIAMENTO A MEDIO-LUNGO TERMINE.”*

4. TRASCRIZIONE del 18/03/2025 – Registro Particolare 2099 Registro Generale 2694

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 701 del 26/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: \*dato oscurato\*, sede \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 (abitazione) e di 2/14 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 2 (terreno di accesso)

Soggetti contro: \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale 1 (abitazione) e di 2/14 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'unità negoziale 2 (terreno di accesso)



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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali deliberate o arretrate.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa 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”*.



Ai fini della stima del valore dell'immobile si è tenuto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di due compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili commerciali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Schio (VI), in posizione semicentrale; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il "segmento di mercato"; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili"; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili"; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i "prezzi marginali"; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

## 12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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  $5\div 10\%$  ( $\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$ ).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da una porzione centrale di edificio a schiera con area scoperta esclusiva, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile valore di mercato alla data del 25/09/2025 un valore pari a: € 192.942,98, arrotondato a € **193.000,00 (centonovantatremila/00 €)**, pari a circa **1.375 €/m<sup>2</sup>**. ([Allegato 12](#)), al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra 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:	€	0.00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€	0.00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€	0.00
- altri costi/oneri:	€	0.00

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 (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni, per la quota di diritto pignorata**, è così calcolato:

Riduzione per vendita giudiziaria      € 193.000 x 15% = € 28.950,00

**Valore a base d'asta** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 193.000,00 – € 28.950,00) = **€ 164.050,00 (euro centosessantaquattromilacinquanta/00).**”

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al “quarto esperimento”, come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. ([Allegato 14](#))

## 12.5 Giudizio di vendibilità

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia buona, per lo stato del bene e nonostante le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.



### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

### 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

#### 14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Il Sig. \*dato oscurato\*, debitore esegutato, risulta iscritto presso l'Anagrafe del Comune di \*dato oscurato\* in via \*dato oscurato\*. (Allegato 15)

#### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Come riportato nel Registro degli Atti di matrimonio del Comune di \*dato oscurato\* al n. \*dato oscurato\* P. \*dato oscurato\* S. \*dato oscurato\* anno \*dato oscurato\* risulta che il Signor \*dato oscurato\*, debitore esegutato, ha contratto matrimonio in data \*dato oscurato\*. Nell'estratto dell'atto di matrimonio risultano esservi le seguenti annotazioni:

*“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimoni, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

*Con provvedimento del Tribunale di VICENZA n. \*dato oscurato\* in data \*dato oscurato\* è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”. (Allegato 15)*

### 15. LOTTI

Lotto 1 di 1.

### 16. OSSERVAZIONI FINALI

Relativamente alla strada di accesso all'immobile, allibrata catastalmente al N.C.T. di Schio, Foglio 11, particella 2271, di proprietà dell'esegutato per la quota di 2/14, si riporta quanto descritto nell'atto di provenienza del bene: *“terreno che la parte dichiara di essere adibito a strada di accesso all'abitazione e in quanto tale privo di valore economico autonomo dal suddetto fabbricato di cui è stretta pertinenza”*. Per tale motivo, si ritiene che non è necessario il C.D.U. per il terreno in questione, che risulta strettamente pertinenziale al fabbricato.

Il Compendio pignorato, prima del 16/12/1993, era di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza (I.A.C.P.) e, pertanto, rientrava nell'edilizia residenziale di tipo sovvenzionato. Alla luce di ciò si precisa che la L. 178/2020 non trova applicazione in quanto tale norma fa riferimento esclusivamente ad immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Marostica, lì 25/09/2025

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Duccio Antonio Dinale



**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda, art. n. 3.2 e 7.1.2 delle N.T.O. e scheda n. 23 (edifici da salvaguardare)
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, visure e scheda catastale)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovrapposizione ortofoto-catastale
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Copia provvedimenti edilizi
10. Copia elaborati grafici ultimo progetto approvato
11. Ispezioni ipotecarie
12. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
13. Comparabili
14. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
15. Certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato
16. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori

