



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 405/2024 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 2 di 3



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: ***dato oscurato***

Esecutati: ***dato oscurato*, *dato oscurato*, *dato oscurato*, *dato oscurato* e *dato oscurato***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21.10.2025 ore 10:00**

Identificazione beni: Beni in Schio (VI), Via Arnaldo Fusinato n. 2
Dati Catastali: NCEU di Schio, foglio 12, p.lla 629, sub. 23 (A3)
per il diritto di piena proprietà per la quota complessiva di 1/1

Esperto stimatore: **arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica
(VI) - Mail: 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
tel: 0444 953553 – 0444 953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 405/2024, promossa da: *dato oscurato* contro *dato oscurato*, *dato oscurato*, *dato oscurato*, *dato oscurato*, *dato oscurato* e *dato oscurato*

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.10.2025 ore 10:00

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 7): 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al piano primo

Ubicazione (pag. 6): Schio (VI), Via Arnaldo Fusinato n. 2

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): N.C.E.U. di Schio, Foglio 12, particella 629, subalterno 23 (A/3)

Metri quadri (pag. 6): locali abitativi 206,56 m² – balconi 0,94 m² - Superficie commerciale complessiva 206,87 m²

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 16): conforme

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 21): 200.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 20): Comparabile A: 20.12.2024, € 210.000,00 – Comparabile B: 03.04.2025, € 169.000,00

Valore di vendita forzata proposto (21): 170.000,00 €

Valore debito: € 124.889,70, oltre ad € 2.800,00 per spese di iscrizione ipotecaria, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): libero

Titolo di occupazione (pag. 13): nella disponibilità degli esegutati

Oneri (pag. 18): circa € 2.700,00 annui, non vi sono spese insolute

APE (pag. 13): Classe energetica D – Valore di prestazione energetica globale 83,89 kWh/m²anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 23): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2 e che è attualmente in corso una causa avviata da un'impresa edile che reclama propri compensi in opposizione al Condominio che contesta la qualità dei lavori eseguiti

Lotti (pag. 23): 2 di 3



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	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 2).....	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici.....	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	14
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	16
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	17
7.4	Perimetro del “mandato”	17
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	18
8.1	Oneri e vincoli.....	18
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12.09.2025) (Allegato 10).....	18
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	19
9.	SUOLO DEMANIALE	19
10.	USO CIVICO O LIVELLO	20



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	20
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	20
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	20
12.1	Metodo di valutazione.....	20
12.2	Stima del valore di mercato.....	21
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	21
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	22
12.5	Giudizio di vendibilità'	22
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	23
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI.....	23
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati	23
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	23
15.	LOTTI.....	23
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	23
17.	ELENCO ALLEGATI	24



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 19.12.2024 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano 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 09.01.2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

In data 20.01.2025, 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 degli esecutati ai Comune di Piovene Rocchette, Schio e Zugliano.

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 28.01.2025 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 10.03.2025.

In data 13.03.2025, letta la relazione preliminare, il G.E. fissava udienza incidentale per la comparizione delle parti e degli ausiliari in data 25.03.2025 alle ore 11:30, con la quale assegnava al sottoscritto nuovo termine per il deposito della relazione di stima.

In data 27.03.2025, tramite posta certificata, si è inoltrata al Comune di Schio "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

In data 18.04.2025, tramite posta certificata, si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti di locazione relativi ai beni oggetto di pignoramento, richiesta alla quale l'U.T. di Valdagno rispondeva in data 09.05.2025.

In data 29.05.2025 alle ore 10.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e dei Signori *dato oscurato*, *dato oscurato* e *dato oscurato* (debitori esecutati), è stato effettuato l'accesso agli immobili 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

Appartamento al piano primo facente parte di un edificio a destinazione mista commerciale-residenziale composto complessivamente da tre piani fuori terra e un interrato. Il tutto sito in Comune di Schio (VI), in Via Arnaldo Fusinato n. 2. L'accesso all'immobile avviene da Nord-Est, da via A. Fusinato, grazie all'ingresso, alla corte e al vano scale comuni.

L'immobile, collocato in centro a Schio, dista circa 500 dalla sede comunale e ricade urbanisticamente in Z.T.O. A "Storica", come anche le zone limitrofe ed è individuato come Edificio con categoria d'intervento 2 "Restauro e risanamento conservativo". ([Allegato 1](#)).

Il traffico nella zona è scarso, i parcheggi sono scarsi; 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 2):

- Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 12, particella 629, subalterno 23, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 3, Consistenza vani 7, Superficie catastale totale 210 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 210 m² rendita € 668,81; Via Arnaldo Fusinato n. 2; Piano 1.

Intestati:

- *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 17/45 della piena proprietà;
- *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 7/45 della piena proprietà;
- *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 7/45 della piena proprietà;
- *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 7/45 della piena proprietà;
- *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 7/45 della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di: Dichiarazione di successione del 02.12.2023, n. 214.340 vol. 88.888, trascritta in data 22.05.2024 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 5.100 di R.G. e 4.062 di R.P. e Dichiarazione di successione del 09.09.2011, n. 493 vol. 9.990, trascritta in data 08.11.2012 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 9.690 di R.G. e 7.479 di R.P. (Allegato 3)

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento confina: a Nord parete perimetrale del fabbricato, a Est con pareti divisorie con altre unità immobiliari, a Sud parete perimetrale del fabbricato e a Ovest con pareti divisorie con altre unità immobiliari e con vano scale comune.

Nel suo complesso il fabbricato confina a Nord con strada pubblica via Carducci, a est con strada pubblica via Fusinato, a Sud con i mappali nn. 631 e 1000 e a Ovest con i mappali nn. 624 e 628. Salvi più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano primo facente parte di un edificio a destinazione mista residenziale – commerciale composto complessivamente da tre piani fuori terra e realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

L'unità è così distribuita: ingresso e disimpegno centrali, studio e zona giorno verso Nord, due ripostigli verso Est (di cui uno utilizzato come camera da letto), due camere da letto e un servizio igienico verso Sud, e un servizio igienico verso Ovest.



L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in pietra; pareti esterne in muratura mista pietra - laterizio, intonacate e tinteggiate; solai in legno; balconi con struttura in pietra e parapetto con ringhiera metallica; scale interne comuni in pietra e laterizio; travi in legno; copertura con struttura in legno e manto in coppi di laterizio.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno con doppio vetro; oscuri in legno con apertura alla "vicentina"; infissi interni in legno, alcuni con specchiature vetrate; portoncino d'ingresso in legno; pavimentazione in piastrelle di gres nella zona giorno e in parquet di legno nelle camere; rivestimento in piastrelle ceramiche nella cucina e nei servizi igienici.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (privato con recapito in vasca a tenuta), TV (antenna comune), citofonico, telefonico, gas, termico con caldaia autonoma a gas metano e radiatori tubolari come diffusori. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, dovranno essere oggetto di puntuale verifica ed adeguamento in quanto parzialmente antecedenti all'emanazione della L. 46/91.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in buono stato di conservazione.

L'altezza interna varia dai 2,65 m ai 3,05 m, come riportato nelle schede catastali dell'immobile.

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 e 1/3 per i balconi.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 206,87**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 4](#)).

Le principali arterie di collegamento sono la S.P. 350, denominata "Valdastico" e la S.P. 46, denominata "del Pasubio", che collegano rispettivamente Calliano a Schio e Vicenza a Rovereto.

Nei pressi dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, Sede comunale, Teatro, ecc..





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato 5](#))

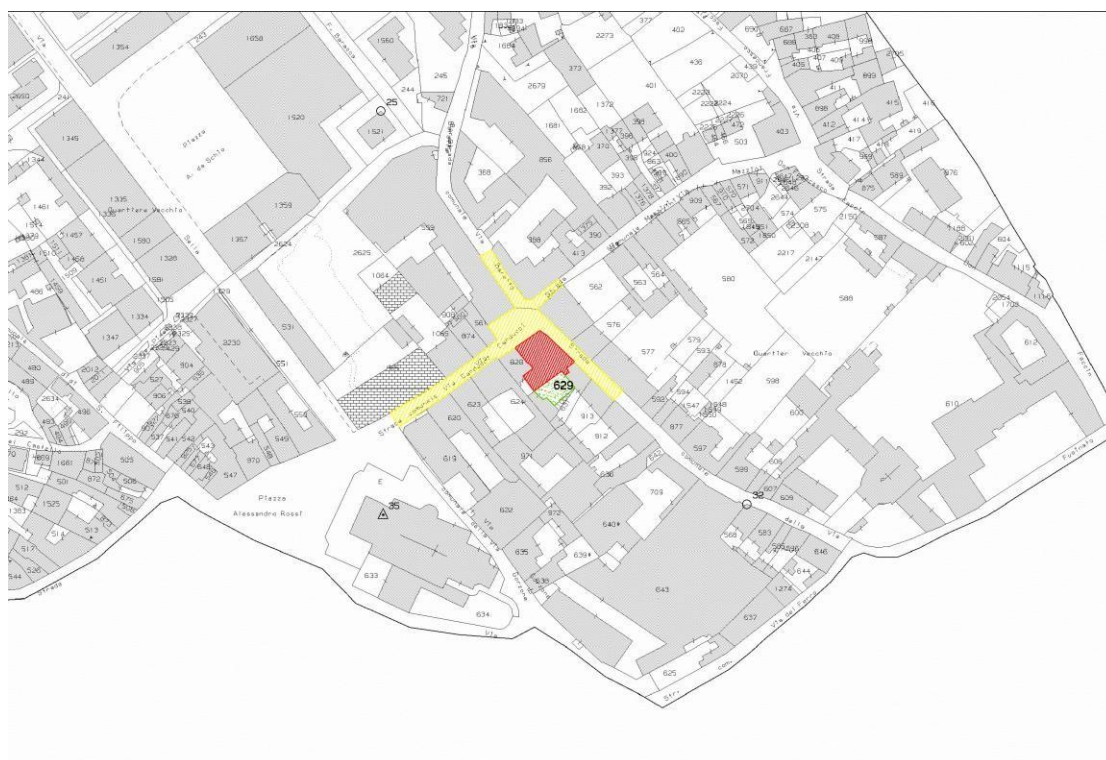
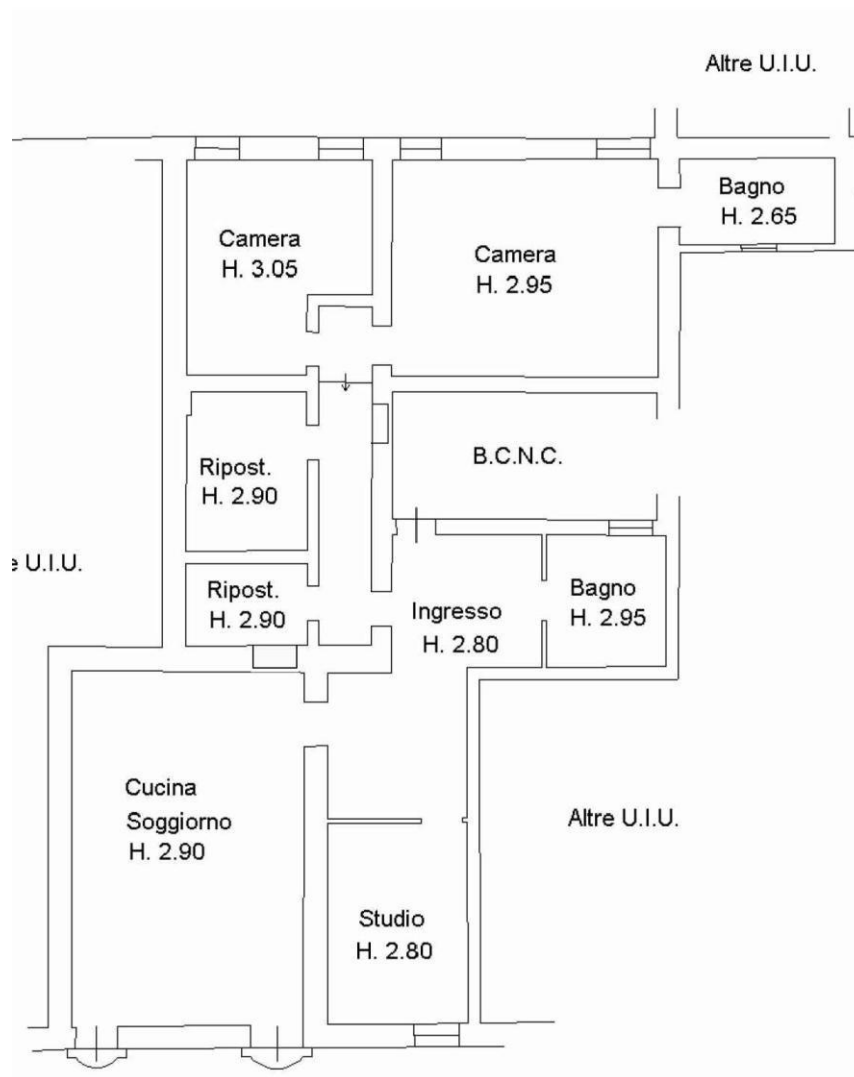


Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 2)



Pianta piano primo

Figura 3. Planimetria immobile ([Allegato 6](#))

Vista generale da Nord



Vista generale da Ovest



Vista dell'ingresso



Vista della zona giorno



Vista della zona giorno



Vista dello studio



Vista del servizio igienico



Vista del disimpegno centrale





Vista del ripostiglio



Vista del ripostiglio utilizzato come camera



Vista del ripostiglio utilizzato come camera



Vista della camera da letto



Vista della camera da letto



Vista della camera da letto padronale





Vista della camera da letto padronale



Vista del secondo servizio igienico

Figura 4. Foto immobili ([Allegato 7](#))

3.5 Certificazione energetica

Non essendo stata reperita documentazione sulla certificazione energetica dell'immobile si è provveduto alla stesura della stessa.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 83,89 kWh/m²anno. (Allegato 8)

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava libero.

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

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava libero, nella disponibilità degli esecutati.

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 2)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 12, particella 629, subalterno 23, dati derivanti da:

- Dal 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 02.08.2014 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02.08.2014 Pratica n. VI0146161 in atti dal 02.08.2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 472347.1/2014);



- Dal 02.08.2013 – FUSIONE del 02.08.2013 Pratica n. VI0169901 in atti dal 02.08.2013 FUSIONE (n. 86105.1/2013).

Mappali Terreni Correlati Codice Comune I531 – Sezione A – Foglio 12 – Particella 629.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 12, particella 629, subalterno 23, intestati:

- Dal 02.12.2023 ad oggi – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 17/45 della piena proprietà; *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*, *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 7/45 ciascuno della piena proprietà, fino ad oggi;
- Dal 09.09.2011 al 02.12.2023 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 20/30 della piena proprietà; *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, *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*, *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 2/30 ciascuno della piena proprietà, fino al 02.12.2023;
- Dal 26.11.1979 fino al 09.09.2011 – *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 di 1/1 della piena proprietà in comunione legale dei beni.

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 è emerso che la nicchia esistente tra zona giorno e ripostiglio è riportata graficamente in forma errata. Tale difformità, in ogni caso, non comporta variazioni alla consistenza del bene, pertanto la planimetria catastale è da considerarsi conforme.



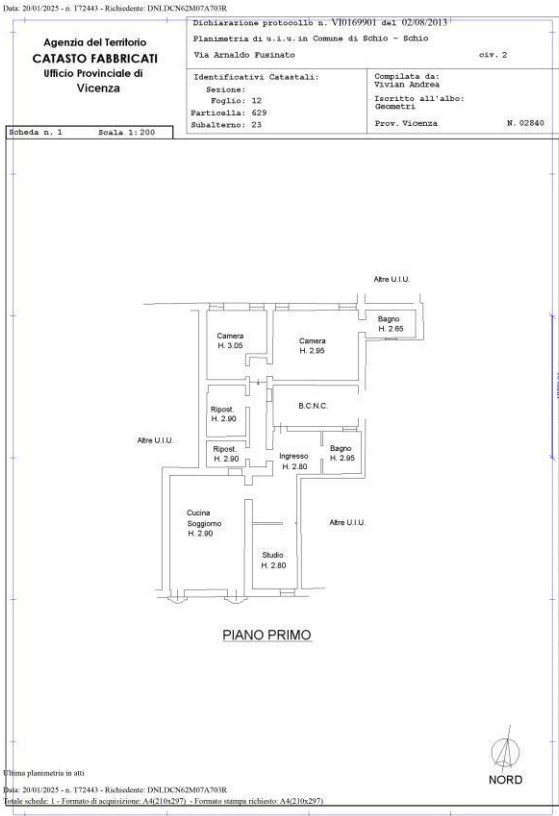


Figura 5. Planimetria catastale del bene



Figura 6. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Dal 02.12.2023 ad oggi – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 17/45 della piena proprietà; *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*, *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 7/45 ciascuno della piena proprietà, fino ad oggi; in forza di Dichiarazione di successione del 02.12.2023, n. 214.340 vol. 88.888, trascritta in data 22.05.2024 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 5.100 di R.G. e 4.062 di R.P. (Allegato 3)
- Dal 09.09.2011 al 02.12.2023 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, per la quota di 20/30 della piena proprietà; *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, *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*, *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 2/30 ciascuno della piena proprietà, fino al 02.12.2023; in forza di Dichiarazione di successione del 09.09.2011, n. 493 vol. 9.990, trascritta in data 08.11.2012 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 9.690 di R.G. e 7.479 di R.P. (Allegato 3)
- Dal 26.11.1979 fino al 09.09.2011 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in comunione legale dei beni; in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Morini in data 26.11.1979 al n. 23.835 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 13.12.1979 ai nn. 7.002 di R.G. e 5.941 di R.P. e variato in data 27.11.2018.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967 e non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Schio relative a tale unità.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza ([Allegato 02](#)) e lo stato reale dei luoghi è stato riscontrato che la nicchia esistente tra cucina e ripostiglio è stata riportata graficamente in forma errata ([Allegato 09](#)).



Pianta piano primo

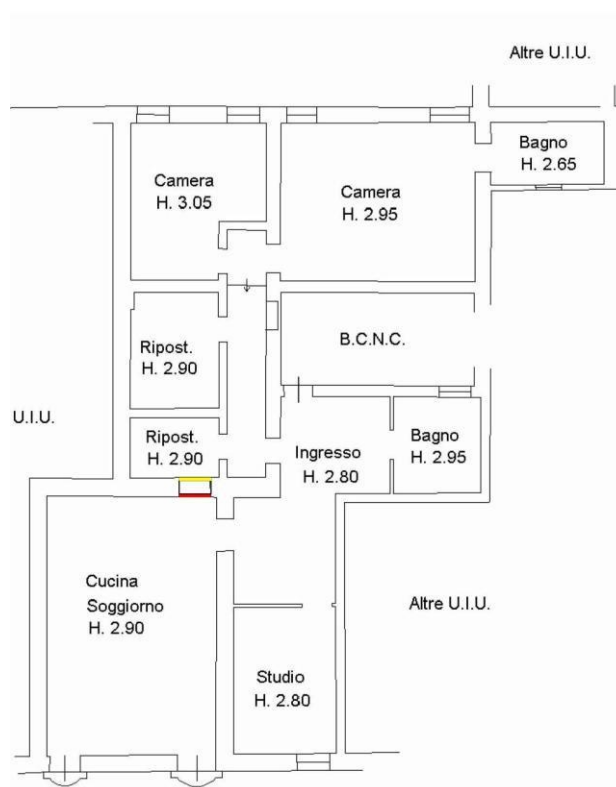


Figura 7. Schema rilievo difformità

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate, trattandosi di un mero refuso grafico e considerato che non vi sono pratiche edilizie relative a tale unità immobiliare, non necessitano di 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 12.09.2025) ([Allegato 10](#))

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO. Comune di SCHIO (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 12 – particella 629 – sub. 23:

1. ISCRIZIONE del 07.01.2022 – Registro Particolare 1765 Registro Generale 12515
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2104 del 15.10.2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.



Soggetti a favore: *dato oscurato*, nato *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Soggetti contro: *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 20/30 del diritto di proprietà, *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 2/30 del diritto di proprietà; *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 2/30 del diritto di proprietà; *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 2/30 del diritto di proprietà; *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 2/30 del diritto di proprietà; *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* per la quota di 2/30 del diritto di proprietà.

Sezione D: *“I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO E L'ELENCAZIONE DEI SOGGETTI CONTRO, NONCHE' I DATI DEGLI IMMOBILI SONO STATI INDICATI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE, CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.”*

2. TRASCRIZIONE del 18.11.2024 – Registro Particolare 8.989 Registro Generale 11489

Pubblico ufficiale UNEP VICENZA Repertorio 5685 del 22.10.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Soggetti contro: *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 17/45 del diritto di proprietà; *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 7/45 del diritto di proprietà; *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 7/45 del diritto di proprietà e relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 7/45 del diritto di proprietà; *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 7/45 del diritto di proprietà.

Sezione D: *“IL RICHIEDENTE SI ASSUME LA COMPLETA RESPONSABILITA' SULLA CORRETTEZZA DEI DATI DEI SOGGETTI E DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEI RELATIVI QUADRI.”*

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni di cui al paragrafo precedente e cancellata la trascrizione di cui al precedente punto 2.

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 far parte del "Condominio Carducci", le spese ordinarie annue ammontano a circa € 2.700,00, non vi sono spese condominiali straordinarie deliberate, né spese arretrate.

Si precisa che l'Amministratore Condominiale, *dato oscurato*, ha comunicato al sottoscritto che il Condominio Carducci "è oggetto in questo periodo di una pratica legale avviata da un'impresa edile che reclama propri compensi in opposizione al Condominio che contesta la qualità dei lavori eseguiti. Per tale motivo, nell'esercizio in corso 01/10/24-30/09/25 [...] dopo la scadenza della 1 rata, per altro puntualmente onorata in data 30/10/24 dai Sigg. *dato oscurato*, il sottoscritto decideva di sospendere la raccolta delle rate ordinarie, in quanto la causa rendeva necessarie altre priorità [...] per i quali si provvedeva a richiedere gli importi pro-quota alla Proprietà in esame." (Allegato 10)

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 residenziali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Schio (VI), in centro storico; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazione 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, dalla differenza di classe energetica e dalla presenza o meno dell'impianto di riscaldamento 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 al 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 un appartamento sito in un fabbricato plurifamiliare in centro storico a Schio, 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 08.09.2024 un valore pari a: € 199.888,52, arrotondato a € **200.000,00 (duecentomila/00 €)**, pari a circa **967 €/m²** ([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 € 200.000,00 x 15% = € 30.000,00

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

(€ 200.000,00 – € 30.000,00) = **€ 170.000,00 (euro centosettantamila/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 “terzo 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 sia per lo stato del bene che a causa delle 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**

I debitori esegutati risultano così iscritti:

- *dato oscurato*, iscritta presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato*;
- *dato oscurato*, iscritta presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato*;
- *dato oscurato*, iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato*;
- *dato oscurato*, iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato*;
- *dato oscurato*, iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in *dato oscurato*. (Allegato 15)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

I Signori *dato oscurato*, *dato oscurato* e *dato oscurato* risultano di stato civile libero.

Il Sig. *dato oscurato* risulta di stato civile libero per divorzio da *dato oscurato* in data *dato oscurato*.

La Sig.ra *dato oscurato* risulta coniugata dal *dato oscurato* come da Atto *dato oscurato* Numero *dato oscurato* Parte *dato oscurato* Serie Ufficio *dato oscurato*. Nell'estratto dell'atto di matrimonio è riportato quanto segue:

"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". (Allegato 15)

15. LOTTI

Lotto 2 di 3.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Marostica, lì 15/09/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale



17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda e art. n. 3.1 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, visure e schede catastali)
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. Rilievo difformità edilizie
10. Comunicazione Amministratore condominiale
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 estratti degli atti di matrimonio dei debitori eseguiti
16. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori

