



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 252/2010 RGE**  
**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/01/2026**

Identificazione beni: Bene in Schio (Vi), Via Campo Sportivo, 13

Dati catastali: N.C.E.U., Foglio 2, P.lla 911, Sub. 2 (A2), Sub. 3 (A2), Sub. 4 (A10), Sub. 5 (A2) e Sub. 6 (C6)  
C.T., Foglio 2, P.lla 3131

Diritto di: Piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Oscar Brunello** - Piazza del Mercato 19, Brendola (Vi)

Mail: [oscar.brunello@gmail.com](mailto:oscar.brunello@gmail.com) – tel: 0444/601112

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (Vi)

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953552



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 252/2010

promossa da:

contro

**Giudice:** dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29/01/2026

**Esperto stimatore:** arch. Oscar Brunello

**Diritto pignorato** (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 7): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): villa indipendente ai piani interrato, seminterrato, terra e primo con piscina, autorimessa e parco ad uso esclusivo

**Ubicazione** (pag. 7): Schio (Vi), Via Campo Sportivo n. 13

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 7):

Catasto Fabbricati – Schio-Magrè (Vi)

Foglio 2 Mappale 911 Sub. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10 vani, Rendita 1.032,91 €

Foglio 2 Mappale 911 Sub. 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita 258,23 €

Foglio 2 Mappale 911 Sub. 4, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita 464,81 €

Foglio 2 Mappale 911 Sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita 619,75 €

Foglio 2 Mappale 911 Sub. 6, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 112 mq vani, Rendita 271,86 €

Catasto Terreni – Schio-Magrè (Vi)

Foglio 2 Mappale 3131, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie 1.504 mq, R.D. 12,04 €, R.A. 6,21 €

Foglio 2 Mappale 3130, SOPPRESSO ed unito al Mappale 911

**Metri quadri** (pag. 10): superficie commerciale pari a 1.154 mq circa

**Stato di manutenzione** (pag. 10): buono

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 17): il Mappale 3130 risulta soppresso ed i Sub. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (parti comuni) non risultano presenti in banca dati catastale

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi**

- Difformità edilizie (pag. 26, 31): sì, regolarizzabili, costo stimato 12.000 €

- Difformità catastali (pag. 18): sì, regolarizzabili, costo stimato 3.500,00 €

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 38): 1.806.500,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 37): comparabile A: 22/10/2025 importo 300.000,00 €, comparabile B: 14/12/2023 importo 350.000,00 €, comparabile C: 03/08/2022 importo 250.000,00 €

**Valore di vendita forzata proposto** (39): 1.600.000,00 €

**Valore debito:** 201.780,92 € oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento (salvo aggiornamenti)

**Occupazione** (pag. 15): al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato da tre soggetti eseguiti

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

**Oneri** (pag. 32): si veda quanto esposto al capitolo 8

**APE** (pag. 15): classe energetica D

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità:** nessuna

**Lotti** (pag. 40): lotto unico



### **Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore.**

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni, le aree scoperte, i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi; ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata 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; è stato 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 indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



**SOMMARIO**

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
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 CATASTALE.....	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	15
5.2	Intestatari catastali storici.....	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	23
6.1	Titolo di acquisto dei debitori.....	23
6.2	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	25
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	25
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	26
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	31
7.4	Perimetro del “mandato”.....	31
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	32
8.1	Oneri e vincoli.....	32
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/10/2025).....	33



8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	37
9.	SUOLO DEMANIALE.....	37
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	37
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	37
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	37
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	37
12.1	Metodo di valutazione e criteri valutativi.....	37
12.2	Stima del valore di mercato.....	38
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	39
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	40
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	40
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	40
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	40
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati.....	40
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	40
15.	LOTTI.....	40
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	40
17.	ELENCO ALLEGATI.....	41



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### Premessa

Il sottoscritto arch. Oscar Brunello, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1022, con studio in P.zza del Mercato n. 19 a Brendola (Vi), ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico emesso in data 08/07/2025 dalla dott.ssa Sonia Pantano al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 19/12/2025.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

### Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- nomina Esperto nella presente Procedura in data 20/02/2025;
- giuramento in forma cartacea in data 22/02/2011;
- deposito di relazione peritale cartacea in data 02/09/2011-25/10/2011;
- sospensione della Procedura in data 25/10/2018;
- verbale prosecuzione Procedura ed incarico all'Esperto di redigere una nuova relazione di stima in data 08/07/2025;
- sopralluogo eseguito il 26/08/2025 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la regolarità catastale degli immobili è stata verificata mediante il confronto tra la documentazione reperita presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali reperiti in data 10/07/2025-25/07/2025 (mappa, visure e planimetrie) e il rilievo sommario dei luoghi eseguito durante il sopralluogo;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza alla data del 03/11/2025-16/12/2025;
- acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data 11/12/2025;
- invio della relazione peritale alle parti in data 19/12/2025;
- invio della relazione peritale sostitutiva alle parti in data 23/01/2026.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Villa singola ed indipendente ai piani interrato, seminterrato, rialzato e primo a Schio (Vi), frazione di Magrè, in Via Campo Sportivo n.13. L'immobile è accessibile direttamente dalla pubblica via, è autonomo, è dotato di autorimessa ed una piscina interna ed esternamente è presente un'area pertinenziale ad uso esclusivo (camminamenti, corte, accessi e parco). Lo stesso è situato in una zona residenziale e dista circa 1 km dal centro di Schio (Vi).

Attualmente la proprietà è catastalmente suddivisa in n.5 subalterni (n.3 abitazioni, n.1 ufficio e n.1 autorimessa) ma di fatto i beni si presentano come un unico compendio immobiliare formato dall'abitazione, dall'autorimessa e dall'area esterna pertinenziale. Per tale motivo la presente relazione peritale viene redatta considerando un "lotto unico" e la stima viene eseguita sullo stato di fatto e non in base alla suddivisione catastale esistente.

*Caratteristiche zona:* residenziale di prima periferia a media densità. Traffico locale, sono presenti parcheggi pubblici a circa 200 m.

*Servizi della zona:* la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle vicinanze sono presenti negozi al dettaglio e di media distribuzione.

*Caratteristiche zone limitrofe:* principalmente residenziali.

*Collegamenti pubblici:* autobus 250 m circa, stazione Ferroviaria di Schio 750 m circa, casello autostradale Thiene-Schio (A31) 12,5 km circa.

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

##### Diritto

Piena proprietà dell'intero.

##### Identificazione catastale

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al

Catasto Fabbricati del Comune di Schio (Vi), sez. Magrè

##### Foglio 2

- **Mappale 911 Sub. 2**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10 vani, Rendita € 1.032,91, Piano S1, S2, T
- **Mappale 911 Sub. 3**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 258,23, Piano S1, S2, T, 1
- **Mappale 911 Sub. 4**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 464,81, Piano S1, S2, T, 1
- **Mappale 911 Sub. 5**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 619,75, Piano S1, S2, T, 1
- **Mappale 911 Sub. 6**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 112 mq, Rendita € 271,86, Piano S1

Catasto Terreni del Comune di Schio (Vi), sez. Magrè

##### Foglio 2

- **Mappale 3131**, Qualità "Semin Arbor", Classe 2, Sup. catastale 1.504 mq. R.D. € 12,04, R.A. € 6,21

Si evidenzia che il Mappale 3130 è stato soppresso ed accorpato al Mappale 911.



*I suddetti beni risultano catastalmente intestati a:*

- (Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);
- (Piena proprietà per 325/1000);
- (Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);
- (Piena proprietà per 475/1000);
- (Nuda proprietà per 60/1000);
- (Nuda proprietà per 60/1000);
- (Piena proprietà per 80/1000).

Sono comprese inoltre le proporzionali quote in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fanno parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

Si rileva che catastalmente le parti ad uso comune sono identificate con i Subalterni 1, 7 e 8 del Mappale 911 ma nel portale Sister dell'Agenzia delle Entrate-Territorio non risulta presente alcun Elaborato Planimetrico e tali Subalterni non sono caricati in banca dati.

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

Catasto Terreni del Comune di Schio (Vi), sez. Magrè

### **Foglio 2**

- **Mappale 911**, Qualità "Ente Urbano", Sup. catastale 1.381 mq  
(al quale è stato accorpato il Mappale 3130)

### **Lotto**

Unico

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

Mapp. 43, Mapp. 3152, Mapp. 917, Mapp. 3155, Strada comunale Via Campo Sportivo, Mapp. 918, Mapp. 3657, salvo più precisi e aggiornati.

### **3.4 Descrizione dettagliata dei beni**

Il bene di cui alla presente procedura è un fabbricato residenziale di notevoli dimensioni sito a Schio (Vi), frazione di Magrè, in Via Campo Sportivo n.13. L'immobile, accessibile direttamente dalla pubblica via, è indipendente, distante circa 1 km dal centro di Schio ed è dotato di un'autorimessa, di una piscina interna ed un'area esterna ad uso esclusivo.



Si precisa innanzitutto che attualmente lo stesso è catastalmente suddiviso in n.5 subalterni (n.3 abitazioni, n.1 ufficio e n.1 autorimessa) ma, di fatto, il fabbricato si presenta come un unico compendio immobiliare formato dall'abitazione, dall'autorimessa e dall'area esterna pertinenziale. Pertanto, la presente relazione peritale viene redatta considerando un "lotto unico" e la stima viene eseguita sullo stato di fatto e non in base alla suddivisione catastale esistente.

L'immobile è libero su tutti i lati ed è formato da n.4 piani complessivi collegati da scala interna (un piano interrato, un piano seminterrato, un piano rialzato ed un piano primo). Si evidenzia che esiste anche un cavedio interno destinato a vano ascensore ma l'impianto non è mai stato installato. Vi è comunque la possibilità di realizzare tale impianto di sollevamento utilizzando detto cavedio.

Il bene risulta composto, al piano interrato, da un disimpegno, tre ripostigli, una cantina, un locale caldaia, un locale macchine e un locale tecnico relativo la piscina coperta.

Al piano seminterrato sono presenti una grande autorimessa, una taverna, una cucina, due disimpegni, un stenditoio, una sauna, due locali spogliatoi ed una piscina coperta. In merito a quest'ultima, si precisa che al momento del sopralluogo la stessa non era in funzione e all'interno vi erano posizionati scatoloni e materiali di varia natura. Inoltre vi sono un locale tecnico e due ripostigli con accesso diretto dall'esterno.

Al piano rialzato si trovano un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere da letto, quattro bagni finestrati (di cui due in camera), uno spogliatoio, una lavanderia, due terrazzi, una veranda e due portici.

Infine, al piano primo, sono presenti un soggiorno, una cucina/soggiorno, due disimpegni, due camere da letto, due bagni finestrati (di cui uno in camera) e due portici.

Esternamente il fabbricato è provvisto di un'area pertinenziale esclusiva avente una superficie catastale di circa 2.462 mq.

I pavimenti interni sono misti in piastrelle e parquet, le porte sono in legno tamburato ed i serramenti esterni, alcuni dotati di avvolgibili, sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera. Alcune pareti e soffitti presentano finitura in marmorino spatolato. La copertura è costituita da una struttura portante in elementi di legno a vista.

Si evidenzia che, in base alle informazioni ricevute da uno dei soggetti eseguiti in fase di sopralluogo, l'immobile è provvisto di un contatore elettrico attivo, ma ne sono installati quattro, di cui uno dedicato all'ascensore che potrebbe essere collocato nel cavedio interno predisposto. Anche in merito all'utenza del metano, viene riferito che esiste un contatore attivo ma ne sono presenti tre.

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive generali e non necessita di interventi di natura urgente. Si sono comunque rilevate alcune aree ammalorate e deteriorate da umidità con stacco localizzato degli intonaci e delle tinteggiature oltre ad alcune fessurazioni alle murature. Per tali problematiche si dovrà intervenire con un rifacimento ed un risanamento delle parti danneggiate ed una valutazione specifica.

Inoltre, le coperture dei portici esterni, costituite da travi e tavolato in legno, presentano i segni del tempo e delle intemperie e necessiterebbero di una rigenerazione generale.

Si evidenzia infine che, in base alla documentazione tecnica ricevuta dal Comune di Schio, il fabbricato dispone di una volumetria residua. Infatti, da detti documenti, risulta che l'intero lotto ha una volumetria disponibile complessiva di circa 3.945 mc mentre la parte edificata è di circa 1.905 mc. Considerando però l'Atto di sottomissione nn. 100.014/20.370 Rep./Racc. del 05/06/1987 a firma del notaio Giovanni Carraro ed il relativo allegato grafico, tale volumetria residua si riduce notevolmente in quanto sono presenti limitazioni e prescrizioni. Tale aspetto incide della valutazione complessiva del bene e verrà considerato come un incremento alla stima del valore di mercato finale (vedasi capitolo 12.2).



Al momento del sopralluogo l'abitazione era completamente arredata ed abitata.

### Consistenza

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dagli atti catastali ed edilizi reperiti e dal rilievo sommario eseguito durante il sopralluogo. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'acquirente provvedere ad una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda) per il fabbricato e superficie catastale per le aree esterne.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali accessori piano interrato	sup. reale lorda	164,00 mq	0,50	82,00 mq
Loc. accessori piano seminterrato	sup. reale lorda	150,00 mq	0,50	75,00 mq
Garage piano seminterrato	sup. reale lorda	112,00 mq	0,66	75,00 mq
Vani abitativi piano seminterrato	sup. reale lorda	161,00 mq	1,00	161,00 mq
Vani abitativi piano rialzato	sup. reale lorda	251,00 mq	1,00	251,00 mq
Vani abitativi piano primo	sup. reale lorda	135,00 mq	1,00	135,00 mq
Portici/Terrazze	sup. reale lorda	388,00 mq	0,33	129,00 mq
Area esterna pertinenziale	sup. catastale	2.462 mq	0,10	246,00 mq
Totale sup. commerciale (arrotondata):				1.154,00 MQ

### Stato manutentivo

Dato quanto si è potuto osservare in fase di sopralluogo, l'immobile in oggetto presenta uno stato di conservazione complessivamente buono.





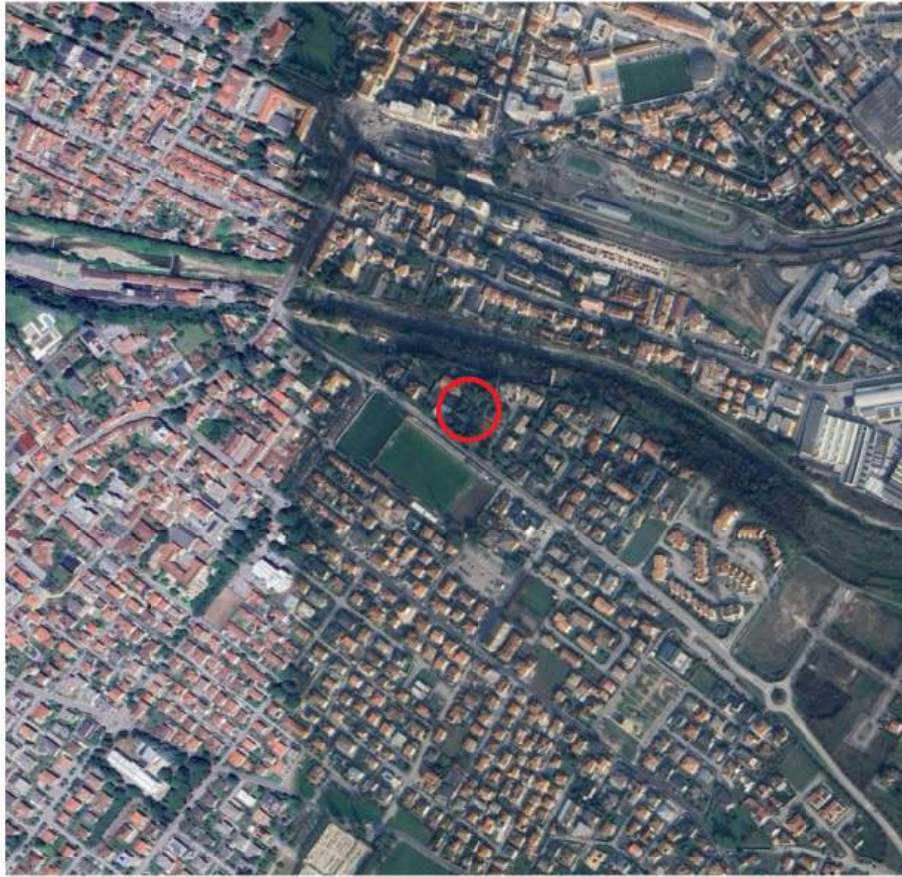
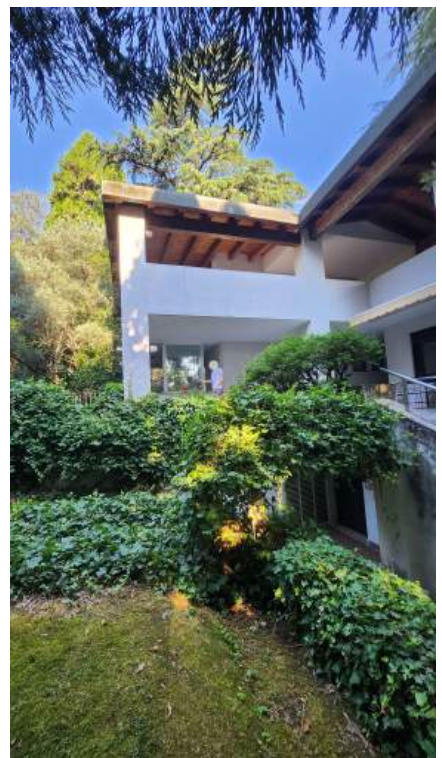
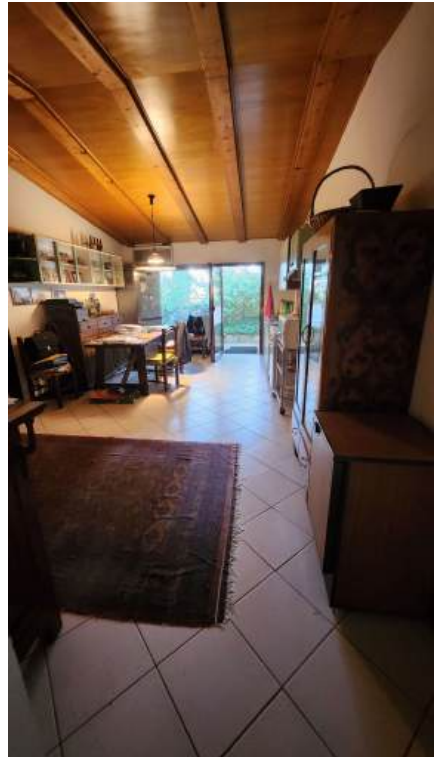
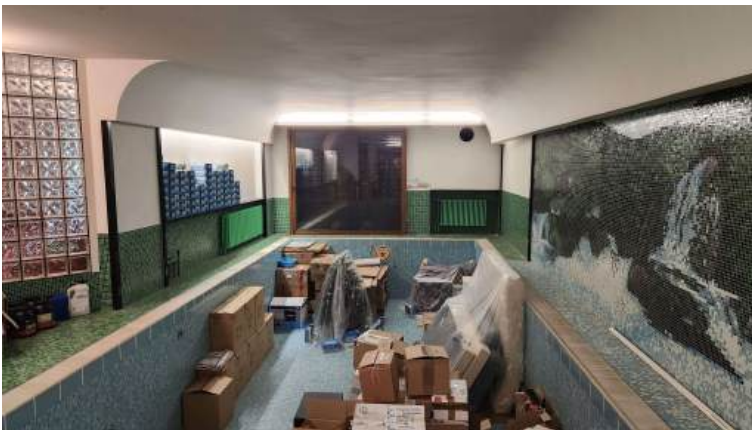


Figure 3. Immagini satellitari



Figure 4. Foto immobili





Firmato Da: OSCAR BRUNELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4335194d9be9eefe1c8dbe35667c72ed



### 3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in:

- Classe D con un consumo complessivo stimato di 125,67 Kwh/mq anno per quanto riguarda il piano terra/rialzato;
  - Classe D con un consumo complessivo stimato di 206,85 Kwh/mq anno per quanto riguarda il piano primo.
- Essendo presenti n.2 libretti di impianto sono state redatte n.2 APE distinte.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dal sig.  
(soggetti co-esecutati).

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

Quote di comproprietà e usufrutto con riferimento ai sig.ri  
quota di nuda proprietà con riferimento al sig.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche:

CATASTO TERRENI Foglio 2 Mappale 911 "Ente Urbano" di 1.381 mq

- Impianto Meccanografico del 02/03/1973: Mappale 911 "Prato" di 1.140 mq;
- Frazionamento del 20/12/1972 in atti dal 20/01/1986 Ferrigato A (n. 34879): Mappale 911 "Ente Urbano" di 460 mq;
- Frazionamento in atti dal 15/01/1991 (n. 2586): Mappale 911 "Ente Urbano" di 308 mq;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 16/07/1991 Pratica n. VI0357025 in atti dal 21/09/2011 (n. 2361.1/2011): Mappale 911 "Ente Urbano" di 1.381 mq (è stato accorpato il Mappale 3130 di 1.073 mq).

CATASTO TERRENI Foglio 2 Mappale 3131 "Semin Arbor" di 1.504 mq (ed ex Foglio 2 Mappale 3130)

- Impianto Meccanografico del 02/03/1973: Mappale 917 "Semin Arbor" di 9.693 mq;
- Frazionamento del 29/01/1971 Pratica n. 296055 in atti dal 13/11/2000 (n. 900504.1/1971): Mappale 917 "Semin Arbor" di 9.533 mq;
- Frazionamento del 30/03/1971 Pratica n. 296061 in atti dal 13/11/2000 (n. 348.1/1971): Mappale 917 "Semin Arbor" di 8.943 mq;
- Frazionamento del 19/12/1972 Pratica n. 296062 in atti dal 13/11/2000 (n. 348.1/1972): Mappale 917 "Semin Arbor" di 4.270 mq;
- Frazionamento del 19/12/1986 Pratica n. 269669 in atti dal 28/06/2001 (n. 25.1/1986): Mappale 3131 "Semin Arbor" di 1.504 mq (con il presente frazionamento sono stati costituiti i Mappali 3130 e 3131).



Con variazione identificativi per allineamento mappe del 16/07/1991 Pratica n. VI0357025 in atti dal 21/09/2011 (n. 2361.1/2011), il Mappale 3130 di 1.073 mq è stato soppresso ed accorpato al Mappale 911.

CATASTO FABBRICATI Foglio 2 Mappale 911 Sub. 2

- Costituzione in atti dal 17/03/1993;
- Classamento automatico del 23/12/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 9719/1991);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del 26/03/2013 Pratica n. VI0077335 in atti dal 26/03/2013 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 46237.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 07/02/2025 Pratica n. VI0038260 in atti dal 07/02/2025 (n. 38260.1/2025).

CATASTO FABBRICATI Foglio 2 Mappale 911 Sub. 3

- Costituzione in atti dal 17/03/1993;
- Classamento automatico del 23/12/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 9719/1991);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione toponomastica del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994 Standardizzazione indirizzi con dati catasto elettrico (n. 900000.1/1994);
- Variazione del 26/03/2013 Pratica n. VI0077343 in atti dal 26/03/2013 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 46241.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

CATASTO FABBRICATI Foglio 2 Mappale 911 Sub. 4

- Costituzione in atti dal 17/03/1993;
- Classamento automatico del 23/12/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 9719/1991);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione toponomastica del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994 Standardizzazione indirizzi con dati catasto elettrico (n. 900000.1/1994);
- Variazione del 26/03/2013 Pratica n. VI0077348 in atti dal 26/03/2013 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 46244.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

CATASTO FABBRICATI Foglio 2 Mappale 911 Sub. 5

- Costituzione in atti dal 17/03/1993;
- Classamento automatico del 23/12/1991 in atti dal 14/07/1993 (n. 9719/1991);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione toponomastica del 06/02/1995 in atti dal 06/02/1995 Standardizzazione indirizzi con dichiarazioni I.C.I. (n. 900001.1/1994);
- Variazione del 26/03/2013 Pratica n. VI0077352 in atti dal 26/03/2013 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 46247.1/2013);
- Variazione del 26/11/2015 Pratica n. VI0169551 in atti dal 26/11/2015 Aggiornamento planimetrico (n. 82097.1/2015);



- Variazione del 26/02/2016 Pratica n. VI0021199 in atti dal 26/02/2016 Aggiornamento planimetrico (n. 8086.1/2016);
- Variazione toponomastica del 07/02/2025 Pratica n. VI0038258 in atti dal 07/02/2025 (n. 38258.1/2025).

#### CATASTO FABBRICATI Foglio 2 Mappale 911 Sub. 6

- Costituzione in atti dal 17/03/1993;
- Classamento automatico del 23/12/1991 in atti dal 14/07/1993 (n. 9719/1991);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione toponomastica del 06/02/1995 in atti dal 06/02/1995 Standardizzazione indirizzi con dichiarazioni I.C.I. (n. 900001.1/1994);
- Variazione del 26/03/2013 Pratica n. VI0077355 in atti dal 26/03/2013 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 46249.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 07/02/2025 Pratica n. VI0038256 in atti dal 07/02/2025 (n. 38256.1/2025).

#### **5.2 Intestatari catastali storici**

Intestatari dal 22/03/1989 ad oggi:

- (Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);
- (Piena proprietà per 325/1000);
- (Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);
- (Piena proprietà per 475/1000);
- (Nuda proprietà per 60/1000);
- (Nuda proprietà per 60/1000);
- (Piena proprietà per 80/1000).

Non vi sono altri intestatari nel ventennio, salvo il trasferimento della sede sociale della ditta  
avvenuto in data 19/12/2006.

Si rileva inoltre Voltura d'ufficio del 19/12/2006 per Correzione ditta Istanza 373489/2011, Voltura n. 17869.1/2011 Pratica n. VI0396274, in atti dal 17/11/2011.

#### **5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono alle visure catastali eseguite, salvo che il pignoramento colpisce anche i subalterni 1, 7 e 8 del Mappale 911 (parti ad uso comune) mentre nel portale Sister dell'Agenzia delle Entrate-Territorio tali subalterni non risultano presenti in banca dati.



Inoltre, il Mappale 3130 pignorato risulta soppresso in quanto accorpato al Mappale 911.

#### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell’Agenzia del Territorio per modifiche interne e prospettiche.

Inoltre non risultano presenti in banca dati catastale (portale Sister dell’Agenzia delle Entrate-Territorio di Vicenza) i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 identificanti le parti comuni.

Tali difformità rendono l’immobile catastalmente **non conforme**.

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di pratiche DOCFA al Catasto Fabbricati per l’aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari e per l’inserimento in banca dati dei Subalterni delle parti comuni (Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911).

Costi stimati:

- Pratica DOCFA: 3.500,00 €

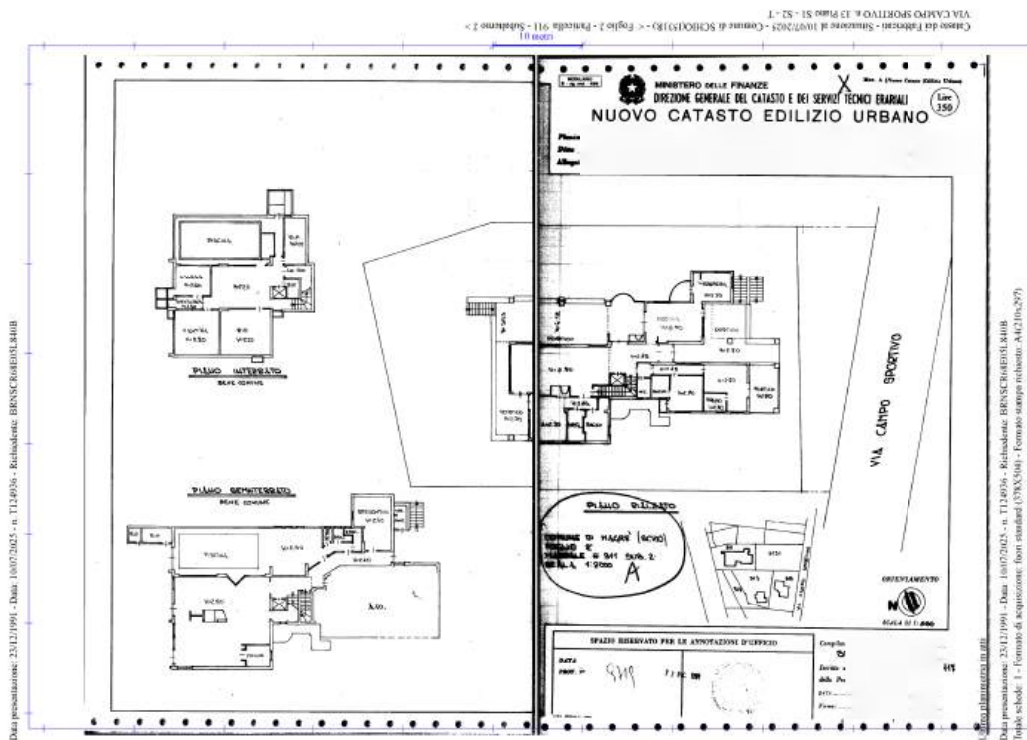


Figura 5.a Planimetria catastale del bene Foglio 2 Mappale 911 Sub. 2

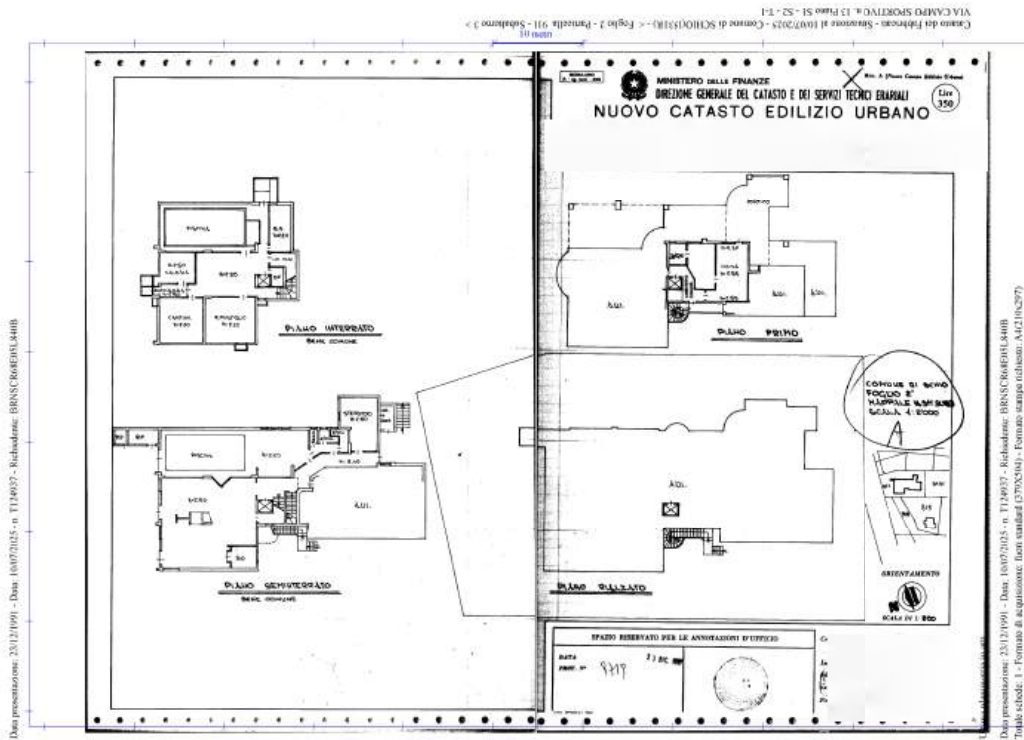


Figura 5.b Planimetria catastale del bene Foglio 2 Mappale 911 Sub. 3

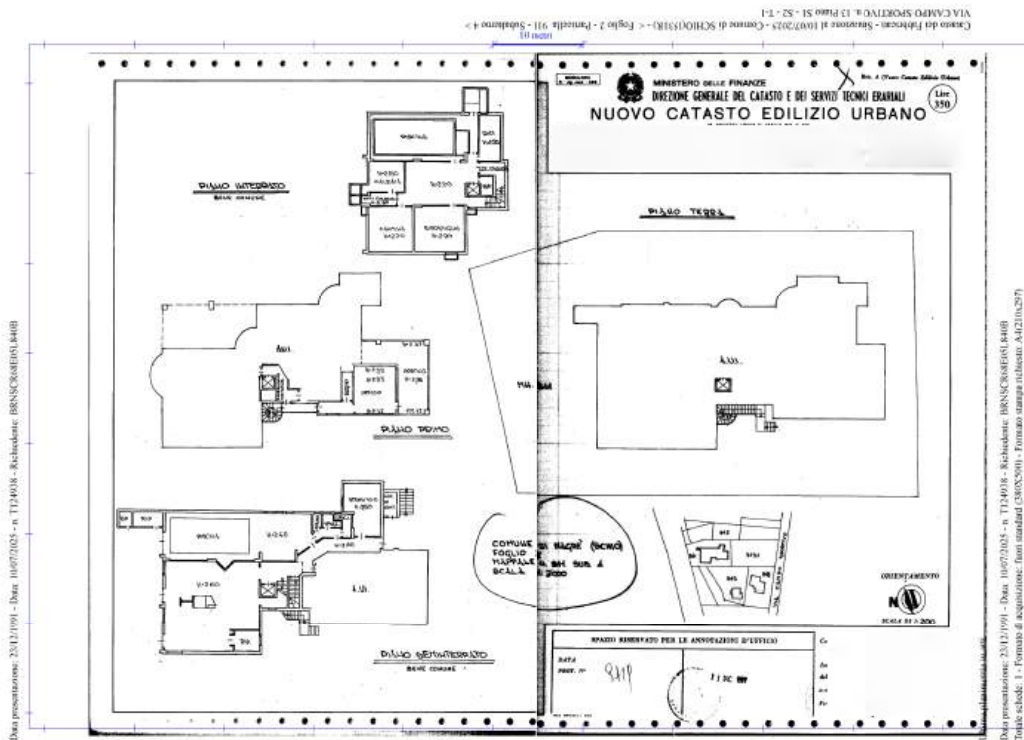
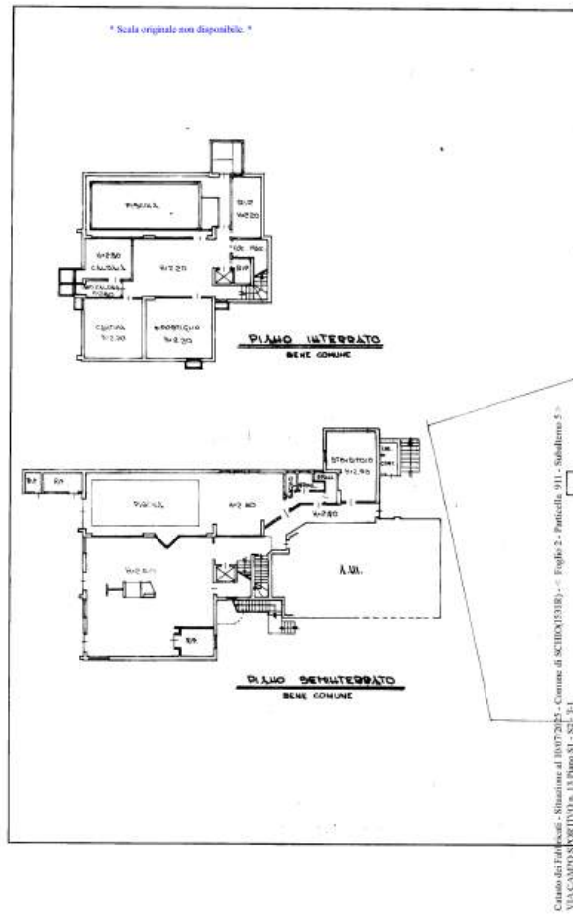


Figura 5.c Planimetria catastale del bene Foglio 2 Mappale 911 Sub. 4

Data presentazione: 23/12/1991 - Data: 10/07/2025 - n. T124939 - Richiedente: BRNSCR68E05L840B

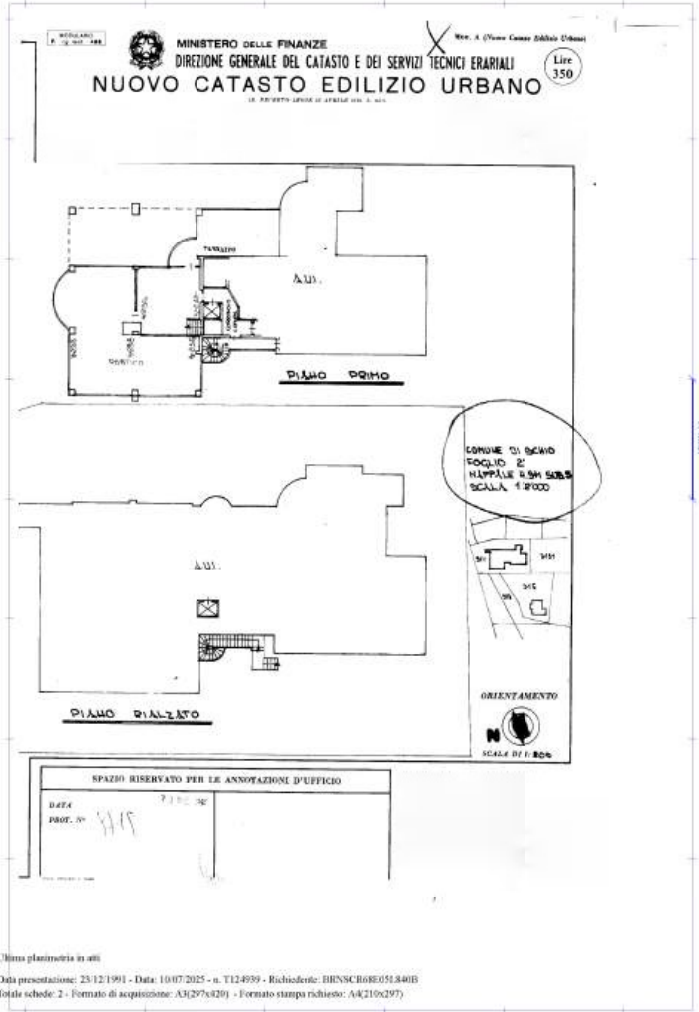


Catasto del Fabbricati - Situazione al 10/07/2025 - Comune di SCHIRO (SR) - Foglio 2 - Particella 911 - Subalterno 5 - VILLAGGIO SPORTIVO n. 13 Piano S1 - S2 - S3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/12/1991 - Data: 10/07/2025 - n. T124939 - Richiedente: BRNSCR68E05L840B  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 23/12/1991 - Data: 10/07/2025 - n. T124939 - Richiedente: BRNSCR68E05L840B



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/12/1991 - Data: 10/07/2025 - n. T124939 - Richiedente: BRNSCR68E05L840B  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 5.d Planimetria catastale del bene Foglio 2 Mappale 911 Sub. 5

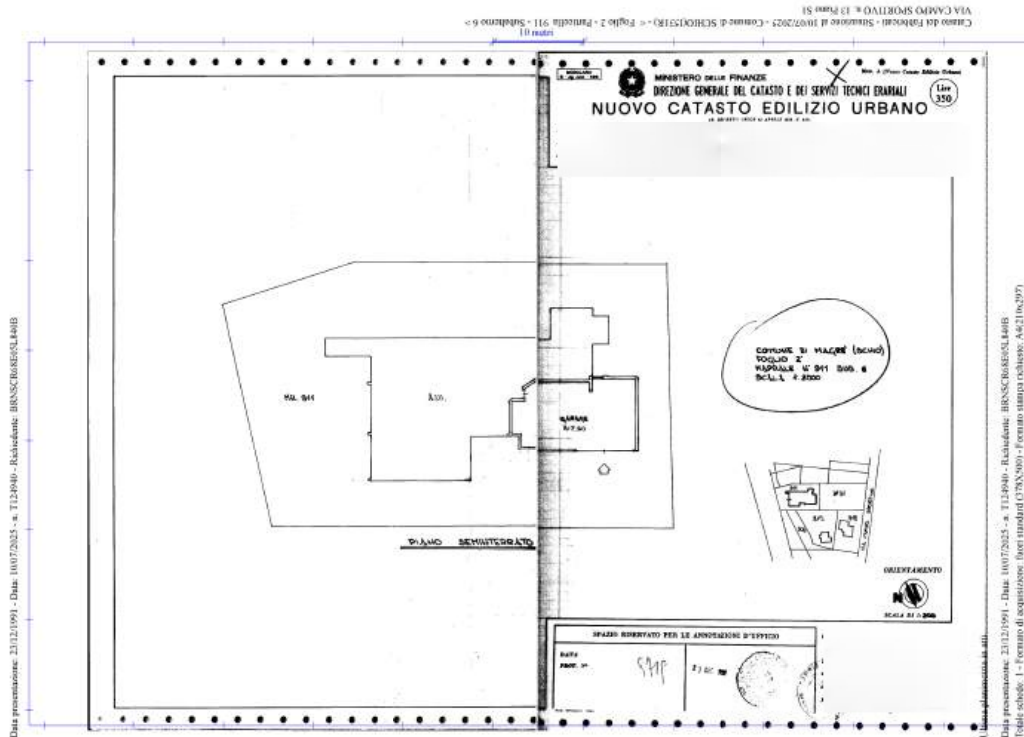
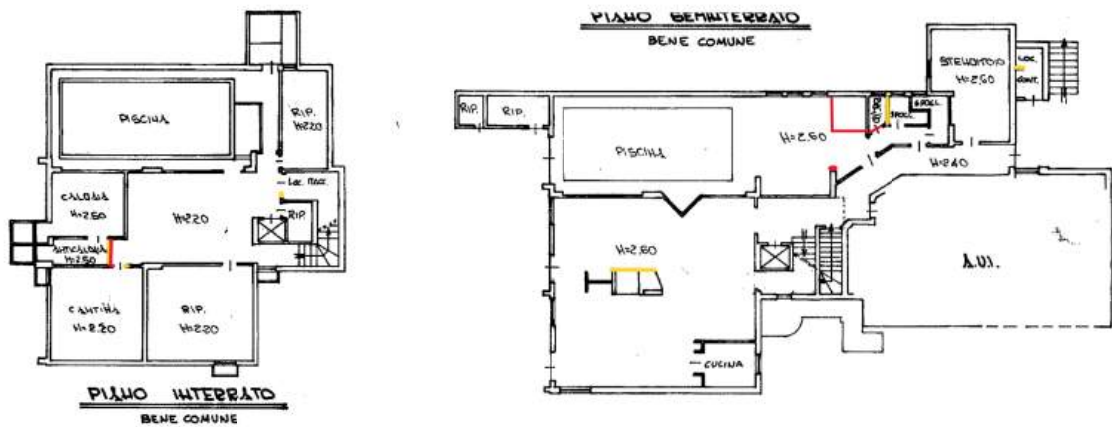


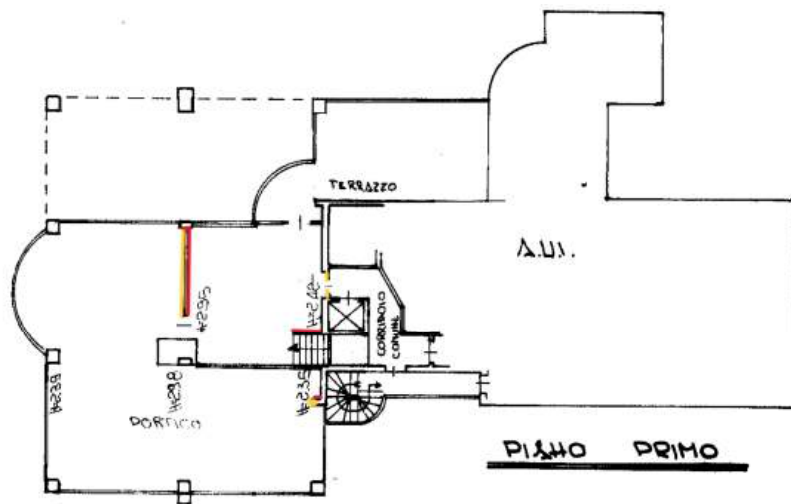
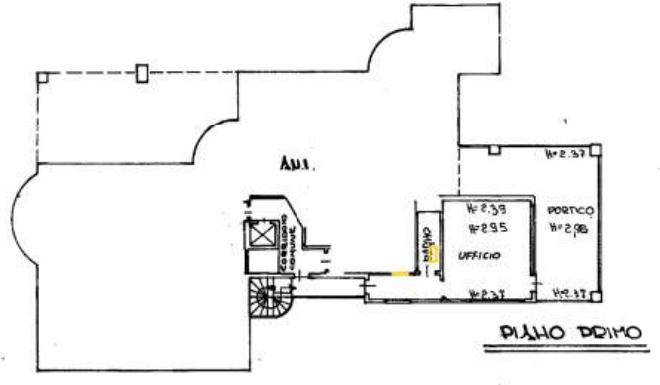
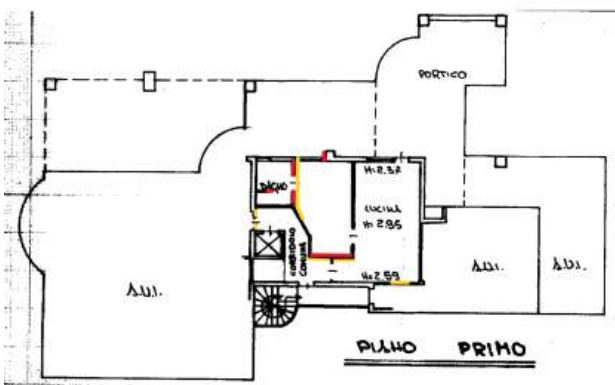
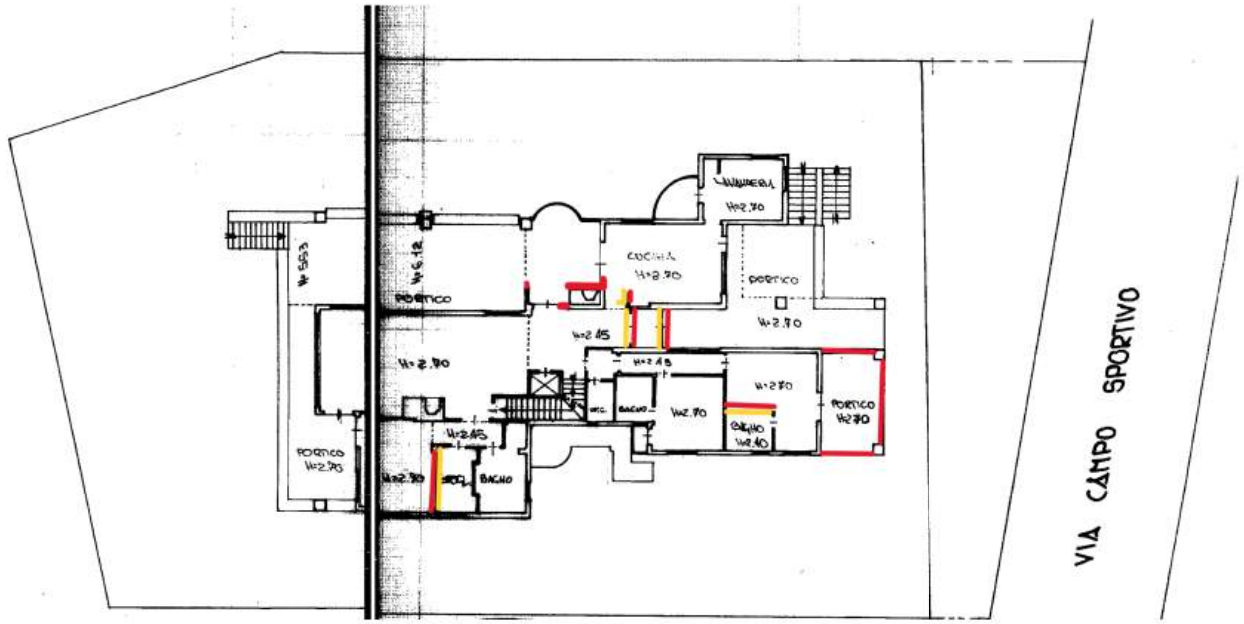
Figura 5.e Planimetria catastale del bene Foglio 2 Mappale 911 Sub. 6



Figura 6. Estratto mappa catastale

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali





## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Titolo di acquisto dei debitori

Proprietari in forza di:

- Atto di Trasferimento della Sede Sociale del **19/12/2006** n. 54.919 Rep. a firma del notaio Giulia Clarizio, trascritto a Schio (Vi) il 08/01/2007 ai nn. 268/164 R.G./R.P., con nota di rettifica del 12/02/2007 nn. 1.970/1.298 R.G./R.P.;

- Atto di Donazione – Compravendita di Usufrutto del **02/03/1989** nn. 81.559/8.819 Rep./Racc. a firma del notaio Umberto Ferrigato, trascritto a Schio (Vi) il 30/03/1989 ai nn. 2.117/1.689 R.G./R.P.;

- Atto di Compravendita con Vincolo Edilizio del **20/06/1987** nn. 100.197/20.398 Rep./Racc. a firma del notaio Giovanni Carraro, trascritto a Schio (Vi) il 02/07/1987 ai nn. 4.352/3.534 R.G./R.P.

-

(Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);

(Piena proprietà per 325/1000);

-

(Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);

(Piena proprietà per 475/1000);

-

(Nuda proprietà per 60/1000);

-

(Nuda proprietà per 60/1000);

(Piena proprietà per 80/1000).

### 6.2 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Proprietari dal 20/06/1987 al 02/03/1989 in forza di

- Atto di Compravendita con Vincolo Edilizio del 20/06/1987 nn. 100.197/20.398 Rep./Racc. a firma del notaio Giovanni Carraro, trascritto a Schio (Vi) il 02/07/1987 ai nn. 4.352/3.534 R.G./R.P.:

-

(Piena proprietà per 920/1000);

-

(Piena proprietà per 80/1000).

*Al momento dell'atto il sig.  
regime di separazione dei beni.*

*risultava coniugato con la sig.ra*

*in*



Proprietari dal 02/03/1989 al 19/12/2006 in forza di

- Atto di Donazione – Compravendita di Usufrutto del 02/03/1989 nn. 81.559/8.819 Rep./Racc. a firma del notaio Umberto Ferrigato, trascritto a Schio (Vi) il 30/03/1989 ai nn. 2.117/1.689 R.G./R.P.:

(Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);

(Piena proprietà per 325/1000);

(Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);

(Piena proprietà per 475/1000);

(Nuda proprietà per 60/1000);

(Nuda proprietà per 60/1000);

(Piena proprietà per 80/1000).

*Al momento dell'atto il sig.  
regime di separazione dei beni.*

*risultava coniugato con la sig.ra*

*in*

*I sig.ri*

*risultavano nubile/celibe.*

Proprietari dal 19/12/2006 ad oggi in forza di

- Atto di Trasferimento della Sede Sociale del 19/12/2006 n. 54.919 Rep. a firma del notaio Giulia Clarizio, trascritto a Schio (Vi) il 08/01/2007 ai nn. 268/164 R.G./R.P., con nota di rettifica del 12/02/2007 nn. 1.970/1.298 R.G./R.P.:

(Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);

(Piena proprietà per 325/1000);

(Usufrutto con diritto di accrescimento per 60/1000);

(Piena proprietà per 475/1000);

(Nuda proprietà per 60/1000);

(Nuda proprietà per 60/1000);

(Piena proprietà per 80/1000).



## 7. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

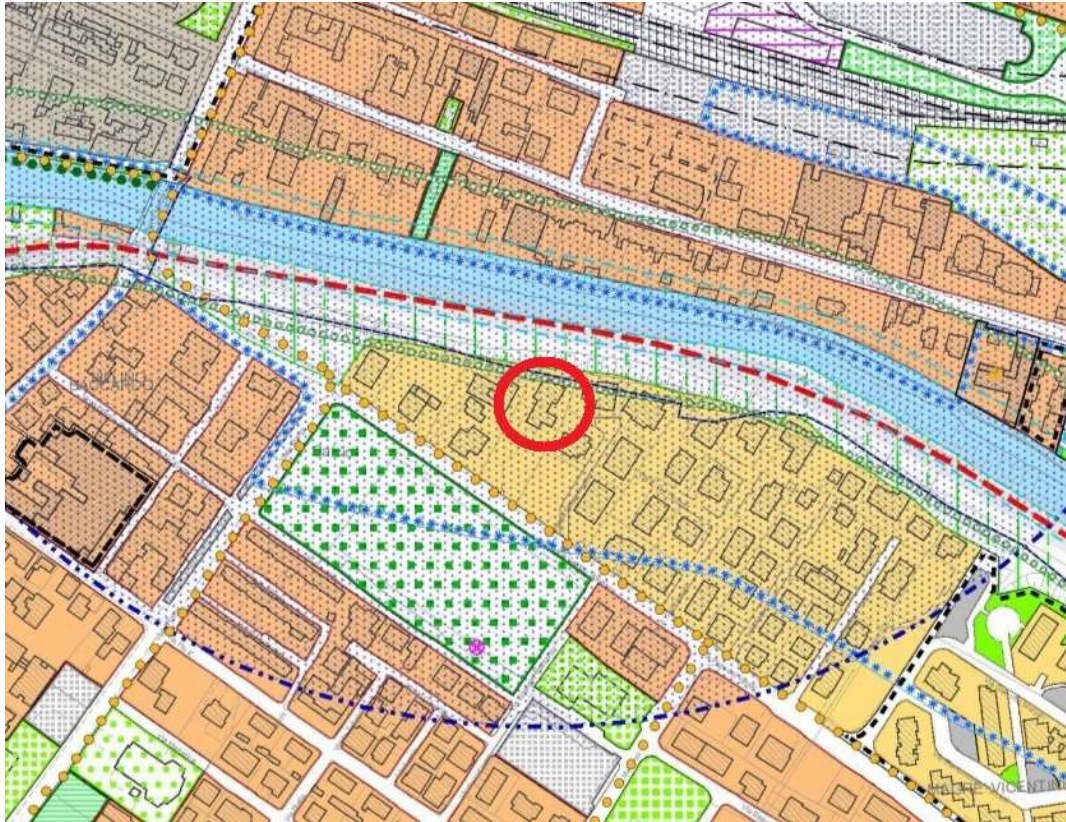
In base alle tavole del Piano degli Interventi (P.I.) reperite nel sito istituzionale del Comune di Schio (Vi) ed al C.D.U. ricevuto dall'Ufficio Tecnico Comunale, la proprietà ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea "C1/144 - Struttura insediativa residenziale di completamento", in parte in Zona Territoriale Omogenea "E3/1 - Aree collinari e di pianura prive di elementi di interesse paesaggistico e con scarsa diffusione dell'imprenditorialità agraria" ed in parte in sede stradale.

L'area è classificata in ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1 – paesaggio urbano.

Inoltre, l'immobile è sottoposto ai seguenti **vincoli**:

- Vincolo sismico Zona 2;
- Zona di Protezione Speciale e Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3210040 "Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine" di cui all'Art. 7.3 - Rete ecologica" delle Norme Tecniche di Operative del PI;
- Area Stazione ferroviaria e relativa area strategica per la mobilità di cui all'Art. 5.2.2 - Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR)" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- Vincolo paesaggistico riguardante i corsi d'acqua di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del Paesaggio;
- Prossimità del corridoio ecologico fluviale secondario di cui all'Art. 7.3 - Rete ecologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- Area di ricarica della falda come da PTCP di cui all'Art. 29 - comma 3 delle Norme Tecniche del PTCP;
- Area idonea a condizione ai fini urbanistici di cui all'Art. 7.4.7 - Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- Metanodotti di cui al DM 24.11.1984, "Art. 6.1 - Vincoli" e "Art. 6.1.11 - Metanodotti" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- Zone suscettibili di amplificazione sismica di cui all'Art. 7.4.6 - Norme per la riduzione del Rischio sismico" e all'Art. 7.4.7 - Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI.
- Fascia di rispetto stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada (centro abitato).





*Estratto tav. P.I. Zonizzazione/Vincoli con indicazione dell'immobile*

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di Schio (Vi) in data 14/07/2025, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- **Concessione Edilizia n. 1.092 Reg. del 28/09/1988** per “Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale bifamiliare”, intestata a
- **Concessione Edilizia n. 1.536 Reg. del 13/09/1990** per Variante alla Concessione Edilizia n. 1.092 Reg. del 28/09/1988 e cambio di intestazione, intestata a
- **Concessione Edilizia n. 1.286 Reg. del 20/08/1991** per Variante alla Concessione Edilizia n. 1.092 Reg. del 28/09/1988 ed alla Concessione Edilizia n. 1.536 Reg. del 13/09/1990;
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 157 Reg. del 07/11/1991.**

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

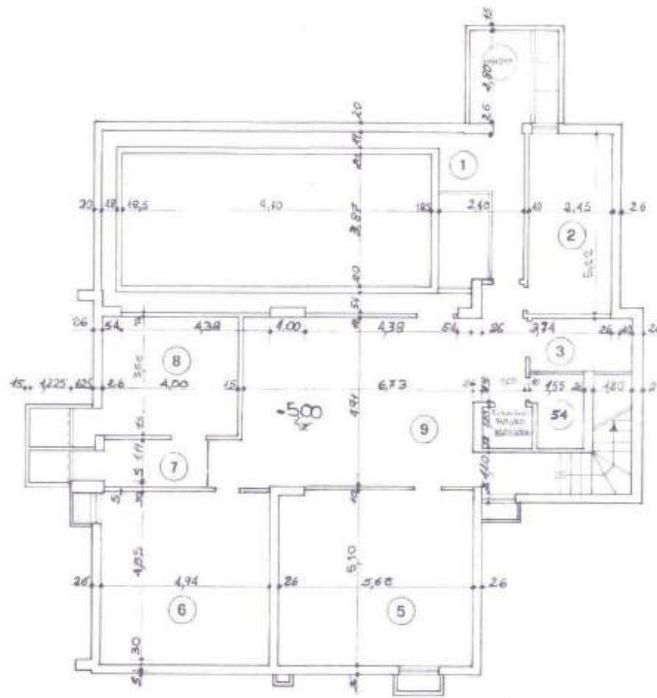
Si rileva che lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo è risultato **non conforme** ai titoli edilizi sopracitati.

In particolare, le difformità riguardano:

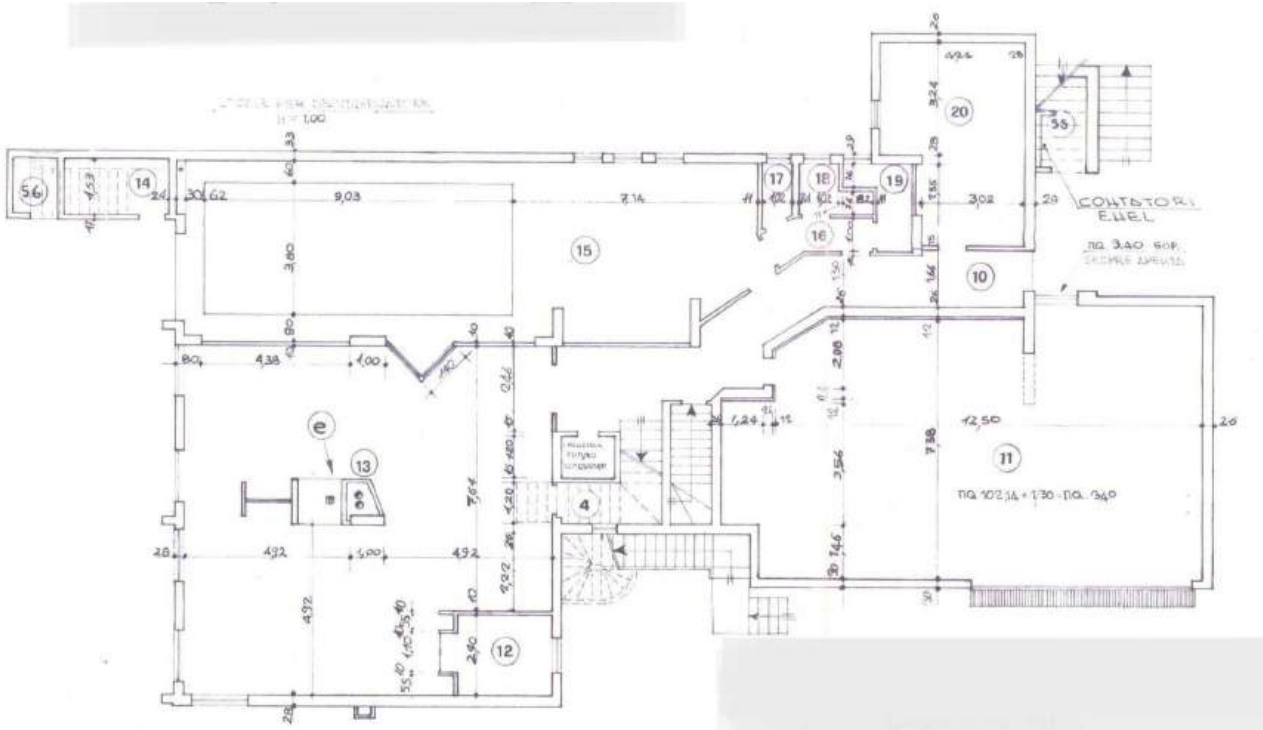
- alcune lievi modifiche interne e prospettiche;
- installazione dei serramenti di tamponamento di un portico al piano rialzato con la creazione di una “veranda”;
- cambio di destinazione d'uso da “ripostiglio” a “cucina” di un locale al piano seminterrato;
- mancato realizzo della tettoia di copertura dell'accesso carraio lungo via Campo Sportivo.



Figure 8. Stato approvato.



Piano interrato

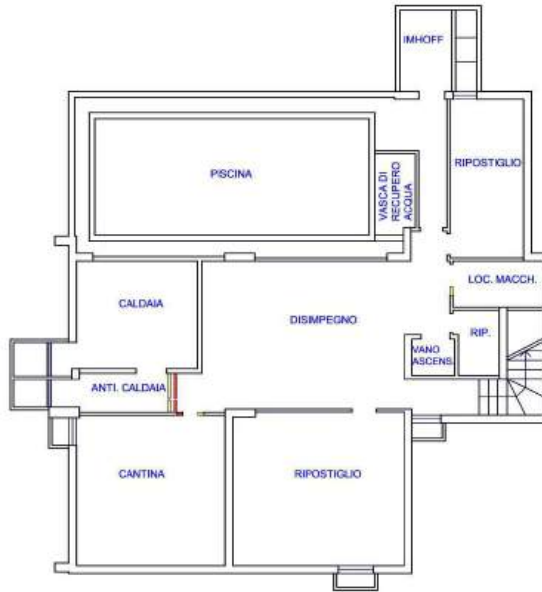


Piano seminterrato

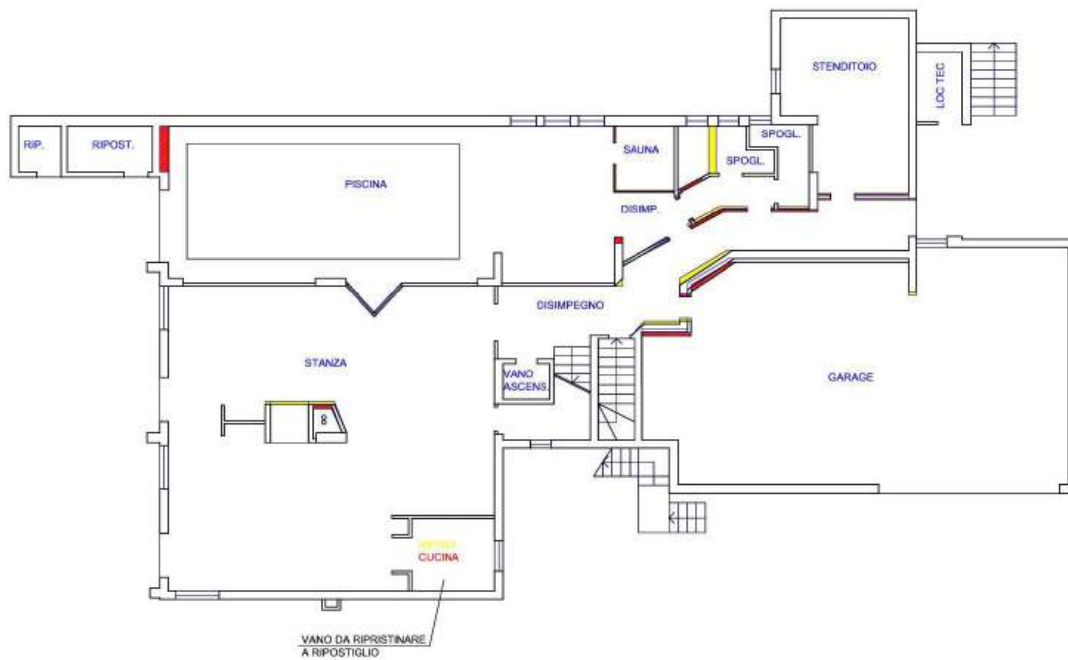




Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

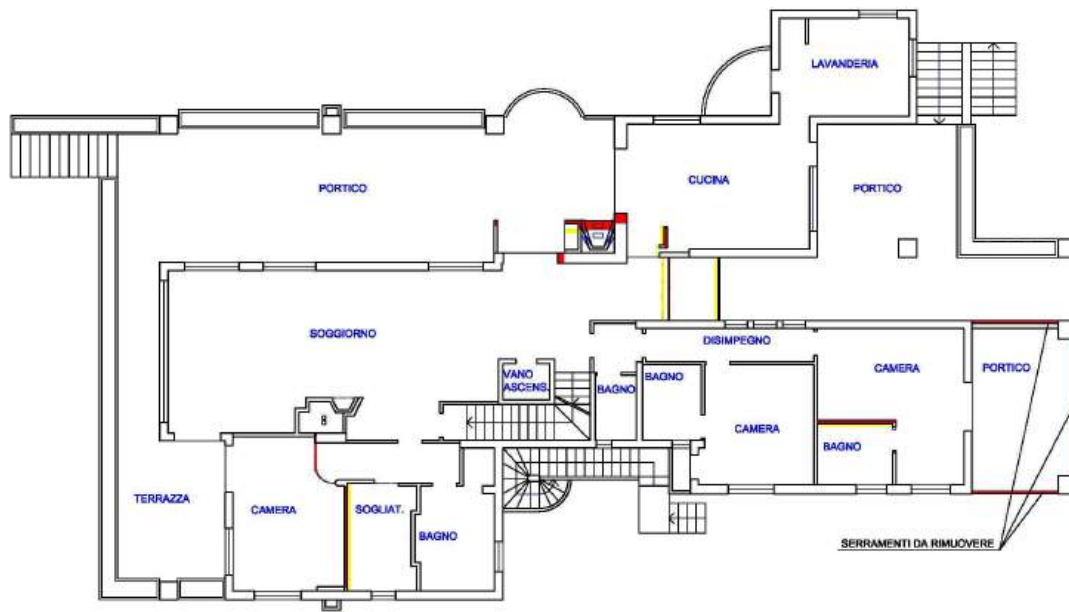


Piano interrato

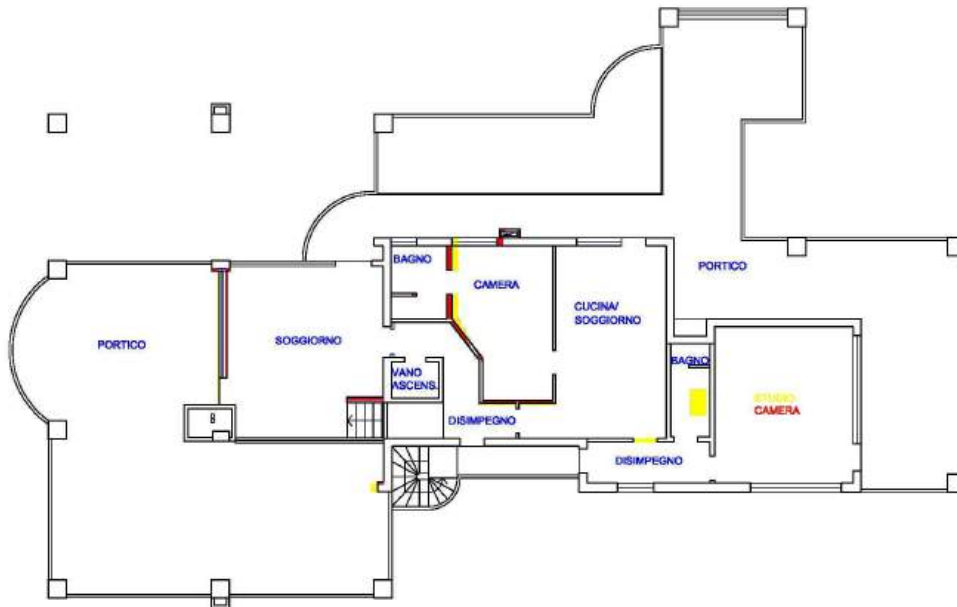


Piano seminterrato





Piano rialzato



Piano primo



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

Tali difformità edilizie, ai sensi del D.P.R. 380/01, risultano regolarizzabili con:

- presentazione di una SCIA in sanatoria e pagamento di una sanzione amministrativa per sanare le modifiche interne e prospettiche ed il mancato realizzo della tettoia sull'accesso carraio;
- ripristino della destinazione d'uso autorizzata di un locale al piano seminterrato (da "cucina" a "ripostiglio") con eliminazione dell'arredamento non pertinente e rimozione dei serramenti di tamponamento di un portico al piano rialzato, il tutto per regolarizzare le opere non sanabili.

Costi stimati:

- Progetto SCIA in sanatoria (compresa sanzione amministrativa): 8.500,00 €
- Ripristino stato autorizzato delle opere non sanabili: 3.500,00 €

Tali importi sono da intendersi indicativi. Una precisa quantificazione è possibile solo in sede di presentazione del progetto di sanatoria.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, dovrà presentare domanda al SUAP entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria

### 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 solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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



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

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

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

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

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

- **Vincoli urbanistici** come rappresentati nel Piano degli Interventi, nel P.A.T.I. e come descritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato. Risultano anche prescrizioni contenute nell'Atto di sottomissione nn. 100.014/20.370 Rep./Racc. del 05/06/1987 a firma del notaio Giovanni Carraro;
- **Vincolo di inedificabilità** su una porzione del lotto così come richiamato nell'Atto di Compravendita con Vincolo Edilizio del 20/06/1987 nn. 100.197/20.398 Rep./Racc. a firma del notaio Giovanni Carraro;
- **Servitù di metanodotto** di cui al contratto trascritto a Schio (Vi) in data 13/06/1956 ai nn. 2.042/1.943 R.G./R.P.;
- **Servitù di metanodotto** di cui al contratto di costituzione a firma del notaio Giovanni Carraro n. 104.967 Rep. del 15/02/1988 e n. 53.838 del 10/01/1991, trascritto a Schio (Vi) in data 06/02/1991 ai nn. 1.409/1.176 R.G./R.P.;
- **Servitù di elettrodotto** di cui ai contratti di costituzione a firma del notaio Giovanni Carraro n. 103.371 Rep. e 104.039 Rep. del 26/11/1987 e 28/12/1987, trascritto a Schio (Vi) in data 28/01/1988 ai nn. 748/626 R.G./R.P.;
- **Sanatoria delle difformità** edilizie e catastali.

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



## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/12/2025)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo stipulata dal notaio Umberto Ferrigato in data 28/01/2003 ai nn. 120.270/14.933 Rep./Racc., iscritta a Schio (Vi) in data 07/02/2003 ai nn. 1.772/272 R.G./R.P.

Importo capitale: 600.000,00 €

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €

A favore:

Contro:

Si rileva che la suddetta ipoteca volontaria colpisce anche il Mappale 3130 (successivamente soppresso ed accorpato al Mappale 911) ed i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (beni comuni non censibili attualmente non presenti nella banca dati catastale informatizzata).

Alla stessa risultano correlate le seguenti iscrizioni successive:

- Annotazione n. 250 del 04/03/2003 (EROGAZIONE A SALDO);

- Iscrizione del 18/01/2023 nn. 566/51 R.G./R.P. (IPOTECA IN RINNOVAZIONE).

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata dal notaio Umberto Ferrigato in data 30/09/2003 ai nn. 121.391/15.285 Rep./Racc., iscritta a Schio (Vi) in data 08/10/2003 ai nn. 10.815/2.076 R.G./R.P.

Importo capitale: 100.000,00 €

Importo ipoteca: 200.000,00 €

Durata: 13 anni

A favore:

Contro:



Si rileva che la suddetta ipoteca volontaria colpisce anche il Mappale 3130 (successivamente soppresso ed accorpato al Mappale 911) ed i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (beni comuni non censibili attualmente non presenti nella banca dati catastale informatizzata).

Alla stessa risulta correlata le seguente iscrizione successiva:

- Iscrizione del 12/09/2023 nn. 9.151/997 R.G./R.P. (IPOTECA IN RINNOVAZIONE). Tra i soggetti a "FAVORE" viene introdotta la società

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata dal notaio Umberto Ferrigato in data 02/12/2003 ai nn. 121.651/15.357 Rep./Racc., iscritta a Schio (Vi) in data 04/12/2003 ai nn. 13.267/2.563 R.G./R.P.

Importo capitale: 250.000,00 €

Importo ipoteca: 500.000,00 €

Durata: 12 anni 9 mesi

A favore:

Contro:

Si rileva che la suddetta ipoteca volontaria colpisce anche il Mappale 3130 (successivamente soppresso ed accorpato al Mappale 911) ed i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (beni comuni non censibili attualmente non presenti nella banca dati catastale informatizzata).

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata dal notaio Giulia Clarizio in data 18/04/2005 ai nn. 53.071/12.794 Rep./Racc., iscritta a Schio (Vi) in data 20/04/2005 ai nn. 4.680/956 R.G./R.P.

Importo capitale: 200.000,00 €

Importo ipoteca: 400.000,00 €

Durata: 13 anni 6 mesi

A favore:

Contro:



Si rileva che la suddetta ipoteca volontaria colpisce anche il Mappale 3130 (successivamente soppresso ed accorpato al Mappale 911) ed i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (beni comuni non censibili attualmente non presenti nella banca dati catastale informatizzata).

Alla stessa risulta correlata le seguente iscrizione successiva:

- Iscrizione del 27/03/2025 nn. 3.097/396 R.G./R.P. (IPOTECA IN RINNOVAZIONE).

- **Sequestro** derivante da Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15/07/2007 al n. 2.811/2007 Prot., trascritto a Schio (Vi) in data 02/08/2007 ai nn. 9.852/6.460 R.G./R.P.

A favore:

Contro:

Si rileva che il suddetto sequestro colpisce anche il Mappale 3130 (successivamente soppresso ed accorpato al Mappale 911).

Il presente Decreto di sequestro conservativo è stato annotato con la Sentenza di Condanna Esecutiva emessa dal Tribunale di Vicenza in data 21/05/2010 al n. 922/2010 Prot., trascritta a Schio (Vi) in data 01/07/2010 ai nn. 6.746/797 R.G./R.P.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 05/05/2008 al n. 1.662/2008 Prot., iscritta a Schio (Vi) in data 20/05/2008 ai nn. 5.277/978 R.G./R.P.

Importo capitale: 136.764,74 €

Importo ipoteca: 205.000,00 €

A favore:

Contro:

Si rileva che la suddetta ipoteca giudiziale colpisce anche il Mappale 3130 (successivamente soppresso ed accorpato al Mappale 911) ed i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (beni comuni non censibili attualmente non presenti nella banca dati catastale informatizzata).



- **Pignoramento** derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 30/04/2010 al n. 2.026 Prot., trascritto a Schio (Vi) in data 11/06/2010 ai nn. 5.920/4.177 R.G./R.P.

A favore:

Contro:

Si rileva che il suddetto pignoramento colpisce anche il Mappale 3130 (successivamente soppresso ed accorpato al Mappale 911) ed i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (beni comuni non censibili attualmente non presenti nella banca dati catastale informatizzata).

- **Sequestro** derivante da Sequestro preventivo ai sensi dell'Art. 321 CPP emesso dal Tribunale di Pisa in data 13/08/2015 al n. 5.741/13 Prot., trascritto a Schio (Vi) in data 02/12/2015 ai nn. 9.891/7.586 R.G./R.P.

A favore:

Contro:

Si rileva che il suddetto sequestro non colpisce il Mappale 3130 (soppresso ed accorpato al Mappale 911) ed i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (beni comuni non censibili attualmente non presenti nella banca dati catastale informatizzata).

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 20/05/2024 ai nn. 4.432/12.424 Prot., iscritta a Schio (Vi) in data 28/05/2024 ai nn. 5.324/598 R.G./R.P.

Importo capitale: 319.009,89 €

Importo ipoteca: 638.019,78 €

A favore:

Contro:

Si rileva che la suddetta ipoteca non colpisce il Mappale 3130 (soppresso ed accorpato al Mappale 911) ed i Subb. 1, 7 e 8 del Mappale 911 (beni comuni non censibili attualmente non presenti nella banca dati catastale informatizzata).



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

- ISCRIZIONE a Schio (Vi) del 07/02/2003 ai nn. 1.772/272 R.G./R.P. (ISCRIZIONE in rinnovazione a Schio (Vi) del 18/01/2023 ai nn. 566/51 R.G./R.P.);
- ISCRIZIONE a Schio (Vi) del 08/10/2003 ai nn. 10.815/2.076 R.G./R.P. (ISCRIZIONE in rinnovazione a Schio (Vi) del 12/09/2023 ai nn. 9.151/997 R.G./R.P.);
- ISCRIZIONE a Schio (Vi) del 04/12/2003 ai nn. 13.267/2.563 R.G./R.P.;
- ISCRIZIONE a Schio (Vi) del 20/04/2005 ai nn. 4.680/956 R.G./R.P. (ISCRIZIONE in rinnovazione a Schio (Vi) del 27/03/2025 ai nn. 3.097/396 R.G./R.P.);
- TRASCRIZIONE a Schio (Vi) del 02/08/2007 ai nn. 9.852/6.460 R.G./R.P.;
- ISCRIZIONE a Schio (Vi) del 20/05/2008 ai nn. 5.277/978 R.G./R.P.;
- TRASCRIZIONE a Schio (Vi) del 11/06/2010 ai nn. 5.920/4.177 R.G./R.P.;
- TRASCRIZIONE a Schio (Vi) del 02/12/2015 ai nn. 9.891/7.586 R.G./R.P.;
- ISCRIZIONE a Schio (Vi) del 28/05/2024 ai nn. 5.324/598 R.G./R.P.;

### **9. SUOLO DEMANIALE**

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni in oggetto ricadano in suolo demaniale.

### **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Dato quanto potuto verificare non è stato rilevato alcun uso civico o livello.

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

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

Non è presente una gestione condominiale del bene.

### **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

#### **12.1 Metodo di valutazione e criteri valutativi**

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato da proporre in vendita si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto tra il bene oggetto di stima (subject) ed altri fabbricati, prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare tre contratti di immobili compravenduti di recente in aree contigue.

Di seguito si riportano i riferimenti degli atti:

- comparabile A: 22/10/2025 importo 300.000,00 €;
- comparabile B: 14/12/2023 importo 350.000,00 €;



- comparabile C: 03/08/2022 importo 250.000,00 €.

Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda l'allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato). Le tabelle esplicative di valutazione sono riportate nell'Allegato 7.

## 12.2 Stima del valore di mercato

*“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%”.*

Detto ciò, ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore lordo di mercato alla data del **19/12/2025** per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a:

**€ 1.806.500,00**

**(unmilioneottoseimilacinquecento/00 Euro)**

## Adeguamenti e correzioni di stima

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., deve essere adeguato al fine di tener conto anche di quanto non può essere valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A., cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- Riduzione per oneri e spese tecniche per la regolarizzazione edilizia cap. 7.3 (stimati) - 12.000,00 €
- Riduzione per oneri e spese tecniche per la regolarizzazione catastale cap. 5.4 (stimati) - 3.500,00 €
- Incremento per la volumetria residua edificatoria

*(il valore della volumetria residua è ridotto rispetto al valore di mercato in quanto sono stati considerati i numerosi vincoli urbanistici presenti oggi sul lotto, le servitù esistenti e le prescrizioni contenute nell'Atto di sottomissione nn. 100.014/20.370 Rep./Racc. del 05/06/1987 a firma del notaio Giovanni Carraro).*

Incremento stimato a corpo in circa + 100.000,00 €

---

+ 84.500,00 €



Pertanto, il più probabile valore di mercato arrotondato, al netto di quanto sopra, può essere considerato pari a:

**€ 1.891.000,00**  
**(unmilioneottocentonovantaunomila/00 Euro)**

### **12.3 Determinazione del valore a base d'asta**

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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 pari a circa **€ 284.000,00**.

Quindi si otterranno i seguenti valori:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile **prezzo a base d'asta**, arrotondato, pari a:

**€ 1.600.000,00**  
**(unmilioneisecentomila/00 Euro)**

Resta inteso che:

la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate 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. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell'unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.



#### **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

Non si rilevano compravendite pregresse da utilizzarsi come confronto.

#### **12.5 Giudizio di vendibilità'**

L'immobile risulta normalmente vendibile per posizione e dimensione.

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

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l'intero.

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

##### **14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati**

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

#### **15. LOTTI**

Lotto unico.

#### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nessuna problematica particolare, fatto salvo quanto sopra descritto.

Brendola (Vi), li 23/01/2026

L'Esperto Stimatore  
arch. Oscar Brunello  
(firma digitale)



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
9. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori;
11. Atto di sottomissione nn. 100.014/20.370 Rep./Racc. del 05/06/1987 notaio Giovanni Carraro;

