



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 323/2025 RGE

ELABORATO PERITALE PRIVACY

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: ***dato oscurato***

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

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02.04.2026, ore 10:20**

Identificazione beni: Beni in Schio, Via Silvio Pellico n. 29, interno 1

Dati Catastali: NCEU di Schio, foglio 18, p.lla 207 subb. 44 (A/4)
per il diritto complessivo di 1/1 della piena proprietà

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. **323/2025**, promossa da: ***dato oscurato*** contro ***dato oscurato*** e ***dato oscurato***

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 02.04.2026 ore 10:20

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 7): 1/1 della piena proprietà, in capo ad 1/2 ciascuno dei debitori esegutati

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva, oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni, quali previste dall'art. 1117 C.C. del fabbricato di cui fa parte

Ubicazione (pag. 7): Schio, Via Silvio Pellico n. 29, interno 1

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): N.C.E.U. di Schio, Foglio 18, particella 207, subalterno 44 (A/4)

Metri quadri (pag. 7): Superficie commerciale complessiva 56,22 m²

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna

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

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 20): 43.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 19): Comparabile A: 11/06/2025, € 56.000,00 – Comparabile B: 23/12/2025, € 75.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 21): 36.550,00 €

Valore debito: € 21.055,07, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): ***dato oscurato***, con il nipote e le due figlie minorenni del nipote

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietario

Oneri (pag. 18): Immobile non costituito in Condominio.

Iscrizione del 06/10/2010 nn. R.G. 1.794 e R.P. 9.836 (ipoteca volontaria – a cui è seguito accollo del mutuo con iscrizione del 22/03/2021 nn. R.G. 3.124 e R.P. 2.308); trascrizione del 23/10/2025 nn. R.G. 10.992 e R.P. 8.610 (Verbale di pignoramento immobili).

APE (pag. 13): Classe energetica F, 170,53 kWh/mq anno, certificato n. 21649/2026, valido fino al 25/02/2036

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 22): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2.

Relativamente alla L. 178/2020 si ritiene che la stessa non trovi applicazione in quanto l'immobile risulta essere stato alienato, nell'ambito del piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica dell'Amministrazione Comunale di Schio, con deliberazione consiliare del 24/11/1999, n. 190 e atto del 11/10/2001, n. 21798 di Rep. del Segretario Comunale di Schio.

Successivamente, con Atto di compravendita rogato dal Comune di Schio in data 05/11/2001 al n. 21.809 di repertorio e trascritto in data 15/11/2001 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 11.704 di R.G. e 8.818 di R.P., veniva disposto quanto segue: *“gli acquirenti si impegnano a non alienare, anche parzialmente, l'alloggio acquistato, né a modificarne la destinazione d'uso, per un periodo di anni dieci dalla data di registrazione del presente contratto”*. Di fatto, i precedenti proprietari hanno detenuto l'immobile dal 05.11.2001 al 25.02.2021 per poi rivenderlo agli attuali esecutati, quindi ben oltre i dieci anni stabiliti.

Lotti (pag. 22): unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo 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
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale del bene.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
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 02)	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	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati	17
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 02/03/2026) (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.....	19
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	19

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	19
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	19
12.1	Metodo di valutazione	19
12.2	Stima del valore di mercato	20
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'	22
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI (Allegato 14).....	22
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati	22
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori	22
15.	LOTTE	22
16.	OSSERVAZIONI FINALI	23
17.	ELENCO ALLEGATI.....	24

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 20.11.2025 l'Ill. Sig. Giudice Dott. Luca Prendini nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 27.11.2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

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 15.01.2026 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 16.01.2026.

In data 07.01.2026, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale; tramite posta certificata, ha inoltre provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati al Comune di Schio e Monticello Conte Otto e si è inoltrata "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

In data 13.01.2026 alle ore 9:30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del debitore esecutato, 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 terra con area scoperta esclusiva, oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni, quali previste dall'art. 1117 C.C. del fabbricato in linea di cui fa parte, che si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra.

Il bene oggetto di valutazione è sito in Comune di Schio, in Via Silvio Pellico n. 29, interno 1.

L'accesso all'appartamento avviene da Sud - Ovest, attraverso il corridoio e il vano scala, comuni, identificati con il subalterno n. 19 e che collegano l'unità con Via Silvio Pellico.

L'immobile, collocato a Est del Comune di Schio, dista circa 1,5 km dal centro del capoluogo e ricade urbanisticamente in Z.T.O. B/050 "Residenziale". ([Allegato 01](#)).

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

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale del bene

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato (Allegato 02):

- Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 18, particella 207, subalterno 44, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 58 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 206,58; Via Silvio Pellico n. 29; Piano T.

Intestati:

- *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Francesco De Stefano in data 25.02.2021 ai nn. 34.848 di repertorio e 16.019 di raccolta, trascritto in data 22.03.2021 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 3.124 di R.G. e 2.308 di R.P. (Allegato 03)

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento confina: a Nord con parete perimetrale del fabbricato e con la corte comune di cui al sub. 21; a Est con pareti divisorie con altra unità immobiliare, di cui al sub. 43 e con vano scale e corridoio d'ingresso comune, di cui al sub. 19; a Sud con area scoperta intestata ad altra ditta, di cui al sub. 45; a Ovest con parete divisoria con altra unità immobiliare di cui al sub. 46.

Il fabbricato, nel suo complesso, confina: a Nord con i mappali nn. 652, 674, 707, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692 e 504; a est con il mappale n. 504 e con parcheggio pubblico; a Sud e ad Ovest con strada pubblica Via Silvio Pellico; salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva, oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni, quali previste dall'art. 1117 C.C., del fabbricato in linea di cui fa parte, composto complessivamente da due piani fuori terra e realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

L'appartamento è così distribuito: cucina verso sud - est, servizio igienico a sud – ovest, due camere da letto verso nord. A servizio dell'unità vi è un'area scoperta, antistante alla cucina e raggiungibile dal corridoio di accesso comune individuato con il sub. 19.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in pietra; pareti esterne in laterizio, intonacate e tinteggiate; solai in laterocemento; copertura con struttura in laterocemento, a doppia falda e manto in coppi di laterizio; scale interne comuni a doppia rampa, in cemento armato.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in pvc con vetrocamera protetti da frangisole in legno; infissi interni in legno, con apertura ad anta; porta d'ingresso in legno con apertura ad anta, blindata; pavimentazione in piastrelle ceramiche ovunque; rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico e in cucina; piastrelle in calcestruzzo nell'area scoperta; recinzione in rete metallica.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (pubblico), TV (normale), telefonico, gas, riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano e con radiatori metallici come diffusori. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi conformi all'epoca della loro realizzazione.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione ma si segnala la presenza di diffusi fenomeni di condensa in cucina e nel servizio igienico, oltre alla presenza di un'infiltrazione nel servizio igienico, derivante dal bagno dell'unità immobiliare soprastante.

L'altezza interna è pari a: 2,65 m.

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 calpestabili abitabili, 1/6 per le aree scoperte.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 56,22**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 04](#)).

Le principali arterie di collegamento sono la S.P. 46, "Strada Provinciale del Pasubio", che collega il Comune di Vicenza a Rovereto e Viale dell'Industria.

Nei pressi dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, sia di I che di II grado, Centri sportivi, Ufficio Postale, Farmacia, Poliambulatori, ecc.



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



Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 02)

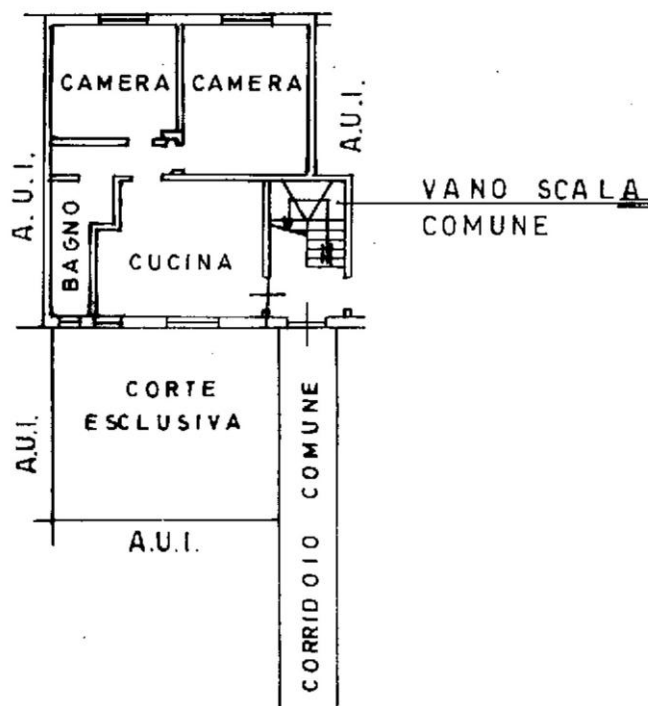


Figura 3. Planimetria immobile ([Allegato 06](#))



Vista generale da Ovest



Vista generale da Sud



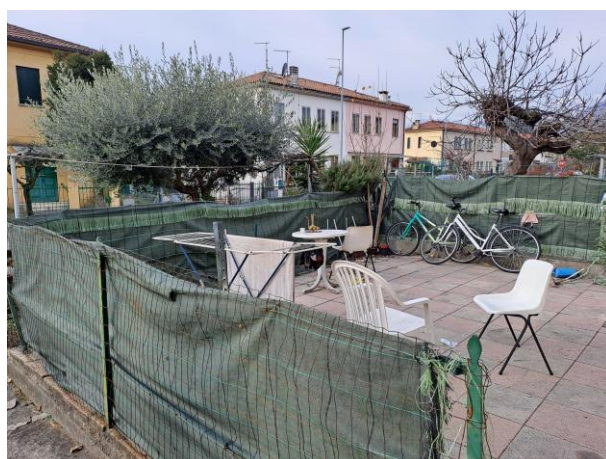
Vista generale da-Est



Vista da Sud-Ovest



Vista da Sud - Est



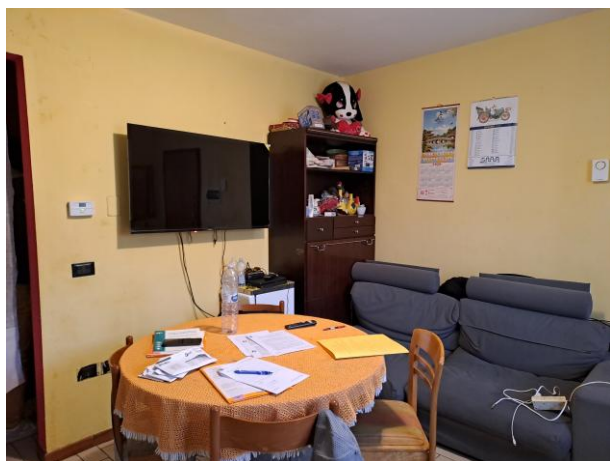
Vista dell'area scoperta esclusiva



Vista della zona giorno



Vista dell'angolo cottura



Vista della zona giorno



Vista della zona giorno



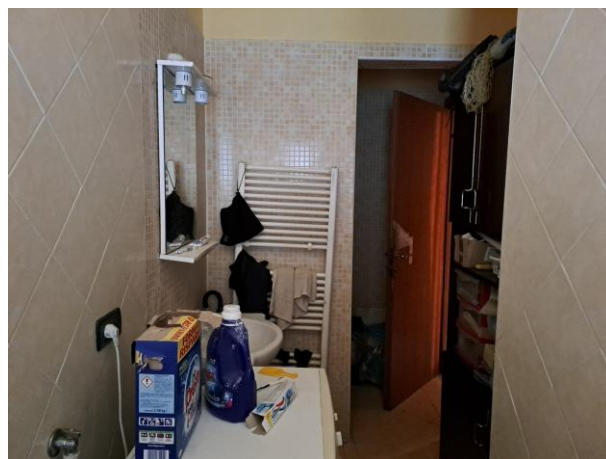
Vista della camera da letto



Vista della camera da letto



Vista del servizio igienico



Vista del servizio igienico

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

3.5 Certificazione energetica

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "F", con valore di prestazione energetica globale pari a 170,53 kWh/m² anno, come da Attestato di Prestazione Energetica n. 21649/2026, valido fino al 25/02/2036. ([Allegato 08](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal *dato oscurato*, debitore esecutato, con il nipote e le due figlie minorenni del nipote stesso.

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

Il debitore esecutato occupa l'immobile in qualità di comproprietario dello stesso.

5. ASPETTI CATASTALI ([Allegato 02](#))

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 18, particella 207, subalterno 44, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 31/03/2012 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2012 Pratica n. VI0064672 in atti dal 31/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9540.1/2012);

- Dal 31/03/2011 – FUSIONE del 31/03/2011 Pratica n. VI0159497 in atti dal 31/03/2011 FUSIONE (n. 80922.1/2011).

Mappali Terreni Correlati Codice Comune I531 – Foglio 18 – Particella 207.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di SCHIO, Provincia di VICENZA, Foglio 18, particella 207, subalterno 44, intestati:

- Dal 25/02/2021 – *dato oscurato*, nato in *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 1/2 ciascuno della piena proprietà fino ad oggi;
- Dal 05/03/2010 fino al 25/02/2021 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà fino al 25/02/2021;
- Dal 05/11/2001 fino al 05/03/2010 - *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 di proprietà e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per il diritto di 1/1 di abitazione.

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 le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza è emerso che non vi sono difformità, le planimetrie catastali devono pertanto ritenersi conformi allo stato attuale.

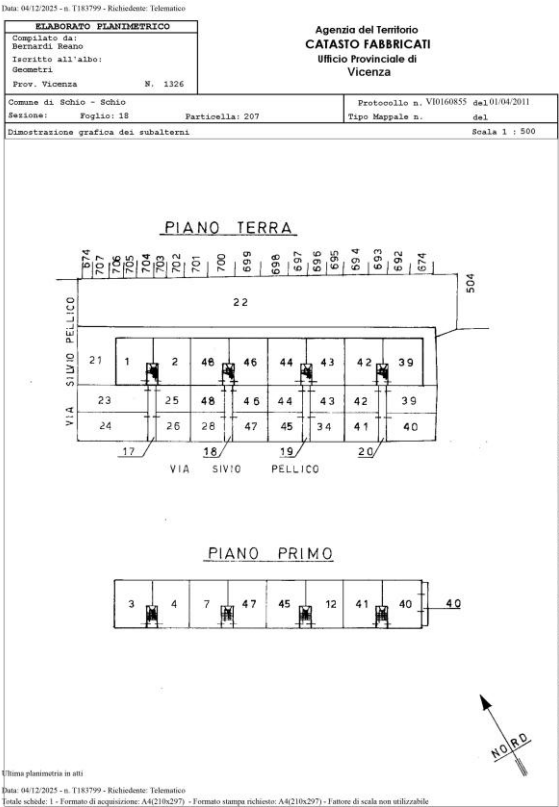


Figura 5. Elaborato planimetrico catastale

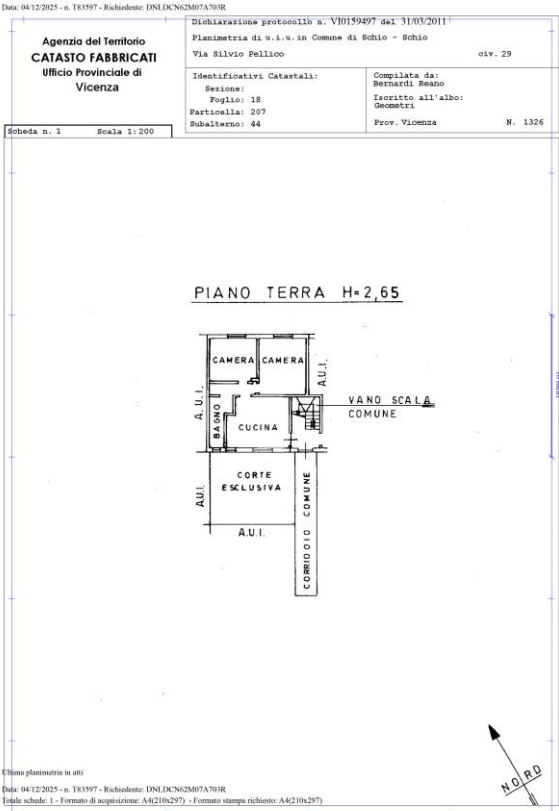


Figura 6. Planimetria catastale del bene



Figura 6. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 25/02/2021 ad oggi: *dato oscurato*, nato in *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 1/2 ciascuno della piena proprietà. Proprietari in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Francesco De Stefano in data 25.02.2021 ai nn. 34.848 di repertorio e 16.019 di raccolta, trascritto in data 22.03.2021 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 3.124 di R.G. e 2.308 di R.P. (Allegato 03)

Dal 05/03/2010 fino al 25/02/2021: *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di Atto di rinuncia al diritto di abitazione rogato dal Notaio Dott. Giulio Carraro in data 05/03/2010 ai nn. 182.476 di repertorio e 16.869 di raccolta, trascritto in data 29/03/2010 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 3.216 di R.G. e 2.282 di R.P.

Dal 05/11/2001 fino al 05/03/2010: *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 di proprietà e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per il diritto di 1/1 di abitazione. Proprietà in forza di Atto di compravendita rogato dal Comune di Schio in data 05/11/2001 al n. 21.809 di repertorio e trascritto in data 15/11/2001 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 11.704 di R.G. e 8.818 di R.P.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Relativamente all'immobile, che è sicuramente stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, *“non è stata reperita alcuna pratica edilizia”* e lo stesso *“risulta realizzato fuori dal perimetro del centro abitato, come individuato con delibera n. 214 del 16/07/1937”* come comunicato dall'arch. Andrea Ruaro del Servizio Edilizia privata del Comune di Schio in data 16/02/2026. (Allegato 09)

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato reale dei luoghi non si sono riscontrate difformità.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non essendo state riscontrate difformità non si rende necessaria la quantificazione degli importi necessari per la loro regolarizzazione.

7.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/03/2026) ([Allegato 10](#))

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO. Comune di SCHIO (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 18 – particella 207, subalterno 44:

- TRASCRIZIONE del 23/10/2025 – Registro Particolare 8610 Registro Generale 10992
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5761 del 02/10/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
Soggetti contro: *dato oscurato*, nato *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
Sezione D: *"SI PRECISA CHE L'ATTO DI PRECETTO INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 21.055,07"*

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO. Comune di SCHIO (VI) Catasto Fabbricati – Sezione urbana B – Foglio 4 – Particella 207, subalterno 2 (originario dell'attuale bene oggetto di pignoramento):

- ISCRIZIONE del 06/10/2010 – Registro Particolare 1794 Registro Generale 9836
Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Repertorio 183262/17403 del 23/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*,
Domicilio ipotecario eletto *dato oscurato*, per la quota di 1/1 di proprietà.
Soggetti contro - in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA: *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, Codice fiscale *dato oscurato*, per la quota di 1/1 in regime personale del diritto di proprietà.
Debitori non datori di ipoteca – in qualità di DEBITORE NON DATORE: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, Codice fiscale *dato oscurato*.
Sezione D: *“L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, OPPURE IN CASO DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, PRODUCE INTERESSI DI MORA AL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI TRE PUNTI IN RAGIONE D'ANNO, FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA”*.

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

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

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non risulta essere costituito in condominio, pertanto non vi sono oneri condominiali.

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'adequata 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 conto 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 nell'ultimo anno, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili commerciali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Schio (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

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

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i “comparabili”; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL anche per le terrazze); 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 implica dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti, per poter determinare il valore di mercato

del subject, devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un appartamento e due autorimesse pertinenziali, siti in un fabbricato a destinazione residenziale, 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 02/03/2026 un valore pari a: € 42.704,81, arrotondato a € **43.000,00 (quarantatremila/00 €), pari a circa 764 €/m². (Allegato 11)**, 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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

$(€\ 43.000,00 - (€\ 43.000,00 \times 15\%)) = €\ 43.000,00 - €\ 6.450,00 = €\ 36.550,00$ (euro trentaseimilacinquecentocinquanta/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 “secondo 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 13](#))

12.5 Giudizio di vendibilità

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia sufficiente 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 E REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI (Allegato 14)

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Il Sig. *dato oscurato*, debitore esecutato, risulta iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato* dal 12/05/2020 a oggi.

La Sig.ra *dato oscurato*, debitrice esecutata, risulta iscritta presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in Via *dato oscurato* dal 12/10/2023 ad oggi.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Gli esecutati ha contratto matrimonio in data *dato oscurato* presso il Comune di *dato oscurato*, come da atto n. *dato oscurato* P. *dato oscurato* dell'anno *dato oscurato*. Nell'estratto dell'atto di matrimonio è riportato quanto segue:

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

15. LOTTI

Lotto Unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Relativamente alla L. 178/2020 si ritiene che la stessa non trovi applicazione in quanto l'immobile risulta essere stato alienato, nell'ambito del piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica dell'Amministrazione Comunale di Schio, con deliberazione consiliare del 24/11/1999, n. 190 e successivo atto del 11/10/2001, n. 21798 di Rep. del Segretario Comunale di Schio, come riportato nell'Atto di compravendita rogato dal Comune di Schio in data 05/11/2001 al n. 21.809 di repertorio e trascritto in data 15/11/2001 presso la Conservatoria di Schio ai nn. 11.704 di R.G. e 8.818 di R.P., atto con il quale le Signore *dato oscurato* e *dato oscurato* (precedenti proprietarie) acquistavano il bene oggetto di pignoramento direttamente dal Comune di Schio.

Nello stesso atto veniva inoltre disposto quanto segue: *“gli acquirenti si impegnano a non alienare, anche parzialmente, l'alloggio acquistato, né a modificarne la destinazione d'uso, per un periodo di anni dieci dalla data di registrazione del presente contratto”*. Di fatto, le precedenti proprietarie hanno detenuto l'immobile dal 05.11.2001 al 25.02.2021 per poi rivenderlo agli attuali esecutati, quindi ben oltre i dieci anni stabiliti.

Marostica, lì 03/03/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale

17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda ed art. n. 3.2 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, visura, elaborato planimetrico e scheda catastale)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovrapposizione ortofoto-catastale
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Comunicazione esito ricerca accesso agli atti
10. Ispezioni ipotecarie
11. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
12. Comparabili
13. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
14. Certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati
15. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed al creditore