



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 114/2025 RGE
ELABORATO PERITALE EPURATO

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: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **31/03/2026**
Identificazione beni: Beni in Schio (VI), sezione di Magrè, Località Bernardi 4
Dati Catastali:
NCEU, foglio 14, p.lla 816 (A/3)
per il diritto di proprietà di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. PAOLO SIMONETTO** – Strada di Lobia, 14, Vicenza
Mail: geom.paolosimonetto@gmail.com – cell. 338-4586408

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 114/2025, promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** contro

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 31/03/2026

Esperto stimatore: geom. Paolo Simonetto

Diritto pignorato: piena proprietà per l'intero della particella 816

Ubicazione: Schio, sezione di Magrè, Località Bernardi 4

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 14, p.la 816 (A/3)

Eventuali comproprietari non esegutari: NO

Tipologia bene pignorato: porzione di testa abitazione cielo - terra con piccolo scoperto di pertinenza

Stato di manutenzione: Appena sufficiente

Metri quadri: abitazione 135 mq circa, scoperto di pertinenza 24 mq circa.

Occupazione: non occupato e in disponibilità del Custode Giudiziario

APE: Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe G)

Titolo di occupazione: proprietà

Differenze rispetto ai pignoramenti: nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali ed urbanistiche sanabili.

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 06/12/2022, 123.000,00€; comparabile B: 31/10/2017, 22.710,00 €.

Valore lordo di mercato, OMV: € 65.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 47.000,00

Valore debito: € 47.143,50 oltre a spese ed interessi, come da atti di pignoramento

Oneri: oneri catastali: € 700,00, oneri urbanistici: € 8.000,00, spese condominiali arretrate ultimi due anni: ---

Lotti: UNICO

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedasi capitoli 3,7,8,16.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei 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 e le aree scoperte i



perimetri edifici e 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 non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	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	14
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	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	26
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	27
8.1	Oneri e vincoli	27
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	28
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	29
9.	SUOLO DEMANIALE	29
10.	USO CIVICO O LIVELLO	29
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	30
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	30
12.1	Metodo di valutazione	30
12.2	Stima del valore di mercato	30
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	33



12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	34
12.5	Giudizio di vendibilità'	34
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	35
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	35
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	35
14.2	Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore	35
15.	LOTTI	35
16.	OSSERVAZIONI FINALI	35
17.	ELENCO ALLEGATI	36



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra PAOLO SIMONETTO, domiciliato in Vicenza, Strada di Lobia, 14, iscritto al n. 2834 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 1733 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. LUCA PRENDINI del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 114/2025 promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro .

Dopo essere stato nominato il giorno 20/10/2025 e aver prestato giuramento di rito il giorno 24/10/2025, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Schio servizi erariali in data 24-27/10/2025, il Comune di Schio in data 29/10/2025, , l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Schio in data 10/01/2026; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 04/12/2025 poi rimandato in data 30/12/2025 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili, ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 13/02/2026 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 31/03/2026.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

Formazione lotti di vendita

Vista l'entità del bene pignorato, la sua conformazione ed ubicazione, visto anche il diritto pignorato, si è deciso di formare un UNICO lotto di vendita così formato:

LOTTO UNICO:

Porzione di abitazione cielo terra d'angolo con piccolo scoperto di pertinenza sita in Località Bernardi 4, nella frazione di Magrè del Comune di Schio (VI), distinta catastalmente al foglio 14, particella 816 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'unità immobiliare pignorata si trova in Comune di Schio, sezione di Magrè in Località Bernardi 4, ai piani terra, primo e secondo a circa 5-7 chilometri a sud-ovest della frazione di Magrè; risulta inserita in un contesto prettamente rurale montano in una zona isolata e scarsamente popolata e assolutamente non servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene attraverso una strada asfaltata che dalla strada località Corbara porta alle località Danzi e Bernardi; la strada continua addentrandosi all'interno del bosco in forma sterrata per poi arrivare ad un borgo di case isolate individuate in località Bernardi; l'accesso può avvenire più agevolmente attraverso una biforcazione della strada principale che ricade anche in proprietà di terzi, passaggio tuttora esistente, non trascritto e per quanto appare non ostacolato.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena proprietà in capo a:
 - nato in Verona (VR) il 30/01/1967, c.f. (debitore).

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Schio, sezione di Magrè, Catasto dei Fabbricati, foglio 14

- Particella 816, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 127 mq, totale escluse le aree scoperte 124 mq, rendita € 302,13, località Bernardi 4, piano T-1-2.

La suddetta particella risulta catastalmente intestata a nato a Verona (VR) il 30/01/1967, c.f. per la quota di proprietà.

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento - debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	celibe	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	03/09/1998	Schio, sez. Magrè	Foglio 14	2-3-13-280-339-355-594-603	
Pignoramento	07/03/2025	Schio, sez. Magrè	Foglio 14	816	
Certificato catastale	24/10/2025	Schio, sez. Magrè	Foglio 14	816	



Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato (la particella pignorata 816 deriva dalla soppressa e compravenduta 594).

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

Confini N.E.S.O.:

Particella 816: strada vicinale, particella 294, particella 286, salvi più precisi.

3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di una porzione cielo terra di abitazione indipendente d'angolo inserita in un contesto rurale datato il tutto sito in località Bernardi 4.

L'abitazione (particella 816) risulta inserita in un edificio rurale di complessive 2 unità residenziali, tre piani fuori terra, privo di ascensore, con accesso pedonale e carraio da località Bernardi; il piccolo scoperto di pertinenza non risulta recintato (a parte il lato ovest di altra proprietà) e circonda tre lati dell'edificio; il sedime dell'abitazione sviluppa una superficie complessiva di circa mq 96.

L'immobile risulta inserito in un datato contesto rurale montano scarsamente popolato e scomodo a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'abitazione è composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno e bagno per complessivi circa mq 72 a cui si aggiunge un piccolo scoperto di pertinenza di circa mq 24; al piano primo da disimpegno, due camere (una allo stato grezzo) e da una stanza / ripostiglio per complessivi circa mq 72; al piano secondo da una soffitta per complessivi circa mq 42,50.

Durante il sopralluogo è emerso che l'abitazione risulta ancora parte in corso di ristrutturazione (il locale sopra la cucina e il bagno al piano terra risulta al grezzo).

L'altezza netta interna è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo e riportato di seguito; le destinazioni dei locali sono state desunte dal sottoscritto durante il sopralluogo anche in base all'arredamento e all'utilizzo.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. solaio di copertura in legno;
4. pavimenti (ove presenti) sono parte in piastrelle di ceramica e parte ricoperti in linoleum;
5. serramenti esterni datati sono parte in ferro e vetro e parte in legno con vetrocamera;
6. porte interne (ove presenti) in legno dell'epoca di realizzo dell'immobile;
7. riscaldamento non rilevato (vi è soltanto un camino a legna nel soggiorno);
8. portoncini d'ingresso in alluminio e vetro datati.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario (con dispersione autorizzata in altra proprietà).



Gli impianti tecnologici (ove presenti) dell'epoca della ristrutturazione edilizia avvenuta nei primi anni duemila e non rispondenti alle vigenti normative non risultano verificati in quanto le utenze sono scollegate.

In generale le condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile risultano appena sufficienti essendo l'edificio in parte ancora al grezzo e non ultimato.

Stato dell'immobile abitativo: Appena sufficiente

Consistenza

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Superficie Commerciale (S.C.)

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Superficie Principale

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

Superficie Secondaria

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, etc.) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, etc.).



Superficie Esterna

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

Rapporto mercantile

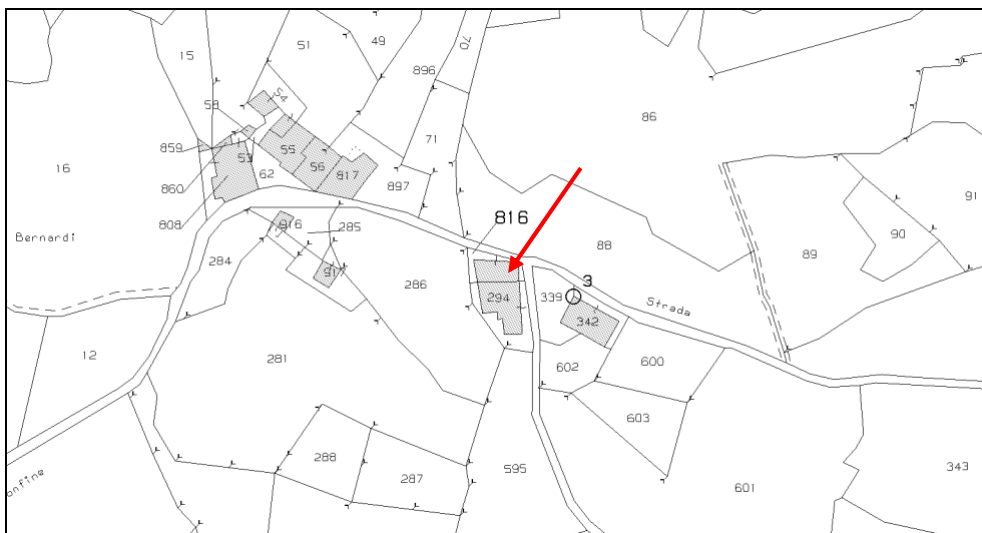
I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

Immobile	Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 816	Abitazione - Terra	72,00	1,00	72,00
	Abitazione - Primo	72,00	0,70	50,40
	Soffitta - Secondo	42,50	0,30	12,75
	Scoperto pertinenza	24,00	0,10	2,40
				137,55

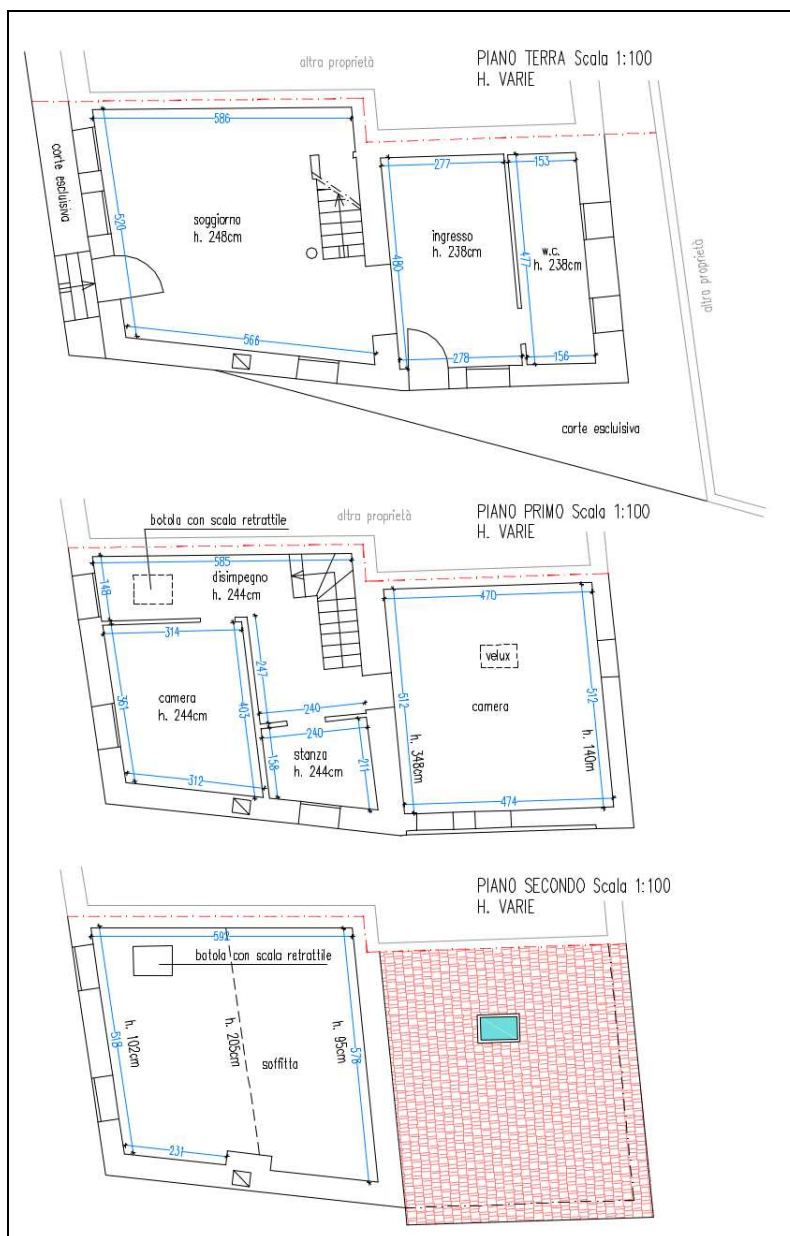


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale





Estratto mappa catastale



Planimetria immobile – particella 816





Accesso su località Bernardi



Vista esterna da nord-ovest



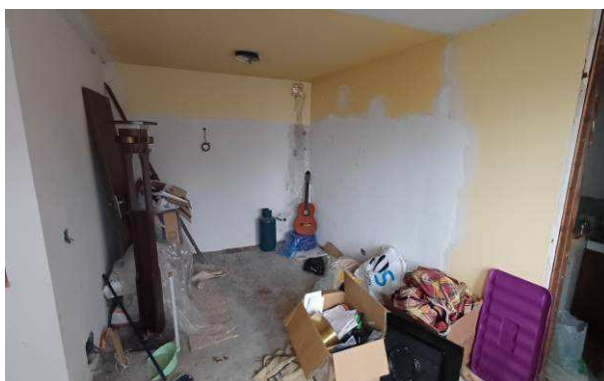
Vista esterna da nord-est



Vista esterna da sud-est



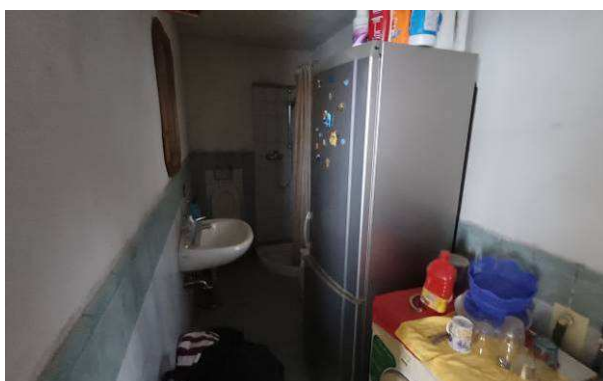
Soggiorno piano terra



Ingresso piano terra



Zona lavello/cottura all'interno del locale bagno piano terra



Bagno piano terra





Disimpegno piano primo



Ripostiglio piano primo



Camera piano primo



Camera piano primo



Soffitta piano secondo



APE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 13384/2026 VALIDO FINO AL: 06/02/2036

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: PR.ES. 114/2025 TR.V

Dati identificativi

Regione: Veneto
Comune: Schio
Indirizzo: Località Bernardi 4
Piano: t-1-2
Interno:
Coordinate GIS: 45,6798 - 11,3207

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1967
Superficie utile riscaldata (m²): 100,00
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 362,91
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Schio(I531)	Sezione	Mag	Foglio	14	Particella	816
Subalterni	da a da a da a da a da a da a da a						
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

☐ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☐ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

A4 A3 A2 A1 B C D E F G

Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP_{gl,nren}

211,75 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (54,99)

Se esistenti:

G (211,75)

Chiave: d1cf3f909a

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Paolo Simonetto, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 *Possesso*

Gli immobili pignorati risultano liberi ed in disponibilità del custode giudiziario.

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

Nessuno

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 *Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni*

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 15/05/2005, data anteriore di un ventennio rispetto al 15/05/2025 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 17/12/2001 AL 17/12/2002

Comune di Schio, sezione di Magrè, foglio 14,
particella 816, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 302,13, via Bernardi 4, piano T-1-2.
(costituzione del 17/12/2001 pratica N. 564740)

DAL 17/12/2002 AL 31/10/2003

Comune di Schio, sezione di Magrè, foglio 14,
particella 816, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 302,13, via Bernardi 4, piano T-1-2.
(variazione nel classamento del 17/12/2002 pratica n. 395971)

DAL 31/10/2003 AL 09/11/2015

Comune di Schio, sezione di Magrè, foglio 14,
particella 816, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 302,13, località Bernardi 4, piano T-1-2.
(variazione toponomastica del 31/10/2003 pratica n. 378280)

DAL 09/11/2015

Comune di Schio, sezione di Magrè, foglio 14,
particella 816, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 127 mq, totale escluse
aree scoperte 124 mq, rendita € 302,13, via Bernardi 4, piano T-1-2.
(variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)



5.2 Intestatari catastali storici

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 15/05/2005, data anteriore di un ventennio rispetto al 15/05/2025 data di trascrizione del pignoramento

DAL 17/12/2001
(proprietà)

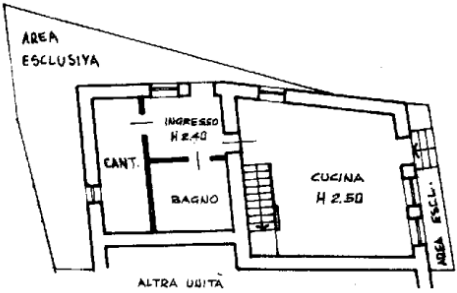
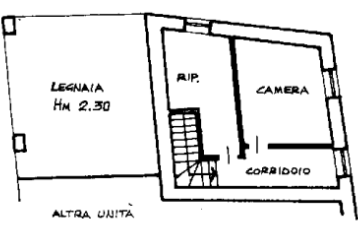
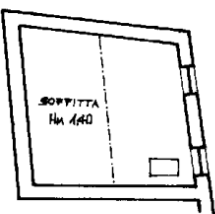
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	03/09/1998	Schio, sez. Magrè	Foglio 14	2-3-13-280-339-355-594-603	
Pignoramento	20/06/2024	Schio, sez. Magrè	Foglio 14	816	
Trascrizione del pignoramento	13/09/2024	Schio, sez. Magrè	Foglio 14	816	
Certificato catastale	24/10/2025	Schio, sez. Magrè	Foglio 14	816	

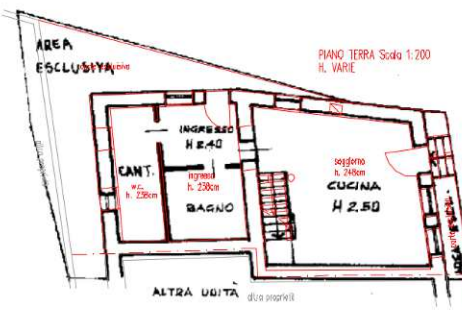
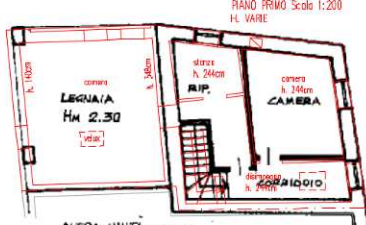
Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.



5.4 Giudizio di conformità catastale

MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SCHIO - MAGRÉ</u> via <u>BERNARDI</u> civ. <u>4</u>		
		
		
		
		
ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000		
SCALA DI 1: 200		
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>TONIN LORENZO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>14</u> n. <u>816</u> sub.	Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>VICENZA</u> n. <u>1036</u> data Firma <u>TONIN LORENZO</u>	

Planimetria catastale dei beni particella 816

MODULARIO F. rog. rand. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 8N (CEU) 
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SCHIO - MAGRÈ</u> via <u>BERNARDI</u> civ. <u>4</u>		
 PIANO TERRA		
 PIANO PRIMO H.2.45		
 PIANO SECONDO		
 ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Identificativi catastali F. <u>14</u> n. <u>815</u> sub.	Compilate dal <u>GEOMETRA</u> <u>TONIN LORENZO</u> Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>VICENZA</u> n. <u>10388</u> data Firma <u>TONIN LORENZO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 816

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

- Eliminazione parete divisoria al piano terra tra ingresso e bagno;
- Allargamento foro muratura al piano terra tra ingresso e cucina;
- Apertura foro finestra al piano terra nella cantina;
- Demolizione e ricostruzione di pareti divisorie del ripostiglio al piano primo;
- Realizzazione di murature perimetrali nella legnaia al piano primo;
- Ingombro canna fumaria al piano secondo.

Quantificazione costi per eliminare le difformità catastali

Per l'eliminazione le difformità riscontrate, dovrà essere redatta una pratica Docfa con rilievo, redazione di nuova scheda planimetrica, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 700,00=

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 *Elenco proprietari nel ventennio e titoli*

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 15/05/2005, data anteriore di un ventennio rispetto al 15/05/2025 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 03/09/1998

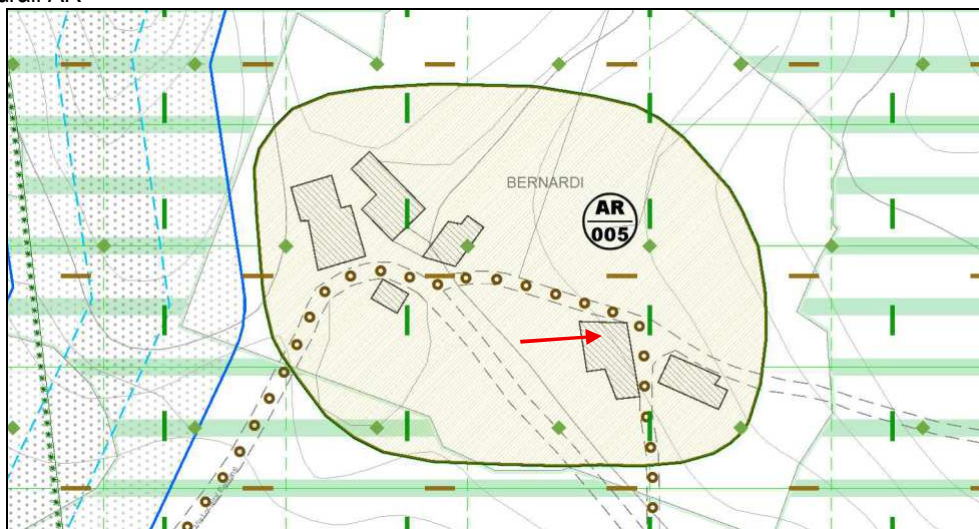
(1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Bonato Alberto di Schio (VI) in data 03/09/ , rep. 2583, trascritto a Schio (VI) in data 28/09/ ai nn. 7379 RG e 5541 RP.



7. ASPETTI URBANISTICO – EDILIZI

Destinazione Urbanistica dei Beni

Nell'estratto del Piano degli interventi vigente del Comune di Schio il bene pignorato ricade in zona "Centri Storici Rurali AR"



Centri Storici Rurali - AR

Art. 3.8

Art. 3.8 - Centri Storici Rurali - AR

- 1- Il PI, in attuazione e coerenza degli obiettivi, criteri e parametri del PATI, individua, all'interno degli ambiti di Edificazione Diffusa, gli aggregati riconosciuti come "centri storici rurali" denominati anche "Contrade".
- 2- Per quanto non diversamente disciplinato dal presente articolo, nei centri storici rurali si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo IV delle NTO.
- 3- La realizzazione di nuovi volumi, anche se in ampliamento di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione di un Planivolumetrico purché l'intervento sia coerente con gli indirizzi del "Prontuario degli interventi edilizi e urbanistici delle zone rurali".

Interventi diversi sono consentiti se sviluppati con un approfondimento progettuale preliminare esteso all'intero complesso, secondo le modalità di cui al precedente art. 2.4.

- 4- Per Planivolumetrico si intende la rappresentazione "a volo di uccello" di un sistema di edifici ottenuta con metodi assonometrici o prospettici da utilizzare in fase di progetto per studiare i mutui rapporti tra i volumi degli edifici e la loro disposizione complessiva.

Il Planivolumetrico deve essere esteso ad un intorno significativo avendo presente che è vincolante, sotto il profilo urbanistico, solo la porzione di terreno oggetto della richiesta di intervento.

- 5- Tutti gli interventi su edifici esistenti privi di carattere tipico del "Prontuario", dovranno migliorare le caratteristiche estetiche al fine di integrarsi con la contrada, in relazione al tipo di intervento da realizzare. A titolo esemplificativo e non esaustivo, per interventi migliorativi si intendono: due falde nelle coperture, manto di copertura in coppi, superfetazioni e aggetti da demolire e/o integrare nella sagoma del fabbricato principale, tinteggiature di murature e serramenti che riprendono i colori tipici della contrada, evitando i toni brillanti compresi quelli del bianco.
- 6- È altresì ammesso, mediante il riordino funzionale e planivolumetrico dell'edificio esistente attraverso accorpamenti, trasposizioni, demolizioni e ricostruzioni, il riutilizzo dei volumi precari o delle superfetazioni regolarmente realizzate o condonate. Il riordino funzionale e planivolumetrico è sempre subordinato all'approvazione da parte del Dirigente di un Planivolumetrico come definito dal precedente comma 4.
- 7- Nel caso che gli edifici oggetto di intervento si trovino in condizioni di degrado tali da comprometterne la staticità ovvero siano stati totalmente rimaneggiati nel corso degli anni, essi potranno essere sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia anche tramite demolizione con fedele ricostruzione previa presentazione di perizia asseverata con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale dell'edificio tale da non consentirne il recupero se non attraverso la completa demolizione e fedele ricostruzione.

La demolizione con fedele ricostruzione:

- è sempre subordinata all'approvazione da parte del Dirigente di un Planivolumetrico come definito dal precedente comma 4.
 - deve rispettare la tipologia edilizia tipica delle contrade con l'impiego di materiali tradizionali, anche se impiegati con tecnologie moderne, senza compromettere l'integrità dei luoghi e il contesto paesaggistico circostante; i prospetti devono mantenere le forometrie preesistenti o tradizionali, privilegiando partiture simmetriche.
 - è ammessa la sopraelevazione del fabbricato solo per l'eventuale adeguamento igienico sanitario fino a 80 mc per le altezze dei vani e dei solai relativi ai piani terra e primo. Il sottotetto può essere adeguato solo se già in possesso delle altezze previste per l'uso abitativo.
- 8- Previo parere favorevole dirigenziale, è ammessa la demolizione senza ricostruzione, in presenza di almeno due delle seguenti condizioni:
 - evidente degrado statico, da accertare mediante perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale dell'edificio tale da non consentirne il recupero se non attraverso la completa demolizione;
 - assenza di valore storico-testimoniale dell'edificio, documentando l'eventuale presenza di una tipologia edilizia anonima o il contrasto con il contesto paesaggistico tipico delle Contrade;

- eventuale demolizione funzionale al miglioramento delle condizioni igienico sanitario e/o degli spazi pubblici-privati dell'ambito, senza compromettere l'integrità dei luoghi.

La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di risanamento funzionale e formale delle aree di sedime secondo la destinazione urbanistica di appartenenza.

- 9 - Gli ampliamenti sono ammessi anche su fondo altrui purché concesso in diritto di superficie.
- 10 - Gli interventi di ampliamento e /o di nuova edificazione, sono soggetti al rispetto della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68 e di una distanza dai confini pari alla metà dell'altezza del nuovo fabbricato. Sono fatti salvi:
- gli allineamenti lungo le strade, su parere conforme degli uffici competenti;
 - gli accordi fra privati ad evidenza pubblica che prevedono la costruzione in aderenza;
 - altezze dei locali come previste nel centro storico all'art. 3.1.2 comma 10;
 - distanza degli edifici dalle strade pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 3 m, salvo diverse prescrizioni derivanti dal Centro Abitato ai sensi NcdS;
- 11 - Per la realizzazione di manufatti da adibire ad autorimesse qualora non sia possibile destinare a tale scopo edifici esistenti al 8/08/1991 (entrata in vigore della prima formulazione della normativa di sulle zone agricole) , o non sia possibile ricomprenderli nel corpo di nuovi fabbricati, oppure realizzarli nell'interrato perché la rampa di accesso non può essere convenientemente mimetizzata, sarà consentita la realizzazione ex-novo, secondo quanto disciplinato dalla Legge 122/1989 e dalle modalità e tipologie di zona, purché il nuovo volume sia armonizzato con l'esistente e fatto salvo quanto contenuto nel Prontuario, con altezza massima di 2,20 m e fino ad un massimo di 30 mq (pari a due posti macchina) per singola unità immobiliare. Tali nuove costruzioni dovranno comunque rientrare nei limiti di edificabilità previsti dalla L.R. 11/2004; sono comunque fatte salve disposizioni di legge statale in materia.
- 12 - I nuovi annessi rustici non potranno normalmente avere una altezza superiore ai fabbricati residenziali.
- 13 - Gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo possono essere trasformati in residenza e potrà essere computato come volume esistente anche la parte di portico intimamente connessa con il fabbricato adibito a residenza con l'esclusione di annessi, tettoie e quant'altro ritenuto in contrasto con la tipologia del fabbricato stesso.
- 14 - Al fine di mantenere l'unitarietà dello spazio che in ogni contrada era condiviso e vissuto in modo comune, è vietato qualsiasi tipo di recinzione di terreni con dette caratteristiche e posti sui fronti principali degli edifici. La norma si applica anche se lo spazio è di proprietà esclusiva.

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Schio:

Fabbricato originario edificato in data anteriore al 01/09/1967

2002

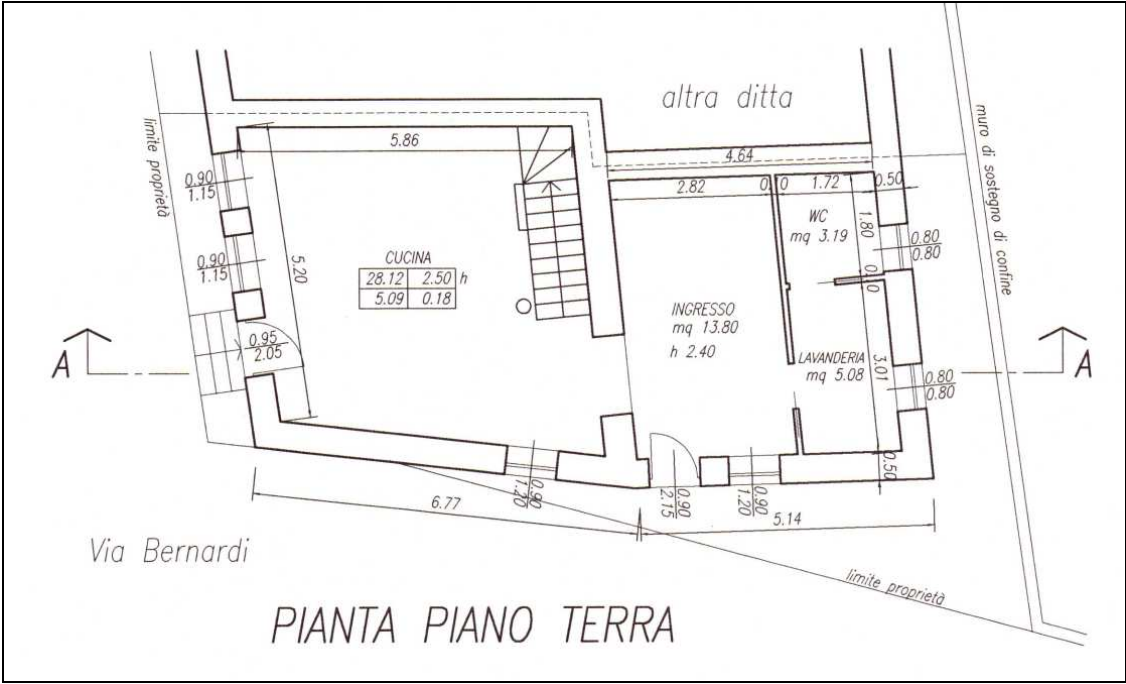
Autorizzazione edilizia n. AE/33/2002 del 21/05/2002 (posa nuova vasca Imhoff e rifacimento tubazione di attraversamento strada vicinale)

2006

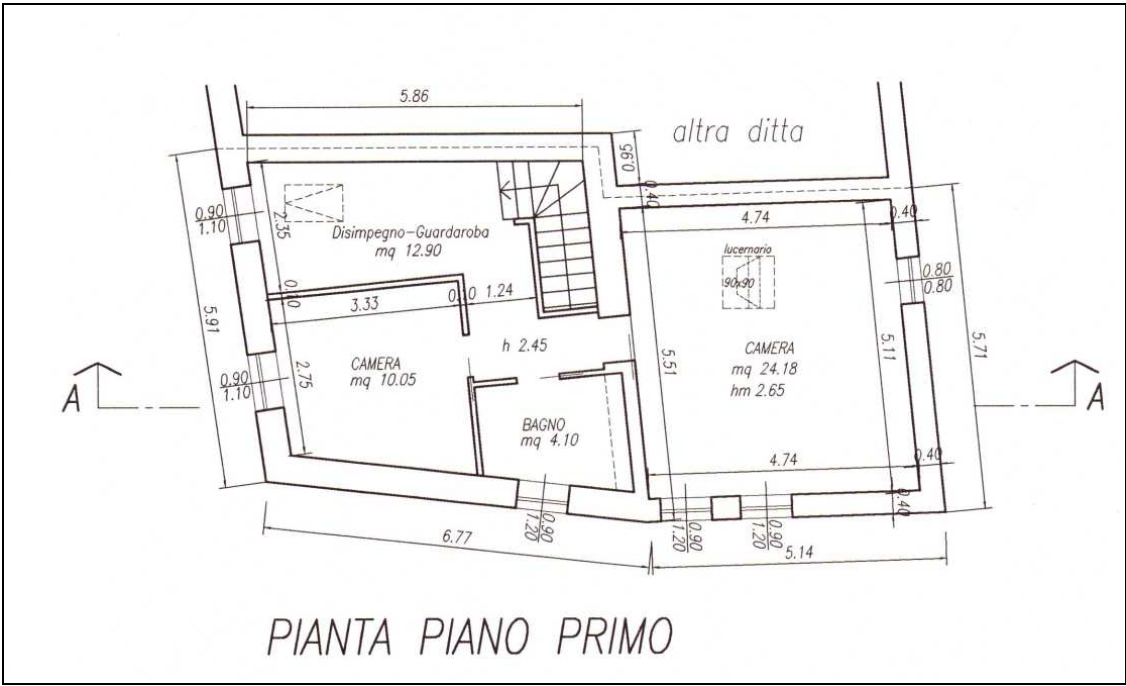
Permesso di Costruire n. PC/176/2006 del 04/08/2006 (lavori di ristrutturazione edificio residenziale)



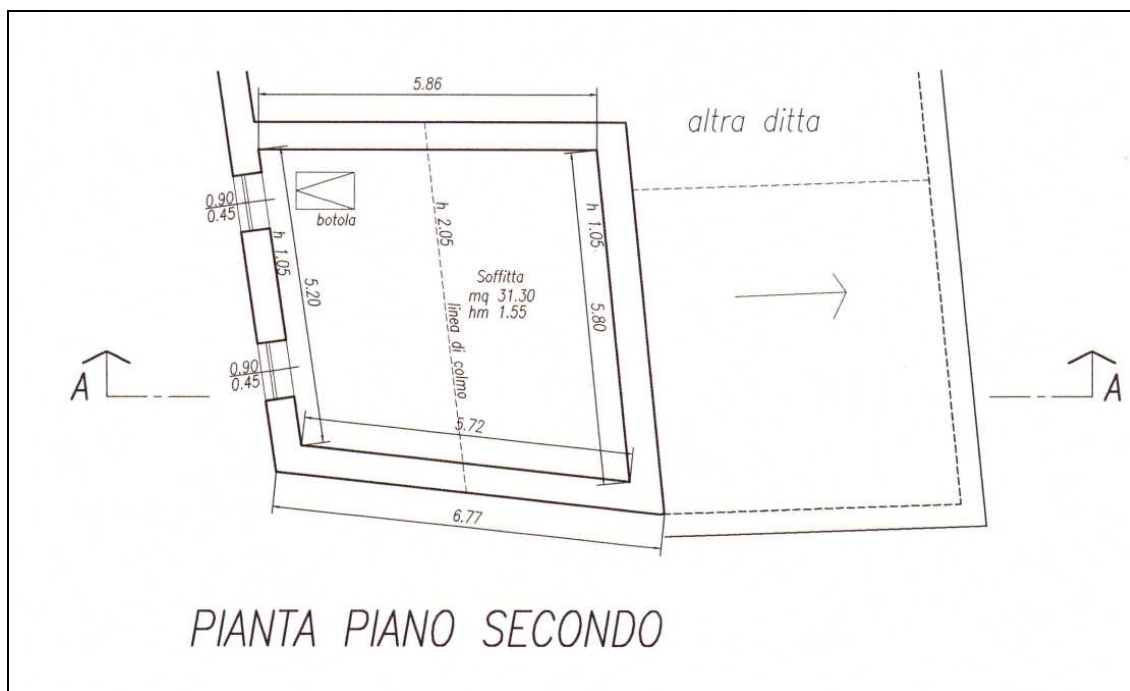
7.2 Abusi/difformità riscontrati



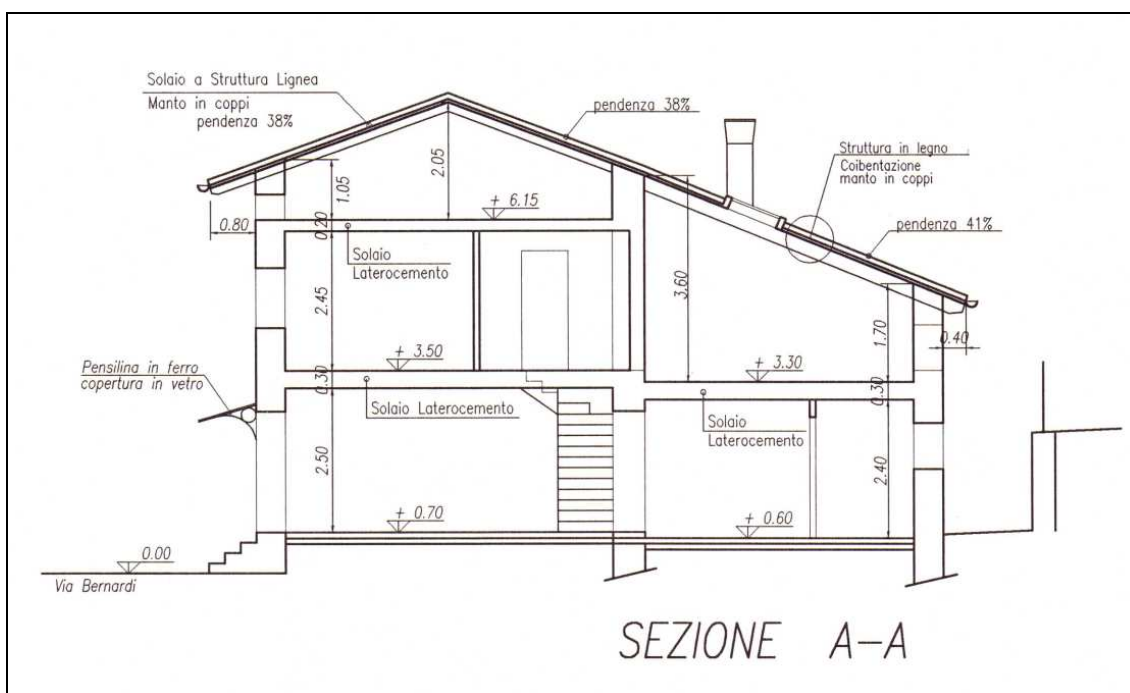
Stato autorizzato – piano terra



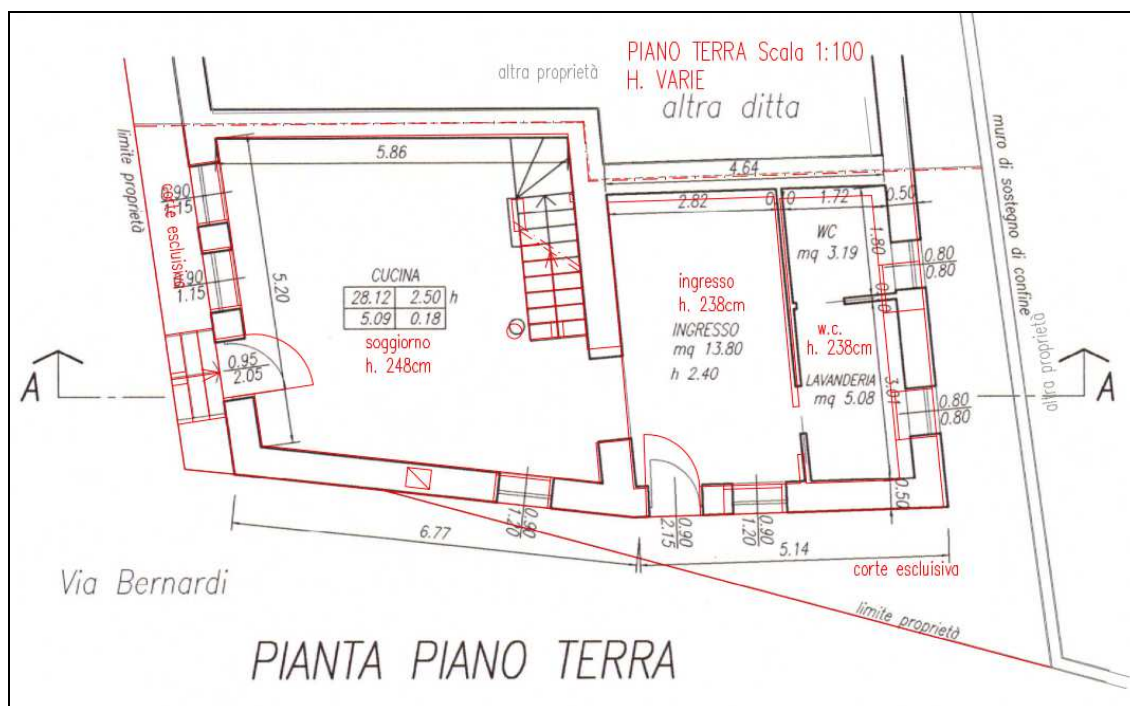
Stato autorizzato – primo



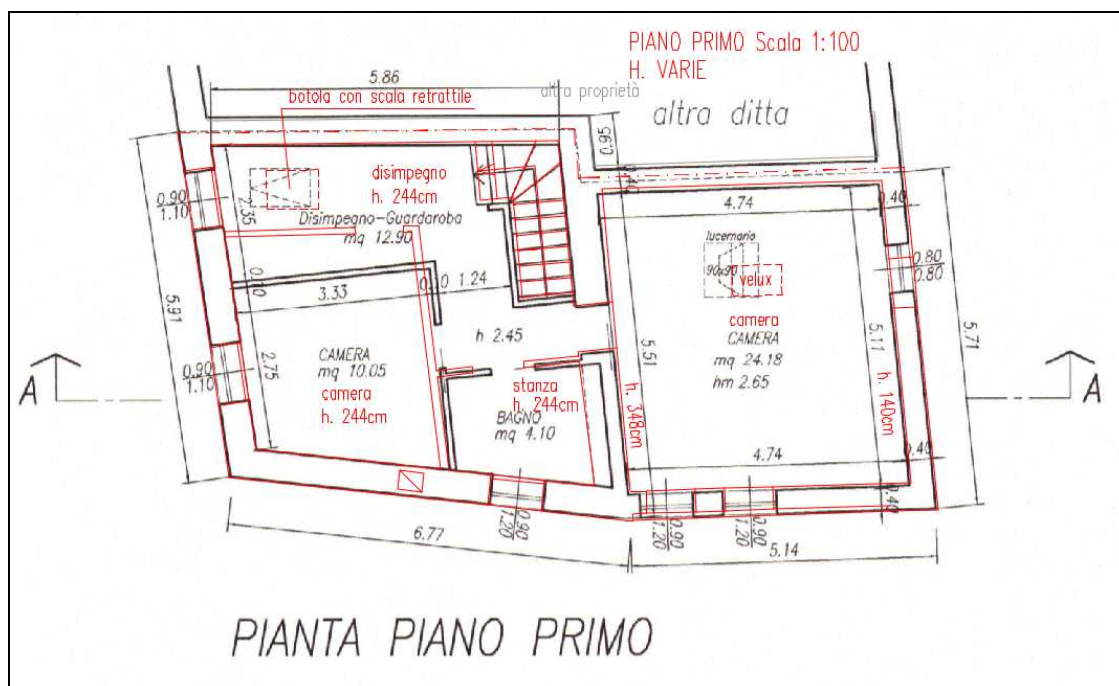
Stato autorizzato – secondo



Stato autorizzato – sezione

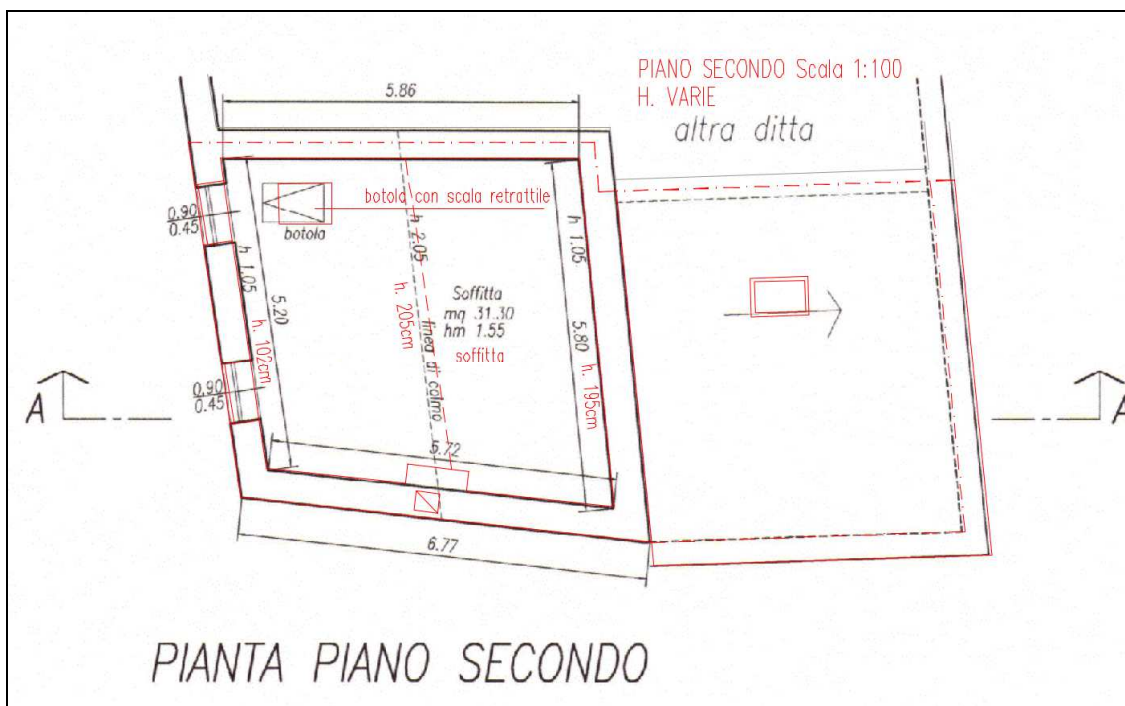


Comparazione stato autorizzato – stato rilevato - piano terra

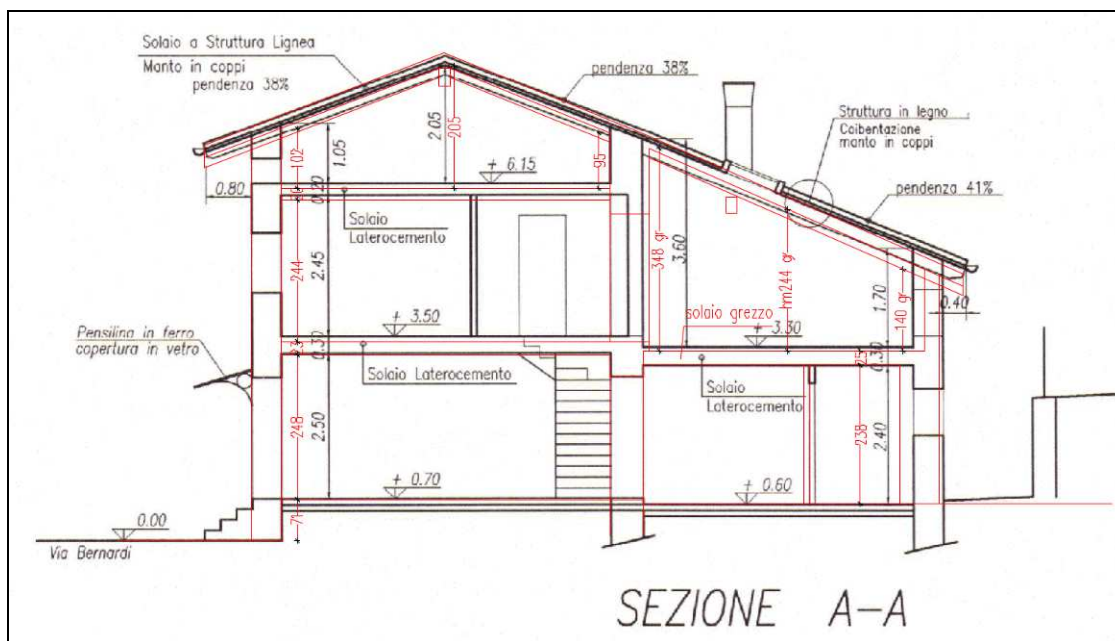


Comparazione stato autorizzato – stato rilevato - piano primo





Comparazione stato autorizzato – stato rilevato – secondo



Comparazione stato autorizzato – stato rilevato - sezione

Difformità riscontrate (SI/NO): SI

- Eliminazione parete divisoria tra w.c. e lavanderia al piano terra ed ingrossamento della parete perimetrale ovest;
- Scostamento di alcune forometrie esterne al piano terra;
- Scostamento di alcune pareti divisorie interne al piano primo;
- Mancanza del parapetto sul vano scala al piano primo;



- Riduzione dell'altezza interna della camera ad ovest al piano primo (ancora allo stato grezzo);
- Abbassamento della falda ovest della copertura;
- Presenza del rivestimento della canna fumaria sulla parete nord della soffitta;
- Mancanza della pensilina sopra l'ingresso sul lato nord;
- Presenza di una risega sulla muratura esterna lato nord piano primo.

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

Dopo colloquio con funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Schio, analizzando tutte le difformità rilevate, è emerso che le stesse sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria con contestuale ultimazione dei lavori; in particolare la riduzione dell'altezza utile della camera al piano primo (da ml 2,65hm a ml 2,44 hm) è consentita secondo quanto disposto dall'art. 66, comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale (h. minima 2,40ml).

Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

In linea di massima, l'indicativo esborso da sostenere per la pratica edilizia in sanatoria con contestuale ultimazione lavori, direzione lavori e pratica di agibilità tra onorari, oneri ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 8.000,00= oltre accessori salvo imprevisti.

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.

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

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:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;



- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

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;

- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale;

8.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/10/2025)**

- 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:
 - Nota di iscrizione del 24/10/2007 NN. 12655 R.G. / 2735 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Facchin Renato di Schio (VI) in data 09/10/2007, rep. 12874/4272, a favore di Banca Antonveneta spa contro sul seguente bene:
Comune di Schio, Magrè, Catasto Fabbricati, foglio 14:
Particella 816
 - Nota di iscrizione del 13/10/2016 NN. 9274 R.G. / 1479 R.P. – Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, Equitalia servizi di riscossione spa di Roma (RM) in data 06/10/2016, rep. 1325/12416, a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro sul seguente bene:
Comune di Schio, Magrè, Catasto Fabbricati, foglio 14:
Particella 816
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);



- Nota di trascrizione del 15/05/2025, NN. 5092 R.G. / 4018 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 07/05/2025 rep. 1519 a favore di Amco-Asset Management Company spa contro sul seguente bene:
Comune di Schio, Magrè, Catasto Fabbricati, foglio 14:
Particella 816

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

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

a) Iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 24/10/2007 NN. 12655 R.G. / 2735 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Facchin Renato di Schio (VI) in data 09/10/2007, rep. 12874/4272, a favore di Banca Antonveneta spa contro sul seguente bene:
Comune di Schio, Magrè, Catasto Fabbricati, foglio 14:
Particella 816
- Nota di iscrizione del 13/10/2016 NN. 9274 R.G. / 1479 R.P. – Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, Equitalia servizi di riscossione spa di Roma (RM) in data 06/10/2016, rep. 1325/12416, a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro sul seguente bene:
Comune di Schio, Magrè, Catasto Fabbricati, foglio 14:
Particella 816

b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 15/05/2025, NN. 5092 R.G. / 4018 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 07/05/2025 rep. 1519 a favore di Amco-Asset Management Company spa contro sul seguente bene:
Comune di Schio, Magrè, Catasto Fabbricati, foglio 14:
Particella 816

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da livelli, censo od uso civico.



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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Gli immobili non sono costituiti in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

12.2 Stima del valore di mercato

"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore 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%).

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER L'UNITA' 816

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON SCOPERTO		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	SCHIO-MAGRE'		
Indirizzo	LOCALITA' BERNARDI		
Dati catastali	Foglio 14, m.n. 342		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	136,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	31,50
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	68,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	0,00
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	1.879,00
esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00	
Quota millesimale	n.		
N° servizi igienici	N° ser		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	2
Livello di piano	0 pl ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.		
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	36
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 123.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MAGI DI SCHIO, REP. 6067/4876 DEL 06/12/2022		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON SCOPERTO		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	SCHIO-MAGRE'		
Indirizzo	LOCALITA' BERNARDI		
Dati catastali	Foglio 14, m.n. 294 sub 1-2		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	110,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	31,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	50,00
	cantina/ripostiglio	Su_cav/rip	70,00
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	100,00
esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00	
Quota millesimale	n.		0,000
N° servizi igienici	N° ser		1
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	1,7
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.		1
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	96
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 22.710,00
ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CARRARO DI SCHIO (VI), REP. 192439/23343 DEL 31/10/2017			
Fonte del dato			

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	ABITAZIONE CON SCOPERTO		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	SCHIO-MAGRE'		
Indirizzo	LOCALITA' BERNARDI		
Dati catastali	Foglio 14, m.n. 816		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	122,40
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	42,50
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	0,00
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	80,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n.		
	0,000		
N° servizi igienici	N° ser		
	1		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	2,0
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	1,7
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	n.	3
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	1
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

TABELLA CORRETTIVA			
Prezzo marginale			
p(DAT) (€/mq)	-1.607,84	-296,86	
p(SUP) (€/mq)		127,23	
p(BAL/TER) (€/mq)		41,98	
p(POR) (€/mq)		63,61	
p(VER) (€/mq)		63,61	
p(SOF) (€/mq)		38,17	
p(CAN/RIP) (€/mq)		63,61	
p(AUT) (€/mq)		85,24	
p(BOX) (€/mq)		63,61	
p(PAS) (€/mq)		25,45	
p(PAC) (€/mq)		63,61	
p(SEE) (€/mq)		3,82	
p(SER) (€)		4.000,00	
p(CON) (€)		95,73	
(STM)	3	1	2
(STM) SUBJECT		2,0	
p(STM) (€)	100.000,00	19.000,00	
(LIV)	1	2	1
(LIV) SUBJECT		2	
p(LIV) (€)	600,00	650,00	
(IMP_COND)	0	0	0
(IMP_COND) SUBJECT		0	
p(IMP_COND) (€)		2.400,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
PRZ (€)	123.000,00	22.710,00	
(DAT) (mesi)	57.882,35	28.498,82	
SUP (mq)	-1.730,29	1.577,61	
BAL/TER (mq)	0,00	0,00	
POR (mq)	-2.003,82	-1.972,02	
VER (mq)	0,00	0,00	
SOF (mq)	-973,29	-286,26	
CAN/RIP (mq)	0,00	-4.452,94	
AUT (mq)	0,00	0,00	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SEE (mq)	-6.866,44	-76,34	
CON (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	-4.000,00	0,00	
STM (n)	-100.000,00	19.000,00	
LIV (n)	720,00	26,00	
IMPCOND (n)	0,00	0,00	
Prezzi corretti (€)	66.028,52	65.024,88	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)			
$d(\%) = (V \max - V \min) / V \min \times 100$			1,54
Valore di stima del subject (€) = $\sum V_i / n$			65.526,70
Valore di stima del subject arrotondato (€)			65.000,00

Tabella aggiustamenti

Il valore di stima ordinario arrotondato in libero mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è pari ad € 65.000,00= (euro sessantacinquemila/00)



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:	€ 700,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 8.000,00
- 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 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;*
- f) dalla presenza di problematiche di carattere urbanistico-edilizio che dovranno essere regolarizzate con costi non preventivabili in maniera precisa tra la data della stima e la data di regolarizzazione delle opere.*

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.



Descrizione	Valore
Valore di mercato	65.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-700,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-8.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 15%	-9.750,00 €
Valore a base d'asta	46.550,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	47.000,00 €

Il valore di stima arrotondato a base d'asta della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva risulta pertanto pari ad € 47.000,00= (euro quarantasettemila/00).

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **341,70 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione - Terra	72,00	1,00	72,00	341,70	24.602,40
Scoperto di pertinenza	24,00	0,10	2,40		820,08
Abitazione - Primo	72,00	0,70	50,40		17.221,68
Soffitta - Secondo	42,50	0,30	12,75		4.356,68
			137,55		47.000,84

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 03/09/ , Notaio Bonato Alberto di Schio (VI), rep. 2583 al prezzo relativo del solo fabbricato rurale particella 594, ora 816, pari ad L. 50.000.000 (€ 25.822,85).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Purtroppo non si sono reperiti esperimenti d'asta negli ultimi 2 anni per immobili simili ubicati nella stessa zona di quello oggetto di procedura e pertanto non si possono desumere dati utili per assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato comunque lo stato degli immobili, la loro consistenza ed ubicazione, il possibile interesse da parte di proprietà confinanti, il valore di mercato attribuito e le decurtazioni d'asta, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/3° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **SUFFICIENTE**.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile pignorato è stato descritto e valutato con le rispettive quote di proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati e residenza del debitore esecutato**

Certificato di residenza storico

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Schio (VI) il 29/10/2025 risulta che il debitore nato a Verona (VR) il 30/01/1967, risiede dal 10/05/2018 in

14.2 Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore

Dal certificato di stato di famiglia Aire rilasciato dal Comune di Schio (VI) il 29/10/2025 risulta che la famiglia del debitore è composta da:

Dal certificato di matrimonio trascritto a Schio e rilasciato dal Comune di Schio (VI) in data 29/10/2025 risulta che il debitore ha contratto matrimonio in data 21/09/2024 in con non riportando alcuna annotazione relativa al regime scelto (il matrimonio risulta celebrato in).

15. LOTTI

Il bene riportato e descritto nella presente relazione peritale costituisce il lotto UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, 13/02/2026

Il Tecnico Incaricato
Geometra PAOLO SIMONETTO
(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 del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
7. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del debitore
10. Avviso tramite pec al legale del debitore del deposito in PCT della relazione peritale

