



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 392/2025 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Sonia Pantano**
Creditore procedente: **ESCAVAZIONI SRL UNIPERSONALE IN FALLIMENTO**
Esecutata: *****
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/06/2026**
Identificazione beni: Beni in Zugliano (VI) Via Tagliamento n. 14
Dati Catastali: NCEU, foglio 14,
• p.lla 1090 sub 27 (cat. A/7);
• p.lla 1090 sub 26 (cat. C/6);
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Domenico Gasparotto** - Via Panica, 79 - Marostica (VI)
Mail PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it
Tel: 0424 470313
Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - srl - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **392/2025**, promossa da: **ESCAVAZIONI SRL UNIPERSONALE IN FALLIMENTO** contro *****

Giudice: Dott. Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2026.

Esperto stimatore: Arch. Domenico Gasparotto.

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 6): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 5): porzione di testa di villetta a schiera, piani interrato, terra e primo, con garage esclusivo da scivolo comune.

Ubicazione (pag. 5): Zugliano (VI) Via Tagliamento n. 14.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): NCEU di Zugliano, foglio 14, p.lla 1090, sub 27 (cat. A/7) (villetta); p.lla 1090, sub 26 (cat. C/6) (garage).

Metri quadri (pag. 5): sup. lorda principale (SU) mq. 136,99, sup. accessoria mq. 39,90 – terrazze scoperte mq. 6,75, autorimessa mq. 43,81.

Stato di manutenzione (pag. 5): lo stato di manutenzione dei beni è sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuna.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): sono state riscontrate importanti difformità edilizie e catastali, per la presenza di un volume abusivo interrato non sanabile.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): il valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro, ammonta a **€ 242.451,00**.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21): comparabile A: 17/03/2021, € 335.000,00; comparabile B: 13/06/2023, € 120.000,00; comparabile C: 29/09/2022, € 280.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 23): **€ 188.000,00**.

Valore debito: € 353.638,00 oltre a rivalutazione dalla data del dovuto al deposito del presente provvedimento, ad interessi compensativi al tasso legale sulla somma annualmente rivalutata secondo indici ISTAT dalla data del dovuto alla data di pubblicazione del presente provvedimento, e ad interessi al tasso legale dal deposito del presente provvedimento al saldo effettivo.

Occupazione (pag. 14): l'abitazione è occupata dall'esecutata.

Titolo di occupazione (pag. 14): proprietà.

Oneri (pag. 20): nessuno.

APE (pag. 14): classe energetica "E"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 25): nessuno.

Lotti (pag. 25): **1 (unico)**

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica.....	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1 Possesso.....	9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5. ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2 Intestatari catastali storici.....	9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1 Oneri e vincoli.....	13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/02/2024).....	13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9. SUOLO DEMANIALE.....	14
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	14
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTI.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

09/01/2026: nomina Esperto nella presente Procedura.

19/01/2026: giuramento in forma telematica.

18/04/2026: deposito tramite PTC della Check List.

11/03/2026: accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici e le conseguenti operazioni peritali:

- l'atto di provenienza è stato fornito dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria - tramite accesso informatico agli archivi cartacei, in data 29/01/2026;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Zugliano – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata con email in data 24/02/2026;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile in data 28/01/2026;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei ed informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza.
- ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S..
- invio della relazione di stima alle parti in data 29/08/2026.
- deposito della relazione finale con gli allegati in data 29/08/2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1. Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in una villetta di testa inserita in un complesso di unità a schiera, sita in Via Tagliamento n. 14, nella frazione di Centrale nel Comune di Zugliano (VI). L'immobile si dispone su tre livelli, di cui due fuori terra destinati a uso residenziale (piano terra e primo) e uno interrato, quest'ultimo adibito ad autorimessa e vani accessori. Il fabbricato, edificato nel 2007 e caratterizzato da una tipologia costruttiva articolata, consta di cinque unità abitative indipendenti dotate di area scoperta esclusiva e fa parte di un più ampio complesso edilizio che comprende anche un adiacente corpo condominiale. L'accessibilità pedonale all'abitazione è garantita da un camminamento comune che collega la via pubblica alle singole unità, mentre l'accesso carrabile avviene tramite uno scivolo e uno spazio di manovra condominiali che conducono ai garage interrati. Il complesso dispone inoltre di aree esterne comuni adibite a parcheggio e sosta. Il contesto circostante è inserito in una zona di recente lottizzazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da tipologie edilizie aggregate a due piani fuori terra e dotata dei principali standard urbanistici, tra cui un'adeguata viabilità, spazi a verde e parcheggi pubblici.

Dal punto di vista territoriale, la frazione si configura come un piccolo nucleo di impronta rurale che ha registrato un significativo sviluppo recente grazie alla contiguità con il limitrofo polo urbano di Thiene, la cui area urbanizzata dista solo un chilometro, mentre il relativo centro cittadino si trova a circa 2,8 km (il centro amministrativo di Zugliano dista invece circa 4,8 km). La zona è provvista dei servizi scolastici di primo grado (scuola dell'infanzia e primaria), ma presenta una dotazione commerciale limitata, motivo per cui la restante offerta di servizi pubblici e privati gravita sui centri di Zugliano e Thiene. La macro-infrastruttura viaria e i

principali collegamenti sono infine garantiti dal casello autostradale di Thiene (A31), posto a circa 6,6 km, dal casello di Breganze della Superstrada Pedemontana Veneta (SPV), distante circa 9,6 km, e dalla stazione ferroviaria di Thiene, situata a circa 3,7 km dall'immobile.

3.2. Diritto pignorato e identificazione catastale beni (vedi Allegato 5)

Catasto Fabbricati del Comune di Zugliano (VI) in Via Tagliamento n. 14, catasto fabbricati, foglio 14:

- particella 1090 sub 27 - Via Tagliamento 14 - p. S1-T-1, Cat. A/7, Cl. 3, vani 8,5 – r.c. Euro 943,82 (villino di testa su casa a schiera);
- particella 1090 sub 26 - Via Tagliamento 14 - p. S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 37 r.c. Euro 43,95 (garage).

Diritti: i beni sono in proprietà esclusiva del debitore:

- *****, nata a Thiene (VI) il 21/01/1968, cod. fisc. *****, residente a 36030 - Zugliano (VI) in Via Tagliamento 14, con diritti di proprietà per 1/1 dell'intera proprietà.

3.3. Confini N-E-S-O

La particella 1090, che corrisponde a tutto il complesso immobiliare, confina: a nord con il mapp. 818 che è un parcheggio pubblico, con il mapp. 817 che è la strada di accesso della lottizzazione e con il mapp. 837 (lotto edificato); a est con il mapp. 837 (lotto edificato), con il mapp. 927 (lotto non edificato), con il mapp. 1091 (unità a schiera); a sud-ovest con una strada pubblica; a ovest con il mapp. 812 (lotto edificato).

Il villino esecutato sub. 27, invece, confina: a sud, ovest e nord con la muratura perimetrale e con gli spazi esterni dell'unità; a est confina con il mapp. 1091 (altra unità a schiera). L'autorimessa (sub 26), al piano interrato, confina: a est con il garage del mapp. 1091 (altra unità a schiera), a sud con il terreno dell'area esterna esclusiva., a ovest con il garage di un altro sub del mapp. 1090 (altra unità del complesso), a nord con lo spazio di manovra comune.

3.4. Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un villino di testa inserito in un complesso di unità a schiera, parte di un più ampio compendio immobiliare situato in una zona urbanizzata in prossimità del centro di Thiene. Il corpo di fabbrica si presenta, per la porzione fuori terra, con una volumetria geometricamente regolare, disposta su tre livelli e completata da un'area scoperta di pertinenza esclusiva. Dal punto di vista distributivo, il piano terra si compone di un locale ingresso-soggiorno, una cucina abitabile indipendente, un antibagno e un bagno, dai quali, tramite un vano scala interno, si accede al piano primo; quest'ultimo è articolato in un corridoio di disimpegno, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio attualmente adibito a cameretta e due terrazzini esterni. Il piano interrato, accessibile sia dalla scala interna sia dallo scivolo carraio comune, presenta una configurazione più complessa in cui trovano collocazione un'ampia autorimessa, alcuni locali a uso ripostiglio e la centrale termica, quest'ultima con accesso diretto dagli spazi di manovra condominiali. In questa porzione interrata si riscontra la principale criticità dell'immobile, rappresentata da una rilevante difformità urbanistico-edilizia non sanabile, verosimilmente realizzata in concomitanza con l'originaria fase costruttiva e rimasta occultata nel tempo. Tale abuso consiste in una superficie interrata di circa 60 mq che si sviluppa oltre il sedime del fabbricato, al di sotto dello scoperto esclusivo e verso la strada pubblica posta sul lato sud; l'adiacenza alla viabilità pubblica preclude l'applicazione di qualsiasi sanatoria, configurando l'opera come insanabile. All'interno di questi spazi abusivi sono stati ricavati una taverna, un cucinino e un bagno, locali che dovranno essere necessariamente esclusi dal computo del valore di stima del bene e per i quali andrà invece computato, in detrazione, l'onere economico necessario al

ripristino dello stato autorizzato, mediante la chiusura permanente con setto murario della porzione non regolarizzabile.

Per l'analisi estimativa della superficie del fabbricato, è stata considerata la Superficie Esterna Lorda (SEL), che include lo spessore dei muri esterni liberi, metà dei muri condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna. La "superficie commerciale" dell'immobile è stata valutata sommando i prodotti tra le superfici principali dei locali e i rispettivi rapporti complementari, in base alle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Segue una tabella con il calcolo della superficie commerciale, che indica le superfici lorde e i rapporti mercantili utilizzati, come rilevato dalle planimetrie catastali. Esclusa, come spiegato precedentemente, la parte abusiva.

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	136,99	100,00%	136,99
Sup. terrazze scoperte	6,75	30,00-15,00%*	2,03
Sup. accessoria interrata (cantine, ripostigli, ecc..)	39,90	25,00%	9,98
Superficie autorimessa	43,81	50,00%	21,91
Giardini e aree di pertinenza esterna	245,05	15,00-5,00%*	14,75
Totale superficie commerciale convenzionale			185,65

Sotto il profilo della conformità edilizia, l'intero complesso è stato edificato nell'ambito di un piano urbanistico attuativo che prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica per molteplici unità abitative, avviato con Concessione Edilizia n. 270/1996 e successivamente modificato tramite varianti in corso d'opera, fino ai titoli specifici riguardanti l'unità in oggetto, individuati: nella Concessione Edilizia n 182/2002, nella DIA n. 242/2003, nel Permesso di Costruire n. 206/2004, e nella DIA n. 49/2007, a cui è seguito il rilascio del certificato di Agibilità (prot. n. 3248 del 02/04/2008), valido esclusivamente per le sole porzioni legittimate.

Per quanto concerne lo stato manutentivo, l'immobile, di recente costruzione e attualmente occupato dal nucleo familiare del soggetto esecutato, si presenta in discrete condizioni generali e non necessita di interventi strutturali o di manutenzione straordinaria, a eccezione di ordinarie opere di tinteggiatura e sanificazione generale dei locali, rese opportune dalla presenza di animali domestici di grossa taglia all'interno dell'abitazione.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

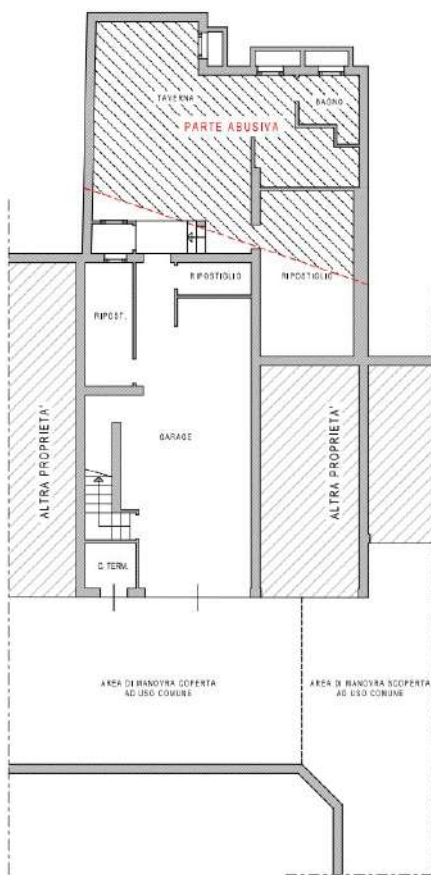
<i>fondazioni:</i>	continue in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti in laterizio e malta e pilastri in c.a., rivestiti, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile;
<i>strutture orizzontali:</i>	solaio misto in latero-cemento;
<i>scale interne (condominiali):</i>	in calcestruzzo armato rivestite in marmo;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	tetto a falde con struttura in latero-cemento e manto in coppi;
<i>infissi esterni:</i>	in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola, a battente, in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	blindato in metallo rivestito di legno;
<i>pavimentazione interna:</i>	in seminato veneziano al piano terra, in parquet di legno al primo piano, in piastrelle di gres ceramico nei bagni e nel piano interrato;
<i>rivestimento esterno:</i>	con intonaco civile, davanzali e soglie in pietra;
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce, integrata nei bagni e nella cucina da un rivestimento in ceramica;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia;
<i>impianto videocitofonico:</i>	presente;
<i>impianto del gas:</i>	con alimentazione a gas metano di rete (ora non funzionante);
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico e ACS:</i>	autonomo con caldaia a gas (con accesso diretto dagli spazi di manovra condominiali) e diffusione del calore mediante impianto a pavimento; la conformità degli impianti è riferita all'anno di costruzione.
<i>Impianto condizionamento:</i>	con 2 macchine esterne e 2 split interni (non di proprietà del debitore)



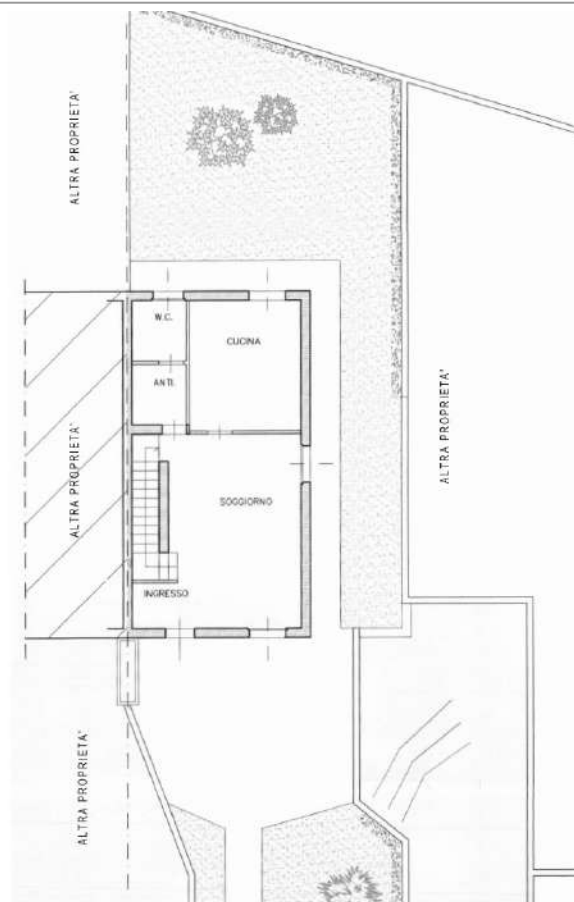
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



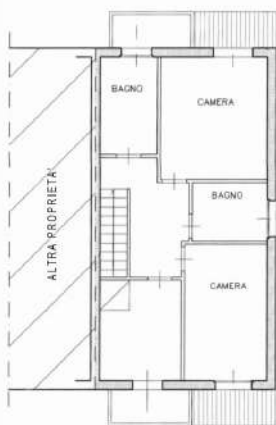
Estratto mappa catastale



Pianta piano interrato - stato di fatto



Pianta piano terra - stato di fatto



Pianta piano primo - stato di fatto

Di seguito: documentazione fotografica dell'immobile



Fronte principale, vista nord – accessi pedonale e carroia



Vista fronte sud, dalla strada che corre posteriormente



Accesso pedonale



Cancello pedonale



Vista immobile dallo scivolo carroia



Zona soggiorno – vista ingresso



Zona soggiorno – vista verso la cucina



Cucina



Anti-bagno



Bagno



Scala accesso 1° piano



Disimpegno zona notte



Camera principale



Cameretta 1



Cameretta 2



Bagno 1



Bagno 2



Terrazino



Vista giardino a nord



Vista giardino a sud



Esterno garage e porta centrale termica



Vista garage



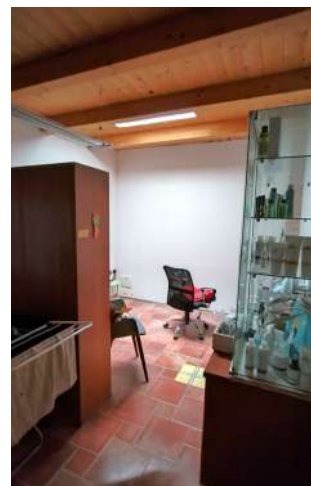
Caldaia centr. termica



Ripostiglio



Scala dal piano terra



Ripostigl. semi-abusivo



Angolo semi-abusivo taverna



Parte abusiva della taverna



Bagno abusivo



Cucinino abusivo

3.5. Certificazione energetica

Classe energetica: E (vedasi A.P.E. - Allegato 1). L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo (ora non funzionante), con caldaia a gas metano e sistema di riscaldamento a pavimento nei piani terra e primo.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1. Possesso

Dal sopralluogo effettuato, l'appartamento si presentava occupato dalla proprietaria esecutata e dai due figli. I due figli hanno o un contratto di comodato uso gratuito, registrato il 15/01/2026 (vedi Allegato 10). La data di registrazione del contratto di comodato è successiva al titolo esecutivo, quindi è inefficace e non opponibile. Il diritto di proprietà per intero (1/1) è derivato da un atto di compravendita, autenticato dal Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene in data 20 maggio 2002, n. 50.604 di repertorio, trascritto a Schio il 30 maggio 2002 ai numeri 5714 R.G. e 4162 R.P., da "*****". L'immobile è situato nel comune di Zugliano, foglio catastale 14, particella 1090 sub 26 e sub 27 (vedi Allegato 4).

5. ASPETTI CATASTALI

5.1. Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n. 1090, Sub. 27 e Sub. 26:

- NCEU - Foglio 14 – Particella n. 1090, Sub. 27 e Sub. 26 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- NCEU - Foglio 14 – Particella n. 1090, Sub. 27 e Sub. 26 - Variazione nel classamento del 04/07/2008 Pratica n. VI0233338 in atti dal 04/07/2008 Variazione nel classamento (n. 11492.1/2008).
- NCEU - Foglio 14 – Particella n. 1090, Sub. 27 e Sub. 26 - Variazione del 04/07/2007 Pratica n. VI0291911 in atti dal 04/07/2007 Ampliamento-Frazionamento e Fusione (n. 25173.1/2007).

5.2. Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 14 – Particella n. 1090, Sub. 27 e Sub. 26 - dal 04/07/2007:

- ***** nata a THIENE (VI) il 21/01/1968, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 14 – Particella n. 1090, Sub. 14 (ora Sub. 27) e Sub. 24 (ora Sub. 26) - dal 20/05/2002 al 04/07/2007:

- ***** nata a THIENE (VI) il 21/01/1968, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

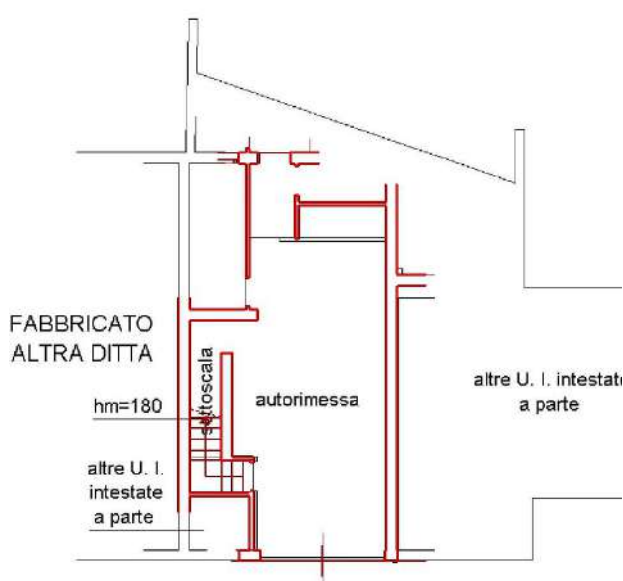
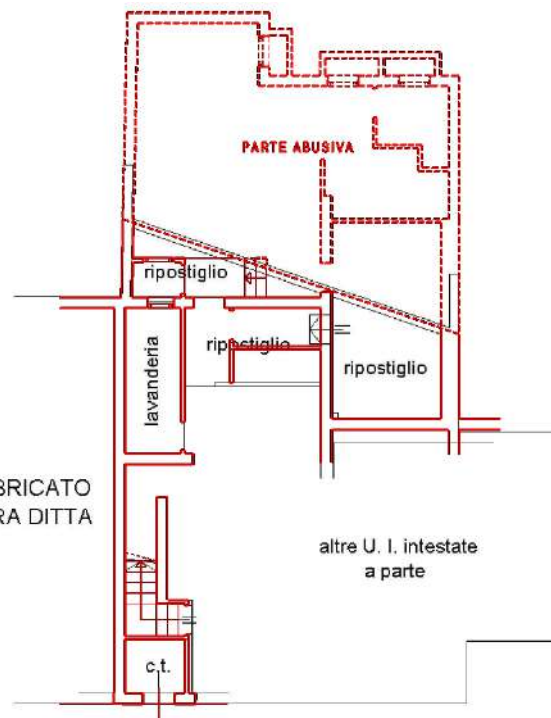
5.3. Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (vedi Allegato 5).

5.4. Giudizio di conformità catastale

In riferimento a quanto precedentemente esposto, si evidenziano consistenti difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, localizzate al piano interrato. La difformità maggiore è costituita dalla porzione abusiva esterna al sedime che, essendo urbanisticamente insanabile, rimarrà esclusa da qualsiasi regolarizzazione e andrà separata dal corpo principale. L'aggiornamento catastale riguarderà pertanto le sole varianti interne sanabili, riscontrate sempre al piano interrato e dovute alla diversa disposizione di alcune tramezzature, le quali modificano la configurazione interna del subalterno 27 (abitazione) e del subalterno 26 (autorimessa). Il ripristino della conformità richiederà la presentazione di una pratica di variazione DOCFA per l'aggiornamento di entrambe le schede planimetriche. L'onere economico per tale adempimento, comprensivo di spese tecniche e diritti erariali, si quantifica in € 1.000,00, per una tempistica di esecuzione stimata in circa 30 giorni.

N.B.: i costi e i tempi stimati sono sempre intesi in via preventiva di massima.

Planimetrie catastali delle due unità esegutate: Particella n. 1090, Sub. 26 e Sub. 27**PIANTA PIANO INTERRATO Sub 26****PIANTA PIANO INTERRATO Sub 27****PIANTA PIANO TERRA Sub 27****PIANTA PIANO PRIMO Sub 27****6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA****6.1. Elenco proprietari nel ventennio e titoli** (vedi Allegato 4)

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutata, ***** (nata a Thiene (VI) il 21/01/1968, c.f. *****), per titoli antecedenti al ventennio e più precisamente per atto di compravendita in data 20 maggio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene, n. 50.604 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblica Immobiliare di Schio il 30 maggio 2002 ai numeri 5714 di R.G. e 4162 di R.P., da "*****" (con sede in Thiene), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1. Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zugliano, è risultato che, a partire dal primo progetto per la costruzione di un complesso residenziale condominiale, sono stati rilasciati vari titoli autorizzativi, prima riguardanti il complesso residenziale in generale e poi, a partire dalla Concessione Edilizia n 182/2002, riguardanti l'immobile esecutato; in particolare:

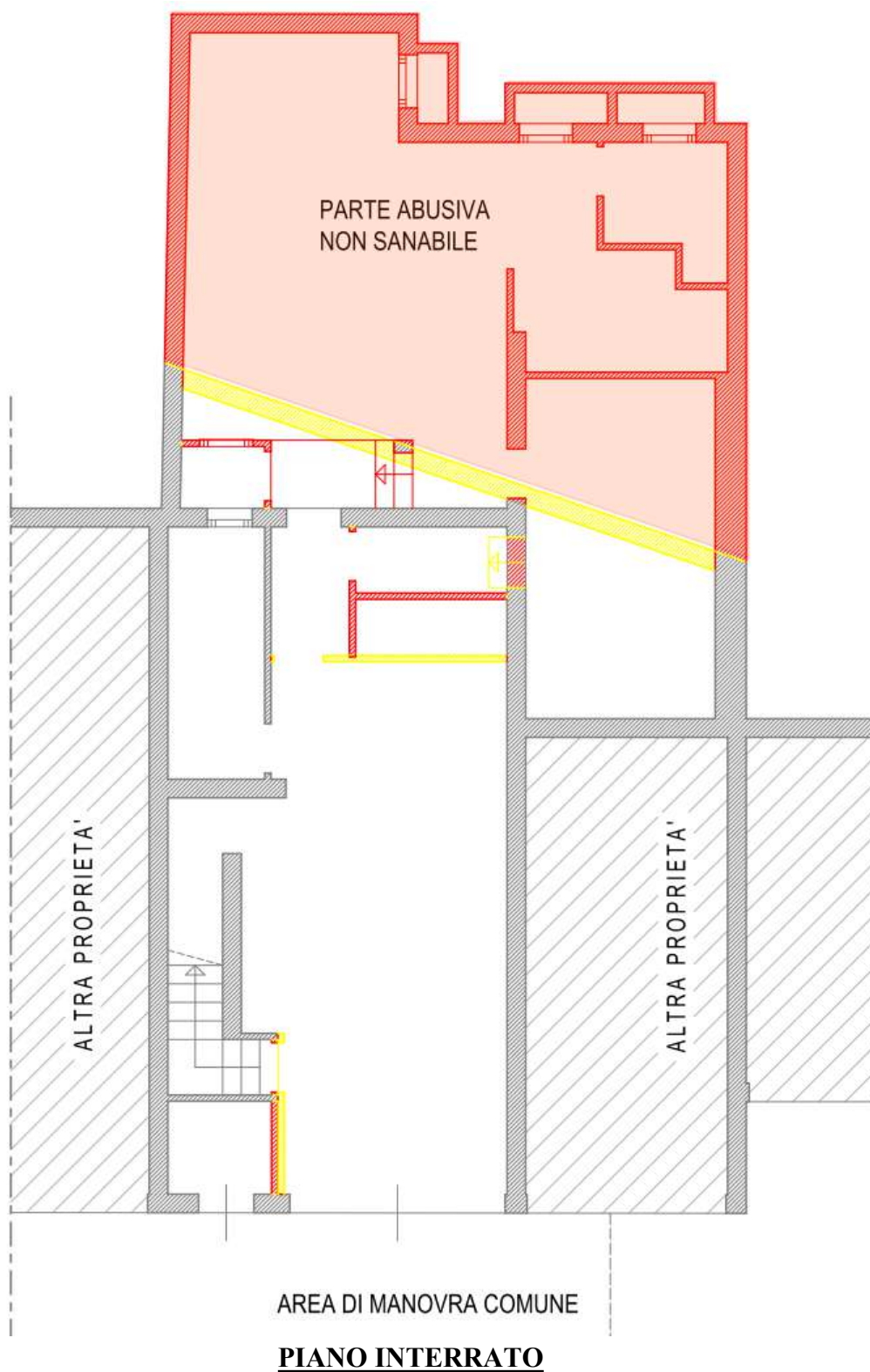
- Concessione Edilizia n 270/1996 a Maculan Michele per l'edificazione di un complesso immobiliare residenziale formato da due blocchi condominiali residenziali per 18 alloggi;
- Concessione Edilizia n 56/1998 per cambio intestazione della pratica edilizia, ora intestata a *****;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) n 158/1998 per varianti al progetto originario;
- Concessione Edilizia n 08/1999 per varianti in corso d'opera al progetto originario;
- Concessione Edilizia n 182/2002 per varianti in corso d'opera all'immobile oggetto di esecuzione;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) n. 242/2003 per completamento opere esterne, intestato a *****;
- Certificato di Agibilità prot.n. 10032 del 16/12/2003 per completamento opere;
- Permesso di Costruire n. 206/2004 per ampliamento piano interrato;
- DIA n. 49/2007 per variante al P. di C. n. 206/2004 e completamento opere interne;
- Certificato di Agibilità prot. n. 3248 del 02/04/2008.

Successivamente non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Alle pratiche edilizie citate sono allegati elaborati grafici di progetto (vedi anche Allegato 6).

7.2. Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra le pratiche presentate e il rilievo sul posto è emersa una rilevante difformità urbanistico-edilizia non sanabile, verosimilmente realizzata in concomitanza con l'originaria fase costruttiva e rimasta occultata nel tempo. Tale abuso, come si è già detto) consiste in una superficie interrata di circa 60 mq che si sviluppa oltre il sedime del fabbricato, al di sotto dello scoperto esclusivo e verso la strada pubblica posta sul lato sud; proprio l'adiacenza alla viabilità pubblica preclude l'applicazione di qualsiasi sanatoria, configurando l'opera come insanabile.

Oltre a questo, dai rilievi effettuati durante il sopralluogo negli immobili, sono state riscontrate alcune modeste difformità, sempre nella parte interrata dell'immobile ma nella parte autorizzata. Si tratta di lievi difformità per le quali è possibile procedere a regolarizzare la situazione mediante una sanatoria edilizia (vedi anche Allegato 2)



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria edilizia autorizzata

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In merito alle difformità riscontrate, si dà atto che l'ampliamento interrato abusivo risulta urbanisticamente insanabile poiché realizzato in violazione della fascia di rispetto stradale e delle vigenti normative edilizie. Tale porzione, presumibilmente eseguita durante l'originaria fase costruttiva e rimasta occultata nel tempo, non è suscettibile di regolarizzazione; lo stesso Permesso di Costruire n. 206/2004 ha palesemente legittimato le sole porzioni conformi, individuando nella linea di confine del setto murario obliquo di progetto l'esatto limite della fascia di rispetto stradale. Per il ripristino della legittimità edilizia si renderà pertanto necessario inibire in via permanente l'accesso a detta superficie abusiva, mediante la materiale costruzione del muro di separazione regolarmente autorizzato nel citato titolo abilitativo. Per quanto concerne invece le restanti modeste difformità distributive riscontrate nella porzione legittimata del piano interrato, le stesse risultano regolarizzabili tramite la presentazione di una pratica di Sanatoria Edilizia a firma di tecnico abilitato, comprensiva di rilievo dello stato di fatto e asseverazione delle opere di adeguamento. Gli oneri economici per la rimessa in pristino dei luoghi, comprensivi delle opere edili di compartimentazione, demolizione e connesse spese tecniche, si stimano in complessivi € 15.000,00, ai quali si aggiungono € 2.500,00 per la pratica di sanatoria, comprensivi di sanzione amministrativa e competenze professionali. I tempi tecnici necessari per la redazione e il deposito dei titoli in sanatoria, unitamente all'esecuzione dei lavori edili descritti, sono valutabili in circa 90 giorni.

N.B.: i costi stimati sono intesi in via preventiva di massima e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area comprensiva del complesso edilizio, al quale appartiene il compendio immobiliare pignorato, è classificata nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi, Variante n. 16): Approvato con D.C.C. n° 39 del 09/11/2022 come (Z.T.O.) – “Zona Residenziale Soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)”, regolata dall'art. 19 delle NTO.

L'area occupata dall'immobile fa quindi parte di un'area di espansione dell'edificato di tipo residenziale, soggetta a piani attuativi che *“si attuano attraverso SUA nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo. Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00.*

Rapporto di copertura massima: 40% fondiaria per SUA individuati negli accordi n. 17, n. 31, n. 36; Rapporto di copertura massima: 40% territoriale; Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00; Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa; Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco”.

L'area occupata dall'immobile esecutato è individuata nel territorio con il N° 12, nella Zona significativa di Centrale ed è denominata “Piano di Lottizzazione MACULAN”. L'urbanizzazione della zona è ormai consolidata, di fatto, in quanto risultano costruiti tutti i lotti disponibili; per cui si ritiene sia già stata saturata la sua capacità edificatoria. Questo tipo di zone, che le NTO definiscono “Ambiti Soggetti a Piano Esecutivo Confermato” è regolato dall'art. 37 delle NTO, il quale precisa che: *“Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato uno strumento urbanistico attuativo, secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono pertanto confermate le previsioni del Piano Esecutivo Confermato – PEC - ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso, approvati in conformità al P.R.G. vigente alla data di approvazione del PEC”.* In sostanza si afferma che questi piani attuativi consolidati conservano le previsioni del Piano Esecutivo Confermato – PEC - ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso, anche in deroga dalle previsioni di zona attuali.

Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato 7).

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- procedimenti giudiziali, di sequestro o altre trascrizioni pregiudizievoli: NO;
- procedure espropriative per pubblica utilità: NO;
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO;
- oneri condominiali e regolamento condominiale:
 - non risulta formalmente costituito nessun condominio e i diritti di comproprietà sulle parti comuni restano regolati dall'art. 1117 del Codice Civile;
 - le uniche parti soggette alle leggi in materia di condominio, riguardano le parti comuni degli accessi carrai e pedonali e delle aree di manovra interrate e gli eventuali oneri derivanti da queste parti comuni vengono gestite in base alle quote di proprietà sulle stesse parti comuni.
- servitù risultanti dai registri immobiliari: NO;
- atti di asservimento convenzioni urbanistiche e cessioni di cubatura: NO;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO;
- provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO;
- oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI, già evidenziati e il cui costo stimato viene detratto dal valore a base d'asta del bene;
- vizi di carattere edilizio per stato di manutenzione e vetustà di strutture, finiture ed impianti: NO;
- Altri vincoli, oneri o limitazioni d'uso: NO.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/06/2024)

- **Ipoteca** di euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zerozero) iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 12 luglio 2012 ai n. 6490 R.G. e n. 809 R.P. a favore della "BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Marostica (VI), a fronte di un contratto di mutuo di originari euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) stipulato in data 14 giugno 2012 con atto a rogito del Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore, n. 27.562 di rep. e n. 7789 di racc.;
- **Ordinanza di sequestro conservativo** emessa dal Tribunale di Venezia in data 20 gennaio 2022, n. 8589/2021 di rep., trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 26 gennaio 2022 ai n. 714 R.G. e n. 569 R.P., a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO P.R. ESCAVAZIONI SRL UNIPERSONALE", divenuta esecutiva con sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Venezia in data 17 novembre 2025, n. 5510/2025 di repertorio e annotata a margine della trascrizione sopra citata in data 15 dicembre 2025 ai n. 13099 R.G. e n. 1001 R.P.

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

- **Ipoteca** concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore, n. 27.562 di rep. e n. 7789 di racc. (di cui sopra).
- **Ordinanza di sequestro conservativo** emessa dal Tribunale di Venezia in data 20/01/2022 (N. 8589/2021 Rep.), trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data

26/01/2022 ai nn. 714 R.G. e 569 R.P., a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento P.R. ESCAVAZIONI SRL UNIPERSONALE"; vincolo divenuto esecutivo con sentenza del Tribunale di Venezia in data 17/11/2016 (N. 5510/2025 Rep.) e annotato in data 15/12/2025 ai nn. 13099 R.G. e n. 1001 R.P.

9. SUOLO DEMANIALE

Non ricadente.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non ricadente.

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

11.1. Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non fa parte di un condominio, per cui non ci sono oneri condominiali

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1. Metodo di valutazione

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.

Nel caso in esame, tenuto conto che il subject si trova in zona periferica non densamente abitata, le vendite utili per l'acquisizione di comparabili associabili con l'immobile da periziare non sono numerose e perciò è stato necessario ricorrere ad atti stipulati qualche anno addietro e con i comparabili siti in una zona vicina, ma in un altro comune. E' vero comunque che il valore degli immobili non ha subito grosse oscillazioni nell'ultimo periodo e nella zona presa in considerazione; i valori dei comparabili considerati (debitamente attualizzati) risultano quindi utili e compatibili per il metodo del confronto di mercato (MCA) e per definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento.

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% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, 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, il più probabile valore di mercato alla data del **22/05/2026** risulta essere pari a:

€ 242.451,00 (Euro duecentoquarantaduemilaquattrocentocinquantuno/00), pari a 1.305,98 €/mq.

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la eventuale regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

Di seguito la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata (vedi anche l'Allegato 8)

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	335.000,00	120.000,00	280.000,00
Mesi	€	23.959,40	4.871,87	14.087,89
Sup. lorda principale (SU)	€	-58.242,55	18.132,20	-901,26
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	-63.653,66	0,00	-36.059,16
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	-2.759,98	-329,27	-5.102,36
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	8.901,02	8.901,02	8.901,02
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	-7.272,06
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pertinenza (di piccola taglia)	€	32.799,92	32.799,92	7.831,56
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	-50.567,60	0,00	0,00
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	-8.450,39	5.791,24	2.315,60
Livello di piano	€	0,00	-600,00	0,00
Servizi igienici	€	0,00	8.000,00	-8.000,00
Stato di manutenzione	€	8.000,00	24.000,00	-8.000,00
Obsolescenza funzionale	€	6.000,00	12.000,00	0,00
Classe di prestazione energetica	€	10.000,00	5.000,00	0,00

Prezzi aggiustati	€	240.986,16	238.566,97	247.801,23
--------------------------	----------	-------------------	-------------------	-------------------

Tabella di Verifica			
Divergenza	-	3,87%	verificato: < 5%
Valore reconciliation	€	242.451,45	
valore stimato (arrotondato)	€	242.451,00	

valore stimato al mq.	€	1.305,98
------------------------------	----------	-----------------

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: € 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500,00
- spese per la demolizione degli abusi edilizi e il ripristino dello stato autorizzato € 15.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (saranno pagate dalla procedura): € 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.

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € € 187.583,35, che si arrotonda a

€ 188.000,00 (euro Centoottantottomilamila/00).

12.4. Confronto con trasferimenti pregressi

Le unità comparabili, come indicato nell'allegato 8 (calcolo MCA), sono le seguenti:

- unità A – prezzo di vendita € 335.000,00, in data 17/03/2021;
- unità B – prezzo di vendita € 120.000,00, in data 13/06/2023;
- unità C – prezzo di vendita 280.000,00, in data 29/09/2022;

I dati di vendita sono stati portati all'attualità moltiplicando gli importo per il saggio di svalutazione opportunamente determinato per l'area presa in esame. Si segnala che l'andamento dei prezzi di vendita non ha avuto significative oscillazioni.

12.5. Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere buona: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e lo stato dei beni.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il bene oggetto di pignoramento è in proprietà per intero dell'esecutata, che ne detiene la proprietà per la quota di 1/1 dell'intero. Non esistono comproprietari non esegutati.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, per le sue caratteristiche, non è divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1. Dati e residenza del debitore executato

L'ultima residenza anagrafica di *****, alla data del pignoramento e attualmente, è: Zugliano (VI) in Via Tagliamento 14 (che corrisponde all'immobile executato). I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

14.2. Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Lo stato civile dell'esecutata ***** risulta essere "libero".

I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

15. LOTTI

Il lotto oggetto di esecuzione è unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione.

Marostica, lì 28/05/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Gasparotto Domenico



17. ELENCO ALLEGATI

- 1) Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- 2) Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale.
- 3) Planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale.
- 4) Titolo a favore del soggetto esecutato e di provenienza.
- 5) Visure ipotecarie e catastali.
- 6) Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici.
- 7) Zonizzazione urbanistica P.I. e normativa;
- 8) Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e schede dei comparabili selezionati.
- 9) Certificato di residenza, stato civile, eventuale estratto atto matrimonio del soggetto esecutato.
- 10) Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile (contratto di comodato)
- 11) Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori