



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 400/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO
COOPERATIVO Soc. Coop.**

Esecutato: **XXX e XXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/5/2026**

Identificazione beni: Beni in Lusiana Conco (VI), Contrà Bertacchi n. 24-25
Dati Catastali: CT, foglio 13, m.n. 953
per il diritto di **piena proprietà**

Esperto stimatore: **arch. Scilla Zaltron** – Piazza Marconi, 3 Vicenza
mail: segreteria@zt-architetti.it - tel: 0444/928970

Custode Giudiziario: **IVG di Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. **400/2023**

promossa da: **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERTAIVO Soc. Coop.**

contro **XXX e XXX**

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: data dell'udienza 26/5/2026

Esperto stimatore: arch. Scilla Zaltron

Diritto pignorato (pag. 8): **piena proprietà per 1/1**

Eventuali comproprietari non eseguiti : /

Tipologia bene pignorato (pag. 8): - un **terreno** (m.n. 953) **con sovrastante un'abitazione bifamiliare non inserita in mappa né accatastata**, per la porzione sud quasi ultimata (residenza degli eseguiti) e per la porzione nord al grezzo e con lavori fermi da anni.

Ubicazione (pag. 7): in Comune di Lusiana Conco, Contrà Bertacchi

Dati catastali attuali dei beni (pag. 20): Catasto Terreni - Comune di Lusiana Conco, Codice M427B, Sezione Conco, fg. 13, m.n. 953

Metri quadri (pag. 8-9): superfici lorde ca.: abitazioni mq 240 ciascuna, terrazzi comuni mq 60, cavedio mq 25, terreno mq 685 catastali nominali

Stato di manutenzione (pag.11-12): sufficiente, necessita di manutenzioni straordinarie e revisione impianti; grezzo da completare

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 21): vedasi punto 5.3

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pagg. 21 segg):

fabbricato da inserire in mappa e accatastare; situazione edilizia da regolarizzare con pratiche e opere spese tecniche e costi presunti, di larga massima **€ 40.000,00** + iva e acc.

Regolarizzazione a carico dell'acquirente, differita post vendita.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 41): € 221.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 36): comparabile A: 26/5/22, € 180.000,00; comparabile B: 9/9/24, € 133.000,00; comparabile C: 14/8/2024, € 108.000,00

Valore di vendita forzata proposto (42): **€ 188.000,00** (centoottantottomila/00)

Occupazione (pag. 20): occupato dai debitori eseguiti

Titolo di occupazione (pag. 20): proprietà

Oneri (pag. 33): /

APE (pag. 20): per la porzione sud è necessario redigere l'APE, previa denuncia del fabbricato al catasto fabbricati e attribuzione degli identificativi catastali

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. /): vedasi relazione

Osservazioni finali: /

Lotti (pag.43): lotto unico

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di materiali inquinanti, di sicurezza degli impianti e relative 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 alcuna garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto considerato anche nella 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 fotografati 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	8
3.3	Confini N-E-S-O	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica	20
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	20
4.1	Possesso.....	20
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	20
5.	ASPETTI CATASTALI	20
5.1	Variazioni storiche al Catasto Terreni	20
5.2	Intestatari catastali storici	21
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	21
5.4	Giudizio di conformità catastale	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati	24
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	30
7.4	Perimetro del “mandato”	30
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	31
8.1	Oneri e vincoli.....	31
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (27/11/23 e agg. 14/1/26).....	32
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	33
9.	SUOLO DEMANIALE	33
10.	USO CIVICO O LIVELLO	33
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	33

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	33
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	34
12.1	Metodo di valutazione	34
12.2	Stima del valore di mercato.....	39
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	41
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	42
12.5	Giudizio di vendibilità'	42
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	42
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	42
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	42
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	42
15.	LOTTI.....	42
16.	OSSERVAZIONI FINALI	42
17.	ELENCO ALLEGATI	43

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 12/5/2024 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Antonietta Rosato (comunicazione Tribunale 15/5/2024); il 22/5/24 il perito ha accettato l'incarico e prestato il giuramento telematico.

In data 22/5/2024 riceveva comunicazione che la procedura era stata sospesa ex art. 623 cpc.

In data 29/11/2024 il G.E. confermava la sospensione della procedura esecutiva già disposta il 5/1/2024.

In data 11/7/2025, il Giudice E., vista l'istanza di riassunzione del procedimento esecutivo depositata dal procedente, fissava udienza di comparizione per il 21/10/2025.

All'udienza del 21/10/25 il G.E. rinviava per i medesimi incombeni all'udienza 10/11/2025 disponendo la sospensione delle operazioni peritali.

All'udienza del 10/11/25 il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali e assegnava all'Esperto termine fino al 12/3/2026 per il deposito della perizia di stima.

In data 6/3/2026 ha trasmesso la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a.c.p.c. sul modulo dell'Ufficio (trasmesso all'IVG in data 14/11/2025, visto avv. E. Tagliaro Fortuna per il custode I.V.G. il 6/3/2026).

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: 21/10/2025 e 15/1/2026 e segg. per estratto di mappa e visure catastali, verifiche storiche catastali e per verificare la regolarità catastale;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Lusiana Conco: richiesta il 10/11/2025 per certificato di residenza, certificato stato di famiglia, regime patrimoniale ed eventuale estratto di matrimonio dei debitori XXX e XXX, risposta in data 11/11/2025;
- Ufficio Tecnico di Lusiana Conco: 10/11/2025 richiesta di accesso atti e cdu, 1/12/2025 acquisizione pratiche edilizie relative alle unità oggetto di perizia, in data 2/1/2026 acquisizione CdU; il 22/1/2026 richiesta parere UTC, incontro presso l'Ufficio in data 20/2/26, risposta del 2/3/2026, richiesta ulteriori precisazioni in pari data e risposta verbale 11/3/2026;
- Agenzia delle Entrate Vicenza: richiesta 19/12/25 per verifica esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei debitori XXX e XXX, il 18/12/25 risposta negativa;
- Astalegale, richiesta e risposta il 27/11/2025 per acquisizione dati aggiudicazioni;
- Agenzia delle Entrate Schio - Conservatoria: relazione notarile in atti e 14/1/2026 visure per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze;
- Comparabilità e A.E. in data 27/2/26 e segg. per ricerca e acquisizione comparabili.

Il sopralluogo in data 11/12/2025, fissato previo avviso al creditore procedente, al custode e ai debitori (pec 13/11/2025), si è svolto alla presenza del custode IVG, della sottoscritta esperto e degli esecutati sig.ri XXX e XXX con i figli Zanarella Alessandro e Zanarella Antonio e con il Legale avv. Silvia R. Marincolo in sostituzione dell'avv. Carla Telatin.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

In Comune di Lusiana Conco, Contrà Bertacchi: un **terreno** con sovrastante **abitazione bifamiliare in costruzione** ai c.nn. 24-25, di due piani fuori terra e interrato. La porzione a sud è pressoché ultimata, quella a nord è allo stato grezzo; il terreno scoperto è tenuto inghiaiato/incolto per area di parcheggio e manovra.

Il lotto è raggiungibile dallo slargo nella Contrà Bertacchi da un accesso privato con discreta pendenza, che serve anche il vicino lotto m.n. 1266 (ex m.n. 557, vedasi servitù).

Il fabbricato, la cui costruzione è iniziata nell'anno 2000 ed è proseguita fino al 2008 circa, non è stato dichiarato ultimato, è privo di agibilità e non è stato denunciato in catasto; tuttavia la porzione sud risulta quale residenza degli esecutati.

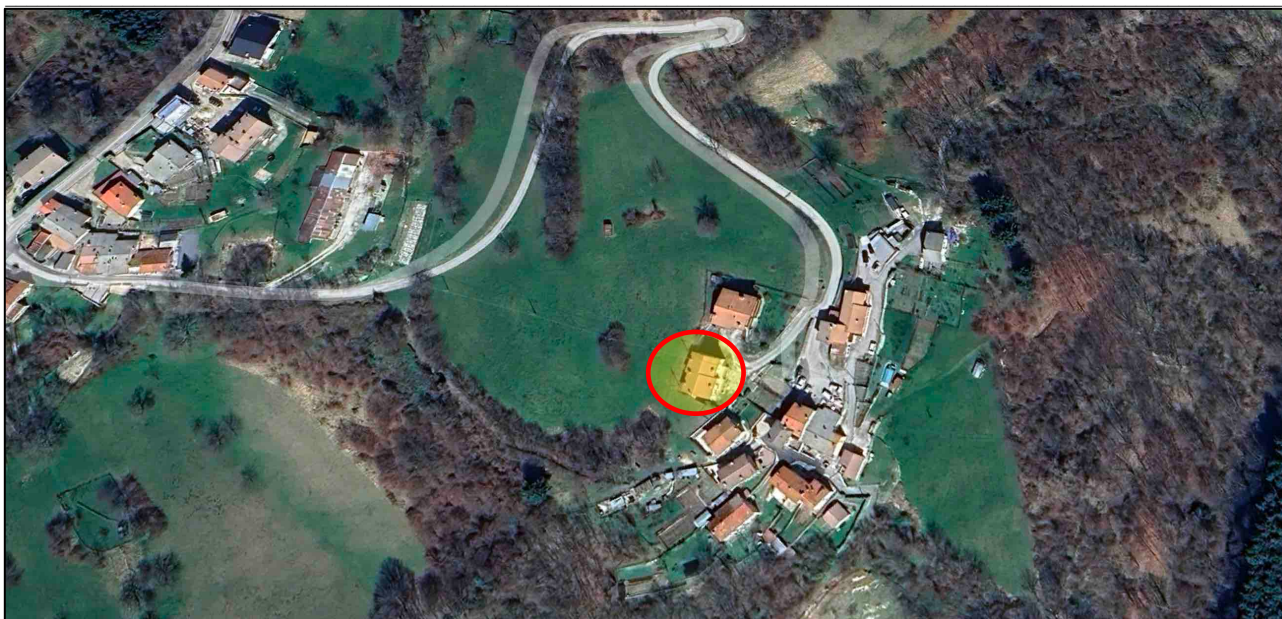
Caratteristiche zona:

periferia est del Comune di Lusiana Conco, zona montana nei pressi del nucleo storico denominato Contrà Bertacchi, con aree limitrofe in prevalenza agricole/boscate, in zona panoramica a traffico locale e con parcheggi minimi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria di base e secondaria in centro paese.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP72 per Asiago e Bassano del Grappa (1), SS47 Valsugana (24), SPV Casello Colceresa-Pianezze-Marostica (22); centro di Conco dove sono ubicati i principali servizi [uffici pubblici, scuole, negozi] (3,3).





Individuazione generale dei beni

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto: **piena proprietà per 1/1** di XXX nato a XXX e XXX nata a XXX (in regime di comunione dei beni).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento di piena proprietà per 1/1 corrisponde a quello complessivamente in titolarità agli esecutati.

3.3 Confini N-E-S-O

secondo la mappa CT il m.n. 953 confina con: m.n. 1266, confine di foglio 14, m.nn. 1296 e 1295.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Proprietà per 1/1 di:

- un **terreno** (m.n. 953) **con sovrastante un'abitazione bifamiliare** per la porzione sud quasi ultimata (e abitata) e per la porzione nord ancora al grezzo e con lavori fermi da anni.

Le **due unità della bifamiliare** - quella quasi ultimata al c.n. 24 e quella al grezzo al c.n. 25 - sono planimetricamente speculari, e sono composte al piano interrato da ampio garage, lavanderia e vano scale d'ingresso secondario, con un cavedio che perimetra l'interrato sui due lati ovest e sud; al piano terra da un piccolo portico di ingresso, entrata aperta sul soggiorno, cucina, disimpegno e un bagno; al piano primo da un disimpegno che distribuisce tre camere e un bagno.

Una scala esterna sul fronte est del fabbricato conduce ad una terrazza comune al piano terra, dove ci sono gli ingressi principali delle abitazioni; due scale interne collegano i tre livelli dall'interrato al primo piano e una botola in ciascuna unità dà accesso ad un sottotetto non abitabile.

Lo scoperto per ingresso, area di manovra e parcheggio è tenuto incolto/inghiaiato.

Le unità non sono state dichiarate ultimate e non sono inserite in mappa né accatastate.

L'unità a sud - pressoché ultimata - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **240 mq**, distribuita sui tre piani con una superficie lorda di mq 66 ca per piano e altezze interne di m 2,40 ca. al piano interrato e di m 2,55 ca ai piani terra e primo.

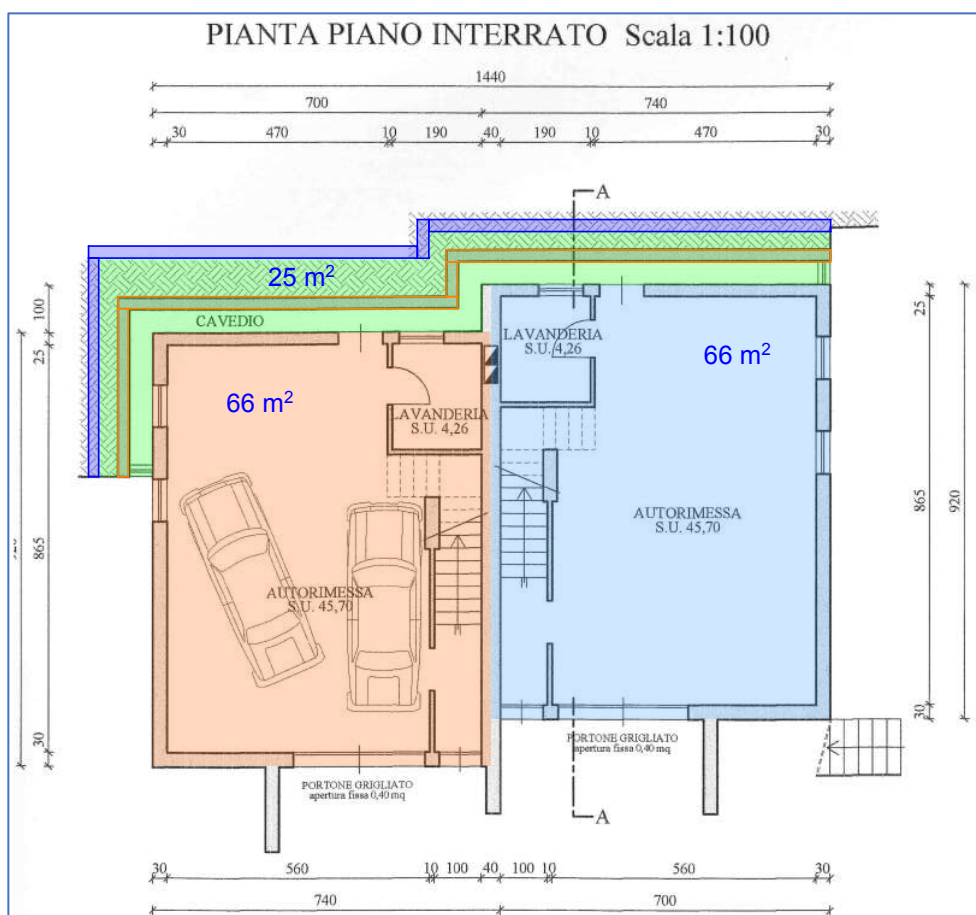
L'unità a nord - al grezzo - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **240 mq**, distribuita sui tre piani con una superficie lorda di mq 66 ca per piano e altezze interne di m 2,40 ca. al finito al piano interrato e di m 2,55 ca. al finito ai piani terra e primo.

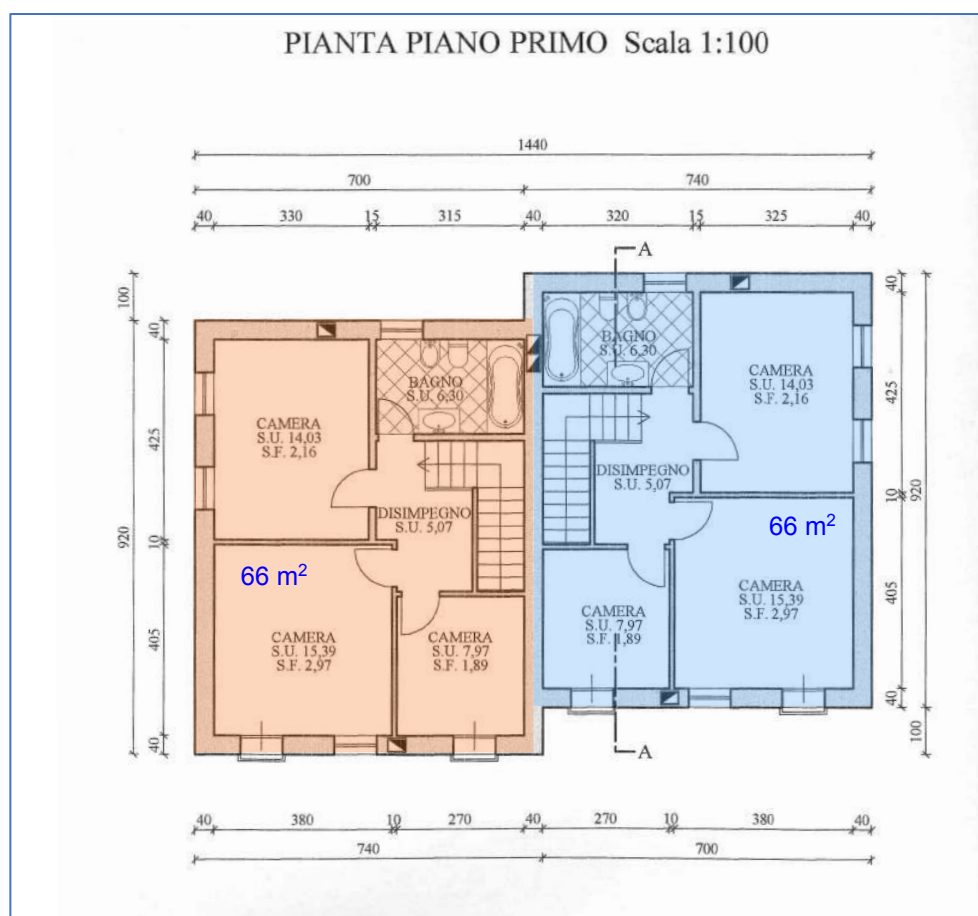
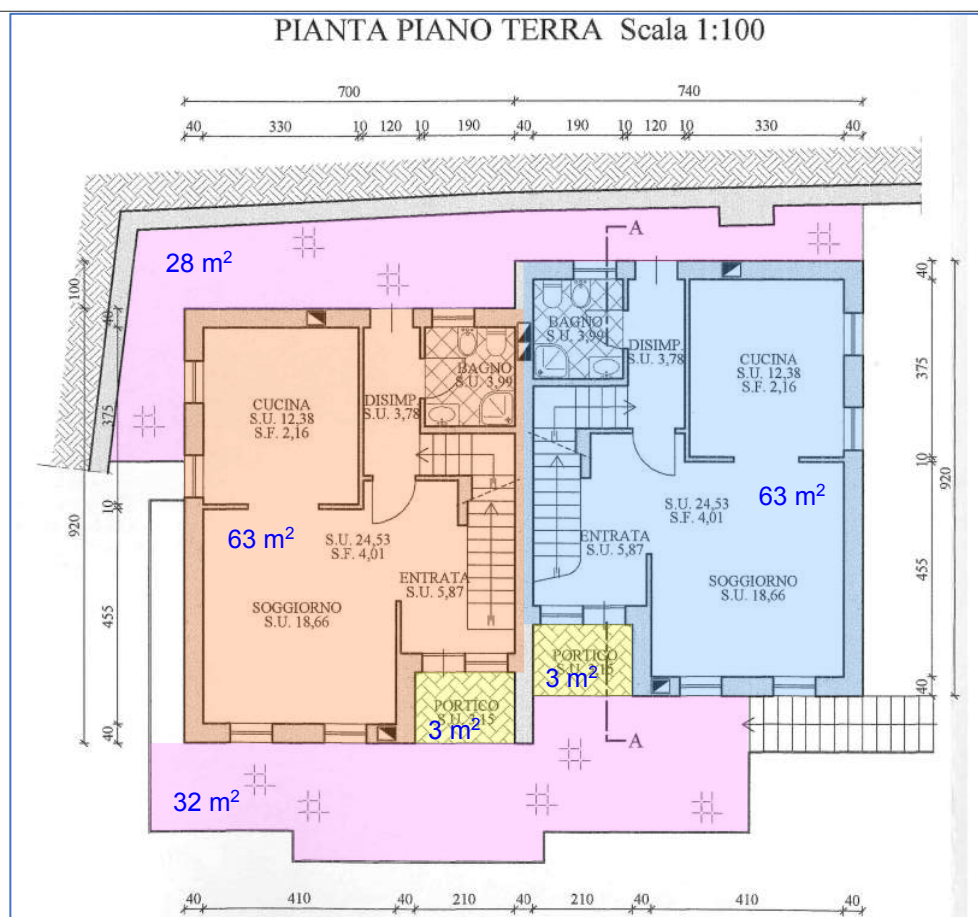
Sul fronte est il terrazzo comune, cui si accede dalla scala che sale dal cortile, sviluppa una superficie complessiva di mq 32 ca.; sul retro lo spazio ad ovest verso il monte è chiuso con un solaio a "terrazzino" di circa 28 mq, accessibile da entrambe le unità; il cavedio interrato, che delimita verso il monte le due unità, sviluppa una superficie complessiva di mq 25 ca.

Il fabbricato affaccia con le zone giorno verso la valle e la contrada, mentre il lato sul retro è rivolto verso un alto muro di contenimento, nel quale insiste anche un palo della linea elettrica, che chiude il lotto.

L'area scoperta di fronte al fabbricato è tenuta inghiaiaata o incolta; il lotto risulta delimitato verso ovest e sud da un alto muro con rete e stanti verso il monte, mentre è aperto a nord in continuità con il m.n. 1266 e ad est verso i m.nn. 48-49-1337; tutti i confini sono da verificare.

I beni sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso una stradina carraia e pedonale rifinita in cemento rigato, con discreta pendenza e priva di cancello, in parte ricadente sul confinante m.n. 1266 (vedasi servitù).





schemi piani interrato, terra e primo estratti dall'ultima p.e. approvata, con indicate le superfici

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni:	tipologia: in c.a., condizioni: non verificabili.
Travi:	in c.a.; condizioni: non verificabili.
Pareti esterne:	materiale: in getto di c.a. nell'interrato, per i piani fuori terra muratura in laterizio tipo poroton con dichiarati pannello termoacustico in polistirene ad 2+2 e rifodera in laterizio, intonacata e tinteggiata, al grezzo l'interrato; condizioni: insufficienti; nota: evidenti scrostamenti delle pitture e ammaloramenti in diversi punti delle facciate, presenza di fenomeni di umidità e infiltrazioni.
Solai:	in laterocemento, predalles per l'interrato, in c.a. per le solette esterne, condizioni: non verificabili, presenza di evidenti fenomeni di infiltrazioni al piano interrato e al piano terra.
Copertura:	tipologia: tetto a falde in laterocemento, manto in tegole tipo coppo, lattonerie in lamiera; condizioni: non verificabili.
Terrazzi:	in cls/c.a. con parapetto in ringhiera di ferro verniciato e cornici esterne sagomate; condizioni appena sufficienti, presenza di infiltrazioni di umidità;
Pavim. esterna:	area scoperta in ghiaio per lo spazio di manovra e accesso ai garage, incolta la rimanente; rampa di accesso dalla via pubblica in cemento rigato; piastrelle ceramiche per le terrazze; condizioni: appena sufficienti per l'uso.
Scale:	tipologia: a rampa; ubicazione: esterna per l'accesso alla terrazza, con struttura in c.a. e al grezzo; ubicazione interna, struttura: c.a. con rivestimenti in marmo per la porzione finita, al grezzo l'altra, ringhiera in ferro battuto per la porzione finita assente nell'altra, pareti intonacate e tinteggiate nell'abitazione finita; condizioni: sufficienti.
Porta d' ingresso:	nella sola porzione sud portoncino ad anta singola in legno e inserti in vetro per l'ingresso dall'interrato, porta a doppio battente in legno con specchiature in vetro per l'ingresso dal piano terra; condizioni appena sufficienti con evidenti segni di scrostamenti della vernice; priva di porte la porzione al grezzo.
Infissi esterni:	serramenti in legno e vetro camera, chiusi da oscuri alla vicentina in legno verniciato (alcuni bloccati), contorni delle finestre in marmo; solo oscuri in legno per la porzione al grezzo; non sono installati i portoni dei garage; condizioni: appena sufficienti, presenza di scrostamenti della vernice su alcune finestre e negli oscuri.
Infissi interni:	porte in legno, alcune con specchiature in vetro lavorato, quelle della cucina scorrevoli, in metallo tipo REI quella al piano interrato tra il vano scale e il garage; condizioni sufficienti; priva di serramenti interni la porzione al grezzo, posate le casse morte e il telaio scrigno in cucina.
Pareti interne:	materiale: muratura intonacata e tinteggiata per la porzione finita; condizioni: sufficienti, presenza di parziali scrostamenti della pittura in alcuni punti dell'abitazione e di evidenti ed estesi fenomeni di umidità e condensa soprattutto al piano primo; solo intonacata l'altra porzione al grezzo;
Pavim. interna:	materiale: piastrelle ceramiche per l'abitazione e il garage ultimati; cemento lisciato per il cavedio; massetto alleggerito nella porzione al grezzo; condizioni: sufficienti/da verificare;
Rivestimento:	bagni, lavanderia e cucina hanno pareti rivestite in piastrelle ceramiche; condizioni: sufficienti; priva di rivestimenti la porzione al grezzo.

Impianti:

La porzione al grezzo ha gli impianti elettrico, idrico, scarichi e riscaldamento in parte posati (tubazioni, scatole, cassette) ma da verificare e completare.

Per la porzione non ultimata ma in uso non sono state reperite le di.co. degli impianti; tenuto conto dello stato dei luoghi si ritiene che siano comunque da verificare, ultimare e/o adeguare alla normativa vigente. Al sopralluogo il sig. XXXha riferito che le fognature hanno un pozzo perdente a confine della proprietà, e in parte ricadono nel lotto adiacente, che ci sono "problemi" e che sono in parte da rifare; non si è riscontrata la subirrigazione prevista dal progetto.

Non è stato fornito il libretto della caldaia; le bollette della corrente e dell'acqua (ad uso cantiere) sono intestate agli esecutati.

Eventuali adeguamenti degli immobili e degli impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica, acustica, e in generale alle disposizioni di legge vigenti sono a carico esclusivo dell'acquirente.

Fognatura: tipologia: dichiarato con pozzetti ispezione, vasca imhoff e subirrigazione; acque meteoriche con pozzetto e pozzo perdente; ispezionabilità-condizioni non verificabili/non conformi.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, presenza di cavi e allacci a vista; condizioni: da verificare; dichiarazione di conformità non rilasciata/rintracciata, lavori non ultimati.

Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, ad uso cantiere, bagno nell'interrato con doccia senza box, lavella, wc, attacco lavatrice; bagno al piano terra con lavabo, wc, bidet e caldaia; bagno al piano primo con lavabo, wc, bidet e vasca; condizioni: da verificare; conformità: non rilasciata, lavori non ultimati; impianto da completare e privo di sanitari ecc. per la porzione al grezzo.

Termico, gas: tipologia: autonomo, alimentazione: gpl per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, diffusori: pavimento radiante, caldaia autonoma marca Baxi mod. Luna installata nel bagno al piano terra (dichiarata al sopralluogo priva di libretto e manutenzione); condizioni: non verificabili; conformità: non rilasciata/rintracciata; impianto da completare e privo di caldaia ecc. per la porzione al grezzo.

Allarme: assente.

Climatizzazione: assente.

DATI TECNICI <i>(in base ai disegni di progetto e al rilievo di max)</i>				
Destinazione	Sup. Lorda arr. mq	H m ca	rapporti mercantili	Sup. Comm. mq
<i>CT fg.13 m.n. 953 con insistenti:</i>				
<i>Porzione di abitazione quasi ultimata</i>				
autorimessa e locali piano interrato	66,00	2,40	0,66	43,56
cavedio comune piano interrato	12,50	/	0,10	1,25
abitazione piano terra	63,00	2,55	1,00	63,00
portico ingresso piano terra	3,00	2,55	0,50	1,50
terrazzo comune fronte piano terra	16,00	/	0,25	4,00
terrazzo comune retro piano terra	14,00	/	0,25	3,50
abitazione piano primo	66,00	2,55	1,00	66,00
Sommano	240,50			182,81

Porzione di abitazione al grezzo				
autorimessa e locali piano interrato	66,00	2,40	0,66	43,56
cavedio comune piano interrato	12,50	/	0,10	1,25
abitazione piano terra	63,00	2,55	1,00	63,00
portico ingresso piano terra	3,00	2,55	0,50	1,50
terrazzo comune fronte piano terra	16,00	/	0,25	4,00
terrazzo comune retro piano terra	14,00	/	0,25	3,50
abitazione piano primo	66,00	2,55	1,00	66,00
Sommano	240,50			182,81
Terreno m.n. 953 ente urbano	685	Superficie catastale nominale - da verificare		
di cui scoperto di pertinenza nominale	528	/	0,10	52,80
TOTALE arr.	1009			418

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Non sono stati indicati al sopralluogo particolari interventi urgenti per la porzione al grezzo; per la porzione quasi ultimata si segnala che l'unità presenta importanti fenomeni di muffe e infiltrazioni interne. Tutto l'edificio all'esterno manifesta un evidente degrado delle finiture (pitture, legni, intonaci).

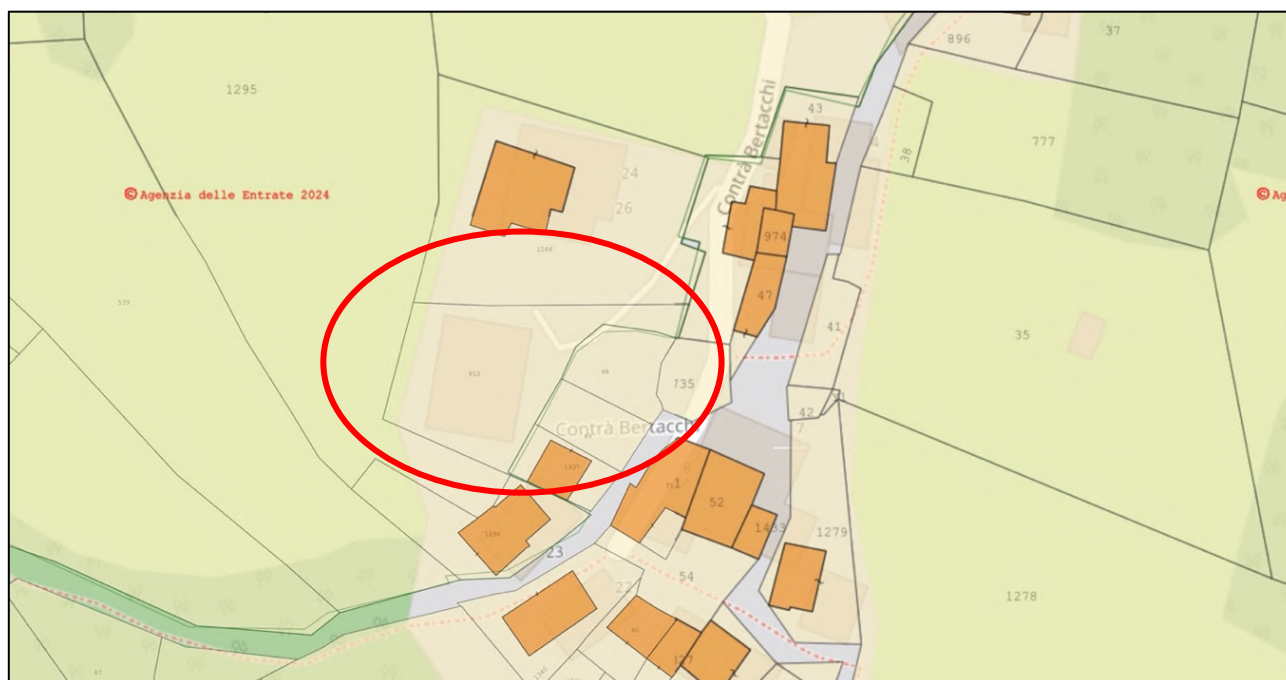


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

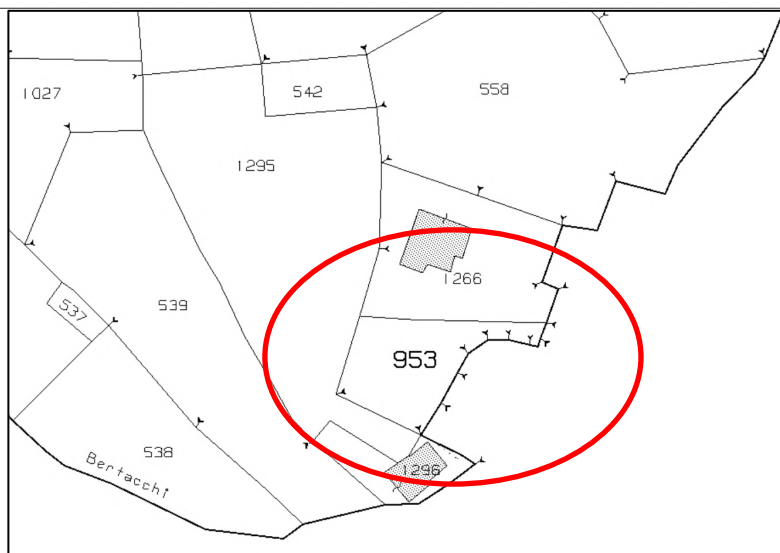


Figura 2. Estratto mappa catastale

L'immobile non è stato inserito in mappa e né accatastato e pertanto non ci sono le planimetrie catastali

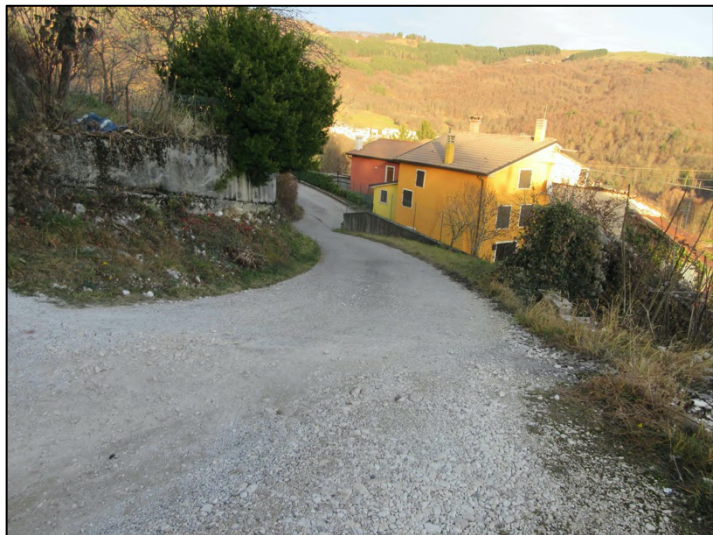
Figura 3. Planimetrie immobili – non presenti

Figura 4. Foto immobili:

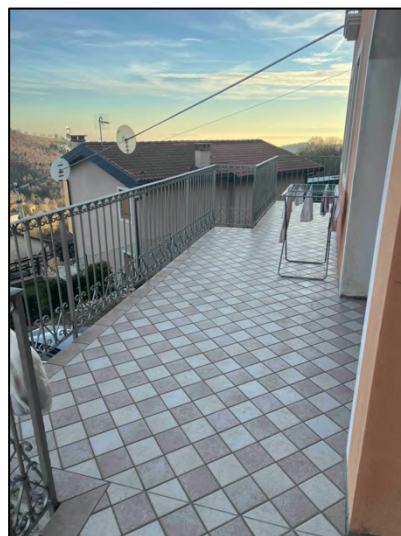


Vista dalla Contrà Bertacchi





viste esterne del fabbricato e della strada di accesso



scala di accesso al piano terra e terrazza fronte abitazione comuni

Porzione di bifamiliare quasi ultimata:



PIANO INTERRATO

garage



lavanderia

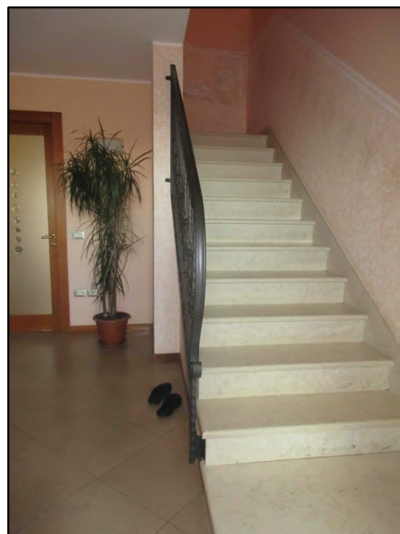


cavedio interno



PIANO TERRA

ingresso – zona giorno e scala





cucina



soggiorno

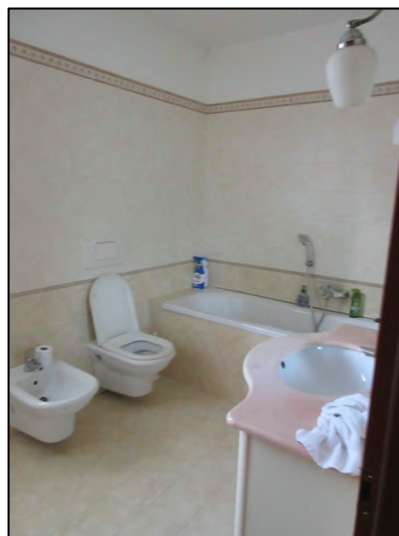


bagno



PIANO PRIMO

disimpegno



bagno



camera



camera



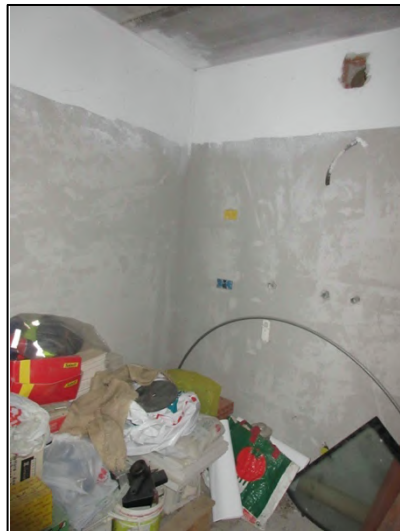
camera

Porzione di bifamiliare al grezzo:



PIANO INTERRATO

garage



lavanderia



PIANO TERRA



ingresso e scala – zona giorno



cucina



soggiorno



PIANO PRIMO disimpegno



camera



bagno



camera

3.5 Certificazione energetica

Tenuto conto dello stato degli immobili si ritiene che - **previa denuncia del fabbricato al catasto fabbricati e attribuzione degli identificativi catastali** - per la porzione di abitazione al grezzo che risulta priva di impianti e serramenti non sia obbligatorio l'APE; per l'altra porzione è invece necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Non è necessario per le porzioni a garage.

Al sopralluogo e dall'analisi della documentazione edilizia fornita, si è riscontrato che la caldaia installata nell'unità quasi ultimata è priva dichiarazione di conformità e non è stato rintracciato il libretto d'impianto. Il perito resta eventualmente a disposizione per la redazione dell'APE.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento sono **occupati dai debitori esegutati**, che risultano risiedere con la famiglia dal 2007 nella porzione di immobile a sud.

Dalle verifiche eseguite presso l'AE è stato riscontrato che non ci sono contratti di locazione sui beni, come da risposta dell'AE del 18/12/2025 allegata (all. 9).

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

Occupazione: occupati dai debitori esegutati in qualità di proprietari.

Locazione :/

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

5. ASPETTI CATASTALI

Dati catastali attuali:

in ditta a:

- XXX nato a XXX CF XXX- per proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXX

- XXX nata a XXX CF XXX - per proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXX

Catasto Terreni - Comune di Lusiana Conco, Codice M427B, Sezione Conco, fg. 13

- m.n. 953, prato, cl. 3, are 06.85, RD € 2,30 - RA€ 1,42

Sul terreno insiste un fabbricato bifamiliare in costruzione non denunciato in catasto.

5.1 Variazioni storiche al Catasto Terreni

il m.n. 953 è tale per:

- variazione territoriale del 20/2/2019 in atti dal 17/06/2021 L.R. 18/2/2019 n.11 proveniente dal Comune di Conco e trasferito al Comune di Lusiana Conco sezione Conco (n. 26/2021);

- il m.n. 953 di are 06.85 fg. 13 del Comune di Conco era tale da impianto meccanografico del 30/9/1974.

Si è eseguita una verifica dei partitari storici presso l'A.E. Catasto per il lotto m.n. 953, che risulta tale dal 1923 a seguito di divisione del m.n. 557, con la superficie invariata di are 6.85 (ex m.n. 557/b).

5.2 Intestatari catastali storici

Attuali intestatari:

dal 18/11/2000 ad oggi (fino al 17/6/2021 in Comune di Conco, poi in Comune di Lusiana Conco)

- XXX, nato a XXXCF XXX- proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXX;

- XXX, nata a XXX CF XXX - proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXX ;

per atto di **donazione accettata** in data 18/11/2000 n. 140776 rep. notaio G. Giardina, trascritto AE di Schio ai nn. 11050/8043.

Precedenti intestatari:

- dal 18/4/1984 al 17/11/2000 XXX

per atto dell'autorità giudiziaria - sentenza del 18/04/1984 Pretura di Bassano del Grappa (VI) Rep. n. 770 – Reg. UR Schio (VI) Volume 2787 n. 2408 in data 24/04/1984

- dal meccanografico 30/9/1974 al 17/4/1984 XXX.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

- il pignoramento colpisce il terreno fg. 13 m.n. 953, con esatta rispondenza formale con l'identificativo anche attuale dell'immobile, su cui tuttavia insiste un fabbricato bifamiliare in parte quasi ultimato e in parte al grezzo, che non è accatastato;

- in quadro D della nota di trascrizione è indicato "Il presente pignoramento colpisce i mappali indicati nella nota, nonché i beni eretti e/o erigendi sugli stessi.";

- il bene pignorato è sito nel Comune di Lusiana Conco, sez. cat. Conco, che è stato istituito il 20/02/2019 dalla fusione degli ex comuni di Conco e di Lusiana. Nella nota di trascrizione del pignoramento viene riportato il Comune di Lusiana Conco sezione Conco; l'atto di pignoramento descrive il bene al Comune di Lusiana Conco, specificando in ogni caso "*ex Comune di Conco*";

- trattasi di coniugi in regime di comunione legale. Il pignoramento è stato chiesto e trascritto contro entrambi per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà; complessivamente viene in ogni caso pignorato l'intero.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Non conforme

Il fabbricato che insiste sul m.n.n 953 non è stato dichiarato in Catasto, non è stato inserito in mappa e non è stato accatastato (né censito).

Mancano il tipo mappale al Catasto Terreni per l'inserimento in mappa e la variazione in ente urbano e la successiva denuncia al Catasto Fabbricati dell'edificio in corso di costruzione, con il relativo elaborato planimetrico; a lavori ultimati andranno presentate le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi per la vendita:

Costo presunto per regolarizzazione catastale - spese tecniche e diritti AE **€ 5.000,00 + iva e acc.**

Regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente.

Figura 4. Planimetrie catastali dei beni e Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni:
non presentati



Figura 7. Estratto mappa catastale

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali – non presentate

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto dei debitori:

- **XXX**, nato a XXXC.F. XXX

e **XXX**, nata a XXX C.F. XXX

proprietari in comunione legale dei beni dal 18/11/2000 ad oggi

per atto in data 18/11/2000 n. 140776 rep. notaio G. Giardina, registrato ad Arzignano il 29/11/2000 al n. 1366 mod. 1 val. atti pu., e trascritto AE di Schio il 30/11/2000 ai nn. 11050/8043,

atto di donazione immobiliare accettata a favore di XXX e XXX, e costituzione servitù, contro XXX
rif. Beni in Conco, CT, Partita 4075, fg. 13 m.n. 953 di are 6.85 – terreno

Regime patrimoniale: coniugi in regime di comunione dei beni.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Provenienza a Marena Luigi per 1/1

dal 6/10/1983 al 17/11/2000

- per **decreto di riconoscimento di proprietà** ex legge 346/1976 del Pretore di Bassano del Grappa in data 6/10/1983, reso esecutivo il 14/4/1984, registrato a Bassano del Grappa il 18/4/1984 n. 770 e trascritto AE di Schio in data 24/4/1984 ai nn. 2787/2408, contro XXX.

ref. Beni in Conco, CT, fg. D1 (ora fg.13) m.n. 953 e 76.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

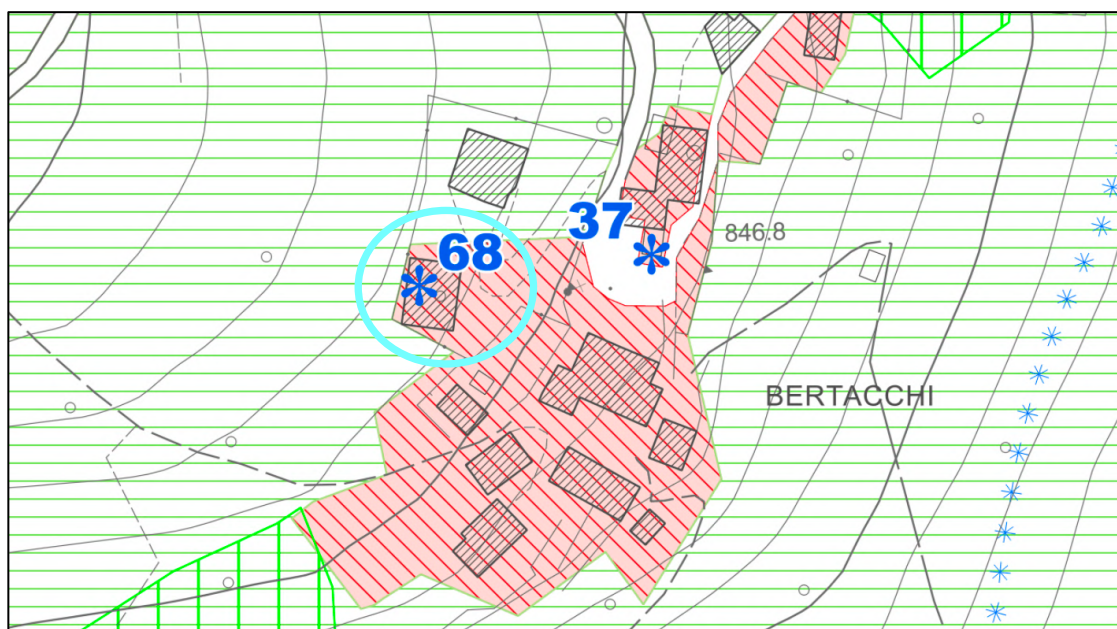
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici:

Il **PI** - Piano degli Interventi del Comune di Conco vigente - Variante 1 approvata con DCC n. 38 del 23/12/2019 e n. 8 del 31/03/2021, comprende il terreno m.n. 953 su cui insistono i beni nell'ATO 2 - sistema delle contrade e lo classifica in centro storico (ZTO A2); rientra nell'area soggetta a vincolo sismico OPCM 3274/2003.

L'UTC precisa che: *"per la particella catastale (sez. B-R) Foglio 13° mappale n. 953, era stato sottoscritto l'accordo pubblico-privato n. 68 recepito nel Piano degli Interventi approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 37 del 10-12-2018. Alla data odierna quanto previsto con tale accordo pubblico-privato risulta decaduto, ai sensi dell'articolo 5 dell'accordo stesso".*

Il tutto come meglio indicato nel CdU Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto in data 11/11/2025 e rilasciato dal Comune di Lusiana Conco in data 2/1/2026, che si allega (Allegato 6).



estratto PI - Elab. 2.5 zone significative - Fontanelle

Pratiche edilizie:

Il competente UTC del Comune di Lusiana Conco ha reperito e messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 05/C/2000 del 10/02/2000

richiesta da XXX in data 14/9/1999

per la realizzazione di un fabbricato bifamiliare sull'area distinta catastalmente al fg. 13 mn 953

Denuncia di Inizio lavori in data 9/6/2000

- in data 26/6/2000 rinuncia all'incarico di direttore dei lavori del geom. Corradin Ivo di Lusiana.

- Concessione Edilizia n. 69/C/2000 del 27/11/2000 – VAR. alla 05/C/2000

richiesta da XXX in data 13/9/2000

per lavori di variante alla C.E 5/C/2000 sull'area distinta catastalmente al fg. 13 m.nn. 557-953

Denuncia di inizio lavori il 28/11/2000

- cambio di intestazione di Concessione Edilizia in data 30/5/2001 prot. 3421 delle C.E. n. 5C/2000 e 69/C/2000, richiesta in data 14/5/2021; da XXX a XXX e XXX .

- DIA prot. 2091 T del 28/03/2007

presentata da XXX e XXX

per manutenzione straordinaria sui m.nn. 953 e 1266 (realizzazione impianto fognario)

- Permesso di Costruire n. 27/P/08 del 16/05/2008 - decaduto

domanda presentata in data 10/8/2007 da XXX e XXX

per ultimazione delle opere e sanatoria per opere realizzate in difformità dalla C.E. 5/C/2000 del 10/2/2000 e C.E. in variante n. 66/C/2000 del 27/11/2000 sull'immobile in Contrà Bertacchi fg. 13 m.n.953
Denuncia di inizio lavori del 26/5/2008; non completati nei termini.

- Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/04 del 29/8/1016 prot. 5933 - decaduto

- istanza di inserimento nel piano degli interventi in data 30/6/2015 prot. 4304

presentata da XXX e XXX

per attribuire al fabbricato ulteriore volume in ampliamento di 370 mc.

- fidejussione bancaria n. 156-60481-15 per € 2.356,90 del 2/9/2016; autorizzato lo svincolo in data 23/9/2020 dal Comune di Lusiana Conco

- ricevuta di versamento di € 1.012,10 del 26/8/2016

- ricevuta di versamento di € 2.360,40 del 18/8/2020

L'accordo prevedeva il versamento di una somma a titolo di perequazione (*pagata*), il recepimento da parte dell'Amministrazione dell'accordo nel PI e la presentazione di un progetto riguardante la zona oggetto di accordo conforme al PI entro e non oltre 5 anni dalla data di approvazione del PI. Tale progetto non risulta sia mai stato presentato.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Il fabbricato, ancora in corso di costruzione sulla base di un titolo edilizio legittimo ma di cui sono decaduti i termini di validità e di cui non è mai stata presentata richiesta di rinnovo, appare realizzato con una corrispondenza di massima della struttura all'ultima situazione assentita, con piccole variazioni interne, **ma si presenta completamente fuori terra invece che parzialmente interrato**, con una differenza di volume di circa mc 370 che eccede la tolleranza di legge e allo stato attuale non può essere sanata. Il PRG/PdR vigente all'epoca del rilascio del Permesso di Costruire ammetteva infatti nel lotto la costruzione di un volume massimo di mc 718 con altezza di m 6,50.

Per questo motivo era stato perfezionato l'accordo pubblico-privato sopra richiamato, di cui sono state pagate le somme in perequazione ma a cui non è stato dato seguito con la presentazione della prevista istanza edilizia.

Quindi l'accordo non ha più efficacia, ed un'eventuale riproposizione può intervenire solo in fase di presentazione delle istanze della prossima Variante al PI i cui termini non sono aperti (attualmente è in fase di "allineamento" la previgente cartografia dei due Comuni di Lusiana e di Conco nell'attuale perimetrazione geografica).

Allo stato attuale pertanto l'unica possibilità per regolarizzare l'immobile è, previa verifica del sedime, delle altezze e delle distanze dai confini, di eseguire i lavori di interramento parziale della parte del piano

interrato ricostituendo l'andamento del terreno e degli spazi esterni come rappresentato negli elaborati grafici di progetto autorizzati, con completamento del cavedio come previsto (o con raddosso, apportando variante per chiusura dei fori che risulterebbero incompatibili).

Per tale attività sarà necessario presentare una pratica SCIA per completamento delle opere per realizzazione dello stato legittimato e rinnovo del PdC del 2008. L'UTC ha precisato che "La pratica attinente all'intervento di "ultimazione delle opere e sanatoria per opere realizzate in difformità alla C.E. 5/C/2000 del 10.02.2000 e C.E. in variante n. 69/C/2000 del 27.11.2000", per il quale è stato rilasciato in data 16.05.2000 il Permesso di Costruire n. 27/P/08 e a cui ha fatto seguito l'inizio dei lavori, risulta decaduto e quindi privo di efficacia, in quanto i termini di validità risultano decorsi da molto tempo".

A fine lavori saranno poi da completare la segnalazione di agibilità, con relativi documenti di corredo, e l'accatastamento.

Si è inoltre riscontrato che:

- il cavedio al piano interrato, realizzato solo in parte, è più largo dell'autorizzato;
- nella porzione di bifamiliare quasi ultimata, al piano interrato la lavanderia è leggermente più piccola, il disimpegno al piano primo è poco più largo e manca l'indicazione di una rifodera; la terrazza sul fronte è chiusa in linea con il fabbricato e non è praticabile sul lato sud;
- nei prospetti autorizzati mancano i camini.

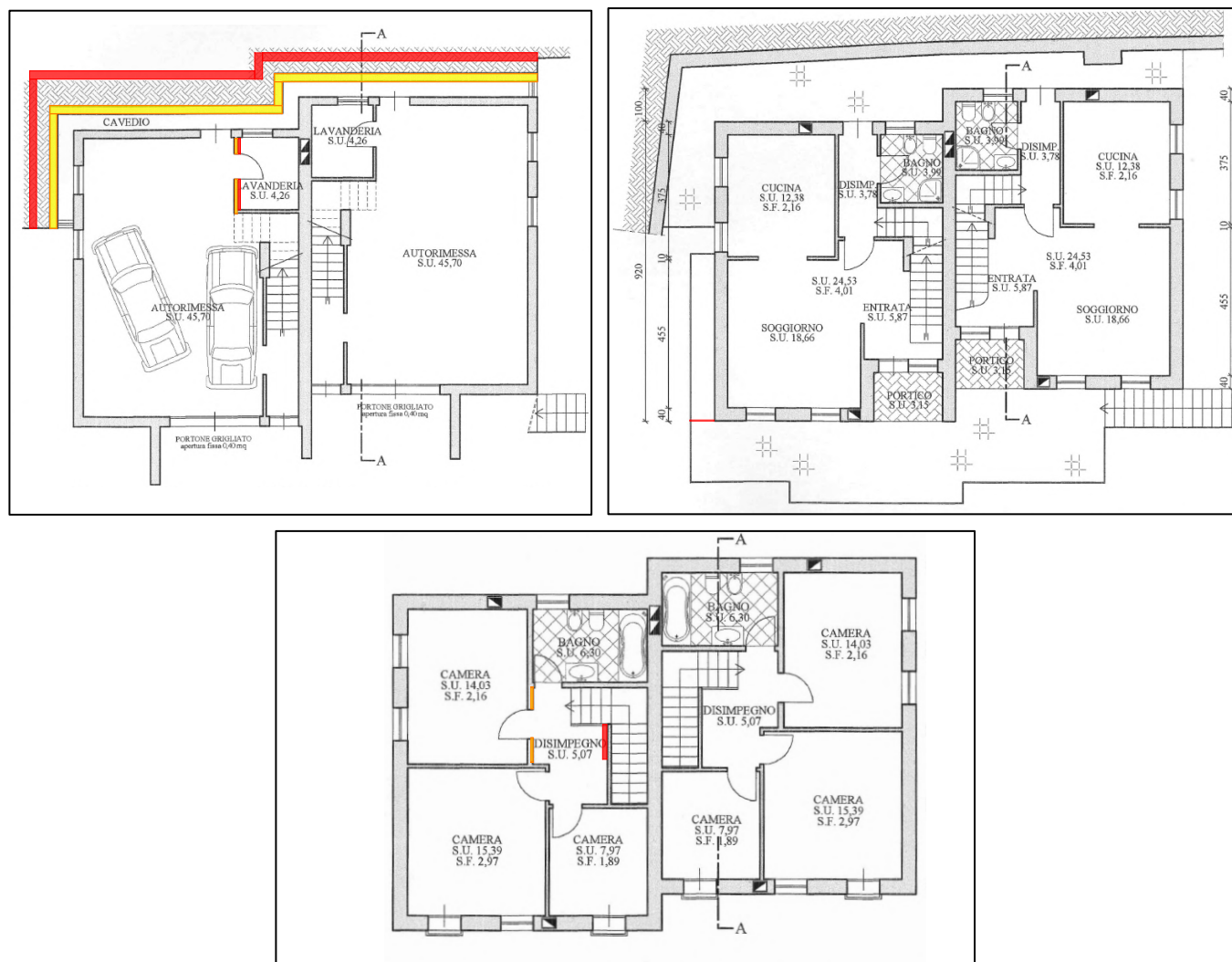
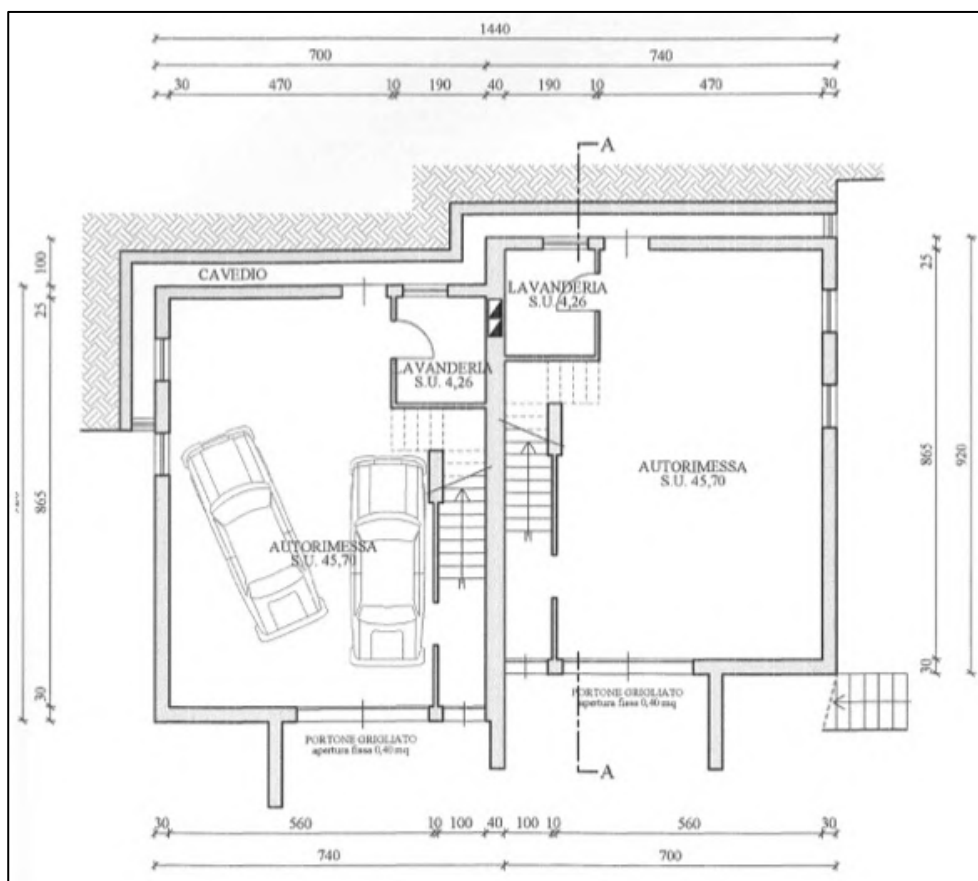
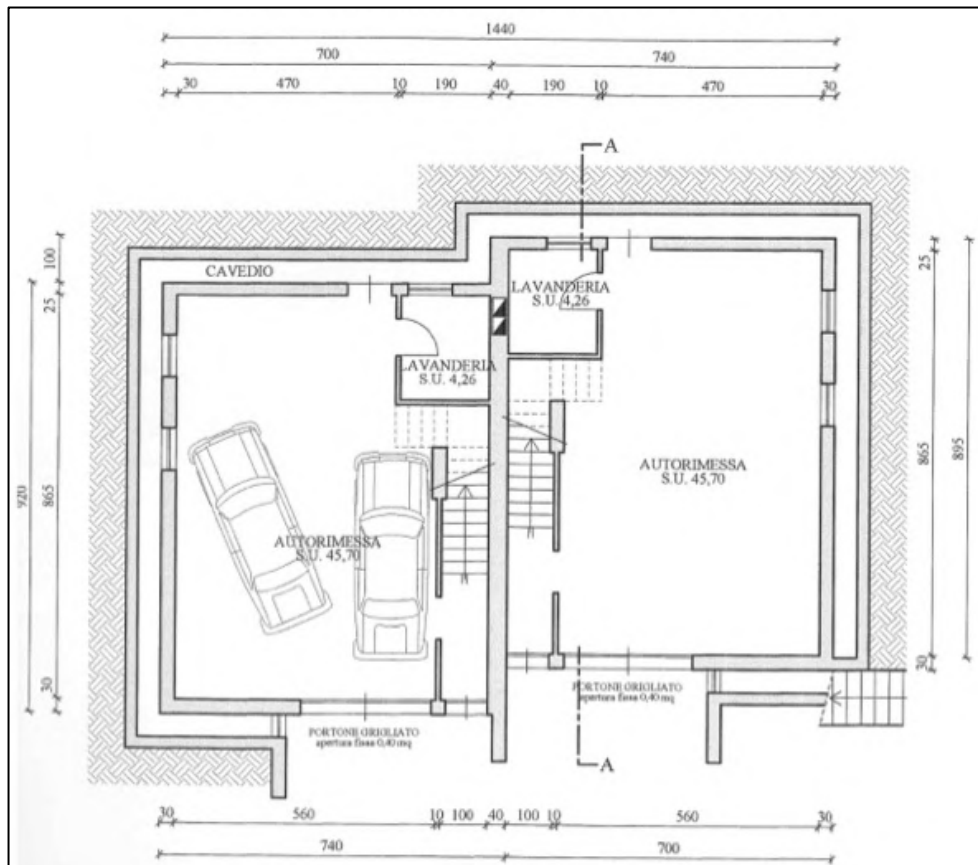


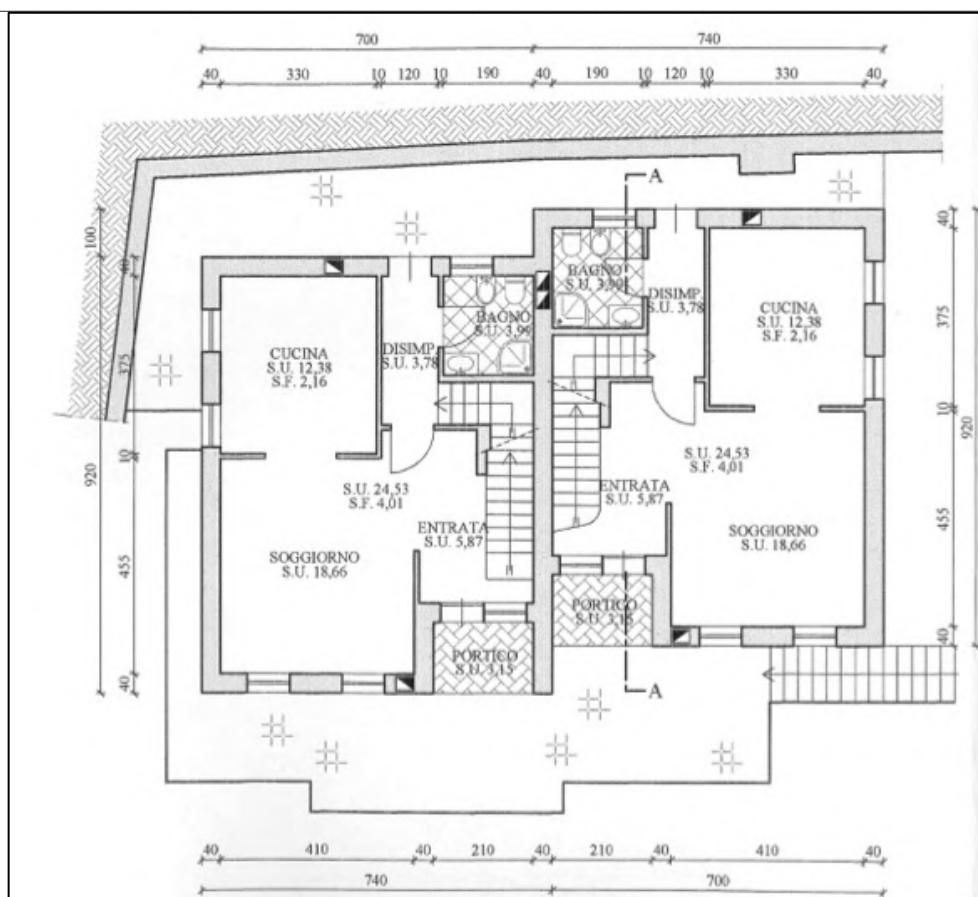
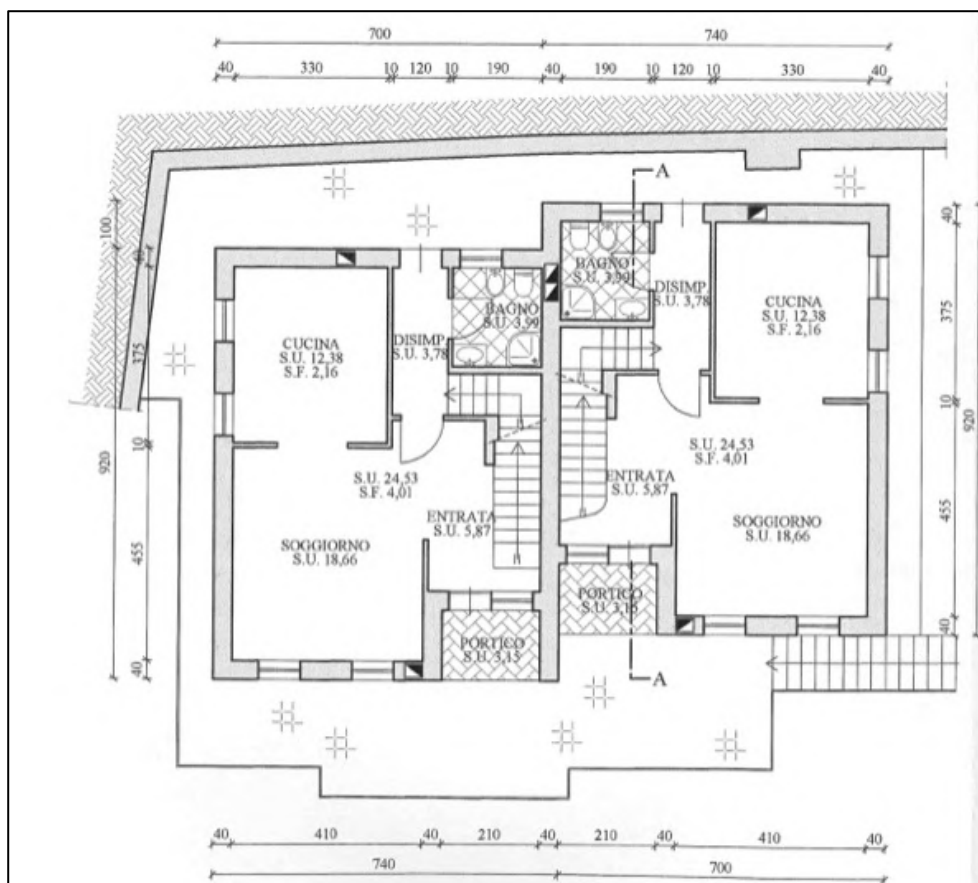
Figura 5. Comparazione stato attuale – stato dichiarato in sanatoria.

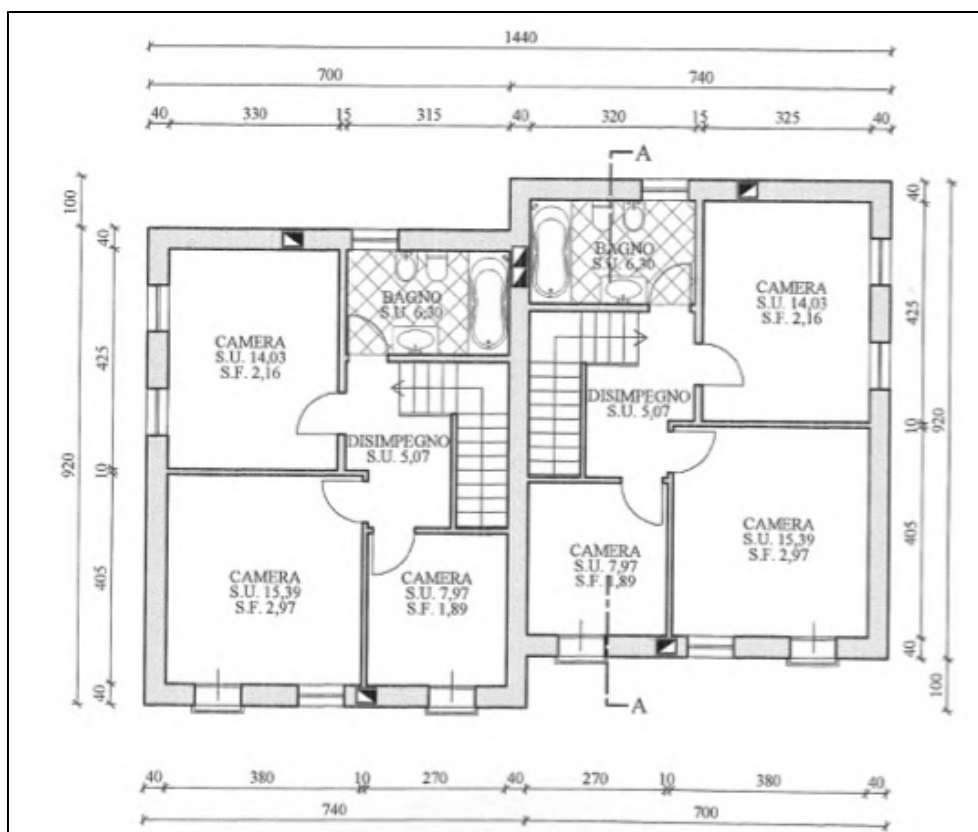


Piano interrato stato realizzato in sanatoria

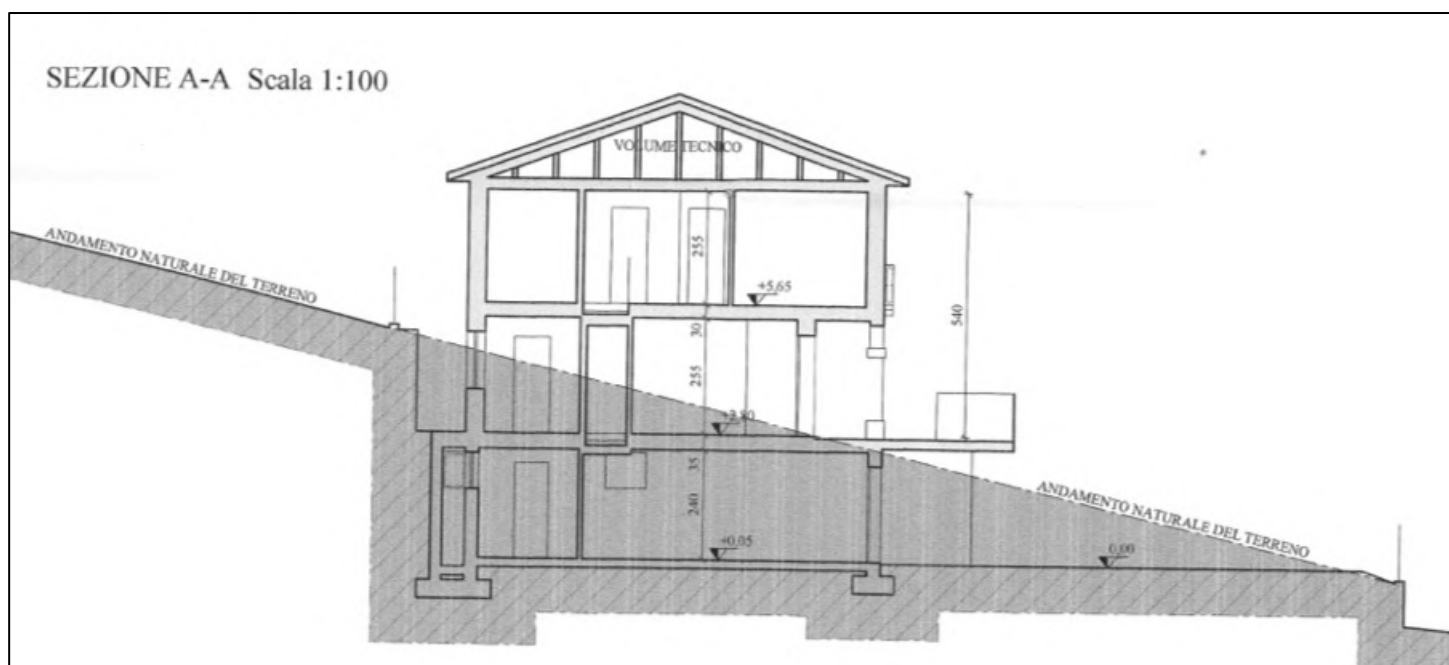


Piano interrato progetto PdC n. 27/P/08

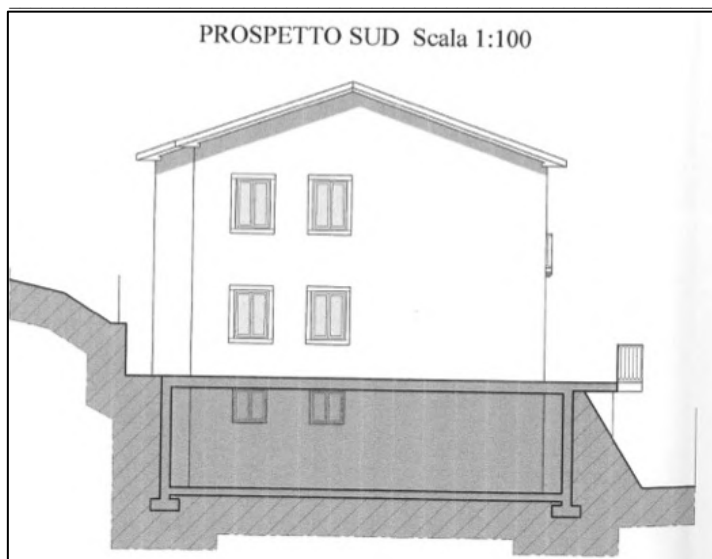
*Piano terra stato realizzato in sanatoria**Piano terra progetto PdC n. 27/P/08*



Piano primo stato realizzato in sanatoria e progetto PdC n. 27/P/08



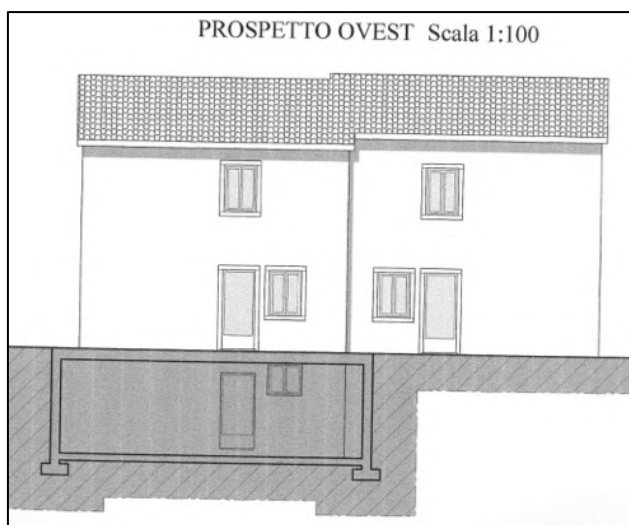
Sezione A-A - progetto PdC n. 27/P/08



progetto PdC n. 27/P/08



progetto PdC n. 27/P/08



progetto PdC n. 27/P/08



progetto PdC n. 27/P/08

*Estratti da PdC n. 27/P/08 del 16/5/2008 - NON IN SCALA
tav. 3/c progetto - tav. 5/a stato realizzato*

Figura 6. Stato approvato

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Vedasi punto precedente

spese tecniche e costi presunti di regolarizzazione, di larga massima € 35.000,00 + iva e acc.

Regolarizzazione a carico dell'acquirente, differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 smi.
L'UTC si è riservato la pronuncia sulla richiesta di sanatoria e sulle opere di completamento del PdC, e di quantificare gli eventuali oneri, i costi di sanatoria e le sanzioni con istruttoria tecnica, alla effettiva presentazione della pratica.

- *L'Ufficio, in mancanza degli elementi oggettivi principali, non è attualmente in grado di fornire un riscontro esaustivo in merito alla fattibilità della regolarizzazione (sanatoria edilizia) e al corretto procedimento amministrativo eventualmente da richiedere, in quanto non risulta disponibile una completa restituzione grafica e parametrica dello stato attuale dei luoghi (fabbricato e area pertinenziale). Si precisa che i rilievi sul posto sono a carico dei privati, previo incarico da affidare a tecnico di fiducia (libero professionista). Resta quindi, rispetto a quanto detto, la facoltà di inoltrare eventuali istanze di sanatoria edilizia le cui sanzioni saranno determinate una volta istruita la pratica e avviato il procedimento corretto (D.P.R. 380/01). Ulteriori oneri dovuti quale contributo di costruzione non risultano dovuti.*

Eventuali altri costi si considerano a carico acquirente e compresi anche nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o l'attestazione di conformità dello stesso, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

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 di massima per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato

di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto delle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di bonifica, di inquinamento, di sicurezza degli impianti, e relative 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 trovano i beni, 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 fotografati 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 a forfait per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Pertinenze: /

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:

con atto in data 18/11/2000 n. 140776 rep. notaio G. Giardina, registrato ad Arzignano il 29/11/2000 al n. 1366 mod. 1 val. atti pu. e trascritto AE di Schio il 30/11/2000 ai nn. 11051/8044

"costituzione di reciproca servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, mediante ogni sorta di veicoli, sulle porzioni di rispettiva proprietà, costituenti la costruenda strada di accesso" ...

sui m.nn. 953 e 557 [ora m.n. 1266] CT fg. 13 Comune di Conco, *strada che verrà ad insistere su ognuno dei due mappali per una striscia di terreno della larghezza di mt 4 (metri quattro).*

A favore e contro XXX, XXX e XXX.

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri:

oneri presunti, a carico dell'aggiudicatario

per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni € 40.000,00+iva e acc.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

(cert. notarile 27/11/23 e agg. 14/1/26)

- **ipoteca** volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di BANCA DI ROMANO E S. CATERINA - Credito Cooperativo, sede Romano d'Ezzelino, a firma di notaio G. Fietta in data 3/11/2005 n. 160547 rep., iscritta AE di Schio il 9/11/2005 ai nn. 12743/2631

Importo ipoteca € 200.000,00 - Importo capitale € 130.000,00

Durata 20 anni

iscritta contro XXX , nato a XXX

XXX, nata a XXX , terzo datore di ipoteca

beni colpiti: quota 1/1 Conco CT fg. 13 m.n. 953

nota in quadro D è indicato: "SI PRECISA CHE SUL TERRENO IN OGGETTO INSISTE FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE."

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** a favore di BVR BANCA VENETO CENTRALE Credito Cooperativo Soc. Coop., sede Longare, iscritta AE di Schio il 23/10/2025 ai nn. 10988/1571

Con la precisazione in quadro D che "l'immobile così come indicato nell'ipoteca da rinnovare Comune di Conco (VI) catasto terreni foglio 13 particella 953 con voltura di variazione territoriale del 20/02/2019 legge regionale 18 febbraio 2019 n.11 veniva trasferito al Comune Lusiana Conco sezione Conco m427b. (n.26/2021) originato dall'unione dei Comuni di Lusiana e Conco".

- **ipoteca** volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - Società Cooperativa, sede Marostica, a firma di notaio G. Fietta in data 15/7/2008 n. 182175 rep., iscritta AE di Schio il 25/7/2008 ai nn. 7861/1511

Importo ipoteca € 160.000,00 - Importo capitale € 80.000,00

Durata 15 anni

iscritta contro XXX nato a XXX, XXX nata a XXX , terzi datori di ipoteca

XXX quale debitore non datore di ipoteca

beni colpiti: quota 1/1 Conco CT fg. 13 m.n. 953

nota in quadro D è indicato: "SI PRECISA CHE SUL TERRENO IN OGGETTO INSISTE FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE."

- **ipoteca** volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - Società Cooperativa, sede Marostica, a firma di notaio G. Fietta in data 5/7/2012 n. 201051 rep., iscritta AE di Schio il 19/7/2012 ai nn. 6813/849

Importo ipoteca € 80.000,00 - Importo capitale € 40.000,00

Durata 25 anni

iscritta contro XXX nato XXX, XXX nata a XXX , terzi datori di ipoteca

XXX quale debitore non datore di ipoteca

beni colpiti: quota 1/1 Conco CT fg. 13 m.n. 953

nota in quadro D è indicato: "SI PRECISA CHE SUL TERRENO IN OGGETTO INSISTE FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE."

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE Credito Cooperativo Società Cooperativa, sede Longare, emesso da Ufficiali Giudiziari Vicenza in data 27/10/2023 n. 5415 rep., trascritto AE Schio in data 15/11/2023 ai nn. 11496/8929

contro XXX , nato a XXX per quota di 1/2 e

XXX, nata a XXX per quota di 1/2

beni colpiti: quota 1/1 Lusiana Conco CT fg. 13 m.n. 953.

nota in quadro D è indicato "Il presente pignoramento colpisce i mappali indicati nella nota, nonché i beni eretti e/o erigendi sugli stessi."

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

(iscrizione AE Schio in data 9/11/2005 ai nn. 12743/2631)

iscrizione AE Schio in data 25/7/2008 ai nn. 7861/1511

iscrizione AE Schio in data 19/7/2012 ai nn. 6813/849

trascrizione AE Schio in data 15/11/2023 ai nn. 11496/8929

iscrizione AE Schio in data 23/10/2025 ai nn. 10988/1571

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere nel suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: non si tratta di beni in condominio

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non indicate

Spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: non indicate

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Vicenza-Schio (Catasto e Conservatoria), UTC Lusiana Conco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare, Astalegale, Comparabilitalia.

Metodo di valutazione:

Si tratta di un terreno con sovrastante fabbricato bifamiliare residenziale in corso di costruzione, quasi ultimato nella porzione sud e al grezzo nella porzione nord, legittimato per la parte costruita ma con titolo edilizio decaduto da anni e da regolarizzare e accatastare, come meglio spiegato negli specifici paragrafi. Si tratta di due unità speculari con accessori nell'interrato e abitazione ai piani terra e primo, con terreno scoperto e spazi esterni di pertinenza comune, la cui costruzione è iniziata nel 2000 e si è protratta nel tempo fino a circa il 2008; la porzione sud anche se non ultimata e priva di agibilità e accatastamento, risulta abitata dagli esecutari, l'altra porzione è al grezzo.

I beni si trovano in Contrà Bertacchi, nel territorio periferico del Comune di Lusiana Conco, a est del centro di Conco, in zona panoramica tranquilla.

Le unità compongono un fabbricato bifamiliare che presenta modalità costruttive, condizioni e impianti tipici del periodo di edificazione, con caratteristiche e finiture, dove presenti, di livello ordinario, e condizioni di manutenzione generale appena sufficienti/insufficienti.

Il valore attribuito tiene conto di consistenza, destinazione d'uso, epoca di edificazione e stato di manutenzione dei beni, di strutture e finiture, tipologia, accessibilità, distribuzione planimetrica razionale con dotazione di tre bagni, della necessità di verifica/adeguamento degli impianti esistenti, di cui mancano totalmente le di.co., della parte scoperta da ultimare, ecc.

Per la porzione al grezzo si è considerato uno stato di avanzamento del 75% circa rispetto all'adiacente unità, e si è tenuto conto nello stato generale di manutenzione nella mca.

Sono detratti i costi di massima presunti per la regolarizzazione e l'accatastamento dell'immobile, nei termini indicati in perizia.

La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi visibili oltre a quelli evidenziati od occulti.

Il valore di mercato dell'immobile viene indicato 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.

"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.”

In generale, il prezzo richiesto a febbraio 2026 per gli immobili residenziali in vendita a Lusiana Conco è in media di € 812/mq, con una riduzione del 6,56% rispetto a febbraio 2025.



andamento immobiliare.it

Si sono analizzate nelle caratteristiche quantitative e qualitative le unità oggetto di relazione e poi si sono ricercati atti di compravendita di immobili comparabili, adottando il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili a quelli da stimare, recentemente compravenduti. In particolare, si sono ricercati nel foglio catastale 13 su cui insistono i beni oggetto di stima e nei limitrofi fg. 1 e 9, considerata l'omogeneità territoriale, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale principale (A/2-A/7-C/6).

Utilizzando il portale Comparabilitalia si sono ricercati immobili potenzialmente compravenduti, riscontrando l'esistenza di 5 atti:

Caratteristica	A	B	C	D	E
Data	2/2024	9/2020	8/2024	8/2024	5/2022
Foglio	1	13	13	13	9
Mappale	1939	1267	1098	1094	152
Subalterno					
Prezzo	45.000,00 €	65.000,00 €	133.000,00 €	108.000,00 €	180.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	79,9	96,02	242,5	144,2	243,7
Prezzi Medi	563,20 €/m ²	676,94 €/m ²	548,45 €/m ²	748,96 €/m ²	738,61 €/m ²

Verificati gli atti, considerando tipologie, rendite e date più recenti, si è ampliata la ricerca e si sono selezionati i seguenti n. 3 comparabili (All. 7):

A - atto notaio E. Rossi n. 83739 rep. del 26/5/22, trascritto all'AE di Schio in data 3/6/22 ai nn. 6199/4635; categoria A/7-C/6, Fg. 9 m.n. 152 sub 3 e sub 2, via Giare - prezzo dichiarato € 180.000,00.

Si tratta di una abitazione singola ai piani sottostrada, terra e primo di mq 294 ca. con tre bagni, terrazze, accessori e garage al piano sottostrada oltre a giardino di pertinenza, la cui costruzione risale al 1987, posto a ca. 3 km a nord-ovest dell'immobile di stima; APE classe energetica E.

B - atto notaio E. Rossi n. 23572 rep. del 28/8/2024, trascritto all'AE di Schio in data 9/9/24 ai nn. 8921/7015, categoria A/7 - C/6, Fg. 13 m.n. 1098 sub 1-2-3, contrà Costa - prezzo dichiarato € 133.000,00.

Si tratta di un fabbricato di tre piani con superficie totale di 354 mq circa dotata di due bagni con abitazione principale al piano terra, accessori e garage al piano sottostrada e soffitta al piano secondo con scoperto esclusivo, risalente agli anni 1977/78, posto a circa 550 m a ovest dell'immobile di stima, APE classe energetica G.

C - atto notaio G. Muraro n. 86724 rep. del 9/8/24, trascritto all'AE di Schio in data 14/8/2024 ai nn. 8610/6771, categoria A/7-C/6, Fg. 13 m.n. 1094 sub 2 e 1, contrà Bastianelli/via Altopiano oltre a un terreno di mq 110 e quota della strada di accesso- prezzo dichiarato € 108.000,00.

Si tratta di una bifamiliare di piani interrato, terra e primo con superficie totale di mq 164 circa dotata di due bagni con abitazione al piano terra, accessori e garage al piano sottostrada, soffitta la piano primo, oltre scoperto di pertinenza con vicino terreno, risalente al 1973 e in parte sanata nel 2024, a circa 3 km a est dell'immobile di stima, APE classe energetica F.



mappa con individuazione comparabili

La **MCA** di comparazione dei prezzi di mercato è sviluppata analiticamente e sotto riportata, sulla base degli atti notarili e delle relative planimetrie, delle viste esterne e delle superfici catastali, con tabella dei dati immobiliari dei comparabili e del subject, rapporti mercantili, tabella delle differenze e dei prezzi marginali, tabella dei prezzi corretti.

Tenuto conto delle caratteristiche e delle superfici degli immobili oggetto di stima, si è eseguita l'analisi dei comparabili come segue

tabella dati immobiliari	compravendite			
Caratteristiche	Comp A via Giare	Comp B contrà Costa	Comp C contrà Bastianelli	SUBJECT
				
prezzo di compravendita	€ 180.000,00	€ 133.000,00	€ 108.000,00	XXX
data di riferimento	26/05/22	28/08/24	09/08/24	01/03/26
Superficie principale (mq)	194	145	76	129,00
Superficie terrazze (mq)	20	11	11	30,00
Superficie portico (mq)	0	0	0	3,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	33	198	77	2,50
scoperto esclusivo (mq)	674	275	398	264,00
numero dei piani	3	2	2	3
Stato manutenzione	2	1,5	2	2,5
Numero servizi	2,5	1	2	2
Ape classe	3	1	2	2
box auto	1,5	2	1,5	2
esposizione	4	4	3	3
Epoca costruzione (agibilità)	1987	1978	1985	2007
sup. commerciale	282,90	274,25	157,05	165,65

Rapporti mercantili			
saggio annuo di svalutazione prezzo		2,0%	7,6% rif. Immobiliare.it
rapporto mercantile degli terrazzi		0,25	
rapporto mercantile dei portici		0,50	
rapporto mercantile delle cantine e soffitta		0,50	
rapporto mercantile degli scoperti esclusivi		0,10	
numero dei piani	senza ascensore	1,00%	
costo marginale livelli manutenzione		€ 30.000,00	mediocre, sufficiente, discreto
			con adeguamento imp.
classe APE	per ogni classe	2,0%	a7,b6,c5,d4,e3,f2,g1
prezzo medio autorimessa singola in zona		€ 8.000,00	rif. Borsa Imm.
Costo medio realizzazione 1 wc		€ 12.000,00	

MCA	analisi dei prezzi marginali		
prezzo data A	300,00	euro/mese	
prezzo data B	842,33	euro/mese	
prezzo data C	684,00	euro/mese	
Prezzo sup princ. A	636,27	euro/mq	PREZZO MARG.
Prezzo sup princ. B	484,96	euro/mq	€ 484,96
Prezzo sup princ. C	651,98	euro/mq	SEL
Prezzo terrazze	121,24	euro/mq	
Prezzo portico	242,48	euro/mq	
Prezzo magazzini e cantine	242,48	euro/mq	
Prezzo scoperti esclusivi	48,50	euro/mq	

MCA	Tabella delle differenze tra subject e comparabili			
Caratteristiche	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 180.000,00	€ 133.000,00	€ 108.000,00	XXX
data di riferimento	45,83	18,33	18,93	01/03/26
Superficie principale (mq)	-65	-16	53	129
Superficie uffici (mq)	10,00	19	19	30,00
Superficie verande (mq)	3,00	3,00	3,00	3,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	-30,50	-195,50	-74,50	2,50
scoperto esclusivo (mq)	-410	-11	-134	264,00
numero dei piani	0	1	1	3
Stato manutenzione	0,5	1	0,5	2,5
Numero servizi	-0,5	1	0	2
ape classe	-1	1	0	2
Box auto	0,50	0,00	0,50	2
esposizione	-1	-1	0	3
Epoca costruzione (agibilità)	20	29	22	2007

numero dei piani	€ 1.800,00	A	
	€ 1.330,00	B	
	€ 1.080,00	C	
Stato manutenzione	€ 30.000,00		
Costo medio realizzazione 1 bagno	€ 12.000,00		
Box auto	€ 8.000,00		
classe APE	€ 9,70	al mq * ogni classe	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Caratteristica	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 180.000,00	€ 133.000,00	€ 108.000,00	
data di riferimento	€ 13.750,00	€ 15.442,78	€ 12.950,40	01/03/26
Superficie principale (mq)	-€ 31.522,33	-€ 7.759,34	€ 25.702,83	129,00
Superficie terrazze (mq)	€ 1.212,40	€ 2.303,56	€ 2.303,56	30,00
Superficie portico (mq)	€ 727,44	€ 727,44	€ 727,44	3,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	-€ 7.395,62	-€ 47.404,74	-€ 18.064,72	2,50
scoperto esclusivo (mq)	-€ 19.883,32	-€ 533,45	-€ 6.498,45	264,00
numero dei piani	€ -	€ 1.330,00	€ 1.080,00	3
Stato manutenzione	€ 15.000,00	€ 30.000,00	€ 15.000,00	2,5
Numero servizi	-€ 6.000,00	€ 12.000,00	€ -	2
ape classe	-€ 2.743,90	€ 2.660,00	€ -	2
Box auto	€ 4.000,00	€ -	€ 4.000,00	2
esposizione	4	4	3	3
Epoca costruzione (agibilità)	1987	1978	1985	2007
Prezzi corretti con MCA	€ 147.144,66	€ 141.766,23	€ 145.201,05	
VALORE MEDIO	€ 144.703,98	3,79%	divergenza	
		VERO		

Si è provveduto anche, come disposto dal G.E., ad acquisire ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o di vendita forzata) da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

Dall'analisi comparativa dei dati forniti nel Comune di Lusiana Conco, negli ultimi anni, si è rilevato che il valore unitario di aggiudicazione è stato mediamente pari a € 315/mq ca. con una media di n. 2 tentativi di vendita per le abitazioni (*allegato 8*). In grigio sono indicate le aste senza dati di superficie per le quali non è stato possibile calcolare il valore unitario di aggiudicazione.

Proc	N.	L	Indirizzo	Comun	Pr	Descrizione	Pz perizia	Pz mrk	Ne	ata Asta	Asta 1 PB	Off Min	Es	Pz Agg	Pz/mq
R.G.E.	351/16	U	Via Campana	Lusiana Conco	VI	Porzione imm. adibita a garage al piano interrato e sovrastante terrazzo pt	14.300 €		2	05/02/20	10.725 €	8.040 €	A	8.500 €	Senza sup
R.G.E.	411/17	U	Via Marchi,11	Lusiana Conco	VI	Due abitazioni, fra loro unite, di piani terra, primo e secondo, con garage.	58.500 €		3	30/10/20	32.906 €	24.680 €	A	37.500 €	Senza sup
R.G.E.	307/18	U	Loc. Fontanelle di Conco, piazza 1 Maggio, 17	Lusiana Conco	VI	Casa in linea da terra a cielo su 4 livelli con ingresso, pranzo, cucinino, disimpegno/scala, cantina e wc al pt; terrazzo, camera, bagno e disimpegno/scala al p.1; due camere e disimpegno/scala al piano secondo e soffitta a piano terzo	49.000 €		6	12/01/23	13.000 €	9.750 €	A	20.250 €	Senza sup
R.G.E.	336/19	1	Piazza Campana ,snc	Lusiana Conco	VI	Trattasi di appartamento al p.1 con garage e area a verde privata, facente parte di complesso residenziale nuovo, composto da 4 unità abitative con autorimesse al p. sint	70.444 €		2	03/03/21	52.830 €	39.620 €	A	62.000 €	Senza sup
R.G.E.	544/18	U	Frazione Vello di Lusiana, Via Pilastro,49	Lusiana Conco	VI	Appartamento bicamere mansardato al p.3 di circa mq 100,45 lordi posto al piano terzo, Classe energetica G. con al pt autorimessa di circa mq. 29,14 lordi	33.293 €		3	16/07/21	18.728 €	14.046 €	A	14.500 €	124 €
R.G.E.	334/15	U	Frazione Santa Caterina, Via Pozza,23/A	Lusiana Conco	VI	Abitazione affiancata su tre piani composta al p.T. da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, bagno e al p.1 tre camere, stanza studio, bagno finestrato; p.2 soffitta. Giardino esclusivo.			4	19/01/21	85.500 €	64.125 €	A	64.125 €	Senza sup
R.G.E.	172/16	U	Contrà Stringari,26 int. B	Lusiana Conco	VI	Abitazione di circa 300 mq, con autorimessa e pertinenza esclusiva.	212.000 €		1	21/01/21	173.400 €	130.050 €	A	130.050 €	434 €
R.G.E.	479/18	U	Via Conco di Sopra,47	Lusiana Conco	VI	Trattasi di abitazione su tre livelli (terra, primo e secondo sottotetto) ; al piano secondo sottotetto non abitabile.	25.600 €		6	15/07/22	15.000 €	11.250 €	A	11.250 €	Senza sup
R.G.E.	478/15	U	Via Busa,12	Lusiana Conco	VI	Immobile residenziale unifamiliare indipendente di tre piani fuori terra composto da ingresso-soggiorno, cucina al p.t., bagno e camera al p.1, due camere al p.2, oltre a garage e ripostiglio al piano sottostrada e un piccolo terreno.	76.000 €		4	31/03/22	27.300 €	20.500 €	A	32.000 €	Senza sup
R.G.E.	226/17	1	Via Lebele,13	Lusiana Conco	VI	Trattasi di abitazione su quattro piani fuori terra con soffitta e terreno adiacente.			3	23/03/22	20.000 €	15.000 €	A	15.000 €	Senza sup
R.G.E.	252/19	U	Via Palazzo ,14	Lusiana Conco	VI	Villino con piano terra e piano primo e al piano strada vi è il posto auto coperto.	190.917 €		1	02/02/22	171.826 €	128.870 €	A		Senza sup
R.G.E.	193/18	U	Frazione Laverda, via Cavecchia,1	Lusiana Conco	VI	Abitazione indipendente di testa su edificio in linea, su due piani (T-1) e con corte esclusiva, E presente vecchio deposito esterno non ancora accatastato.	36.000 €		5	09/02/23	16.000 €	12.000 €	A	12.000 €	Senza sup
C.C.	7453/13	U	Piazza Primo Maggio ,23	Lusiana Conco	VI	Abitazione al piano secondo di fabbricato in linea distribuito su tre piani	49.600 €		5	12/06/24	20.000 €	15.000 €	A	20.000 €	Senza sup
R.G.E.	184/21	4	Viale Europa,12	Lusiana Conco	VI	Appartamento al p. 1 di fabbricato a destinazione mista residenziale-commerciale.	42.000 €		3	23/03/23	24.000 €	18.000 €	A	18.200 €	Senza sup
R.G.E.	184/21	5	Via Pilastro,39	Lusiana Conco	VI	Compendio con appartamento al piano primo e accessori ai piani terra e sottostrada, garage al piano terra e magazzino al piano sottostrada, oltre quattro aree urbane ed un lastrico solare	147.000 €		3	23/03/23	84.000 €	63.000 €	A	93.200 €	Senza sup
R.G.E.	70/20	U	Frazione Gomarolo, Contrada Miozze , 5	Lusiana Conco	VI	Unità abitativa ai piani 1 e 2 di edificio plurifamiliare con soffitta uso camera e ripostiglio	31.000 €		1	18/10/22	31.000 €	23.250 €	A	23.250 €	Senza sup
R.G.E.	10/21	1	Via Mazzatte,14	Lusiana Conco	VI	Appartamento al piano primo composto da: ingresso cucina e soggiorno in un unico vano, corridoio di accesso alla zona notte, una camera, un ripostiglio (utilizzato come camera), un bagno finestrato e due terrazze.	45.700 €		1	27/10/22	45.700 €	34.275 €	A		Senza sup
R.G.E.	565/21	U	Contrà Bonati ,9	Lusiana Conco	VI	Abitazione a schiera che si sviluppa in quattro piani fuori terra (locale soffitta all'ultimo piano). Attigua autorimessa e un giardino di proprietà esclusiva.	101.507 €		1	09/03/23	86.200 €	64.650 €	A	64.650 €	Senza sup
R.G.E.	159/21	U	Località Vello, Pilastro,49 int.6	Lusiana Conco	VI	Appartamento al piano terzo con autorimessa al piano terra. L'alloggio consiste in una mansarda composta da una "zona giorno" e da una "zona notte"; l'autorimessa, invece, è un unico locale	21.200 €		2	12/05/23	16.000 €	12.000 €	A	15.500 €	Senza sup
R.G.E.	451/19	5	Via Ciscati,snc	Lusiana Conco	VI	Abitazione ai p. T-1 con autorimessa, oltre porzioni di terreno,	103.100 €		1	08/03/23	103.100 €	77.325 €	A	77.325 €	Senza sup
R.G.E.	315/16	1	Contrà Gomarolo,123	Lusiana Conco	VI	Porzione laterale di abitazione a schiera che si sviluppa su tre piani fuori terra	44.540 €		1	18/04/23	44.540 €	33.405 €	A		Senza sup
R.G.E.	315/16	2	Contrà Gomarolo,125	Lusiana Conco	VI	Porzione centrale di abitazione a schiera al piano terra e al piano primo; piano secondo a soffitta. Oltre appezzamento di terreno pertinenziale.	45.100 €		2	13/07/23	28.928 €	21.696 €	A		Senza sup
R.G.E.	479/16	1	Via Villaggio Bianco,25	Lusiana Conco	VI	Appartamento bicamere in un contesto di quattro unità abitative indipendenti con spazi comuni compreso giardino. Classe energetica G.			9	18/04/24	29.438 €	22.080 €	A	27.000 €	Senza sup
R.G.E.	290/22	U	Via Palazzo, 19	Lusiana Conco	VI	Edificio a destinazione residenziale unifamiliare su tre livelli fuori terra ed uno interrato con corte esclusiva con piano secondo a soffitta e piano interrato accessibile solo dall'esterno a cantina dove è posizionata la caldaia (non funzionante).	53.000 €		2	06/09/23	40.000 €	30.000 €	A	30.000 €	Senza sup
R.G.E.	333/21	1	Frazione Lusiana, Via Xausa,24	Lusiana Conco	VI	Edificio residenziale indipendente di vecchia costruzione, su tre piani (T-1-2) collegati tramite una scala.	58.000 €		4	25/07/24	32.700 €	24.525 €	A	24.525 €	Senza sup
R.G.E.	137/22	2	Via Valle di Sotto ,25	Lusiana Conco	VI	Abitazione di corte in aderenza con altro fabbricato, facente parte di un piccolo borgo storico residenziale, accessibile dda corte esclusiva. L'abitazione di due piani fuori terra misura circa complessivi mq. 244,21 lordi.	89.800 €		2	20/02/24	89.800 €	67.350 €	A	67.350 €	276 €
R.G.E.	385/22	U	Frazione Lusiana, via Cobbaro ,4/A	Lusiana Conco	VI	Appartamento bicamere al piano quarto sottostrada con accesso da scala esterna Al piano sesto sottostrada troviamo autorimessa per un posto auto. A livello stradale, area comune scoperta ad uso parcheggio per n. 3 posti auto.	26.800 €		1	14/09/23	26.800 €	20.100 €	A		Senza sup
R.G.E.	451/19	1	Via Palazzo,12	Lusiana Conco	VI	Abitazione con tre camere e due bagni e soffitta, facente parte di un fabbricato che comprende anche un magazzino ai piani terra ed interrato (LOTTO 2) ed un immobile autorizzato come uffici ma accatastato come negozio al piano terra (LOTTO 3), accessibile dal piano terra.	178.300 €		3	10/01/24	134.000 €	100.500 €	Adac		Senza sup
R.G.E.	397/22	U	Contrà Bertacchi,7	Lusiana Conco	VI	Abitazione con accesso sul soggiorno, cucinino, corridoio, bagno, camera e scala a chiocciola per il piano sottostrada e il p.1-soffitta. Al p.1 è stata allestita una camera. Al piano sottostrada si trovano cucinino, camera e bagno. Attraverso foro nell'armadio della camera, si raggiunge ampliamento non autorizzato, costituito da taverna e ripostiglio.	25.000 €		2	23/09/24	18.750 €	14.063 €	A	14.163 €	Senza sup
R.G.E.	488/21	1	Via Giarrette,7-10	Lusiana Conco	VI	Nuda proprietà 1) appartamento a due piani fuori terra; 2) appartamento al piano secondo; 3) appartamento al piano secondo; 4) appartamento a due pinai fuori terra; 5) appartamento al piano secondo.	197.000 €		5	07/07/25	62.333 €	46.750 €	A	46.750 €	Senza sup
R.G.E.	488/21	3	Via Giarrette,12	Lusiana Conco	VI	Appartamento (sup. ragg./conv. tot. circa mq 238) posto ai p.1-2 (di fatto risulta come unità abitativa unica formata dai sub 4 e 13 ai rispettivi piani).	100.000 €		1	08/07/24	100.000 €	75.000 €	A		315 €
R.G.E.	453/23	3	Via Galgi,43	Lusiana Conco	VI	Casa singola ed indipendente, con giardino escl. su 2 livelli: al pt parzialmente int vano di servizio e garage; al p 1 zona giorno e tre camere con 2 bagni e locali accessori. Sup. di mq 326,94.	186.000 €		1	26/05/25	186.000 €	139.500 €	A		427 €
								media	1,60					media	315 €
								mediana	1,00					mediana	315 €

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il perito ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, tenuto conto di quanto sopra si è definito il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili (da MCA) e di conseguenza il valore unitario delle unità immobiliari, come segue:

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo mq/€ da MCA arr.	Valore Complessivo
<i>CT fg.13 m.n. 953 con insistenti:</i>			
Porzione di abitazione quasi ultimata			
autorimessa e locali piano interrato	43,56		
cavedio comune piano interrato	1,25		
abitazione piano terra	63,00		
portico ingresso piano terra	1,50		
terrazzo comune fronte piano terra	4,00		
terrazzo comune retro piano terra	3,50		
abitazione piano primo	66,00		
Sommano	182,81	€ 700,00	€ 128.000,00
Porzione di abitazione al grezzo			
autorimessa e locali piano interrato	43,56		
cavedio comune piano interrato	1,25		
abitazione piano terra	63,00		
portico ingresso piano terra	1,50		
terrazzo comune fronte piano terra	4,00		
terrazzo comune retro piano terra	3,50		
abitazione piano primo	66,00		
Sommano	182,81	€ 525,00	€ 96 000,00
<i>Terreno m.n. 953 ente urbano</i>			
di cui scoperto di pertinenza nominale	52,80	€ 700,00	€ 37.000,00
SUPERFICIE e VALORE TOTALE arr.	418		€ 261.000,00

il più probabile valore di mercato alla data del marzo 2026 risulta essere pari a:

€ 261.000,00 (duecentosessantunomila/00 €)

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

<u>Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence</u>	
- oneri presunti di regolarizzazione edilizia, a cura e spese acquirente:	- € 35.000,00
- costi presunti di regolarizzazione catastale:	- € 5.000,00
- redazione APE <i>a carico procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso: <i>vedasi relazione</i>	/
- stato di possesso: <i>occupati dagli esecutati</i>	/
- riduzione per quota - mancanza di disponibilità dell'intero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura esecutiva	/
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: <i>non fa parte di condominio</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 221.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni**, con APE a carico della procedura e regolarizzazioni a carico dell'acquirente, è stimato in **€ 221.000,00** (duecentoventunomila/00).

Valore a base d'asta:

"Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato".

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e in sede di vendita forzata;
- nei maggiori oneri per regolarizzazioni a carico dell'acquirente;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

- riduzione del valore: <i>riduzione - 15% arr</i>	- € 33.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 188.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 188.000,00** (centoottantottomila/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non significativo; i beni sono pervenuti agli attuali esecutati per donazione del terreno e i precedenti passaggi di proprietà sono riferiti a compravendite remote.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si tratta di beni che si collocano nella fascia media di quelli in vendita nella zona; visti l'attuale andamento del mercato, l'offerta di beni e le problematiche sino a qui descritte, si ritiene che la probabilità di vendita a prezzo di mercato sia **modesta**.

Possibili interessati: non rilevati.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

È pignorata la **piena proprietà di 1/1**.

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

Gli esecutati sig.ri XXX e XXX risultano residenti, alla data del pignoramento e a tutt'oggi, in Comune di Lusiana Conco, Contrà Bertacchi 24, come da certificato di residenza storico rilasciato dal competente Ufficio Comunale in data 11/11/2025 (*Allegato 8*).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Gli esecutati sig.ri XXX e XXX sono coniugati dal XXX, come da certificato di stato famiglia rilasciato dal competente Ufficio Comunale in data 11/11/2025 (*Allegato 8*).

15. LOTTI

Si tratta di Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

vedasi relazione.

Vicenza, lì 11/03/2026

Il Tecnico Incaricato
arch. Scilla Zaltron
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato
3. Visure, mappa catastale, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici e CDU.
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile dei soggetti esegutati e occupanti
9. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori