



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 72/2026 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. LUCA PRENDINI**

Creditore procedente: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/02/2026 ore 11:00**

Identificazione beni: Beni in Lusiana Conco (VI), Via Galgi n. 15

Dati Catastali: NCEU, fg. 20 p.lla 48 sub 1 (A3) sub 2 (C6) per il diritto di piena proprietà della quota intera di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Marco Vianello** - Via Franchetti, 128 Vicenza

Mail: architettovianellomarco@virgilio.it – tel: 0444/962747

Custode Giudiziario: **I.V.G. VICENZA** - Via Volto, 63, 36023 Longare VI

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. **SCHEDA SINTETICA E INDICE - LOTTO UNICO**

Procedura es.imm. n. 72/2026, promossa da: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro LUNARDON

Giudice: Dott. Luca PRENDINI

Udienza ex art. 569 c.p.c.: indicare la data dell'udienza 22/09/2026 ore 9:00

Esperto stimatore: Arch. Marco VIANELLO

Diritto pignorato (pag. 5): quota di 1/1 della piena proprietà,

Eventuali comproprietari non esegutati: NO

Tipologia bene pignorato (pag. 4): Abitazione unifamiliare.

Ubicazione (pag. 4): Comune di Lusiana Conco (VI), Via Galgi n. 15.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12). NCEU, foglio 20, p.lla 48 sub 1 (A3) sub 2 (C6).

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 161,20 m² circa, autorimessa 14,70 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12):

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag 15-18): si vedano i punti descritti.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 20): € 210.236,99.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): comparabile A: 26/11/2025, 80.000 €; comparabile B: 18/10/2024, 40.000 €, comparabile C: 12/06/2024 23.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (22): € 172.300 (Euro Centosettantaduemilatrecento/00).

Valore debito: € 200.000,00 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 12): sì, occupato dall'esecutata

Titolo di occupazione (pag. 12): diritto di proprietà.

Oneri (pag. 17): nessuno.

APE (pag. 12): Redatto dall'esperto.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 24): nessuna;

Lotti (pag. 24): Lotto unico

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	1
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	4
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	4
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	5
3.3	Confini N-E-S-O.....	5
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	5
3.5	Certificazione energetica	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	12
4.1	Possesso.....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	
5.	ASPETTI CATASTALE	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	13
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	13
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	14
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	14
7.2	Abusi/difformità riscontrati	14
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	15
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	17
8.1	Oneri e vincoli	17
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	17
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	17

9.	SUOLO DEMANIALE.....	18
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	18
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	18
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	18
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	18
12.1	Metodo di valutazione	18
12.2	Stima del valore di mercato	20
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	22
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	23
12.5	Giudizio di vendibilità'	23
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	23
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	23
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	23
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	23
15.	LOTTI	24
16.	OSSERVAZIONI FINALI	24
17.	ELENCO ALLEGATI.....	25

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 10.04.2026 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott. PRENDINI LUCA;

Il 15.10.2025 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

A.E. di Vicenza – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;

Anagrafe del Comune di Conco Lusiana (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;

UT del Comune di Conco Lusiana (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 13.05.2026 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie;

A.E. di Vicenza – Conservatoria 02.07.2026 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;

Verifiche dei comparabili nel mese di Agosto 2026;

In data 02.07.2026 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 10.06.2026.

Alla data del sopralluogo l'immobile relativo all'abitazione di cui alla particella 48 sub 1 - 2 è risultato in uso dell'esecutata.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di esecuzione del presente Lotto unico sono costituiti dall'intera proprietà per la quota di 1/1 di una di un'abitazione unifamiliare, con autorimessa e corte esclusiva, sviluppata su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato, avente accesso pedonale e carrabile da una strada privata.

L'immobile, ubicato nel comune di Conco Lusiana (VI), a circa 10 km dalle aree di centro e a circa 12 km dal Comune di Asiago, nella via pubblica denominata Galgi al civico 15, ricade in ambito urbanistico residenziale caratterizzato da edifici perlopiù monofamiliari posti su terreni in andamento.

Alla data del sopralluogo, l'abitazione pignorata è risultata in uso dall'esecutata e composta, al piano terra da un ingresso con porticato, un soggiorno con terrazza e portico esterno, una cucina abitabile, un disimpegno, tre camere e un servizio igienico.

Dalla scala ubicata nel corridoio si raggiunge il piano primo/sottotetto ove si distribuiscono, mediante un corridoio, un bagno, e due ulteriori camere con terrazzo.

Sul retro del fabbricato, addossato all'abitazione, si colloca il garage.

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le seguenti unità immobiliari site nella via Galgi al civico n. 17, nel Comune di Conco Lusiana, VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 20:

- Mapp. 48, Sub 1, Cat. A/3 (Abitazione) Cl. 3 Cons. 8 vani, Rendita Euro 347,06;
- Mapp. 48, Sub 2, Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 2 mq 13,00, Rendita Euro 14,10;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 in regime di comunione dei beni dei sig.ri:

2.3 Confini N-E-S-O

- Mapp. 48, sub 1, Cat. A/3 (Abitazione);
Confinata a Nord: mapp. 48 sub. 2, mapp. 80; a Est: mapp. 30; a Sud: mapp. 199, mapp. 47; a Ovest: mapp. 78, mapp. 51, (salvo più precisi);
- Mapp. 48, sub 2, C/6 (Autorimessa);
Confinata a Nord: mapp. 48 sub 1; a Est: mapp. 48 sub 1; a Sud: mapp. 48 sub 2; a Ovest: mapp. 48 sub 1, (salvo più precisi);

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di una abitazione unifamiliare con ampia corte esclusiva e autorimessa ubicata nella via Galgi al civico 15 nel comune di Conco Lusiana (VI).

Il fabbricato risale alla fine degli anni '60, inizio anni '70 del secolo scorso con impianti e componenti edilizie appartenenti all'epoca della costruzione.

L'abitazione, con corte esclusiva ed autorimessa al piano terra e cantina la piano seminterrato, si sviluppa su tre livelli comunicanti tra loro mediante scala interna in legno.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un portico rivolto ad est che comunica direttamente con la terrazza esterna. La costruzione segue il declivio del terreno con affaccio principale verso valle ove si rivolgono i locali a giorno quali la cucina ed il salotto.

Due ampi portici si distribuiscono ad Est e ad Ovest in comunicazione diretta con i suddetti locali.

Le camere sono ubicate sia al piano "rialzato" che al piano primo "sottotetto", mentre nella cantina seminterrata è ubicato il generatore di calore del tipo a gasolio.

L'autorimessa, posta a ridosso della facciata Nord del fabbricato, non risulta avere i titoli edilizi assentiti dall'U.T.C.

L'edificio, ubicato in ambito urbanistico caratterizzato da un piccolo nucleo di unità immobiliari residenziali prevalentemente unifamiliari, ricade in zona ZTO C2, residenziale di espansione del vigente Piano degli Interventi regolamentata dall'art. 20 delle N.T.O.

L'ambito risulta essere sottoposto a vincolo Idrogeologico e Forestale.

Considerata la cospicua distanza dell'abitazione di centri abitati, sono di scarsa accessibilità i servizi pubblici primari, le attività commerciali ed i trasporti pubblici.

L'immobile vetusto di circa 55 anni si presenta in un sufficiente stato di conservazione.



Vista dell'ingresso pedonale situato a valle



Vista dell'accesso carraio situato a monte Vista



Vista dell'edificio da Sud Est



Vista dell'edificio da Sud Ovest



Vista dell'edificio da Nord Est



Vista dell'edificio da Nord Ovest



Vista della corte esclusiva



Vista della corte esclusiva



Vista dell'autorimessa abusiva



Vista del portico di ingresso



Vista dell'ingresso



Vista del disimpegno e della scala



Vista del soggiorno



Vista del portico del soggiorno



Vista del soggiorno



Vista della cucina



Vista della camera al PT



Vista della camera al PT



Vista del bagno al PT



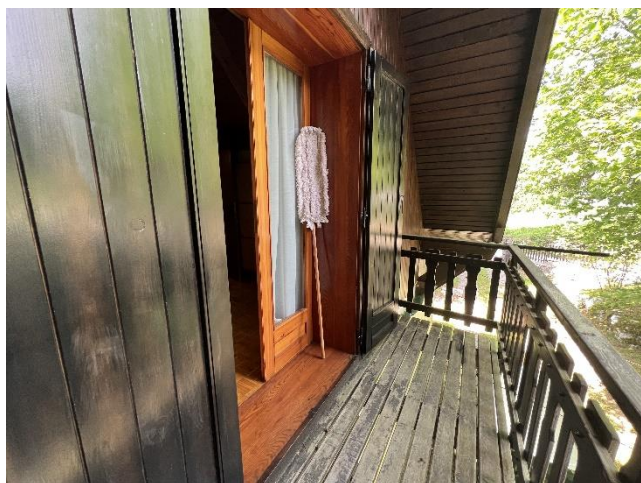
Vista della cantina al piano seminterrato



Vista della CT



Vista della camera al P1 - Sottotetto



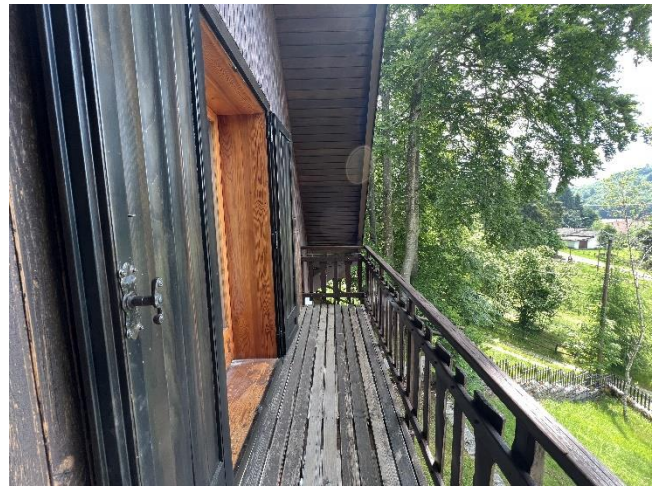
Vista della terrazza della camera



Vista del bagno al P1



Vista della camera al P1



Vista della terrazza della camera



Vista della terrazza del soggiorno



Vista della terrazza del soggiorno



Vista della corte esclusiva posta a valle



Vista del portico del soggiorno

Si riportano di seguito le caratteristiche qualitative delle singole componenti edilizie dell'immobile pignorato:

<i>Tipologia</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	n.d.	n.d.	n.d.
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri e travi in c.a.	n.d.	c.d.
<i>Impalcati</i>	Solaio in laterizio	n.d.	n.d.
<i>Copertura</i>	In legno a falde	n.d.	n.d.
<i>Manto di copertura</i>	Lamiera verniciata	n.d.	n.d.
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato – rivestimento in legno	Sufficiente	Sufficiente
<i>Finiture interne</i>	Intonaco tinteggiato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Pavimenti</i>	In parquet	Sufficiente	Sufficiente
<i>Pavimenti bagni</i>	In piastrelle di ceramica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti esterni</i>	In legno vetro doppio – oscuri in legno	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti interni</i>	In legno tamburato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	In legno non blindato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Impianto raffrescamento</i>	No	- - -	- - -
<i>Impianto Videocitofonico</i>	No	- - -	- - -
<i>Impianto di allarme</i>	Si	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a Gasolio	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto gas</i>	Alimentato con bombole	- - -	- - -
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto fognario</i>	Allacciamento alla rete pubblica.	si	si

Eseguito il rilievo d'interno dell'immobile viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>U. m.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>U.m.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione	mq	161,20	1,00	mq	161,20
Terrazza	mq	22.60	0,25	mq	5,65
Portico	mq	36.30	0,50	mq	18,15
Autorimessa	mq	14.70	0,00	mq	0,00
Corte esclusiva	mq	625,00	0,10	mq	62,50
TOTALE				mq	247,50

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto "sufficiente", alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore, non risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Si segnalano, comunque, la sussistenza di alcune macchie di muffa e di umidità nel piano interrato.

2.5 Certificazione energetica

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato in uso dell'esecutata.

ASPETTI CATASTALI

3.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati del comune Conco Lusiana, VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 20:

- Mapp. 48, Sub 1, Cat. A/3 (Abitazione) Cl. 3 Cons. 8 vani, Rendita Euro 347,06;
- Mapp. 48, Sub 2, Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 2 mq 13,00, Rendita Euro 14,10;

3.3 Intestatari catastali storici

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da:

Particella 48 sub 1.

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Conco C949; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427R. (n. 33/2021.)

Particella 48 sub 2.

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Conco C949; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427R. (n. 33/2021.)

3.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

3.5 Giudizio di conformità catastale

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 48 sub 1 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 05/03/1971 n. T121323 depositata all'AE di Vicenza e redatta

Sebastiano iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vicenza al n. 447, delle difformità.

In particolare, si rileva la non sempre corrispondente esatta posizione delle finestre e dello spessore dei muri interni unitamente al ricavo al piano seminterrato di un locale centrale termica non riportato nella planimetria.

Per la relativa regolarizzazione della planimetria, l'esperto ha stimato un costo di € 800,00 per le spese tecniche e per diritti catastali.

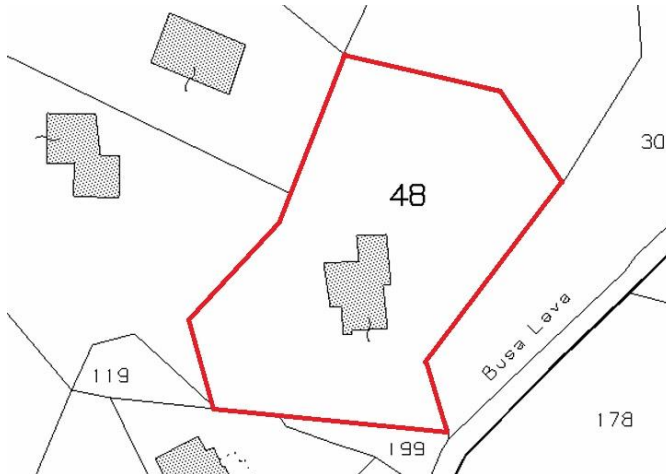


Figura n. 1. Estratto mappa catastale



Figura n. 2. Sovrapposizione

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

5. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

5.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile pignorato di cui al Foglio 20, alla Particella 48 sub 1 (abitazione) e sub 2 (Autorimessa), ricade nel Piano degli Interventi del Comune di Conco Lusiana VI in ambito urbanistico:

- In ZTO Zona Residenziale di Espansione C2 regolamentata dall'art. 20 delle NTO.
- Zona con vincolo Idrogeologico e Forestale.

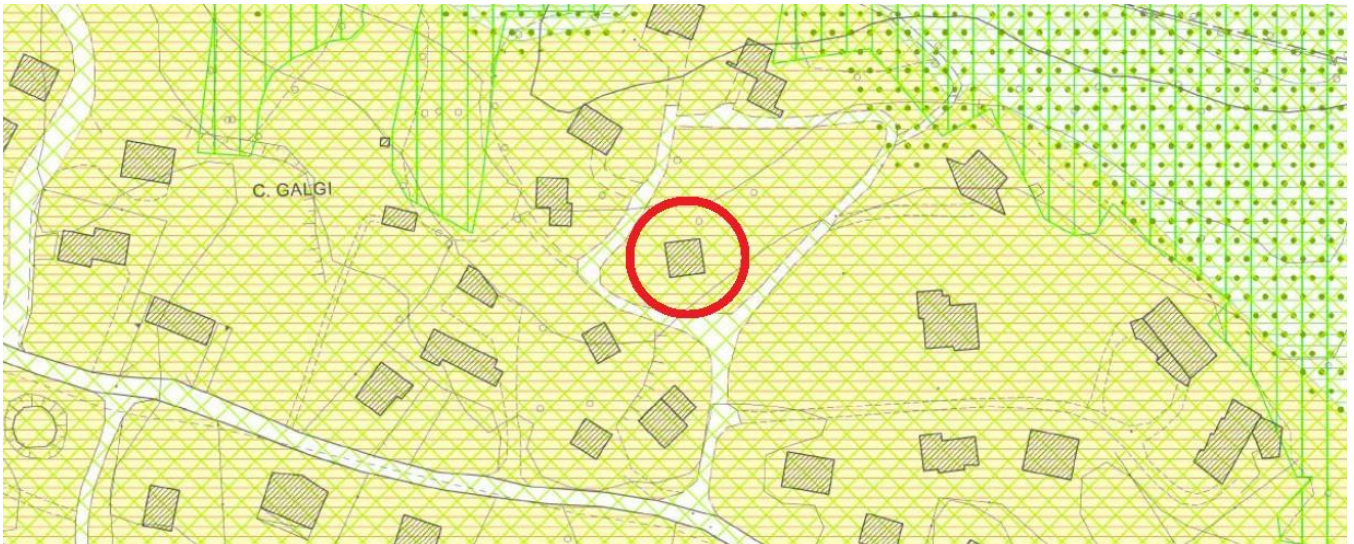


Figura n. 3. Estratto di Piano degli Interventi

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Conco Lusiana, VI, previa istanza di accesso agli atti, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile.

Licenza di costruzione n. 30 del 06.06.1968.

- Abitabilità n. 88 del 31.10.1970.

5.2 Abusi/difformità riscontrati

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 48 sub 1 così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dall'UTC del Comune di Conco Lusiana, delle difformità.

In particolare, si rileva la non sempre corrispondente esatta posizione delle finestre e dello spessore dei muri interni, unitamente al ricavo al piano seminterrato di un locale centrale termica all'interno della cantina.

L'ampliamento del portico di ingresso e la riduzione della terrazza rivolta a valle.

Al piano primo la chiusura di una finestra e la traslazione della porta finestra della camera e della finestra del bagno.

Relativamente all'autorimessa non sono state trovate pratiche edilizie che ne legittimano la costruzione, pertanto, in considerazione del fatto che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico e forestale, l'esperto non ritiene possibile la regolarizzazione mediante sanatoria edilizia.

5.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si dovrà presentare al SUAP di Coco Lusiana istanza C.I.L.A. in sanatoria per la quale l'esperto ha stimato un costo, comprensivo di oblazione, di c.a euro 2.400,00.

Stante quanto riscontrato, l'abuso del locale autorimessa dovrà essere rimosso attraverso la demolizione il cui costo viene stimato in € 3.200,00.

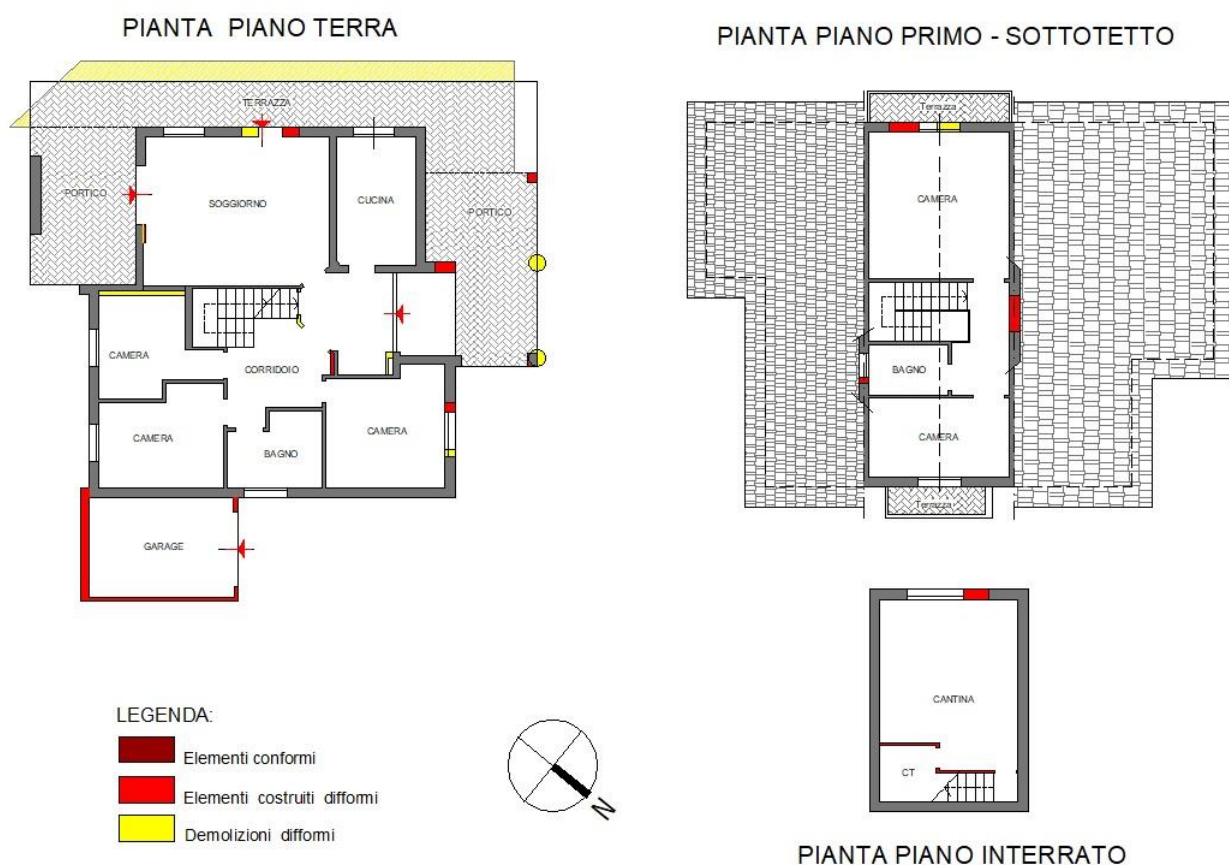


Figure 3. Comparazione stato rilevato – stato assentito.

5.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti

comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

6. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: nessuno.
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: nessuno.
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: nessuno.
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici. nessuno.
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: no
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: no
- g) provvedimenti di sequestro penale: nessuno.
- h) domande giudiziali: nessuno.
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: no
- j) convenzioni urbanistiche: nessuno.
- k) convenzioni matrimoniali: nessuno.
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: no.
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: nessuno.
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno.
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: no
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: nessuno.
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: € 3.400,00.
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: costo per la demolizione e trasporto in discarica, compreso il costo della discarica, di manufatti in legno abusivi: € 3.200,00.
- t) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: no.
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: no.
- v) Le spese.

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 07/10/2025)

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura
Le iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono quelle sopra riportate.

7. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale e non risulta vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

8. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non risulta siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nessuno.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dei beni immobili pignorati viene determinato 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.

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.”

DATI SPECIFICI DEL SUBJET						
<i>Descrizione sintetica</i>	Trattasi di abitazione unifamiliare con autorimessa e corte esclusiva					
<i>Proprietà</i>	Quota di 1/1 di piena proprietà.					
<i>Anno di costr.</i>	Nuova costruzione anno 1970					
<i>Zona urbanistico</i>	Il fabbricato ricade in Zona Residenziale C2 – Residenziale di Espansione con vincolo idrogeologico					
<i>Identificativi-catastali</i>	Comune di CONCO LUSIANA VI – C.F. Foglio 20 m.n. 48 sub 1 – sub 2.					
<i>Destinazione uso</i>	Residenziale					
<i>Mq. commerciali</i>	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	161,20	100%	161,20	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	22,60	25%	5,65	Quantitativa
	Sup. Portico	SUP	36,30	50%	18,15	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	14,70	0%	0,00	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	625,00	10%	62,50	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				247,50	Mq.
<i>Caratteristica posizionale</i>	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Galgi 15, nel Comune di Conco Lusiana VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità,					
<i>Caratteristica tipologica</i>	Fabbricato Unifamiliare					
<i>Stato di conservazione</i>	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono sufficienti, salvo eventuali vizi occulti,					
<i>Tipologia</i>	Edificio a blocco					
<i>Saggio di variazione mensile</i>	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
<i>Numero dei bagni</i>	2					
<i>Tipologia mercato</i>	Monopolio bilaterale.					
<i>Fase di mercato</i>	Recessione					
<i>Filtering</i>	Down					
<i>Metodo di Stima applicato</i>	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
<i>Assunzioni ed eventuali note esplicative</i>	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/3; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 8.458

Notaio GIULIO DI MARTINO Data compravendita 26/11/2025

Immobile 1: LUSIANA CONCO A/3 Contrà Gomarolo s.n.c. P.T-1-2-3 Fg. 4 Par. 1292 sub 2.

2 - Atto rep. 23.660

Notaio ELISABETTA ROSSI Data compravendita 18/10/2024

Immobile 2: LUSIANA CONCO A/3 Via Frelli snc, PT – 1 2 S1, Fg. 29 Par. 1014 sub 20 sub 21.

3 - Atto rep. 143.316

Notaio OLEG NICOLA ACCONCIA Data compravendita 12/06/2024

Immobile 3: LUSIANA CONCO A/3 Contrà Colpi n. 11. PT – 1 – 2 Fg. 2 Par. 361.

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 20.08.2026 risulti essere pari a:

€ 210.236,99 (Euro Duecentodiecimiladuecentotrentasei/99), pari a 849,43 €/m².

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

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	80.000,00	40.000,00	23.000,00	€ -
Data (mesi)	26/11/2025	18/10/2024	12/06/2024	30/12/2026
Superficie principale (m²) SEL	96,00	87,00	72,00	161,20
Terrazza (m²)	0,00	0,00	0,00	22,60
Accessori (m2)	32,00	68,00	28,00	36,30
Superficie esterna	0	215,00	0	625,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)	1	0	0	3
Bagni (n)	2	1	1	2
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	112,00	142,50	86,00	249,31

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 200,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 100,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 833,33	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 386,66	Euro/m2	€ 319,44
Prezzo sup. princ. A	€ 319,44	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 31,94	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 159,72	Euro/m2	
Autorimessa	€ 159,72	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 40.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 14.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 80.000,00		€ 40.000,00		€ 23.000,00	-
Data (mesi)	13,3	€ 2.660,00	26,8	€ 2.676,67	31	€ 1.784,42	30/12/2026
Superficie principale (m ²)	96	€ 20.827,78	87	€ 23.702,78	72	€ 28.494,44	161,2
Terrazza (m ²)	0	€ 2.382,42	0	€ 2.382,42	0	€ 2.382,42	22,6
Accessori(m ²)	32	€ 137,36	68	-€ 1.012,64	28	€ 265,14	36,3
Superficie esterna giardino	0	€ 19.965,28	215	€ 13.097,22	0	€ 19.965,28	625
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	1	€ 80.000,00	0	€ 120.000,00	0	€ 120.000,00	3
Bagni (n)	2	€ 0,00	1	€ 14.000,00	1	€ 14.000,00	2
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 205.972,83		€ 214.846,44		€ 209.891,69	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,3%	€ 210.236,99
--	---------------------

10.2 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: € 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.400,00
- altri costi/oneri: costo per le demolizioni delle opere abusive non sanabili € 3.200,00

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 dal 15% al 30% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, 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 dell'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 della quota di 1/1 della intera proprietà dei beni è pari a: € 172.301,44

Arrotondato € 172.300,00 (Euro Centosettantaduemilatrecento/00).

10.3 Confronto con trasferimenti pregressi

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 16 aggiudicazioni su 16 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 2,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 19,0% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 140.000.

10.4 Giudizio di vendibilità

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di un'abitazione unifamiliare ubicato in contesto urbanistico residenziale a basso indice di edificabilità di località montana.

11. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile pignorato non risulta comodamente divisibile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.

13. LOTTI

Lotto unico.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, li 18/08/2026

Il Tecnico Incaricato
(Firma digitale)
Arch. Marco Vianello

15. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

Vicenza, li 18/08/2026

Il Tecnico Incaricato
(Firma digitale)
Arch. Marco Vianello