TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 115/2026

Giudice Rosato Dr.ssa Maria Antonietta

Esperto: Arch. Claudia Scrimin

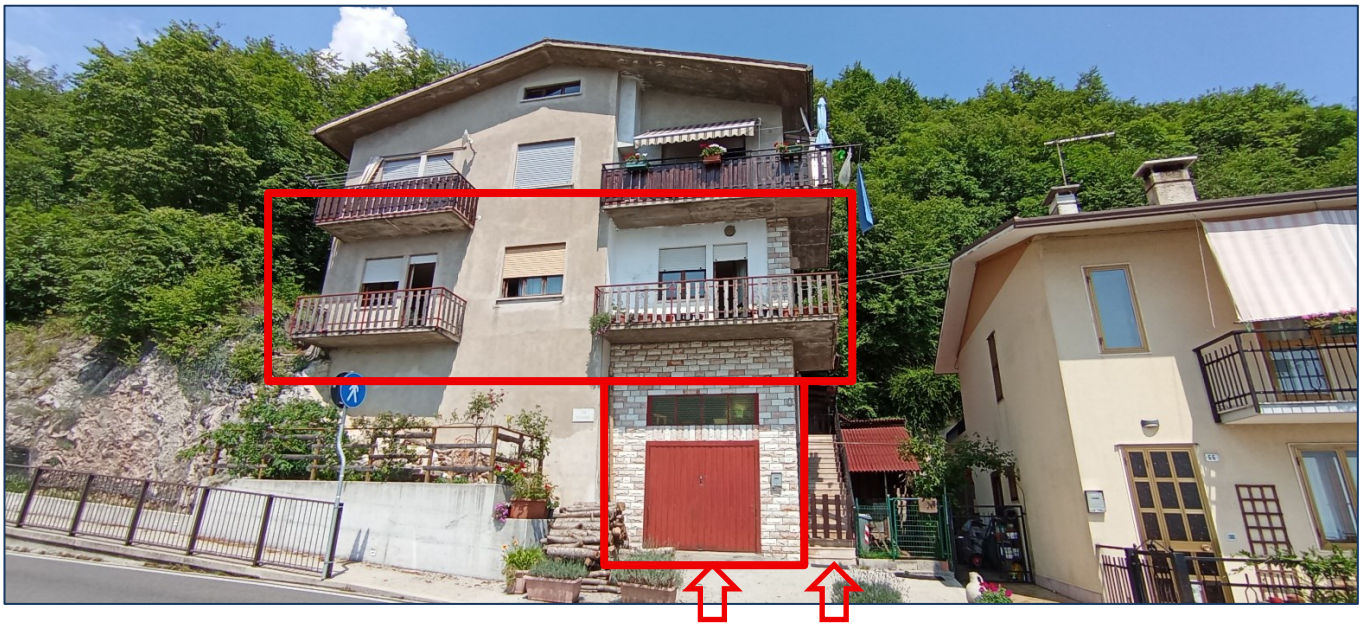
Promossa da: ***

Contro: *** e ***

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

UDIENZA ex art. 569CPC 27/10/2026 – scadenza deposito 27/09/2026

COPIA EPURATA del DOCUMENTO DEPOSITATO in PCT il 27/09/2026



intero edificio visto da via Sciessere, appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra

SCHEDA SINTETICA ed INDICE - LOTTO UNICO
Procedura E.I. n° 115/2026 R.G., Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
*** Contro: *** e ***

DIRITTO:	(pag.3)	intera proprietà
BENE:	(cfr pag.4-9,10)	appartamento con autorimessa
UBICAZIONE:	(cfr pag.4)	Lusiana Conco (VI), via Sciessere, nn° 68, 68/A
STATO:	(cfr pag.5)	mediocre, parzialmente da ristrutturare
LOTTI:	(cfr pag.4)	unico
DATI CATASTALI ATTUALI: (cfr pag.10)		C. C. di Lusiana Conco, sez. Lusiana, N.C.E.U. fg. 21° m. 930 subb. 1 e 2
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO: (cfr pag.4,10)		no
IRREGOLARITA'EDILIZIA/ABUSI: (cfr pag.11-14)		difformità sanabili e non
VALORE di STIMA: (cfr pag.19)		€ **70.612,50**
VENDIBILITA':	(cfr pag.19):	sufficiente
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.14):	libero
TITOLO di OCCUPAZIONE: (cfr pag.14)		==
ONERI:	(cfr pag.14):	€ 3.035,00
PREZZO D'ASTA	(cfr pag.10,19)	**€ 60.000,00**
APE:	(cfr pag.6)	Classe Energetica G

***ALLEGATI*:**

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE E COMPARATIVA
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F.21 °, SCALA 1:2000
4. ELENCO SUBALTERNI, PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI RESIDENZA STORICO, MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI
9. LIBRETTO IMPIANTO E A.P.E.
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
12. VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI AFFITTO/COMODATO D'USO
    RICEVUTE INVIO

INDICE:

PREMESSA		pg. 03
Cap. 1 -	IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 –	DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 –	IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 10
Cap. 4 –	SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO UNICO	pg. 10
Cap. 5 –	RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 10
Cap. 6 –	REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 11
Cap. 7 –	STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 14
Cap. 8 –	VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 14
Cap. 9 –	VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 15
Cap. 10 –	VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 16
Cap. 11 –	INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 16
Cap. 12 –	VALUTAZIONE del BENE	pg. 16
Cap. 13 -	VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 19
Cap. 14 –	INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 19

PREMESSA

Il giorno *09/05/2026* (comunicazione di Cancelleria 13/05/2026) l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno *20/05/2026* la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del quesito ":*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti*".

Nel corso delle operazioni peritali è stato esaminato il fascicolo di una precedente esecuzione immobiliare del Tribunale di Bassano del Grappa (RG 24/2008) verificando che la stessa risulta estinta.

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in
COMUNE di Lusiana Conco (VI), loc. Lusiana, via Sciessere, n° 68 e 68/A
LOTTO UNICO

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

A - immobile di proprietà di:
***, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con *** e
***, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ***
Si tratta di un appartamento (abitazione di tipo economico) al piano primo di un edificio condominiale.
Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Lusiana Conco (VI), sez. Lusiana è identificato al fg. 21°, mappale n° 930, sub.2.
Confini: N muri perimetrali, E e S muri perimetrali e vano scale comune, O muri perimetrali
All'unità immobiliare descritta spettano in quota le parti comuni condominiali non individuate da uno specifico mappale/subalterno, ma presenti nella planimetria catastale (area scoperta, vano scale, c.t.).

B - immobile di proprietà di:
***, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con *** e
***, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ***
Si tratta di un'autorimessa al p. terra di un edificio condominiale.
Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Lusiana Conco (VI), sez. Lusiana è identificato al fg. 21°, mappale n° 930, sub.1.
Confini: N muri perimetrali, E vano comune e vano scala comune, S e O muri perimetrali
All'unità immobiliare descritta spettano in quota le parti comuni condominiali non individuate da uno specifico mappale/subalterno, ma parzialmente presenti nella planimetria catastale (area scoperta, scala esterna, vano scale, c.t.).

Per quanto riguarda il piano terra, esiste un diritto di superficie su mq. 58 a favore dell'unità individuata al NCEU fg. 21°, mapp. n° 930 sub 3.

*Il **diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento (1/2 ciascuno) corrisponde a quello in titolarità agli esecutati a seguito dell'atto di compravendita registrato a loro favore.*

*I **dati indicati nell'atto di pignoramento** corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.*

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua la corrispondenza sostanziale tra gli immobili ed il lotto interessato.



2. *descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO*

Individuazione: il compendio è localizzato a Lusiana in via Sciessere n° 68, 68/A, lungo la strada che dal centro della località conduce ad Asiago (SP 69) ed è parte di un edificio a destinazione residenziale.
Descrizione della zona: trattasi di un'area urbana a destinazione residenziale ad ovest del piccolo centro di Lusiana (a m. 900 dal Municipio e da tutti i servizi, Ufficio Postale, biblioteca, farmacia, dal nido, dalla scuola materna, primaria, media), fuso nel 2019 con Conco. Si tratta di un'area montana sulle pendici meridionali dell'Altipiano dei Sette Comuni, a circa 750 metri di altitudine, aperta verso la pianura.
A 90 m. dall'abitazione c'è la fermata della linea di autobus di svt E21 (Lusiana Centro, Sandrigo, S. Caterina, Vicenza) E 22 (Lusiana Centro, S. Caterina); in automobile si raggiunge la pianura a Marostica (km. 14), a 19 km. il casello "Colceresa, Pianezze, Marorostica dell'autostrada SPV, percorrendo la quale si intercetta l'autostrada A31 a 12 km, o l'A4 (E70 – Torino Trieste) a 40 km.

Si tratta di un appartamento con autorimessa e viene considerato come **LOTTO UNICO**.

Descrizione dell'unità edilizia:
L'appartamento occupa il piano primo di una palazzina edificata a partire dal 1968 lungo il fronte di via Sciessere, composta da n° due unità residenziali ed un'autorimessa.
L'accesso avviene dal civ. n° 56 tramite una scala esterna, che ha modificato il progetto originario, ed il vano scala interno; dal pianerottolo comune del piano primo si entra nell'appartamento composto da ingresso/disimpegno, cucinino, pranzo, tre camere, un bagno e due terrazze.
La scala interna comune scende anche al piano terreno dove si trova l'autorimessa in proprietà, con ingresso dal civ. n° 56/A. Gli ultimi gradini sono interni al garage e dallo stesso si accede attualmente al vano comune della centrale termica, ora dismessa e non più accessibile dall'esterno.
L'altezza dei locali al piano terra è pari a ml. 2,43, al piano primo a ml. 2,77.

Le parti comuni dell'immobile, oltre a quelle previste ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed alla scala esterna ed al vano scala interno sono costituite da un'area esterna che circonda l'edificio sui quattro lati.
Si precisa che dalle parti comuni risulta escluso "*ogni diritto sul vano sottotetto al piano terzo, non censibile, in quanto vano tecnico inabitabile*", come indicato nell'Atto di Provenienza e,

su una porzione dell'area di mq. 58 fronte strada, è stato costituito un diritto di superficie a favore dell'appartamento del piano secondo al fine di "*consentire la costruzione interrata e sottostante a parte del fabbricato di un garage che sarà di proprietà dei concessionari*", come indicato nell'atto di compravendita a repertorio del Notaio Giancarlo Muraro n° 87357 del 19/01/1999, trascritto a Schio il 03/02/1999 ai nn. RG 1265, RP 996.
L'edificio infatti è costruito a ridosso della montagna, tanto che al piano terreno, non è stato possibile realizzare l'ingresso ed una delle due autorimesse previste dal progetto del 1967-68.
Fronte strada rimane una parte di corte libera, accessibile ed una parte rialzata (gravata da diritto di superficie) dove, durante la costruzione del marciapiede comunale (2019-20), l'amministrazione ha rifatto in calcestruzzo anche il muretto su sedime di precedenti murature in pietra e, all'altezza della scala, è stata realizzata una recinzione, che limita l'accesso di un piccolo cortile, parzialmente coperto.
Sui lati est e nord l'area scoperta è a livello del piano rialzato (ingresso comune) ed è parzialmente occupata da opere precarie (cuccia cani, legnaia), un marciapiede (in parte rampa) che distanzia il fabbricato dai muretti di contenimento del terreno circostante, fortemente in pendenza.

Caratteristiche tecniche del compendio: le pratiche edilizie esaminate non forniscono indicazioni precise, i disegni del primo progetto contengono l'indicazione di fondazioni continue e la rilevazione statistica e catastale di murature portanti in mattoni e pietra.

Quanto qui descritto è frutto dell'esame "a vista" eseguito durante il sopralluogo ed è indicativo.
Fondazioni ==;
solai in laterocemento (travetti e pignatte in laterizio) intonacati, nell'autorimessa non intonacato;
Muratura perimetrale prevalentemente in calcestruzzo il piano terra, prevalentemente in mattoni intonacati i piani superiori, spessore indicativo cm. 35; autorimessa priva di intonaci
Tetto a due falde con struttura in laterizio, cappa in calcestruzzo e manto in coppi; tettuccio copertura ingresso in legno;
Partizioni interne: muratura in cotto intonacata;
Pavimenti area comune: area scoperta fronte strada in calcestruzzo, scala esterna rivestita in pietra biancone con parapetto in legno, ingresso comune al piano rialzato in pietra rossa di Asiago, scala comune e pianerottoli in pietra rossa di Asiago.
Pavimenti interni/esterni dell'unità: ingresso appartamento al piano primo, cucinino, terrazze e bagno piastrelle ceramiche, pranzo e camere in legno, cemento lisciato al piano terra (autorimessa);
Rivestimento pareti bagno e cucina: piastrelle ceramiche;
Infissi: portoncino d'ingresso al piano 1° in legno, finestre e porte/finestre in legno con vetrocamera (la finestra sud del vano pranzo è a lastra singola) e tapparelle in pvc con aggiunta di inferriate protettive nella camera N/E e nel bagno; porta d'ingresso interna dell'autorimessa in legno e compensato e basculante in ferro verniciato di colore verde
Parapetti terrazze: telaio metallico e tamponamento con tavolette in legno, fuori norma: l'altezza misura cm. 92 (anziché 100), lo spazio tra tavolette cm 12 (max. consentito 10)
Tinteggiatura: tempera semi lavabile.
Altezza locali piano primo m. 2,77, autorimessa P.T. m. 2,43

Impianti:
L'unità è dotata dei seguenti impianti: *Idrico* da rete pubblica, realizzato sottotraccia, sufficientemente mantenuto e con misuratore posto in pozzetto al PT nell'area comune esterna frontestrada.
Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, e misuratore posto all'interno del vano scale (pianerottolo d'ingresso a fianco della porta al piano rialzato) – non a norma – non reperita certificazione.
Impianto di riscaldamento, autonomo a gas metano con corpi radianti in alluminio verniciato e caldaia murale collocata sotto la scala esterna, prodotta dalla Ditta Sile, modello Murelle Lux, matricola *291126000045* installata il 03/01/1999; nessun controllo - non reperita certificazione.
Il bagno al piano primo ha un'ampia finestra ed è attrezzato con: vater, bidet, lavabo a colonna, vasca;
Altri impianti presenti: citofonico, telefonico, ADSL, antenna televisiva.

Stato di conservazione, qualità: mediocre, parzialmente da ristrutturare.
Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.

Si segnala tuttavia la presenza di tracce di umidità, in particolare sulle pareti (e angoli soffitto) nord ed ovest, le tracce di una perdita (pare riparata) in bagno.

***Verifica esistenza certificazione energetica*: cfr. 9. ALLEGATO LIBRETTO IMPIANTO e APE** non esisteva un attestato di certificazione energetica, è stato redatto da un ausiliario della scrivente, dopo l'acquisizione del libretto di impianto, cfr. Allegato 9: l'unità residenziale risulta in classe Energetica **G** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **387,55** kWh/mq.anno.

RGE 115/2026- LUSIANA CONCO (VI), via SCIESSERE, n° 68, piani terra e primo					
calcolo delle superfici commerciali (*)					
descrizione	**esposizione**	**Superficie lorda mq.**	**Stato manutentivo**	**Coefficiente**	**Superficie comm.le mq.**
abitazione P.1°	N-E-S-O	87,10	sufficiente	1,00	87,10
terrazze		13,94	sufficiente	0,30	4,18
autorimessa	S-O	27,80	sufficiente	0,50	13,90
totale arrotondato					105,00
(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare					

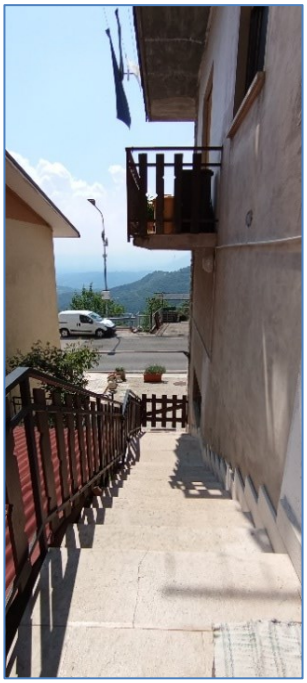
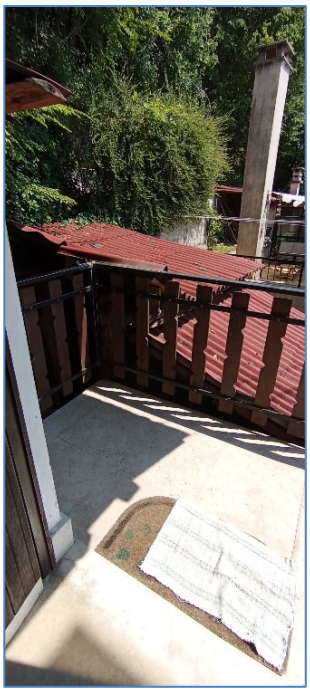
Inquadramento fotografico:



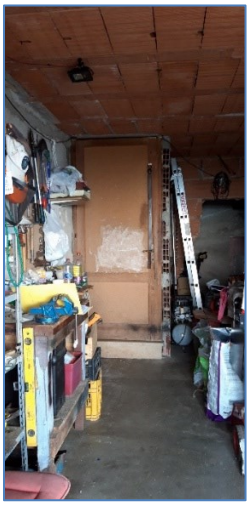
intero edificio visto da via Sciessere



Accesso autorimessa in area condominiale, rialzata l'area con diritto di superficie

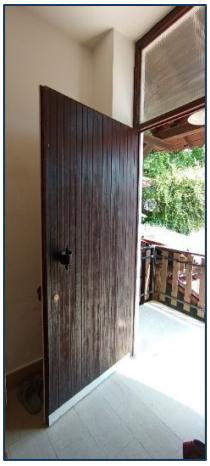
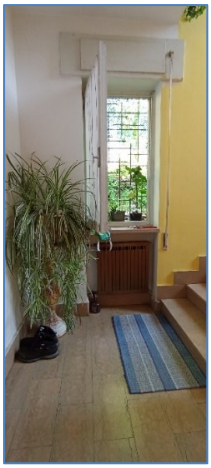

Area comune recintata, scoperta e coperta e scala esterna *Pianerottolo esterno scale comuni con tettoie e legnaia*





Autorimessa *Vano comune già C.T.*



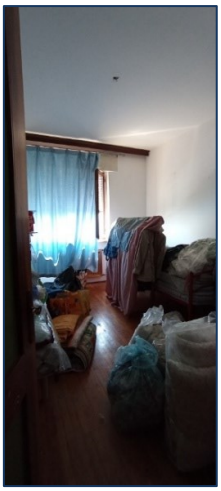

Vano scala comune e Ingresso comune *pianerottolo comune P. 1°* *Ingresso/disimpegno*



Cucinino



Pranzo



Soggiorno

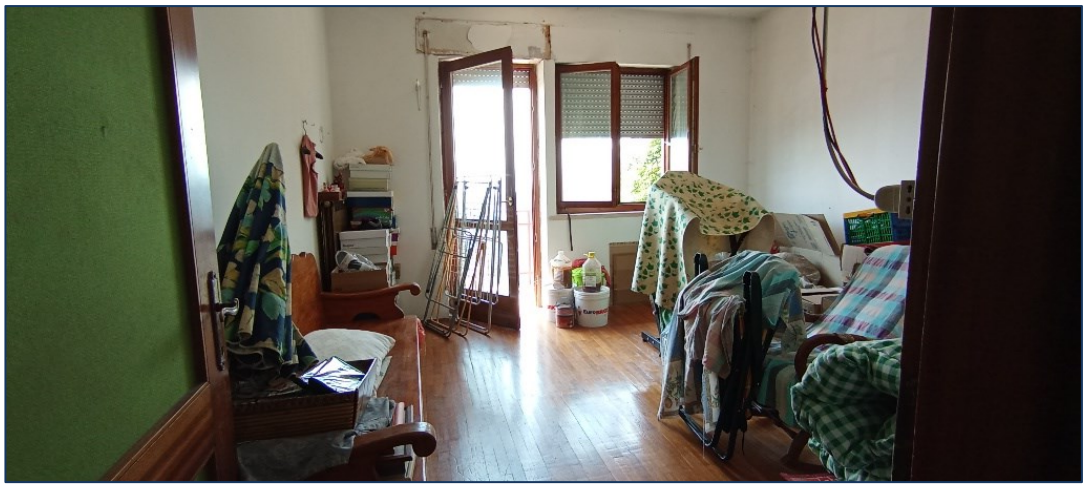


Bagno





camera 2

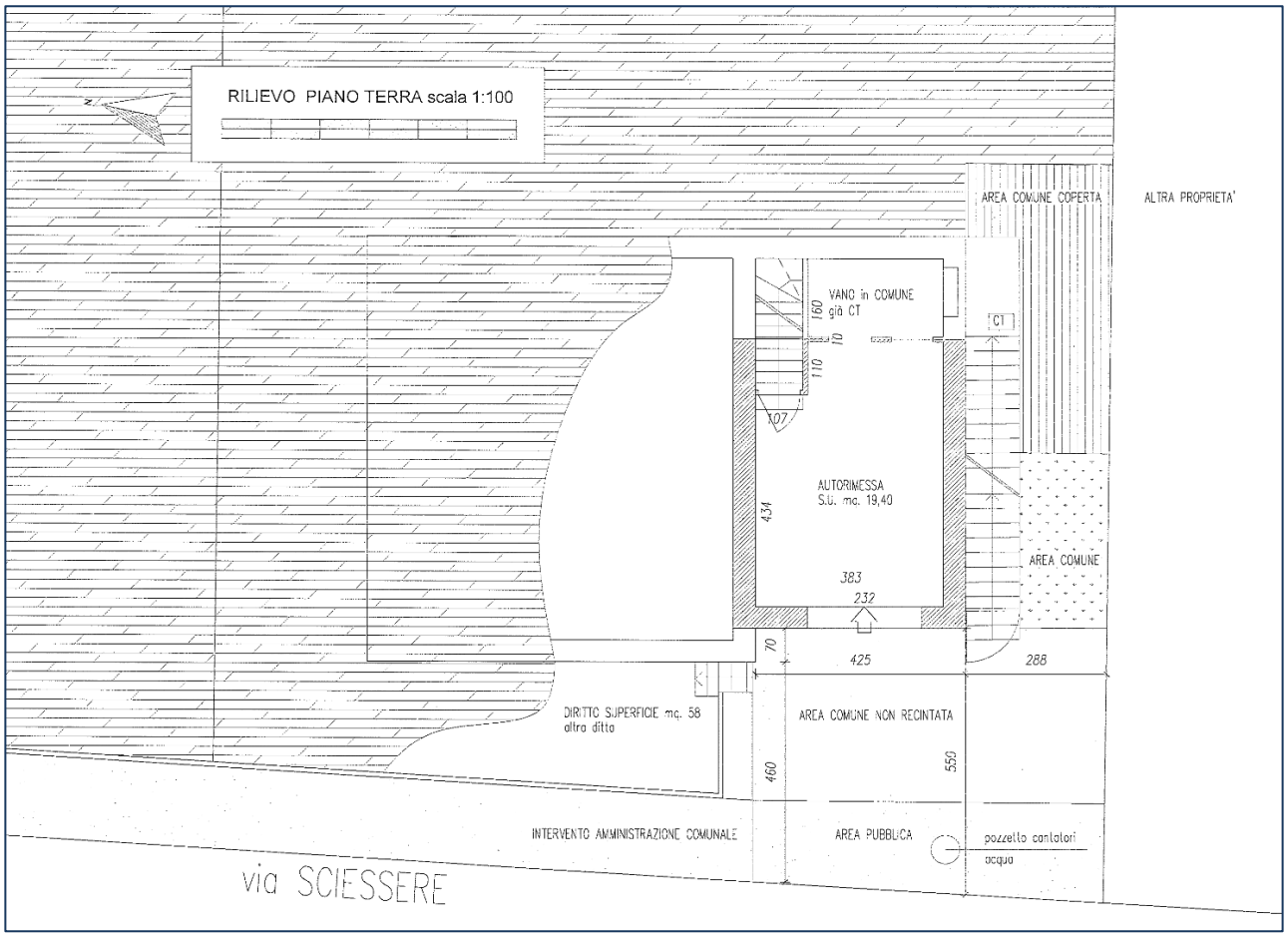


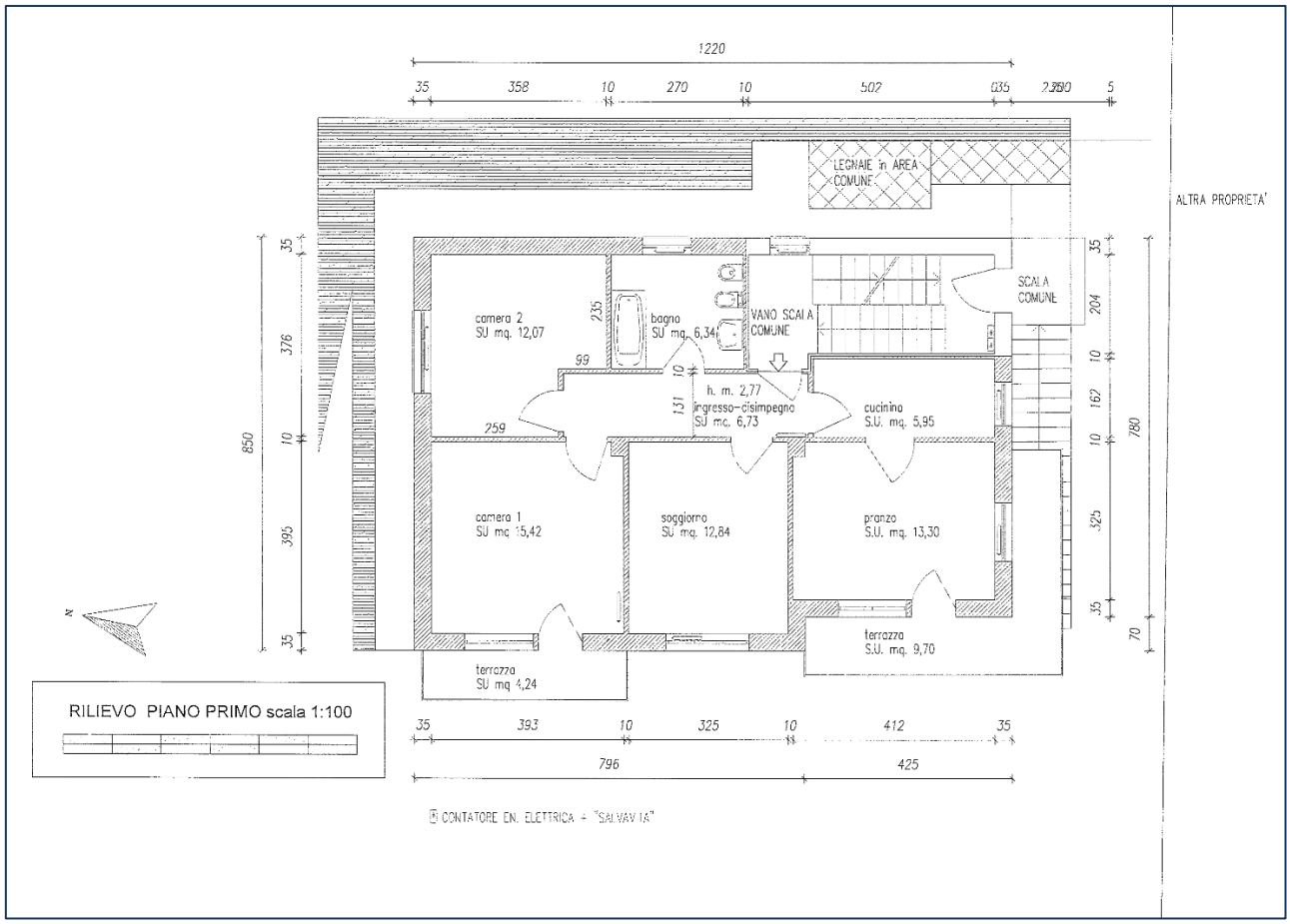
camera 1



Terrazza

Le planimetrie dello stato attuale riportate alla pagina seguente non sono in scala; si veda per questo l'Allegato 2 Planimetrie dello stato di fatto e comparative.


RILIEVO PIANO TERRA scala 1:100
AREA COMUNE COPERTA
ALTRA PROPRIETA'
VANO in COMUNE già CT
CT
AUTORIMESSA S.U. mq. 19,40
AREA COMUNE
DIRITTO SUPERFICIE mq. 58 altra ditta
AREA COMUNE NON RECINTATA
INTERVENTO AMMINISTRAZIONE COMUNALE
AREA PUBBLICA
pozzetto contatori acqua
via SCIESSERE


LEGNAIE in AREA COMUNE
ALTRA PROPRIETA'
SCALA COMUNE
camera 2 SU mq. 12,07
bagno SU mq. 6,34
VANO SCALA COMUNE
h. m. 2,77
ingresso-disimpegno SU mq. 6,73
cucinino S.U. mq. 5,95
camera 1 SU mq 15,42
soggiorno SU mq. 12,84
pranzo S.U. mq. 13,30
terrazza S.U. mq. 9,70
terrazza SU mq 4,24
RILIEVO PIANO PRIMO scala 1:100
CONTATORE EN. ELETTRICA + "SALVAVITA"

3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:
L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che i beni:
A - N.C.E.U. del Comune Censuario di Lusiana Conco (VI) M427Q, fg. 21° mapp. n° 930 sub 2 – Cat. A/3 Cl. 5, consistenza vani 6 in via Sciessere n° 68 piani T-1, superficie catastale totale mq. 100, escluse aree scoperte mq. 96, RC€ 356,36
B - N.C.E.U. del Comune Censuario di Lusiana Conco (VI) M427Q, fg. 21° mapp. n° 930 sub 1 – Cat. C/6 Cl. 4, consistenza mq 20 in via Sciessere n° 68/A piano T, superficie catastale totale mq. 28, RC€ 21,69
Sono intestati a:
***,
per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con *** e
***,
per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ***
I dati sono derivanti da VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762 e trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q. (n. 18/2021)
Annotazioni di stadio: A - costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 21 pla 697 sub 2 per allineamento mappe; B - costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 21 pla 697 sub 1 per allineamento mappe.

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata al CT fg. 21°, mapp. n° 930, ente urbano di mq. 355.

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 930 sub 2 e 930 sub 1 corrispondono alle schede planimetriche presentate al Catasto in data 11/05/1973 rispettivamente prot. 34 e 33, compilate dal Geom. Luigi Sartori e riportate nell'allegato 4 – ELENCO FABBRICATI e PLANIMETRIE CATASTALI.

Le variazioni storiche delle due unità catastali, sopra identificate con i dati catastali attuali, sono riportate nell'allegato 5 – VISURE CATASTALI

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

Quota di 1/1 (piena proprietà) di un'abitazione sita al primo piano di un edificio realizzato negli anni '70 con autorimessa al piano terra, con aree comuni ad altra unità edilizia consistenti in aree esterne fronte strada, aree recintate (parzialmente coperte con opere abusive), vano comune a PT, scala esterna e vano scale interno.
L'altezza dei locali al piano terra è pari a ml. 2,43, al piano primo a ml. 2,77.
Il compendio presenta difformità rispetto ai progetti autorizzati; lo stato manutentivo è sufficiente.
A - Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Lusiana Conco (VI) M427Q è identificata al fg. 21° mapp. n° 930 sub 2
Confini: N muri perimetrali, E e S muri perimetrali e vano scale comune, O muri perimetrali.
B - Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Lusiana Conco (VI) M427Q è identificata al fg. 21° mapp. n° 930 sub 1
Confini: N muri perimetrali, E vano comune e vano scala comune, S e O muri perimetrali

Prezzo base d'asta € 60.000,00

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – cfr Allegato 6

ATTO di COMPRAVENDITA del 17/12/2004 a repertorio del Notaio Elisabetta Rossi n° 6647, racc. n° 3388, registrato a Bassano del Grappa il 23/12/2004 al n° 4900 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Schio il 24/12/2004 ai nn. RG 14683, RP 10355

Beni immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di *Lusiana (VI) fg. 21°, mapp. n° 697 subb. 1 e 2*
*** e *** ognuno per i diritti di ½ della proprietà in comunione legale dei beni vendono a
*** e ***, ad ognuno per il diritto di ½ della proprietà in comunione legale dei beni.

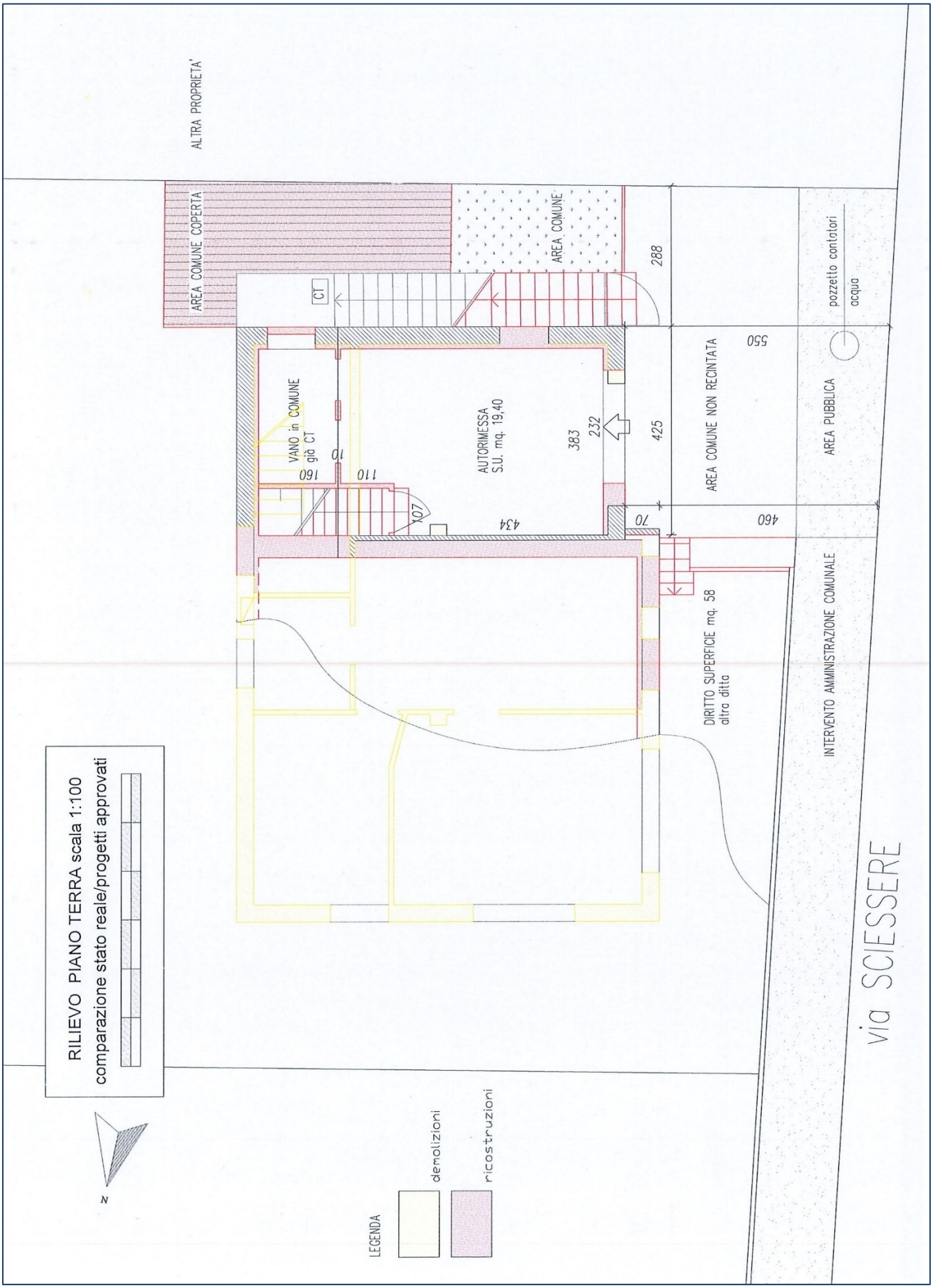
Provenienza: Atto di compravendita in data 27/01/1999 a a repertorio del Notaio Giancarlo Muraro n° 87415, registrato a Thiene il 05/02/1999 al n° 82 serie IV e trascritto a Schio il giorno 08/02/1999 ai nn. RG 1531/1532, RP 1209/1210.

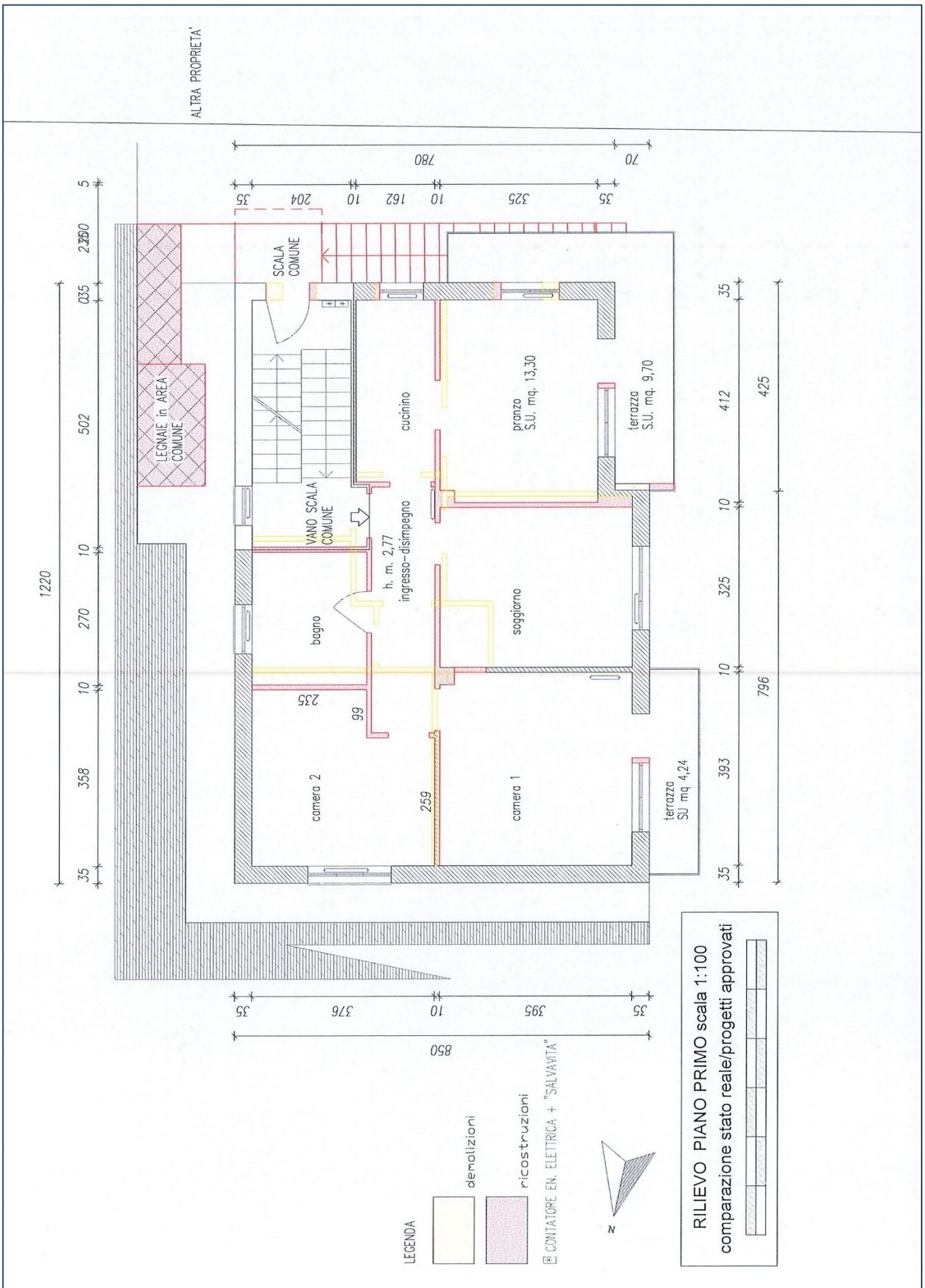
6. *Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato – cfr Allegato 10 – TITOLI ABILITATIVI*

L'edificio è stato costruito a seguito del rilascio della LICENZA di COSTRUZIONE EDILE a firma del Sindaco in data 12/01/1968, pratica n° 319 e dell'AUTORIZZAZIONE (norme di viabilità) dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza, relativa alla strada provinciale Lusianese, prot. n° 855 del 23/01/1968, con obbligo di distanza minima di 5 m. dal confine con la strada provinciale.
I lavori sono iniziati il 12/04/1968 e la fine lavori data 25/03/1971.
Il CERTIFICATO di ABITABILITA' è stato rilasciato in data 06/12/1971 per due abitazioni, una superficie coperta di mq. 101, un volume di mq. 900.
Nel 1977 i proprietari hanno chiesto di poter coprire la scala esterna d'accesso agli appartamenti ottenendo la CONCESSIONE n° 51 del 10/09/1977, per la copertura di un'area di mq. 28,52 (fino a confine), fatti salvi i diritti di terzi. La concessione è altresì subordinata alla concessione n° 43 del 10/09/1977 (confinante).
Nel 1979 hanno chiesto di poter aggiungere un'ulteriore copertura dello spazio esterno, verso strada. La pratica risulta sospesa in attesa di accertamenti con il confinante (02/11/1979), ma non risultano ulteriori esiti.
L'ultima richiesta riguarda la recinzione della parte retrostante lato nord ed una pavimentazione in getto di cls; viene inoltrata da tal **********, che si dichiara proprietario e da ********* (allora confinante).
I lavori ottengono parere favorevole del Sindaco, espresso con prot. n° 1638 del 30/04/1985 a condizione che la superficie pavimentata sia quella indicata in planimetria (colore giallo mappa catastale), la recinzione interessi il solo lato nord (evidenziato in mappa è il lato est) e sia di altezza pari a m. 1,50, non vengano eseguite altre opere murarie e venga tempestivamente comunicata la fine lavori (nota a mano ultimazione 30/05/1985).

Il compendio NON corrisponde alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi.
Le difformità, evidenziate nei disegni riportati nelle pagine a seguire, riguardano sia il compendio sottoposto ad esecuzione che le parti comuni, e consiste:

- al piano terreno la superficie realizzata è inferiore al progetto autorizzato, mancano l'ingresso comune e l'autorimessa di altra proprietà (con area in quota); è stata realizzata una scala esterna di accesso comune alle abitazioni con copertura del pianerottolo di arrivo; è stata realizzata una recinzione del terreno comune e realizzato un baraccamento informe; l'altezza autorizzata per l'autorimessa a PT era pari a m. 2,80 e la scheda catastale del 1973 indica un'altezza di m. 4,40. In realtà l'altezza è pari a m. 2,43 e sopra a questo vano c'è una sorta di mezzanino (con altezza di circa m. 1,60) con accesso dal pianerottolo d'ingresso, utilizzato dai proprietari del piano 2°.
- al piano primo la scala comune ha un dimensionamento diverso e diversa forometria di prospetto rispetto a quanto previsto in progetto; la distribuzione interna all'abitazione presenta variazioni distributive e ridimensionamento dei fori in prospetto.


ALTRA PROPRIETA'
AREA COMUNE COPERTA
AREA COMUNE
288
CT
pozzetto contatori
acqua
550
VANO in COMUNE
già CT
160
10
110
AUTORIMESSA
S.U. mq. 19,40
383
232
425
AREA COMUNE NON RECINTATA
AREA PUBBLICA
70
434
460
DIRITTO SUPERFICIE mq. 58
altra ditta
INTERVENTO AMMINISTRAZIONE COMUNALE
RILIEVO PIANO TERRA scala 1:100
comparazione stato reale/progetti approvati
N
LEGENDA
demolizioni
ricostruzioni
via SCIESSERE


ALTRA PROPRIETA'
SCALA COMUNE
LEGNAIE in AREA COMUNE
VANO SCALA COMUNE
cucinino
pranzo S.U. mq. 13,30
terrazza S.U. mq. 9,70
h. m. 2,77
ingresso-disimpegno
bagno
soggiorno
camera 2
camera 1
terrazza SU mq 4,24
1220
780
70
850
425
796
LEGENDA
demolizioni
ricostruzioni
CONTATORE EN. ELETTRICA + "SALVAVITA"
N
RILIEVO PIANO PRIMO scala 1:100
comparazione stato reale/progetti approvati

Il volume dell'edificio realizzato sembrerebbe inferiore a quello del progetto autorizzato, quindi le modifiche apportate risultano sanabili con una pratica SCIA in sanatoria.

Il costo per quest'operazione prevede la parcella di un tecnico che esegua un rilievo dettagliato e predisponga la pratica (circa € 1900, compresi oneri), il pagamento di una sanzione amministrativa (€ 516,00/1.032,00) e dei diritti di segreteria (€ 100,00) ed ammonta a circa ad € 3.035,00, indicativi e non vincolanti**.**

Non sono sanabili il "mezzanino" (per mancanza di altezza utile) ed i baraccamenti esterni.

Destinazione Urbanistica, cfr Allegaato 11 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
L'edificio è compreso nell'Area Territoriale Omogenea A - Centro Storico, grado d'intervento previsto per l'edificio n° 5.
Parte dell'edificio e dell'area scoperta sono compresi nel perimetro sottoposto a vincolo paesaggistico ex D. Lgs n° 42/2004 per le zone boscate

7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità abitativa, a seguito dell'atto di compravendita, risulta intestata a ***, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con *** ed a ***, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ***.
Alle date dei sopralluoghi (08/06, 25/06 e 07/09/2026) il compendio risultava libero, ingombro di arredi (cucina, sala pranzo) e nell'autorimessa era presente un'autovettura Volkswagen Passat Gl con targa ***.
La ricerca di eventuali contratti di locazione è stata infruttuosa, come indicato nell'All. 12. VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI AFFITTO/COMODATO d'uso.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No
Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No
Altri pesi o limitazioni d'uso – *L'atto di compravendita indica il diritto di superficie di mq. 58 a favore dell'U.E. mapp. 930 sub 3 come anche presente nell'atto di acquisto del mapp. n° 930 sub 3 a repertorio del Notaio Giancarlo Muraro n° 87357 del 19/01/1999 trascritto a Schio il 02/02/1999 ai nn. RG 1265, RP 996.*
Oneri condominiali – No
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No
Regolamento condominiale – No
Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura: Si
Regolarizzazione urbanistica, come indicato a pag. 14, totale indicativo di € 3.035,00

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

Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di cui all'ATTO repertorio n° 6648, racc. n°3388 del Notaio Elisabetta Rossi in data 17/12/2004,
  Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Schio il 24/12/2004 ai nn. RG 14684, RP 2896

A favore di ***,
per la quota intera del diritto di proprietà
Contro *** e *** (terzo datore),
ognuno per il diritto di ½ della proprietà.
Beni immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di *Lusiana (VI) fg. 21°, mapp. n° 697 subb. 1 e 2*
Documenti successivi correlati: Iscrizione n° 1313 del 29/10/2024

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di cui all'Atto repertorio n° 6648, racc. n°3388 del Notaio Elisabetta Rossi in data 17/12/2004,
  Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Schio il 29/10/2024 ai nn. RG 10710, RP 1313
  A favore di ***,
  per la quota intera del diritto di proprietà
  Contro *** e ***,
  ognuno per il diritto di ½ della proprietà.
  Beni immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di *Lusiana Conco (VI) fg. 21°, mapp. n° 930 subb. 1 e 2*

Pignoramenti:

- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. n° 45/8 del 09/04/2008 Tribunale di Bassano del Grappa
  Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Schio il 14/04/2008 ai nn. RG 4014, RP 2839
  A favore ***,
  per la quota intera del diritto di proprietà
  Contro *** e ***,
  ognuno per il diritto di ½ della proprietà.
  Beni immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di *Lusiana (VI) fg. 21°, mapp. n° 697 subb. 1 e 2*
  Nota::
  Si è esaminato il facicolo dell'esecuzione n° RG 24/2008 del Tribunale di Bassano del Grappa, che colpisce i beni ed i soggetti sopra indicati.
  Nel fascicolo è presente l'ATTO di RINUNCIA al PIGNORAMENTO, depositato il 28/03/2008, contenente l'indicazione "non trascritto".
  In data 28/03/2008 il G.E., dott.ssa M.M. Attanasio, ha dichiarato l'estinzione della procedura (n° 88/2008 Cron)

- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto giudiziario rep. n° 1949 del 30/03/2026 UNEP Tribunale di Vicenza
  Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Schio il 16/04/2026 ai nn. RG 3880, RP 3084
  A favore di ***,
  per la quota intera del diritto di proprietà
  Contro ***e ***,
  ognuno per il diritto di ½ della proprietà
  Beni immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di *Lusiana Conco (VI) fg. 21°, mapp. n° 930 subb. 1 e 2*

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Nessuna informazione a questo proposito, l'unità risulta libera da tempo.

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a LUSIANA CONCO (VI) in via Sciessere, n° 68 p. 1° e 68/A, con destinazione residenziale. Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.
Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:
- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato
L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.
Il cespite afferisce al segmento residenziale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:
- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento residenziale a LUSIANA CONCO sono:
- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Il cespite è ubicato in un fabbricato lungo strada, in un'area relativamente centrale e ed è dotato di autorimessa.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al secondo semestre 2025, e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad abitazioni in stato manutentivo normale e ottimo. Il cespite è localizzato in Zona Centro Storico di Lusiana e aree eccentriche cod. B1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Normale	710,00	870,00	790,00
Abitazione Civile	Ottimo	1'100,00	1'400,00	1'250,00
Abitazione di tipo economico	Normale	660,00	770,00	715,00

Valori per la zona B1 – Centro storico di Lusiana ed aree eccentriche 2°sem. 2025

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio (zona unica di Lusiana Conco) riporta valori relativi ai valori minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Ristrutturato a nuovo e Da Ristrutturare con rilevazione dei dati del 2025, pubblicata a marzo 2026.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Nuovo (dal 2023)	n.d.	n.d.	==
Abitazione Civile	Recente o ristrutturato a nuovo	1'025,00	1'625,00	1'325,00
Abitazione Civile	DA ristrutturare senza int. statici	325,00	650,00	487,50

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione unità residenziali in buono stato di manutenzione per fasce qualitative; si prendono in considerazione qui i valori attribuiti a stabili in fascia media (qualità media di zona) ed in seconda fascia (economica)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile - fascia media	Buono	992,00	1'305,00	1'149,00
Abitazione economica – 2 fascia	Buono	826,00	1'080,00	953,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati a Lusiana Conco, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe.
L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Vitarolo 101 Lusiana	Terratetto unifamiliare	ristrutturata	65,00	85.000,00	1.308,00
2	Via Vitarolo Lusiana	Rustico da ristrutturare	suffucinte	104,00	33.000,00	317,00
3	Viale Europa Lusiana	appartamento	Buono/abitabile	158,00	109.000,00	690,00
4	Via Cobbaro Lusiana	schiera	Da ristrutturare	78,00	27.000,00	346,00
5	Via Cobbaro 49, Lusiana	appartamento	discreto	65,00	64.000,00	891,50

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area di Lusiana si riferiscono ad immobili con stati manutentivi da ristrutturare a ristrutturati, scelti in un range dimensionale che va da 65 a 158 mq. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione dei siti di compravendita www.immobiliare.it. e casa.it e dal sito stimatrix.

Il bene oggetto di valutazione necessita di un intervento di ristrutturazione/manutenzione straordinaria e non è coibentato. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano simili o in condizioni analoghe o migliori rispetto al cespite, con caratteristiche energetiche analoghe o appena superiori.

Determinazione del valore di mercato unitario
Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.
Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà), gli immobili nuovi, in ottime condizioni e con finiture superiori saranno scontati fino al 15% in quanto migliori rispetto al bene da stimare.
- l'efficienza energetica non rappresenta una variabile tra gli edifici esaminati;
- La localizzazione dei beni comparabili è abbastanza prossima all'oggetto della stima, si riscontrano variazioni minime di valore in funzione di comodi/scomodi, o il contesto di maggior pregio. I comparabili non presentano caratteristiche energetiche significativamente migliori.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione		Grado di Manutenzione	Ki	
1	1.308,00	0,95		0,85	0,81	1.059,50
2	317,00	1,05		1,20	1,26	399,42
3	690,00	1,00		0,90	0,90	621,00
4	346,00	1,05		1,20	1,26	436,00
5	891,50	1,00		0,95	0,95	846,90
				Media dei Valori		**672,50**

Determinazione del valore medio ponderato

Determinazione del valore di mercato
Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio sito in Via Sciessere, n° 68, PT-1° a Lusiana Conco possa essere stimato in:

105,00 mq x 672,50 € / mq = 70.612,50 €

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta:
Esaminati gli immobili in vendita presenti su "astalegale", si nota che, nelle aggiudicazioni più recenti (2021-2023) ove indicato, il prezzo di vendita viene ridotto in misura significativa rispetto al valore iniziale attribuito, con aggiudicazioni prevalentemente in 1°/3° offerta, indicando una fiducia relativa.
Il mercato in zona ha avuto un incremento significativo delle vendite residenziali (+31,5%) a fronte di un leggero aumento delle quotazioni (+0,66%), indicando una dinamicità medio alta.
In base a queste considerazioni il giudizio sulla vendibilità è: sufficiente.

Le circostanze della riduzione del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato, vanno individuate nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

In base a queste considerazioni si propone una riduzione pari al 15%, comprensiva della riduzione della sanatoria (€3.035,00 c.ca), portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 60.020,62, arrotondato per difetto ad **€ 60.000,00**

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.
Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

***, proprietaria per ½

Residenza anagrafica:
alla data del pignoramento e alla data attuale ***

Stato civile:
***

***, proprietario per ½

Residenza anagrafica:
alla data del pignoramento e alla data attuale ***

Stato civile:
***

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 25/09/2026