



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 299/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

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

LOTTO N. 5 DI 6



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/09/2025**
Identificazione beni: Beni in Lusiana Conco (VI), Vicolo San Giovanni Bosco
Dati Catastali:
NCEU, sezione di Lusiana, foglio 24, p.lla 1028, sub. 11 (C/6)
per il diritto di piena proprietà superficaria per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola
email: studio@studiodececchi.it – tel: 0424-235323 – cell.
3483612463

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **299/2024** promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/09/2025

Esperto stimatore: Geom. Stefano De Cecchi

Diritto pignorato: proprietà superficaria per la quota di 1/1 della particella 1028 sub 11

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Tipologia bene pignorato: autorimessa

Ubicazione: Lusiana, vicolo San Giovanni Bosco

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, sezione di Lusiana, foglio 24, p.lla 1028 sub 11 (C/6)

Metri quadri: autorimessa 20 mq circa

Stato di manutenzione: più che sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento: quota pignorata: proprietà superficaria per 1/1; quota riportata nel certificato catastale: proprietà 1/1

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali e urbanistiche

Valore lordo di mercato, OMV: € 9.000,00

Valore lordo di mercato della proprietà superficaria: € 9.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 18/07/2023, 43.000 €; comparabile B: 09/08/2023, 55.000,00 €; comparabile C: 30/05/2025, 50.000 €

Valore di vendita forzata proposto: € 5.750,00

Valore di vendita forzata proposto della proprietà superficaria: € 5.750,00

Valore debito: € 195.311,02 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione: in disponibilità della debitrice

Titolo di occupazione: proprietà superficaria

Oneri: oneri catastali: € 600,00, oneri urbanistici: € 1.300,00

APE: Immobile esente dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: Vedasi capitolo 3.1 – 3.2 – 5.4 – 7.2

Lotti: 5 di 6



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandate all'Esperto Stimatore:

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge e 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 edilizi 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 comportante 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 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 garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	9
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	9
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3	Confini N-E-S-O.....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	10
3.5	Certificazione energetica	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1	Possesso	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALE	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	16
5.2	Intestatari catastali storici	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	17
5.4	Giudizio di conformità catastale	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/diformità riscontrati	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	26
8.1	Oneri e vincoli.....	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	27
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	28
9.	SUOLO DEMANIALE.....	29
10.	USO CIVICO O LIVELLO	29
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	29
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	29
12.1	Metodo di valutazione	29
12.2	Stima del valore di mercato	30
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	33
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	35
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	35
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	35
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	35
14.1	Dati e residenza del del debitore executato.....	35
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	36
15.	LOTTI	37
16.	OSSERVAZIONI FINALI	37
17.	ELENCO ALLEGATI	37



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa MARIA LUISA NITTI (ora sostituita dalla Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO), del Tribunale di Vicenza, nell'Esecuzione immobiliare n. 299/2024 promossa da

Dopo essere stato nominato il giorno 24/10/2024 e aver prestato giuramento di rito il giorno 30/10/2024, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Durante l'analisi del fascicolo sono emerse delle problematiche riguardante una parte dei beni pignorati e con provvedimento in data 04/02/2025 il G.E. sospendeva le operazioni di stima; successivamente all'udienza del 22/04/2025 il G.E. disponeva la ripresa delle attività limitatamente ai beni in Comune di Lusiana Conco.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 12/11/2024, il Comune di Lusiana Conco in data 12/06/2025, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 22/04/2025.

Con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutata che il giorno 15/05/2025 poi rinviato al 06/06/2025 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 11/08/2025 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 18/09/2025.

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



Formazione lotti di vendita

Vista l'entità ed i diritti dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 6 lotti di vendita così formati:

LOTTO N. 1 DI 6:

Autorimessa al piano interrato in vicolo San Giovanni Bosco nel Comune di Lusiana Conco, sezione di Lusiana, distinta catastalmente al foglio 24, particella 1028 sub 6 (per la quota di 1/1 in piena proprietà superficiaria).

LOTTO N. 2 DI 6:

Autorimessa al piano interrato in vicolo San Giovanni Bosco nel Comune di Lusiana Conco, sezione di Lusiana, distinta catastalmente al foglio 24, particella 1028 sub 8 (per la quota di 1/1 in piena proprietà superficiaria).

LOTTO N. 3 DI 6:

Autorimessa al piano interrato in vicolo San Giovanni Bosco nel Comune di Lusiana Conco, sezione di Lusiana, distinta catastalmente al foglio 24, particella 1028 sub 9 (per la quota di 1/1 in piena proprietà superficiaria).

LOTTO N. 4 DI 6:

Autorimessa al piano interrato in vicolo San Giovanni Bosco nel Comune di Lusiana Conco, sezione di Lusiana, distinta catastalmente al foglio 24, particella 1028 sub 10 (per la quota di 1/1 in piena proprietà superficiaria).

LOTTO N. 5 DI 6:

Autorimessa al piano interrato in vicolo San Giovanni Bosco nel Comune di Lusiana Conco, sezione di Lusiana, distinta catastalmente al foglio 24, particella 1028 sub 11 (per la quota di 1/1 in piena proprietà superficiaria).

LOTTO N. 6 DI 6:

Deposito al piano interrato in vicolo San Giovanni Bosco nel Comune di Lusiana Conco, sezione di Lusiana, distinto catastalmente al foglio 24, particella 1028 sub 17 (per la quota di 1/1 in piena proprietà superficiaria).



LOTTO 5.6

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni*

L'unità immobiliare pignorata si trova in Comune di Lusiana Conco, sezione di Lusiana, vicolo San Giovanni Bosco, al piano interrato in posizione centrale della località di Lusiana; risulta inserita in un contesto prettamente residenziale (edificio di totali 15 unità immobiliari ad uso pertinente alla residenza), in una zona mediamente popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene da vicolo San Giovanni Bosco transitando, per una piccola porzione, attraverso la particella 1028 sub 19 (area urbana) sempre di proprietà Comunale.

3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale beni*

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- proprietà superficiale per la quota di 1/1 in capo a

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Lusiana Conco, sezione di Lusiana, Catasto dei Fabbricati, foglio 24

- Particella 1028 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 20,61, via San Giovanni Bosco snc, piano S1.

Il bene sopradescritto ha proporzionali diritti sul bene comune non censibile particella 1028 sub 1 (area ingresso box e scala).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Convenzione per la cessione del diritto di superficie	1/1	Superficie	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà superficiale	---	---



Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Convenzione per la cessione del diritto di superficie	09/06/2000	Lusiana	Foglio 24	528	---
Pignoramento	10/06/2024	Lusiana	Foglio 24	1028	11
Certificato catastale	12/11/2024	Lusiana Conco, sezione di Lusiana	Foglio 24	1028	11

Corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutata:

Con atto di cessione del diritto di superficie rep. 78894 del 09.06.2000 Notaio Loretto Cornelio, il Comune di Lusiana concedeva alla società esecutata il diritto di superficie a tempo indeterminato sul sottosuolo dell'area identificata in Comune di Lusiana, catasto terreni, foglio 24, m.n. 528 di mq 1.684; la ditta superficiaria si impegnava a "... realizzare sull'area concessa n. 15 boxes auto e relativi accessi..." e convenivano le parti "...che il lastrico solare destinato a copertura dei boxes.... resterà di proprietà del Comune di Lusiana..." ed infine "...che i singoli boxes dovranno essere ceduti in proprietà superficiaria..."; con pratica catastale di costituzione n. 478492 in atti dal 12.12.2003 venivano accatastati i boxes costruiti, che risultano catastalmente intestati per la proprietà di 1/1 alla ditta esecutata, mentre il lastrico solare risulta catastalmente intestato in proprietà di 1/1 al Comune di Lusiana.

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

Confini N.E.S.O.:

Particelle 1028 sub 11: altri subalterni particella 1028, salvi più precisi.

3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di un'autorimessa inserita in un edificio composto da complessive 15 unità (autorimesse-deposito) con area di manovra comune, il tutto sito in vicolo San Giovanni Bosco.

Il fabbricato sviluppa un piano interrato ed è inserito in un lotto di pertinenza recintato di circa mq 1.684 e risulta edificato tra gli anni 2001 e 2003.

L'immobile pignorato è inserito in un contesto abitativo mediamente popolato e risulta comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.



L'autorimessa (particella 1028 sub 11) presenta forma rettangolare e sviluppa una superficie di circa mq 20.

L'accesso pedonale e carroia avviene da vicolo San Giovanni Bosco transitando, per una piccola porzione, attraverso la particella 1028 sub 19 (area urbana) sempre di proprietà Comunale.

L'altezza netta interna dell'unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in cemento armato non intonacato;
2. murature divisorie interne in blocchi di cemento non intonacati;
3. solaio a lastra di tipo Predalles;
4. pavimento in cemento industriale;
5. serramento basculante in ferro con apertura manuale;
9. copertura dell'edificio piana con sovrastanti manufatti e servizi ad uso pubblico (campi sportivi/ricreativi).

L'unità immobiliare pignorata risulta dotata della sola predisposizione dell'impianto elettrico. Non vi sono interventi manutentivi urgenti da eseguire tuttavia risulta una infiltrazione di acqua proveniente dal solaio e risultano alcune infiltrazioni generalizzate nelle cornici esterne.

In generale le condizioni statiche e di manutenzione risultano più che sufficienti.

Stato dell'immobile: Più che sufficiente.

Consistenza

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

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;



- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

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

Superficie Commerciale (S.C.)

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

Superficie Principale

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

Superficie Secondaria

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

Superficie Esterna

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



Rapporto mercantile

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

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 1028 sub 11	Autorimessa Interrato	20,00	1,00	20,00
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				20,00

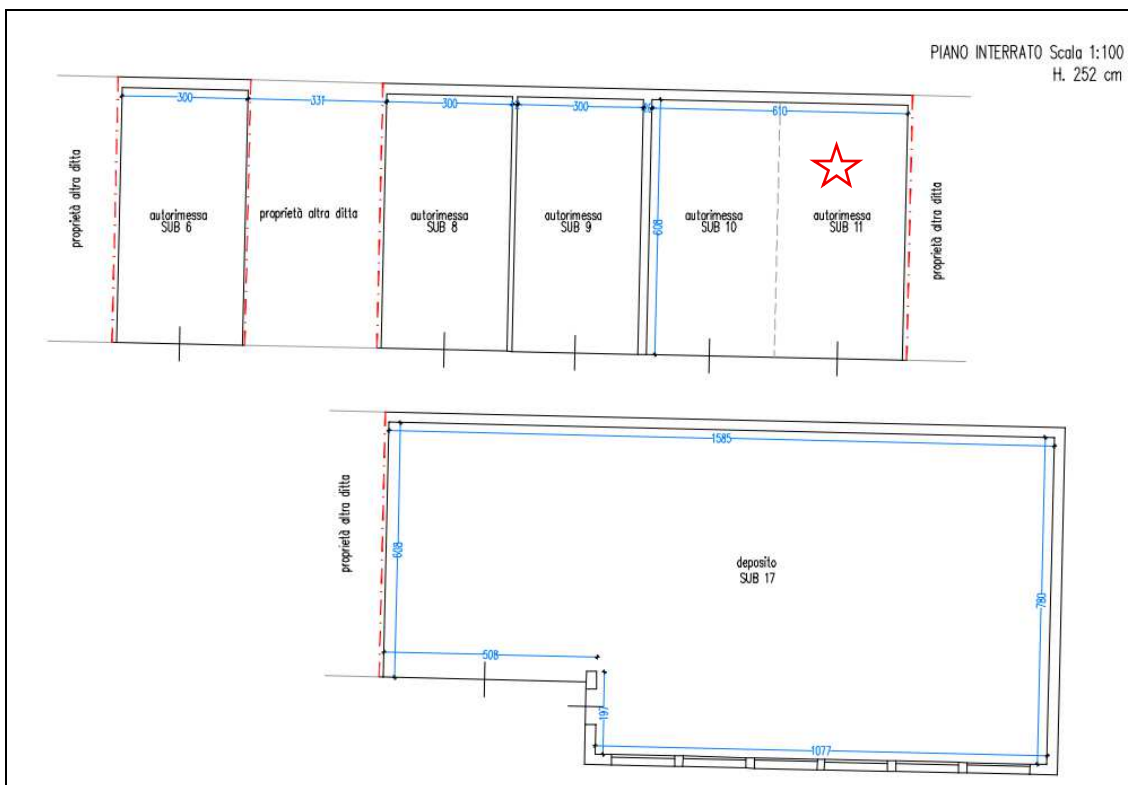


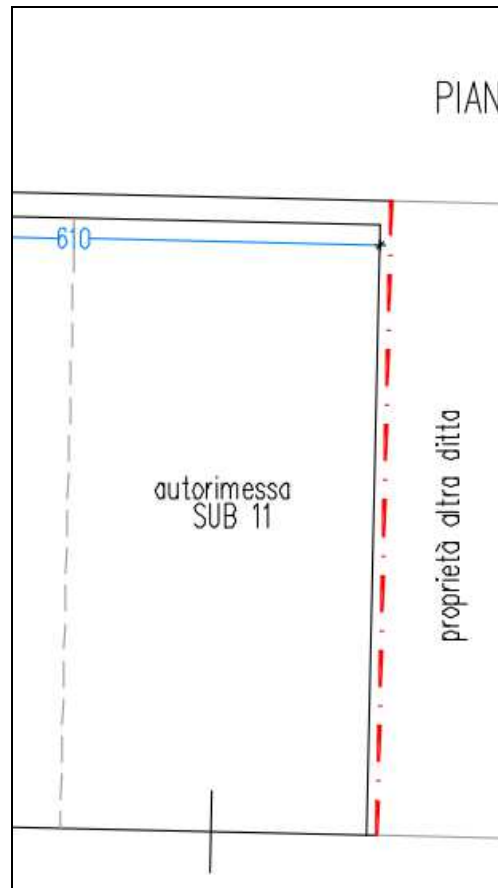
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Estratto mappa catastale.





Planimetrie immobili.



Foto immobili



3.5 Certificazione energetica

L'immobile rientra nelle esclusioni riguardanti l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano in disponibilità della debitrice.

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

Nessuno.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 09/09/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 09/09/2024 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 12/12/2003 AL 08/03/2005

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, Foglio 24

Particella 1028 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 20,61, vicolo San Giovanni Bosco snc, piano S1;

(costituzione del 12/12/2003 pratica n. 478492)

DAL 08/03/2005 AL 09/11/2015

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, Foglio 24

Particella 1028 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 20,61, vicolo San Giovanni Bosco snc, piano S1;

(variazione nel classamento del 08/03/2005, pratica n. VI0060207)

DAL 09/11/2015 AL 10/06/2021

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, Foglio 24

Particella 1028 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 20,61, vicolo San Giovanni Bosco snc, piano S1;

(variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)



DAL 10/06/2021

Comune di Lusiana Conco, Catasto Fabbricati, Foglio 24

Particella 1028 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita €20,61, vicolo San Giovanni Bosco snc, piano S1;

(variazione territoriale del 20/02/2019 – trasferito in Comune di Lusiana Conco)

5.2 Intestatari catastali storici

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 09/09/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 09/09/2024 data di trascrizione del pignoramento.

PARTICELLA 528 (ora 1028)

DAL 09/06/2000 AL 02.12.2003

PARTICELLA 1028 SUB 11

DAL 12.12.2003

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

PARTICELLA N. 1028 SUB 6 (quota di 1/1 proprietà superficaria)

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Convenzione per la cessione del diritto di superficie	09/06/2000	Lusiana	Foglio 24	528	---
Pignoramento	10/06/2024	Lusiana	Foglio 24	1028	11
Trascrizione Pignoramento	09/09/2024	Lusiana	Foglio 24	1028	11
Certificato catastale	22/04/2025	Lusiana Conco	Foglio 24	1028	11

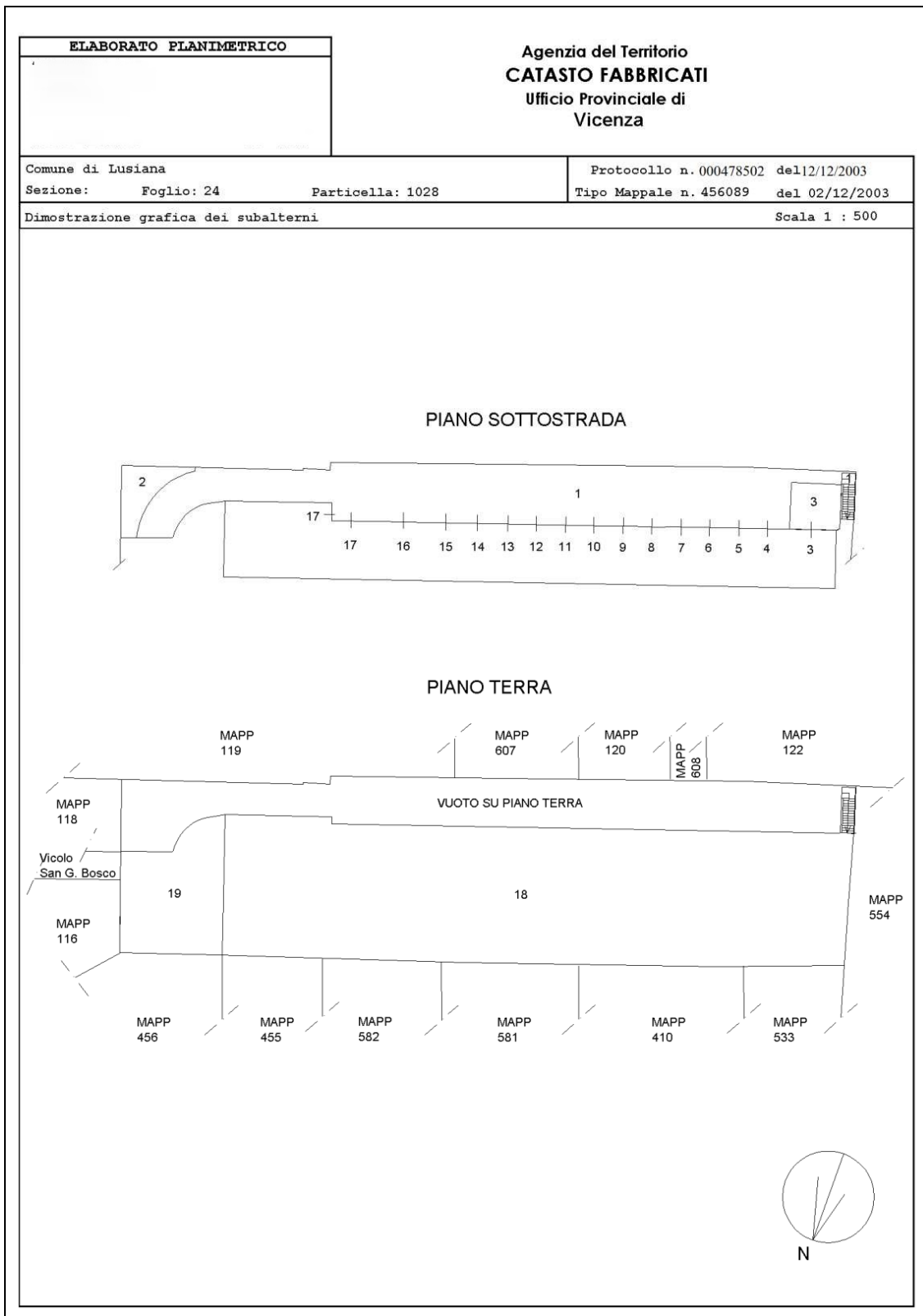


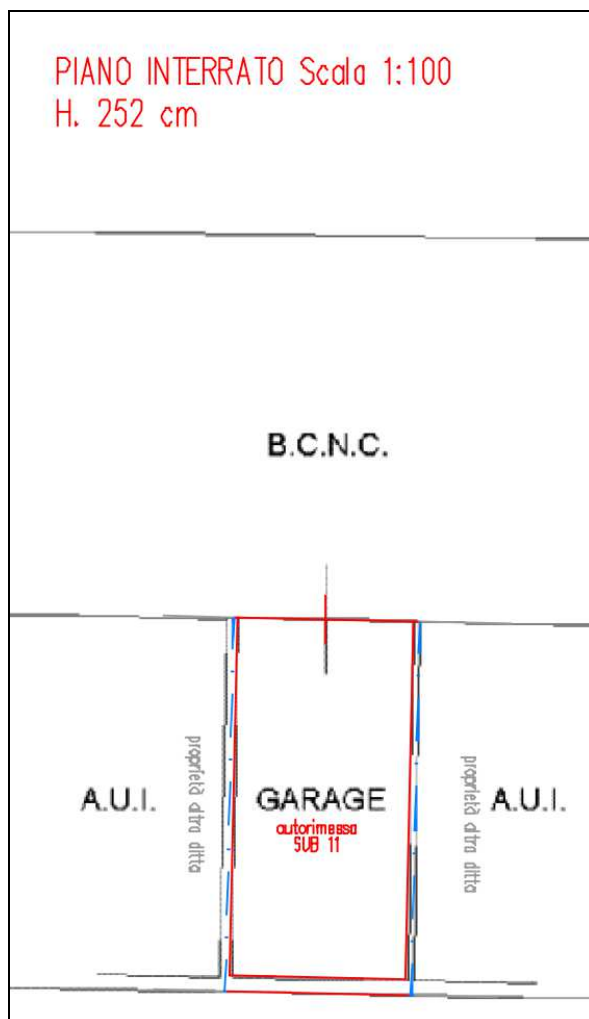
5.4 Giudizio di conformità catastale



Planimetria catastale particella 1028 sub 11.







Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 1028 sub 11

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale (in nero) e lo stato rilevato in sede di sopralluogo (in rosso), risulta la mancanza del muro divisorio con l'autorimessa sub 10.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminare le difformità riscontrate sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 600,00= oltre IVA se dovuta.



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 *Elenco proprietari nel ventennio e titoli*

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 09/09/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 09/09/2024 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 09/06/2000

(1/1 proprietà superficiaria) in forza di atto di convenzione per la cessione del diritto di superficie Notaio Loretto di Thiene (VI) in data 09/06/2000, rep. 78894, trascritto a Vicenza (VI) in data 03/07/2000 ai nn. 6081 RG e 4333 RP.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 *Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità*

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

2001

Concessione Edilizia n. 10 del 07/05/2001;

2002

Concessione Edilizia n. 10/A del 22/03/2002;

2003

D.I.A. n. 44 del 16/12/2003;

2004

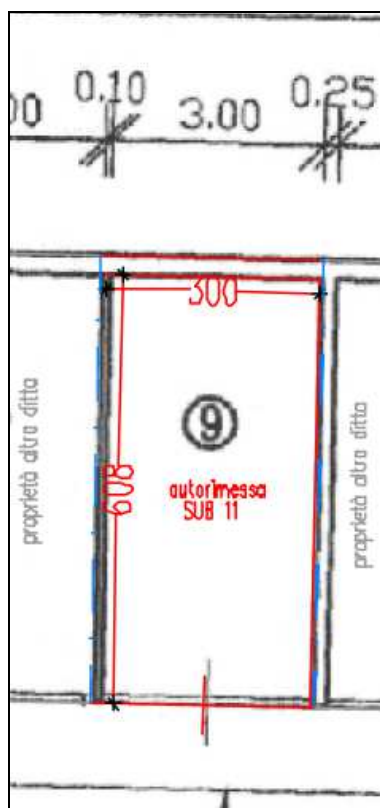
Certificato di agibilità prot.n. 2897 del 02/04/2004;

2006

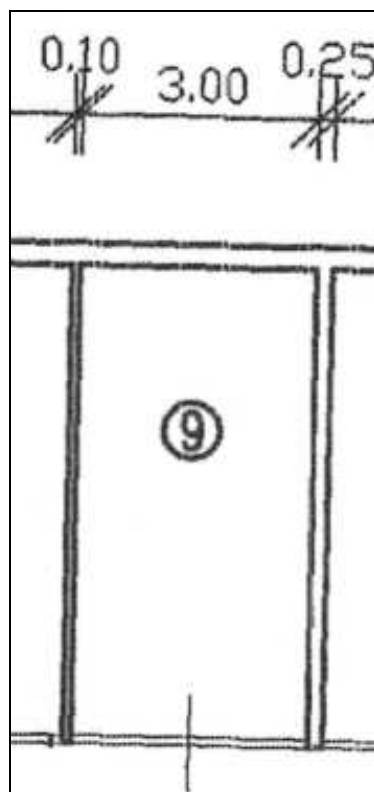
Certificato di agibilità prot.n. 8872/2005 del 20/09/2006.



7.2 Abusi/difformità riscontrati



Comparazione stato attuale – stato rilevato – interrato



Stato approvato



Difformità riscontrate (SI/NO): SI

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo stato autorizzato (in nero) e lo stato rilevato (in rosso) in sede di sopralluogo, è emersa la mancanza del muro divisorio con l'autorimessa sub 10.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Gli interventi, dopo colloquio avuto con tecnico preposto dell'ufficio Urbanistica, paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia che coinvolga anche l'autorimessa sub 10.

Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria che coinvolga anche l'autorimessa sub 10 e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 2.000,00= salvo imprevisti.

Le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 600,00; il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo.

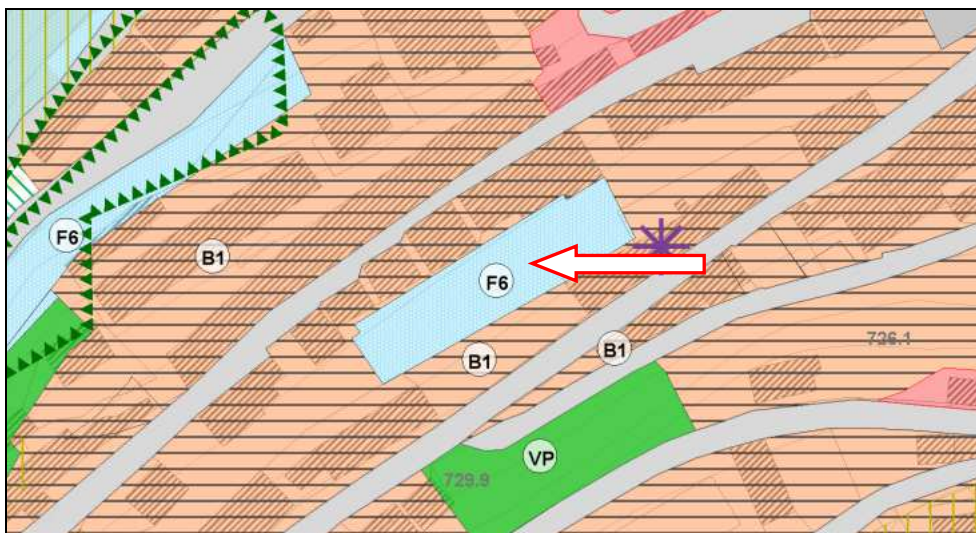
Costo regolarizzazione presunto complessivo circa € 2.600,00 oltre I.V.A. se dovuta.

Costo di regolarizzazione relativo all'immobile oggetto della presente relazione presunto circa € 1.300,00 oltre I.V.A. se dovuta.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Nella cartografia del Piano degli Interventi del Comune di Lusiana Conco, il bene pignorato ricade in zona "servizi ed attrezzature di interesse comune ZTO F – F6 aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport".





Servizi ed attrezzature di interesse comune. ZTO F

Art. 49

F6 - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport

7.4 Perimetro del “mandato”

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge e 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 edilizi 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 comportante 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 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 garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 *Oneri e vincoli*

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultra novennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.



8.2 *Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22.04.2025)*

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 07/01/2014 NN. 80 R.G. / 3 R.P. – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Loretto di Thiene (VI) in data 17/12/2013, rep. 109714 a favore di

anche sul

seguito bene:

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, foglio 24:

Particella 1028 sub 11

- Nota di iscrizione del 11/11/2014 NN. 8721 R.G. / 1139 R.P. – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito Notaio Loretto di Thiene (VI) in data 22/10/2014, rep. 110771 a favore di

anche sul

seguito bene:

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, foglio 24:

Particella 1028 sub 11

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

- Nota di trascrizione del 09/09/2024, NN. 8918 R.G. / 7012 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 27/06/2024 rep. 3704/2024 a favore di

anche sul seguente bene:

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, foglio 24:

Particella 1028 sub 11



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

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

a) iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 07/01/2014 NN. 80 R.G. / 3 R.P. – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Loretto di Thiene (VI) in data 17/12/2013, rep. 109714 a favore di

anche sul

seguito bene:

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, foglio 24:

Particella 1028 sub 11

- Nota di iscrizione del 11/11/2014 NN. 8721 R.G. / 1139 R.P. – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito Notaio Loretto di Thiene (VI) in data 22/10/2014, rep. 110771 a favore

anche sul

seguito bene:

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, foglio 24:

Particella 1028 sub 11

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

- Nota di trascrizione del 09/09/2024, NN. 8918 R.G. / 7012 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 27/06/2024 rep. 3704/2024 a favore

anche sul seguente bene:

Comune di Lusiana, Catasto Fabbricati, foglio 24:

Particella 1028 sub 11



9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 *Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni*

Gli immobili non sono costituiti in condominio e pertanto non vi sono spese di gestione.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 *Metodo di valutazione*

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

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

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.



Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda) e S.C. (superficie commerciale) come definiti in precedenza.

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).



METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER L'UNITA' M.N. 1028 SUB 11

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1984		
Comune	LUSIANA CONCO		
Indirizzo	VIA SCIESSERE		
Dati catastali	FOGLIO 24, M.N. 625 SUB 9-21		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	60,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	16,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	24
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 43.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CARRARO DI SCHIO, REP. 6451 DEL 18/07/2023		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO TERZO		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1984		
Comune	LUSIANA CONCO		
Indirizzo	VIA SETTE COMUNI		
Dati catastali	FOGLIO 24, M.N. 540 SUB 69-1		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	60,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	16,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	3
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	11
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 55.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ROSSI DI GALLIO, REP. 22973 DEL 09/08/2023		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1984		
Comune	LUSIANA CONCO		
Indirizzo	VIA SETTE COMUNI		
Dati catastali	FOGLIO 24, M.N. 540 SUB 66-36		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	56,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	20,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	2
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 50.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ROSSI DI GALLIO, REP. 24085 DEL 30/05/2025		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	AUTORIMESSA PIANO INTERRATO		
Tipologia	C.E. 2002		
Epoca costruzione/agibilità	LUSIANA CONCO		
Comune	VICOLE SAN GIOVANNI BOSCO		
Indirizzo	FOGLIO 24, M.N. 1028 SUB 11		
Dati catastali	FOGLIO 24, M.N. 1028 SUB 11		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	0,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	20,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	0	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	255,95	327,38	297,62
p(SUP) (€/mq)	716,67	716,67	716,67
p(BAL/TER) (€/mq)	236,50	236,50	236,50
p(POR) (€/mq)	358,33	358,33	358,33
p(SOF) (€/mq)	358,33	358,33	358,33
p(CAN-DEP) (€/mq)	286,67	286,67	286,67
p(AUT) (€/mq)	358,33	358,33	358,33
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	16.600,00	4.000,00	3.500,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	43.000,00	55.000,00	50.000,00
(DAT) (mesi)	-6.142,86	-3.601,19	-595,24
SUP (mq)	-43.000,00	-43.000,00	-40.133,33
BAL/TER (mq)	0,00	0,00	0,00
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN-DEP (mq)	0,00	0,00	0,00
AUT (mq)	1.433,33	1.433,33	0,00
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-2.133,33	-3.000,00	-3.000,00
LIV (n)	-850,00	-1.950,00	-746,26
STM (N)	16.600,00	4.000,00	3.500,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	8.907,14	8.882,14	9.025,17
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C) d%= (V max-V min) / V min x 100			1,6%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$ (considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			€ 8.938,15
Valore di stima del subject arrotondato			€ 9.000,00

Tabella aggiustamenti

Detto ciò, 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, e che il più probabile valore di mercato alla data del 11/08/2025 risulti essere pari a:

€ 9.000,00 (novemila/00) pari a 450,00 €/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”.

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Autorimessa - Interrato	20,00	1,00	20,00	450,00	9.000,00
			20,00		9.000,00

Determinazione del diritto perpetuo di superficie

Dalla convenzione per la cessione del diritto di superficie si evince “...il Comune di Lusiana dichiara di concedere alla società debitrice il diritto di superficie a tempo indeterminato sul sottosuolo...” previo pagamento di un corrispettivo per la cessione pari a L. 10.000.000.

Secondo nozioni di estimo legale, il valore del diritto del superficiario a tempo indeterminato si calcola secondo la seguente formula:

$$Vds = R/r$$

dove R corrisponde al reddito netto ricavabile dall'immobile mentre r è il saggio di interesse; tale rapporto rappresenta anche il calcolo del valore di un bene mediante la capitalizzazione del reddito.

Inoltre quando il superficiario non deve pagare alcun canone al concedente, il suo diritto si confonde con quello di proprietà e si avrà:

$$Vds = Vo$$

dove Vo rappresenta il valore della costruzione sommato a quello della rispettiva area.

Pertanto, considerato il caso in questione si può affermare che il più probabile valore di mercato della proprietà superficaria alla data del 13/08/2025 risulti essere coincidente al valore di mercato e pari a:

€ 9.000,00 (novemila/00)

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 1.300,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00



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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- f) nelle sanzioni amministrative che dovranno essere versate per la sanatoria degli immobili.

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

Descrizione	Valore
Valore di mercato	9.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-600,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-1.300,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 15%	-1.350,00 €
Valore a base d'asta	5.750,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	5.750,00 €

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 5.750,00 (euro cinquemilasettecentocinquanta/00)



Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **287,50 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Autorimessa - Interrato	20,00	1,00	20,00	287,50	5.750,00
			20,00		5.750,00

12.4 **Confronto con trasferimenti pregressi**

Il terreno su cui sorge il bene pignorato è pervenuto alla debitrice mediante convenzione per la cessione del diritto di superficie in data 09/06/2000, Notaio Loretto di Thiene (VI), rep. 78894 al prezzo pari ad € 5.164,57 (lire 10.000.000).

12.5 **Giudizio di vendibilità**

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

Purtroppo non sono stati reperiti dati esaustivi per la tipologia di immobili oggetto della presente relazione.

Considerata la zona, la continua richiesta di autorimesse, è probabile che lo stesso sarà aggiudicato al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

13. **VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

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

14. **RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

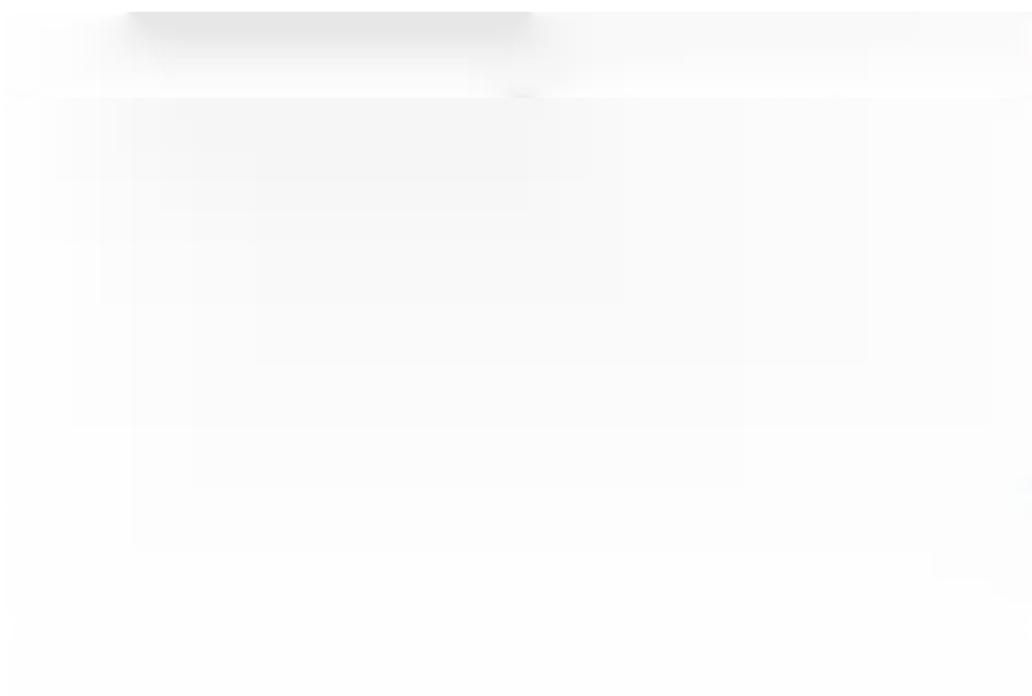
14.1 **Dati e residenza del debitore esecutato**

Certificato di residenza storico

Non disponibile in quanto società.



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore



15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 5 di 6.

16. OSSERVAZIONI FINALI

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

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, 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. Eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
9. Ricevuta invio perizia all'esecutata ed ai creditori

Vicenza, 11/08/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Geometra STEFANO DE CECCHI
(firma digitale)

