



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 184/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente:

Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27/11/2025**
Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via Gorizia 25
Dati Catastali: NCEU, foglio 5, p.lla 991 sub 13 (A/2) e p.lla 991 sub 4 (C/6) per il diritto di proprietà

Esperto stimatore: **Geom. PAOLO SIMONETTO** – Strada di Lobia, 14, Vicenza
Mail: geom.paolosimonetto@gmail.com – cell. 338-4586408

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **184/2025**, promossa da:

contro

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/11/2025

Esperto stimatore: geom. Paolo Simonetto

Diritto pignorato: proprietà per l'intero delle particelle 991 sub 13 e sub 4

Ubicazione: Lonigo, via Gorizia 25

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 5, p.lla 991 sub 13 e sub 4

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Tipologia bene pignorato: appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano seminterrato

Stato di manutenzione: Più che sufficiente

Metri quadri: appartamento 104 mq circa, balcone 8,30 mq circa, balcone 2,20 mq circa, cantina 11,20 mq circa, autorimessa 19,30 mq circa.

Occupazione: libero ed in disponibilità del Custode Giudiziario

APE: Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe G)

Titolo di occupazione: Nessuno

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

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

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 28/10/2024, 120.000 €; comparabile B: 18/02/2025, 130.000,00 €; comparabile C: 24/01/2025, 120.000,00€

Valore lordo di mercato, OMV: € 135.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 105.000,00

Valore debito: € 104.950,85 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Oneri: oneri catastali: € 850,00, oneri urbanistici: € 8.500,00, spese condominiali arretrate ultimi due anni: ---

Lotti: 1 di 1

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedasi cap. 7, cap. 8 e cap. 16.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per



legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica.....	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	17
4.1	Possesso	17
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	17
5.	ASPETTI CATASTALE.....	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Intestatari catastali storici.....	18
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	24
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	24
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	24
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	24
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	27
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	29
8.1	Oneri e vincoli.....	29
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	31
9.	SUOLO DEMANIALE	32
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	32
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	32
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	32
12.1	Metodo di valutazione.....	32
12.2	Stima del valore di mercato.....	33



12.3	Determinazione del valore a base d'asta	36
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	37
12.5	Giudizio di vendibilità'	37
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	38
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	38
14.2	Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore	38
15.	LOTTI.....	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	39
17.	ELENCO ALLEGATI.....	40



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra PAOLO SIMONETTO, domiciliato in Vicenza, Strada di Lobia, 14, iscritto al n. 2834 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 1733 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. LUCA PRENDINI, del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 184/2025 promossa da

rappresentata da

contro

Dopo essere stato nominato il giorno 24/06/2025 e aver prestato giuramento di rito il giorno 25/06/2025, 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"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 25-26/06/2025, il Comune di Lonigo in data 05-21/07/2025, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 25/06/2025; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso agli esecutati che il giorno 31/07/2025 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili, poi spostato per il giorno 21/08/2025 a seguito del cambio delle serrature, ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 17/09/2025 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 27/11/2025.

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 dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 1 lotto di vendita così formato:

LOTTON. 1 DI 1:

Appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano seminterrato il tutto in via Gorizia 25 nel Comune di Lonigo (VI), distinti catastalmente al foglio 5, particella 991 sub 13 e sub 4 (per la quota complessiva di 1/1 in piena proprietà).



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Lonigo, via Gorizia 25, ai piani secondo (appartamento) e seminterrato (cantina ed autorimessa) a circa 1,5 chilometri a sud dal centro del Comune di Lonigo; risultano inserite in un contesto prettamente residenziale in una zona mediamente popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene attraverso una laterale senza sbocco veicolare sempre di via Gorizia.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Proprietà per ½ ciascuno in capo a:

-
-

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, foglio 5

- Particella 991 sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse le aree scoperte 105 mq, rendita € 557,77, via Gorizia 25, piano S1-2;
- Particella 991 sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 28,10, via Gorizia 25, piano S1.

Le unità immobiliari pignorate hanno proporzionali diritti sulla particella 991 sub 1 (vano scale-corridoio-corte); tale bene comune (solamente riguardo l'accesso carraio) è comune anche alle unità immobiliari di cui alla particella 992 (proprietà di terzi) su cui vige un passaggio carraio da oltre un ventennio mai ostacolato.

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento - debitore 1				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	separazione	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	26/11/2004	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4
Pignoramento	02/04/2025	Lonigo	Foglio 5	991	13



				991	4
Certificato catastale	25/06/2025	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento - debitore 2				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	celibe	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	26/11/2004	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4
Pignoramento	02/04/2025	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4
Certificato catastale	25/06/2025	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo agli esecutati.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini N.E.S.O.:

Particella 991 sub 13: sub 1, sub 12, sub 15, salvi più precisi;

Particella 991 sub 4: sub 1, sub 3, sub 5, salvi più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un appartamento con cantina ed autorimessa inseriti in un edificio condominiale di 6 unità abitative, tre piani fuori terra ed uno seminterrato, privo di ascensore, con accesso pedonale e carraio da una laterale senza sbocco veicolare della strada comunale via Gorizia.

Il fabbricato condominiale, edificato nel 1982, è inserito in un lotto di pertinenza di circa mq 908.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo residenziale mediamente popolato e risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'appartamento (particella 991 sub 13) è composto al piano seminterrato da un locale cantina per circa mq 11; al piano terra da uno scoperto condominiale comune in comproprietà di circa mq 684 complessivi; al piano secondo da ingresso, cucina, sala, disimpegno, 2 camere, studio/camera, bagno e w.c.-lavanderia per



complessivi circa mq 104 a cui si aggiungono un balcone sul lato ovest di circa mq 8 ed una veranda sul lato sud per circa mq 2.

L'autorimessa (particella 991 sub 4) presenta forma quadrangolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 19.

Dopo colloquio con il funzionario dell'Ufficio Tecnico di Lonigo è emerso che la veranda sul lato sud non risulta sanabile; pertanto la relativa superficie commerciale sarà valutata come balcone.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato di seguito che riporta inoltre le destinazioni desunte e rilevate dal sottoscritto durante il sopralluogo anche in base all'arredamento e all'utilizzo desunto.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in materiale piastrelle di ceramica nell'appartamento e in battuto di cemento nella cantina e nell'autorimessa;
5. serramenti esterni datati in legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;
6. porte interne in legno dell'epoca di realizzo dell'immobile;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi di tipo lamellare;
8. portoncino d'ingresso in legno dell'epoca di realizzo dell'immobile;

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e fognario.

Impianti tecnologici dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative; stante l'unità disabitata e con utenze scollegate/staccate il sottoscritto non ha potuto provarne e verificarne il loro funzionamento.

In generale le condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile risultano più che sufficienti (vi sono generalizzate macchie di umidità dovute al non utilizzo dell'appartamento).

Stato dell'immobile abitativo: 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, disimpegni, 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, etc.) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, etc.).

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 991 sub 13	Cantina Seminterrato	11,20	0,50	5,60
	Quota 1/6 scoperto pertinenza	114,10	0,08	9,13
	Appartamento Secondo	104,00	1,00	104,00
	Balcone Secondo	8,30	0,33	2,74
	Balcone Secondo	2,20	0,33	0,73
particella 991 sub 4	Autorimessa Seminterrato	19,30	0,67	12,93
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				135,12

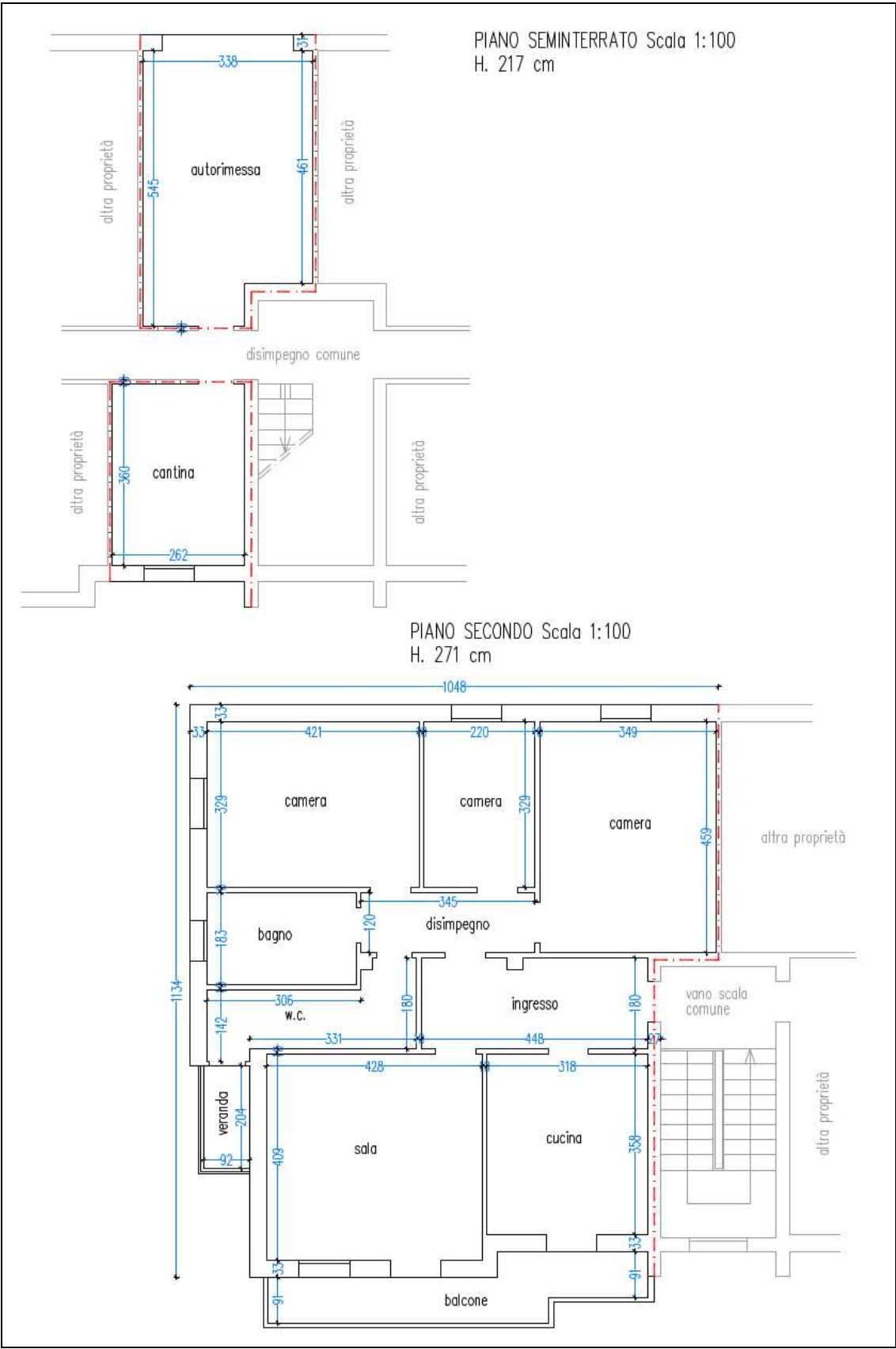


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale





Planimetria immobili – appartamento, cantina ed autorimessa





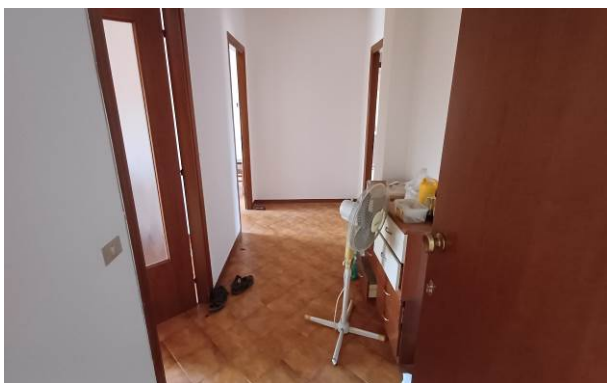




Foto immobili



3.5 **Certificazione energetica**



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 98613/2025 VALIDO FINO AL: 03/09/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: PR.ES. 184_2025

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Lonigo
Indirizzo: Via Gorizia 25
Piano: 2
Interno:
Coordinate GIS: 45,3775 - 11,3845

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1982
Superficie utile riscaldata (m²): 104,00
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 350,33
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Lonigo(E682)	Sezione		Foglio	5	Particella	991
Subalterni	da 13 a 13	da a		da a		da a	
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

☐  Climatizzazione invernale ☐  Ventilazione meccanica ☐  Illuminazione

☐  Climatizzazione estiva ☐  Prod. acqua calda sanitaria ☐  Trasporto di persone o cose

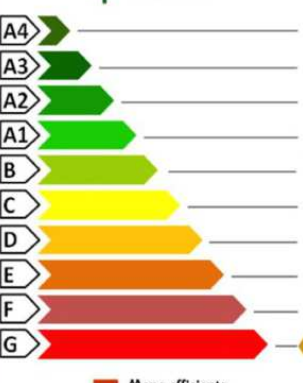
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	
	

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP_{gl,nren}

227,71

kWh/m²anno

— Più efficiente
— Meno efficiente

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (53,91)

Se esistenti:

G (227,71)



Chiave: 6966104832

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da simonetto paolo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 *Possesso*

Gli immobili pignorati risultano liberi ed in disponibilità del Custode Giudiziario.

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 13/06/2005, data anteriore di un ventennio rispetto al 13/06/2025 data di trascrizione del pignoramento.

Particella 338 sub 17

DAL 01/01/1992 AL 13/05/2015

Catasto Fabbricati, Foglio 5

Particella 991 sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita L. 1.080.000, via Gorizia 25, piano 2;

Particella 991 sub 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita L. 54.400, via Gorizia 25, piano ST.

(variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario)

DAL 13/05/2015 AL 09/11/2015

Particella 991 sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 557,77, via Gorizia 25, piano S1-2;

Particella 991 sub 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 28,10, via Gorizia 25, piano S1.

(variazione del 13/05/2015 pratica n. VI0068842)

DAL 09/11/2015

Particella 991 sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse le aree scoperte 105 mq rendita € 557,77, via Gorizia 25, piano S1-2;

Particella 991 sub 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 28,10, via Gorizia 25, piano S1.

(variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)



5.2 **Intestatari catastali storici**

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 13/06/2005, data anteriore di un ventennio rispetto al 13/06/2025 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 26/11/2004

(proprietà ½ in regime di separazione) e

(proprietà ½)

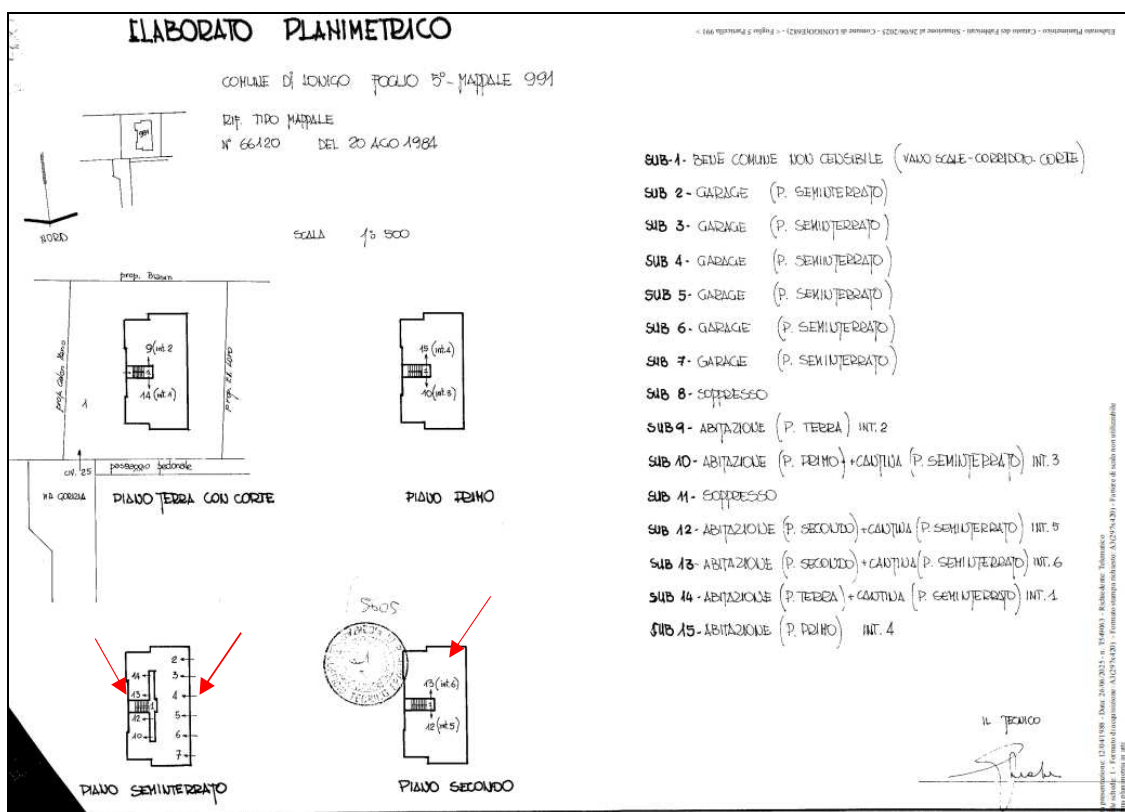
5.3 **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	26/11/2004	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4
Pignoramento	02/04/2025	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4
Trascrizione del pignoramento	13/06/2025	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4
Certificato catastale	25/06/2025	Lonigo	Foglio 5	991	13
				991	4

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.



5.4 Giudizio di conformità catastale



Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/06/2025
Ora: 21:27:22
Numero Pratica: T690134
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune LONIGO		Sezione	Foglio 5	Particella 991	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	VIA GORIZIA	25	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	VIA GORIZIA	25	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	VIA GORIZIA	25	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	VIA GORIZIA	25	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
6	VIA GORIZIA	25	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	VIA GORIZIA	25	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8						Immobile Soppresso
9	VIA GORIZIA	25	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA GORIZIA	25	1 - S1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11						Immobile Soppresso
12	VIA GORIZIA	25	2 - S1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
13	VIA GORIZIA	25	2 - S1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
14	VIA GORIZIA	25	S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	VIA GORIZIA	25	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Visura telematica

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 452)

map. 990 map. 995

map. 987

A=220 cantina

PIANO SEMINTERRATO

map. 992

stada comunale
via GORIZIA

bagno
W.C.
A=270 cucina

PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1 : 200

Comune di LONIGO
BEZIGONE A
FOGLIO 5
MAPPALE 991
SUB 13

990 995
991
Via Gonzia
992
998

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

3036

Fabbri - Simoni & C. s.p.a. - Via Salaria, 25 - Roma - Tel. 06/4781111 - Telex 320111 FABBRI I
1 Fabbrica - Situazione al 26/06/2025 - Comune di LONIGO(682) - Foglio 5 - Particella 991 - Subalterno 13 -

Planimetria catastale dei beni particella 991 sub 13

Data presentazione: 05/10/1984 - Data: 26/06/2025 - n. T159286 - Richiedente: SMNPLA75B24A703Q

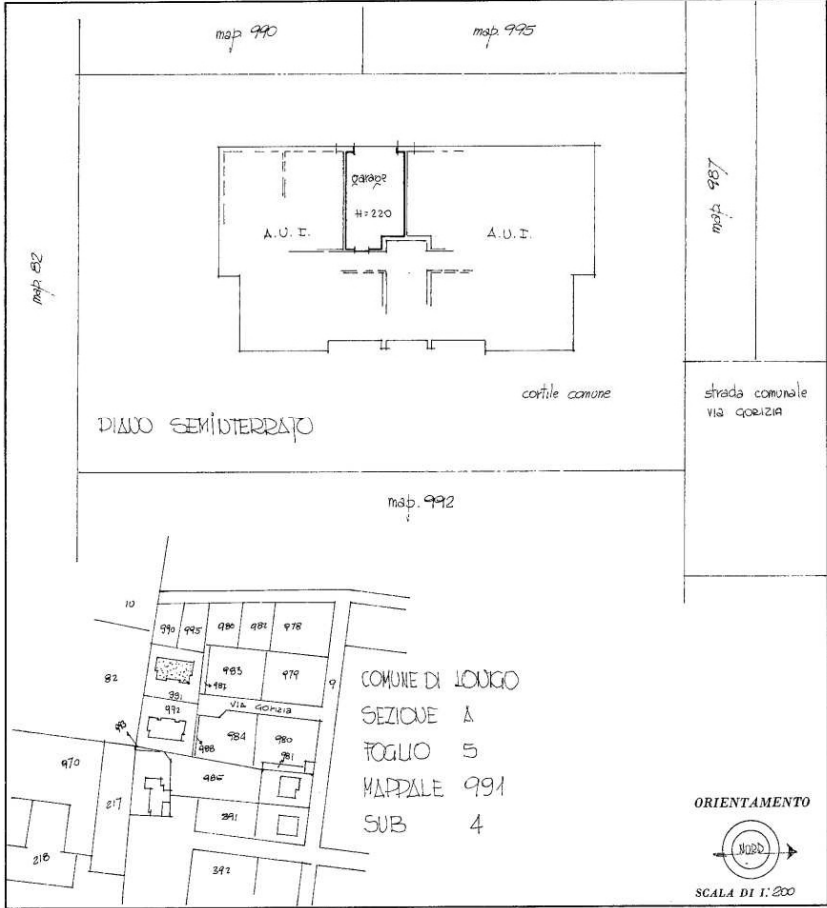
MODULARIO
F. - Cat. 3. F. - 219



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 633)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

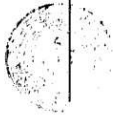
Lire
50



map 990 map 995
map 992 map 997
A.U.T. H=220 A.U.T.
cortile comune
PILLO SEMIINTERATO
strada comunale
via gorizia
map. 992
COMUNE DI LONGO
SEZIONE A
FOGLIO 5
MAPPALE 991
SUB 4
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 3036



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/10/1984 - Data: 26/06/2025 - n. T159286 - Richiedente: SMNPLA75B24A703Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

C
-
I
d
e
f

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2025 - Comune di LONGO(E682) - < Foglio 5 - Particella 991 - Subalterno 4 >
VIA GORIZIA n. 25 Piano S1

Planimetria catastale dei beni particella 991 sub 4

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. U (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 452)

map. 990 map. 995

map. 987

PIANO SEMINTERRATO Scala 1:100
H. 217 cm

disimpegno
H. 220
cantina
H. 220

PIANO SEMINTERRATO

map. 992

scala comune
via Gonzia

PIANO SECONDO Scala 1:100
H. 217 cm

carro
carro
carro
disimpegno
bagni
H. 270
cucina
H. 270

comune di Lougo
SEZIONE A
FOGLIO 5
MAPPALE 991
SUB 13

PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

82

990 995

987

Via Gonzia

992

988

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 338 sub 13



MODULARIO
7. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 65)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

map. 990

map. 995

map. 987

map. 992

map. 982

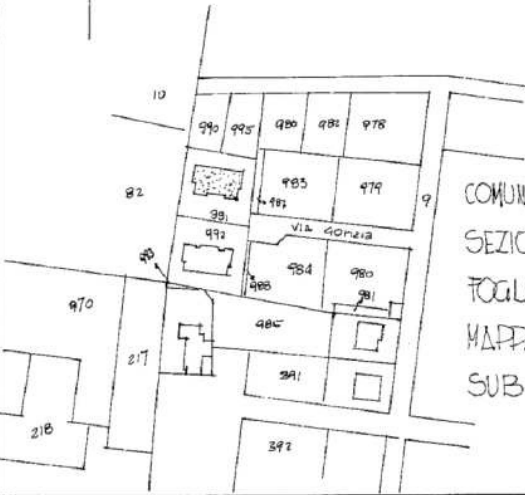
PIANO SEMINTERRATO Scala 1:100
L. 217 cm



DIAMO SEMINTERRATO

cortile comune

strada comunale
via gorizia



COMUNE DI LOUGO
SEZIONE A
FOGLIO 5
MAPPALE 991
SUB 4

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 3936



25 OTT. 1991

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 338 sub 4

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

APPARTAMENTO+CANTINA:

- Aumento superficie utile cantina, spostamento foto porta e diverso spessore murature divisorie;
- Riduzione foro finestra camera centrale e foro portafinestra sala;
- Presenza di una veranda al posto di un balcone sul lato sud.

AUTORIMESSA:

- Lieve aumento della superficie utile;
- Lieve diminuzione dell'altezza utile interna.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminazione le difformità riscontrate, dovrà essere redatta una pratica Docfa con rilievo, redazione di nuova scheda planimetrica, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 850,00=

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 13/06/2005, data anteriore di un ventennio rispetto al 13/06/2025 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 26/11/2004

(1/2 proprietà) e (1/2 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI) in data 26/11/2004, rep. 109254, racc. 15715, trascritto a Vicenza (VI) in data 14/12/2004 ai nn. 30325 RG e 19225 RP.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

1982

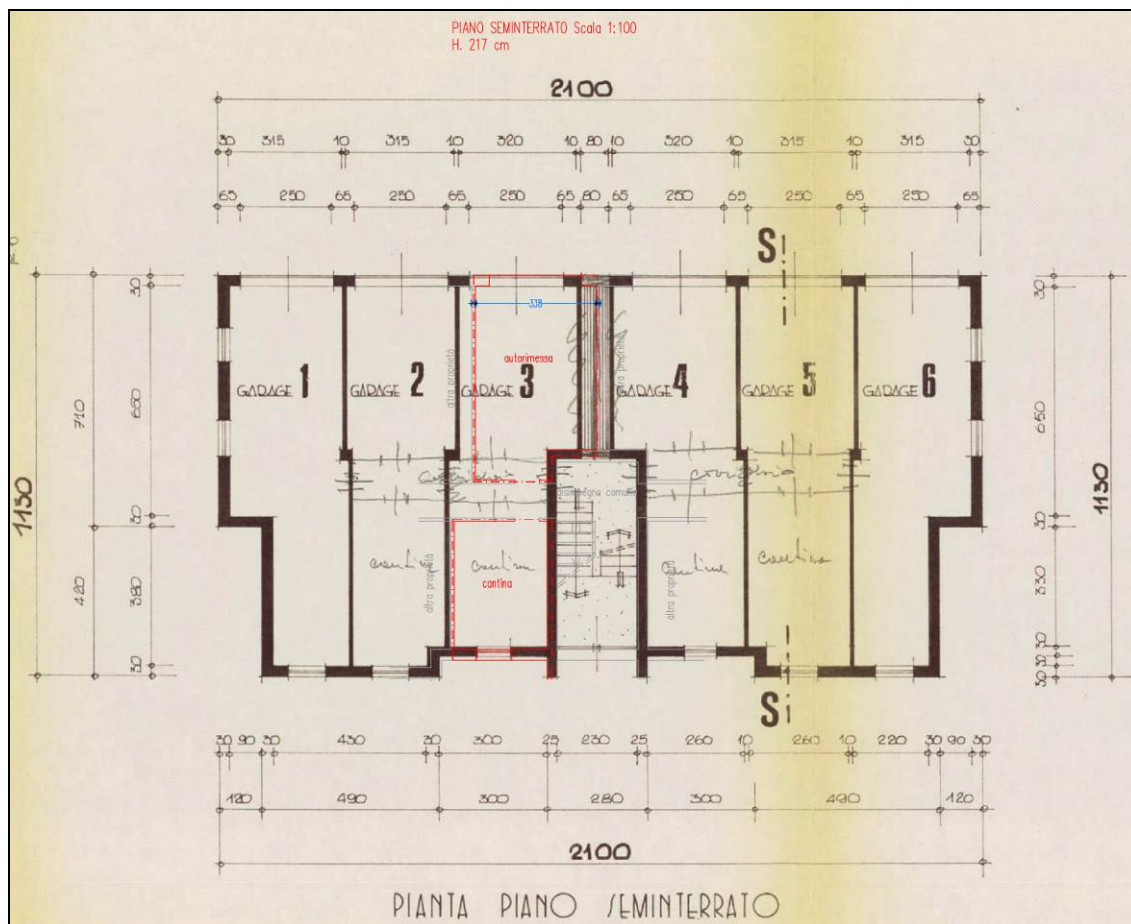
Concessione di eseguire attività edilizia n. 3/1982 del 22/01/1982

1984

Autorizzazione di abitabilità pratica n. 3/1982 del 29/05/1984

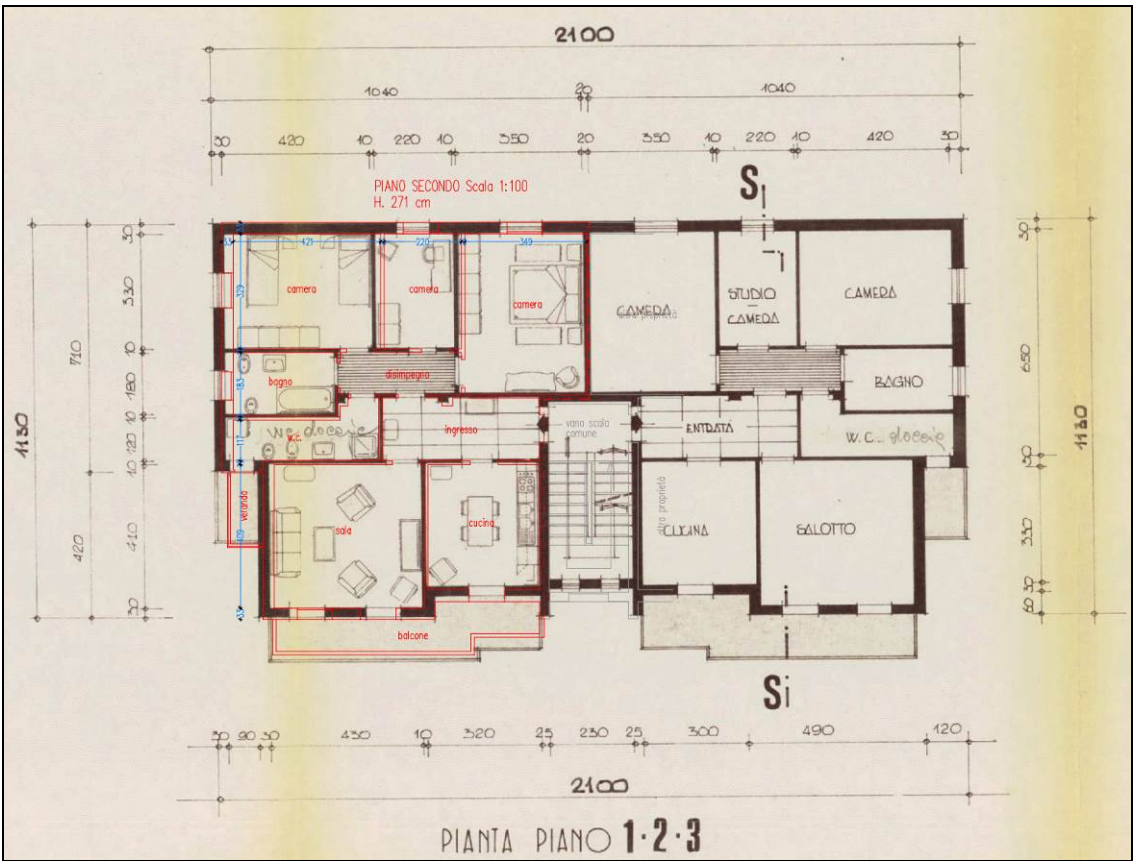


7.2 Abusi/difformità riscontrati

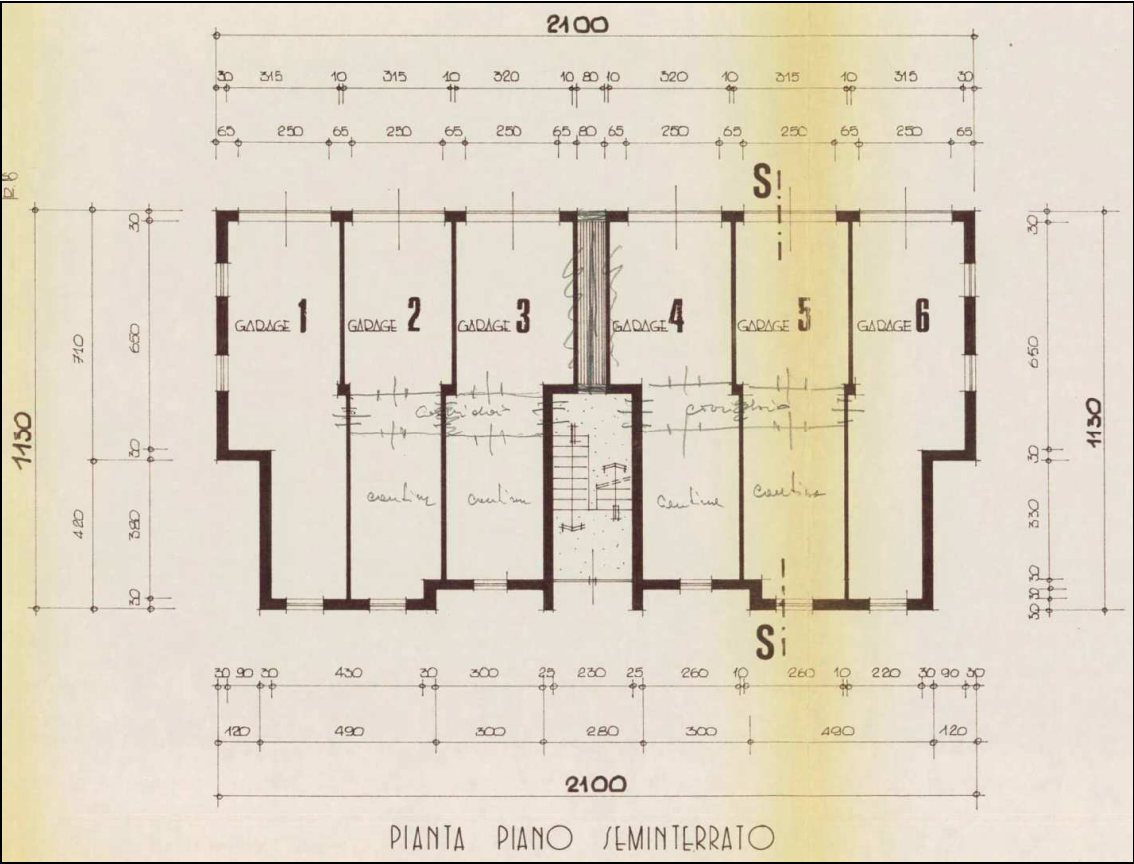


Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 991 sub 13 e sub 4 - piano seinterrato





Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 991 sub 13 – piano secondo



Stato approvato particella 991 sub 13 e sub 4 – piano seminterrato

Difformità riscontrate (SI/NO): SI

APPARTAMENTO+CANTINA

- Realizzazione del locale cantina all'interno del vano autorimessa;
- Scostamento della sagoma esterna dovuta ad imprecisioni grafiche;
- Diminuzione della larghezza della finestra della camera a nord;
- Realizzazione di una veranda al posto del balcone sul lato sud;
- Diminuzione della superficie del balcone ad est;
- Lieve scostamento di alcune pareti divisorie interne;
- Lievi variazioni delle altezze utili interne;

AUTORIMESSA

- Notevole riduzione della superficie utile coinvolgendo una parte di superficie interna comune a discapito della realizzazione della cantina e del corridoio comune;
- Lieve diminuzione dell'altezza utile interna;

7.3 **Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rientrano per la maggior parte nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii anche dopo la legge 105/202 (intervento realizzato in data anteriore al 24/05/2024).

Per quanto riguarda la riduzione del foro finestra della camera a nord e l'eliminazione del corridoio comune al piano seminterrato che collegava il vano scala condominiale all'area di manovra (porte comprese) è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria con contestuali opere di adeguamento igienico-sanitario comprensiva di relazione paesaggistica semplificata.

La veranda sul lato sud dovrà essere rimossa in quanto non sanabile ripristinandone l'uso in balcone.

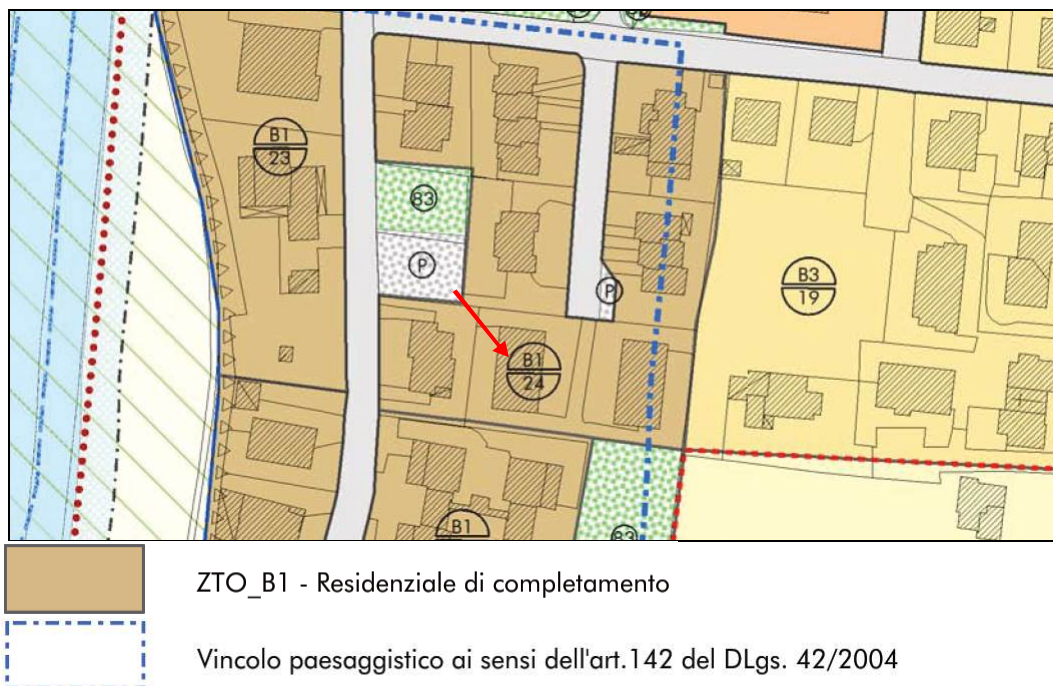
Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

In linea di massima, l'indicativo esborso da sostenere per la pratica edilizia in sanatoria comprensiva delle opere di adeguamento igienico sanitario (trasformazione del foro finestra in porta finestra con nuovo serramento ed opere accessorie), la rimozione della veranda con ripristino del parapetto del balcone, nuova pratica di agibilità tra onorari, oneri accessori ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 8.500,00= salvo imprevisti.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Nella cartografia del Piano degli Interventi del Comune di Lonigo, i beni pignorati ricadono in "ZTO B1 – Zona residenziale di completamento" e soggetti a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del DLgs. 42/2004.





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, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

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 ultranovennali 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 25/06/2025)***

- 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:
 - Nota di iscrizione del 17/10/2024 NN. 22156 R.G. / 3522 R.P. – Ipoteca in rinnovazione - volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI) in data 26/11/2004, rep. 109255, a favore di

e
contro

sui seguenti beni:
Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, foglio 5:
Particella 991 sub 13;
Particella 991 sub 4.
(formalità originaria di riferimento del 14/12/2004, R.P. 6964)



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

- Nota di trascrizione del 13/06/2025, NN. 13061 R.G. / 9591 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 03/05/2025 rep. 2056 a favore di _____ contro _____ e _____ sui seguenti beni:
Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, foglio 5:
Particella 991 sub 13;
Particella 991 sub 4.

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 17/10/2024 NN. 22156 R.G. / 3522 R.P. – Ipoteca in rinnovazione - volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI) in data 26/11/2004, rep. 109255, a favore di _____ e _____ contro _____ sui seguenti beni:
Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, foglio 5:
Particella 991 sub 13;
Particella 991 sub 4.
(formalità originaria di riferimento del 14/12/2004, R.P. 6964)

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

- Nota di trascrizione del 13/06/2025, NN. 13061 R.G. / 9591 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 03/05/2025 rep. 2056 a favore di _____ contro _____ sui seguenti beni:
Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, foglio 5:
Particella 991 sub 13;
Particella 991 sub 4.



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 ma di fatto vi è un referente (caposcala) che tiene la contabilità dei consumi delle luci scale, il cancello carraio comune anche ad altra palazzina, le pulizie e le spese ordinarie e straordinarie; da quanto riportato nel verbale di accesso del custode giudiziario dal referente di scala, le spese di gestione del fabbricato risultano all'incirca attorno a 300,00 €/annui pari a mensili circa 25,00 €.

Tale importo risulta indicativo per un futuro acquirente e non sarà preso in considerazione ai fini del calcolo del valore a base d'asta degli immobili.

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), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

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



METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' 991 SUB 13 E SUB 4

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	2002		
Comune	LONIGO		
Indirizzo	VIA ABEUSBERG		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 1702 sub 5-10		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici	principale	Su pr	95,00
	balconi/terrazzi	Su ba/te	25,00
	porticato/loggia	Su po	0,00
	veranda	Su ver	0,00
	soffitta	Su soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su can/rip	0,00
	autorimessa	Su aut	39,00
	box auto	Su box	0,00
	posti auto scoperti	Su pas	0,00
	posti auto coperti	Su pac	0,00
	esterna esclusiva	Su ext-escl	0,00
	esterna condominiale	Su ext-cond	0,00
	Quota millesimale	n.	0,000
N° servizi igienici		N° ser	1
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St man	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv piano	1,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp all	0
Affacci		n.	1
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	11
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 120.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ITRI DI LONIGO, REP. 155686 DEL 28/10/2024		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	1973		
Comune	LONIGO		
Indirizzo	VIA DE GASPERI 7		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 473 sub 1-12		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici	principale	Su pr	120,00
	balconi/terrazzi	Su ba/te	8,00
	porticato/loggia	Su po	0,00
	veranda	Su ver	0,00
	soffitta	Su soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su can/rip	20,00
	autorimessa	Su aut	19,00
	box auto	Su box	0,00
	posti auto scoperti	Su pas	0,00
	posti auto coperti	Su pac	0,00
	esterna esclusiva	Su ext-escl	0,00
	esterna condominiale	Su ext-cond	0,00
	Quota millesimale	n.	0,000
N° servizi igienici		N° ser	2
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St man	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv piano	2,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp all	0
Affacci		n.	3
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	7
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 130.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MAGRELLI DI S. BONIFACIO, REP. 30521 DEL 18/02/2025		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON CANTINA ED AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	1973		
Comune	LONIGO		
Indirizzo	VIA DE GASPERI 20		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 454 sub 2-7		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici	principale	Su pr	101,00
	balconi/terrazzi	Su ba/te	14,00
	porticato/loggia	Su po	0,00
	veranda	Su ver	0,00
	soffitta	Su soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su can/rip	13,00
	autorimessa	Su aut	18,00
	box auto	Su box	0,00
	posti auto scoperti	Su pas	0,00
	posti auto coperti	Su pac	0,00
	esterna esclusiva	Su ext-escl	0,00
	esterna condominiale	Su ext-cond	0,00
	Quota millesimale	n.	0,000
N° servizi igienici		N° ser	2
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St man	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv piano	1,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp all	0
Affacci		n.	3
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	1
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	8
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 120.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FERRARA DI LONIGO, REP. 6255 DEL 21/01/2025		

Comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	APPARTAMENTO CON CSNTINA ED AUTORIZZAZIONE		
Tipologia	APPARTAMENTO CON CSNTINA ED AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	1982		
Comune	LONIGO		
Indirizzo	VIA GORIZIA 25		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 991 sub 4-13		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici	principale	Su pr	104,00
	balconi/terrazzi	Su ba/te	10,50
	porticato/loggia	Su po	0,00
	veranda	Su ver	0,00
	soffitta	Su soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su can/rip	11,20
	autorimessa	Su aut	19,30
	box auto	Su box	0,00
	posti auto scoperti	Su pas	0,00
	posti auto coperti	Su pac	0,00
	esterna esclusiva	Su ext-escl	19,00
	esterna condominiale	Su ext-cond	0,00
	Quota millesimale	n.	0,000
N° servizi igienici		N° ser	2
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St man	3,0
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv piano	2,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp all	0
Affacci		n.	3
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	1
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

TABELLA CORRETTIVA			
Prezzo marginale			
p(DAT) (€/mq)	-232,56	-251,94	-232,56
p(SUP) (€/mq)		894,27	
p(BAL/TER) (€/mq)		295,11	
p(POR) (€/mq)		447,13	
p(VER) (€/mq)		447,13	
p(SOF) (€/mq)		268,28	
p(CAN/RIP) (€/mq)		447,13	
p(AUT) (€/mq)		599,16	
p(BOX) (€/mq)		447,13	
p(PAS) (€/mq)		178,85	
p(PAC) (€/mq)		447,13	
p(SEE) (€/mq)		71,54	
p(SER) (€)		4.000,00	
p(CON) (€)		390,49	
(STM)	2	2	2
(STM) SUBJECT		3,0	
p(STM) (€)	10.000,00	19.000,00	10.000,00
(LIV)	1	2	1
(LIV) SUBJECT		2	
p(LIV) (€)	600,00	650,00	650,00
(IMP_COND)	0	0	0
(IMP_COND) SUBJECT		0	
p(IMP_COND) (€)		2.400,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	120.000,00	130.000,00	120.000,00
(DAT) (mesi)	2.558,14	1.763,57	1.860,47
SUP (mq)	8.048,43	-14.308,32	2.682,81
BAL/TER (mq)	-4.279,08	737,77	-1.032,88
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
VER (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN/RIP (mq)	5.007,91	-3.934,79	-804,84
AUT (mq)	-11.803,47	179,75	778,91
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SEE (mq)	1.359,29	1.359,29	1.359,29
CON (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	4.000,00	0,00	0,00
STM (n)	10.000,00	19.000,00	10.000,00
LIV (n)	600,00	0,00	650,00
IMPCOND (n)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	135.491,22	134.797,27	135.493,75
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)			
$d(\%) = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} \times 100$			0,51
Valore di stima del subject (€) = $\sum V_i / n$			135.144,25
Valore di stima del subject arrotondato (€)			135.000,00

Tabella aggiustamenti

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 17/09/2025 risulti essere pari a:

€ 135.000,00 (centotrentacinquemila/00 €), pari a 999,09 €/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	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Seminterrato	11,20	0,50	5,60	999,09	5.594,90
Quota 1/6 scoperto pertinenza	114,10	0,08	9,13		9.119,69
Appartamento - Secondo	104,00	1,00	104,00		103.905,36
Balcone - Secondo	8,30	0,33	2,74		2.736,51
Balcone - Secondo	2,20	0,33	0,73		725,34
Autorimessa - Seminterrato	19,30	0,67	12,93		12.919,23
			135,12		135.001,04

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: € 850,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 8.500,00
- 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) *dalla presenza delle infiltrazioni d'acqua dalla copertura segnalate in relazione.*

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	135.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-850,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-8.500,00 €
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%	-20.250,00 €
Valore a base d'asta	105.400,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	105.000,00 €

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

€ 105.000,00 (€ centocinquemila /00)."

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **777,07 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Seminterrato	11,20	0,50	5,60	777,07	4.351,59
Quota 1/6 scoperto pertinenza	114,10	0,08	9,13		7.093,09
Appartamento - Secondo	104,00	1,00	104,00		80.815,28
Balcone - Secondo	8,30	0,33	2,74		2.128,39
Balcone - Secondo	2,20	0,33	0,73		564,15
Autorimessa - Seminterrato	19,30	0,67	12,93		10.048,29
			135,12		105.000,81

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 26/11/2004, Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI), rep. 109254 al prezzo pari ad € 115.000,00.

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.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali).



LONIGO									
Abitazioni-valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno	procedura	foglio	cat.	vani	mq	data aggiudicazione asta	valore aggiudicazione €	superficie commerciale mq	valore aggiudicazione €/mq
2021	369	31	A/7	6,5		16/12/2022	40.575,00	108,00	375,69
2022	173	3	A/2	5		30/03/2023	43.000,00	75,00	573,33
2024	277	24	A/4	4,5		08/07/2025	61.000,00	80,00	762,50
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione ($\sum$ valori aggiudicazione / $\sum$ superficie commerciale)							144.575,00	263,00	549,71

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, considerato comunque il contesto esterno, l'ubicazione e lo stato di conservazione, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati dal 1° al 2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 *Dati e residenza dei debitori esegutati*

-
-

14.2 *Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale dei debitori*



15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 1.

16. OSSERVAZIONI FINALI

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

Vicenza, 17/09/2025

Il Tecnico Incaricato
Geometra PAOLO SIMONETTO
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

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

