



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 23/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: ---

Esecutato: --- e ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/09/2025**

Identificazione beni: Beni in 36045 Lonigo (VI) - Via Gorizia n. 56.

Dati Catastali: NCEU, Foglio 5 Particella 1811 Sub 4 e Sub 7
per il diritto di 1/2 ciascuno in capo ai due esecutati della piena
proprietà in regime di ---.

Esperto stimatore: **arch. Federico De Boni** - Via Cavour n. 46 - Costabissara (VI)
Mail federico.deboni@virgilio.it – tel. 339 4731271

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI)
Mail immobiliari@ivgvicenza.it – tel. 0444 953553

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. **23/2024**, promossa da: **Banca di Cred. Coop. Vicentino --- Soc. Coop.** contro **---** e **---**.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/09/2025.

Esperto stimatore: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà dell'intero (1/1) di una porzione di testa di casa a schiera con garage.

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): NO.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione a schiera su tre livelli, di cui uno interrato.

Ubicazione (pag. 7): Via Gorizia n. 56, 36045 Lonigo (VI).

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): Comune di Lonigo - NCEU - Foglio 4 - Particella 1811 - Sub 4 Cat. C/6 (Garage) e Sub 7 Cat. A/2 (Abitazione).

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 116 m² ca. (compreso poggioli); garage 43 m² ca.; cantina 49 m² ca.; giardino 136 m² ca. - Sup. lorda totale 208 m² ca. + giardino - Sup. comm. 180 m² ca.

Stato di manutenzione (pag. 7): buono.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - Irregolarità/abusi (pag. 17): presenza di difformità edilizie e catastali; la loro regolarizzazione (costo ca. 5.000,00 €) rimane a carico del futuro acquirente.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): 299.884,15 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): 1) 29/04/2024 = 1.381,63 €/mq; 2) 12/09/2024 = 1.353,56 €/mq; 3) 25/10/2024 = 1.395,63 €/mq.

Valore di vendita forzata proposto (26): 250.000,00 €

Valore debito: € 32.970,56 oltre a spese ed interessi.

Occupazione (pag. 12): occupato da uno dei proprietari esecutati con due figli.

Titolo di occupazione (pag. 12): proprietà.

Oneri (pag. 21): non sono state segnalate spese condominiali insolute.

APE (pag. 12): l'Attestato di Prestazione Energetica riporta Classe D (105,05 kWh/m² anno).

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 27): presenza di difformità urbanistico-edilizie e catastali con costi di regolarizzazione e sanatoria a carico del futuro acquirente.

Lotti (pag. 27): lotto unico (abitazione a schiera con cantina e garage).

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 sommario per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri e le consistenze derivano dai documenti catastali e/o 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 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. SCHEMA SINTETICO E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
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.....	12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	12
4.1 Possesso.....	12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5. ASPETTI CATASTALE	12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	13
5.2 Intestatari catastali storici	13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	13
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	14
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	17
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	17
7.2 Abusi/difformità riscontrati	18
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	20
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	21
8.1 Oneri e vincoli	21
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	22



8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	23
9.	SUOLO DEMANIALE	24
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	24
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	25
12.1	Metodo di valutazione	25
12.2	Stima del valore di mercato	25
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	26
12.5	Giudizio di vendibilità'	27
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'	27
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	27
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	27
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	27
15.	LOTTI.....	27
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	27
17.	ELENCO ALLEGATI.....	28



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 16/01/2025 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 23/2024 dal sig. Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti e in data 23/01/2025 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito relativo alla presente perizia. Riepilogo dei principali eventi di svolgimento delle operazioni peritali:

- Data Giuramento: 23/01/2025.
- Invio raccomandate/pec di avvio del procedimento alle parti: 22/02/2025.
- Ispezioni presso immobile: 11/03/2025.
- Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 10/03/2025 e 19/05/2025.
- Catasto (consultazioni telematiche): 23/01/2025, 01/02/2025.
- Conservatoria (consultazioni telematiche): 24/01/2025, 09/06/2025, 10/06/2025.
- Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 09/06/2025 e 10/06/2025.
- Richieste e ricerche anagrafiche: 14/06/2025 e 18/06/2025.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La procedura colpisce l'intero di una porzione di testa di casa a schiera su due piani fuori terra, con scantinato e garage a piano interrato, il tutto in Via Gorizia n. 56 a Lonigo (VI). Le unità (appartamento e garage) fanno parte di un edificio con complessive tre abitazioni e relativi garage, posto in un lotto di terreno lungo Via Gorizia, e situato subito a sud dell'abitato di Lonigo, a breve distanza della strada provinciale che conduce a Cologna Veneta (VR).

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Quota dell'intero (1/1) di un'abitazione a schiera (porzione di testa) a piano interrato, terra e primo, con garage a piano interrato, il tutto in Via Gorizia n. 56 a Lonigo (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo, Foglio 5:

- **Mappale 1811, Sub 4, Cat. C/6**, Classe 5, Consistenza 38 mq, Rendita 88,31 €, intestato a --- nata a --- l'---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/2 in regime di --- e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di ---;
- **Mappale 1811, Sub 7, Cat. A/2**, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Rendita 557,77 €, intestato a --- nata a -- - l'---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/2 in regime di --- e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di ---.

Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore (cfr. Atto di Compravendita Rep. 130.495 e Racc. 24.933 del Notaio Beniamino Itri in data 27/09/2010). Il

pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 16/02/2024 ai nn. 3260 R.G. e 2416 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 e --- nata a --- l'---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/2, e insieme proprietari dell'intero (1/1) dei beni siti in Lonigo (VI) e catastalmente identificati al Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7.

Date le caratteristiche e la consistenza dei beni pignorati (abitazione a schiera con garage) si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

2.3 Confini N-E-S-O

Confini del Foglio 5 Mappale 1811 C.F. Sub 4 (garage) in senso N.E.S.O. sono: muro contro terra su 4 lati, parete verso altra unità immobiliare stessa ditta su 3 lati e parete (con ingresso) verso bene comune non censibile sul restante lato; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del Foglio 5 Mappale 1811 C.F. Sub 7 (abitazione) in senso N.E.S.O. sono: parete verso bene comune non censibile su 1 lato, parete verso altra unità immobiliare stessa ditta su 4 lati, muro contro terra su 2 lati, e parete verso altra unità immobiliare di altra ditta sui restanti 3 lati a piano interrato; muro perimetrale esterno su 5 lati e parete verso altra unità immobiliare di altra ditta sui restanti 3 lati a piano terra; muro perimetrale esterno su 5 lati e parete verso altra unità immobiliare di altra ditta sui restanti 3 lati a piano primo; salvi i più precisi ed aggiornati.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di una porzione di testa di edificio trifamiliare a piano terra e primo, con scantinato e garage a piano interrato, il tutto sito a Lonigo (VI) in Via Gorizia n. 56. L'abitazione si compone di locale ingresso-soggiorno-cucina, wc e area di corte esclusiva a piano terra; tre camere da letto, un bagno e due poggioli a piano primo; disbrigo, cantina e garage a piano interrato. L'edificio è stato costruito nel 2009-2010 con abitabilità del 2010; da allora non sembra aver subito manutenzioni o modifiche significative. L'accesso (pedonale) all'abitazione avviene direttamente dalla pubblica via (Via Gorizia n. 56), mentre al garage si accede attraverso rampa e spazio di manovra in comune con le altre due abitazioni che compongono la trifamiliare; il passo carraio si trova su via Gorizia n. 62, all'estremo ovest del lotto.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 208 mq (ca. 110 mq appartamento, ca. 6 mq poggioli, ca. 49 mq scantinato e ca. 43 mq garage) a cui si aggiungono ca. 136 mq di area di corte esclusiva (giardino e area di corte); la superficie commerciale è di ca. 180 mq. Le altezze interne sono variabili a seconda dei locali, vale a dire: ca. 2,70 ml nell'appartamento piano terra e primo, e ca. 2,30 ml nel piano interrato (scantinato e garage).

L'edificio è stato costruito nel 2009-2010 e da allora non sembra essere stato interessato da lavori, se non le normali manutenzioni di carattere ordinario. La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo e dell'epoca (edilizia civile), con fondazioni continue, murature in laterizio, solai in latero-cemento, tetto a due falde con copertura in tegole, e lattoneria in lamiera; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro-camera; vi sono oscuri con apertura alla vicentina solo in alcuni fori; il portoncino di ingresso dell'abitazione è di tipo

blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono prevalentemente in legno (cucina, soggiorno, camere e bagni) e in parte in piastrelle di ceramica (locali a piano interrato); la scala interna è in cls. con rivestimento in pietra; la cantina (utilizzata come bagno/lavanderia) a piano interrato presenta pareti rivestite in piastrelle; il bagno a piano terra presenta rivestimento in tappezzeria, mentre quello a piano primo presenta pareti tinteggiate prive di rivestimento; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle in cucina e nel disbrigo (utilizzato come taverna); vi sono impianto elettrico, idrico, di riscaldamento (a pavimento a piano terra e primo e con fan-coil a piano interrato) e di raffrescamento (solo nella zona notte); l'acqua calda viene prodotto da caldaia a gas metano; gli impianti sono da considerare a norma secondo i regolamenti vigenti al momento della loro realizzazione.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione buone; vi sono alcuni segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio; la tappezzeria del bagno a piano terra è in parte strappata, quindi da sostituire; nella parte alta delle pareti che danno verso l'esterno a piano primo si riscontra la presenza di macchie di muffa per probabile ponte termico e mancata ventilazione; in alcuni punti si riscontra la presenza di crepe nella muratura; le pavimentazioni dei poggiali appaiono bisognose di manutenzione. Anche nei locali a piano interrato (cantina, disbrigo e garage) si rileva la presenza di macchie di muffa su pareti e soffitto per insufficiente ventilazione e per infiltrazione di umidità/acqua. Nel complesso le condizioni si possono considerare buone; sono necessarie solo alcune manutenzioni di modesta entità e l'esecuzione di controlli generali sugli impianti tecnologici, con eventuale messa a norma.

Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare manutenzioni e riparazioni si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle relative pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (non in scala).

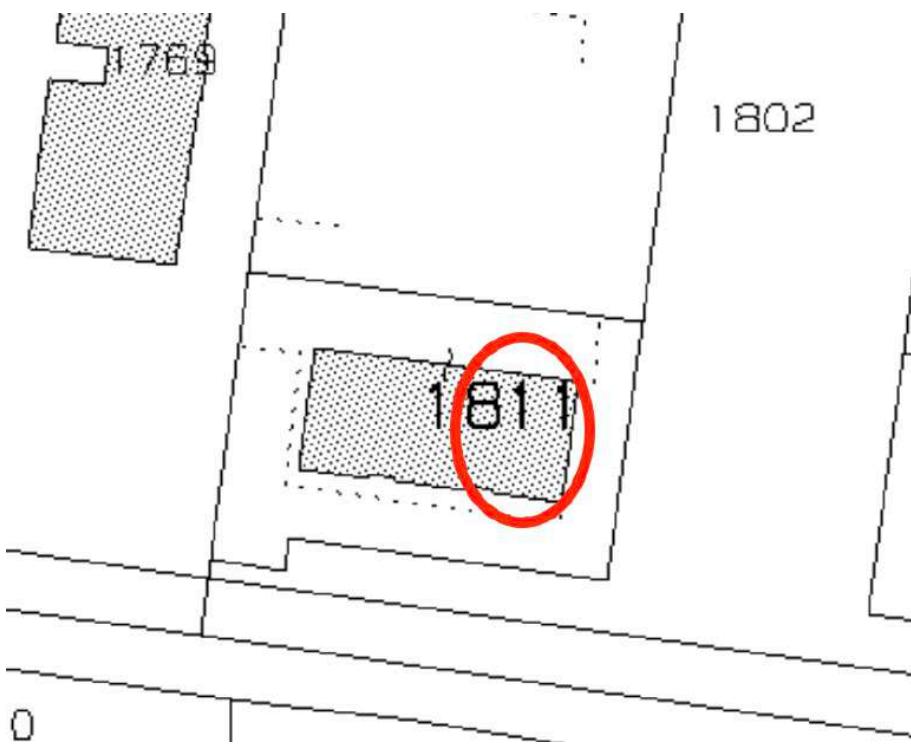
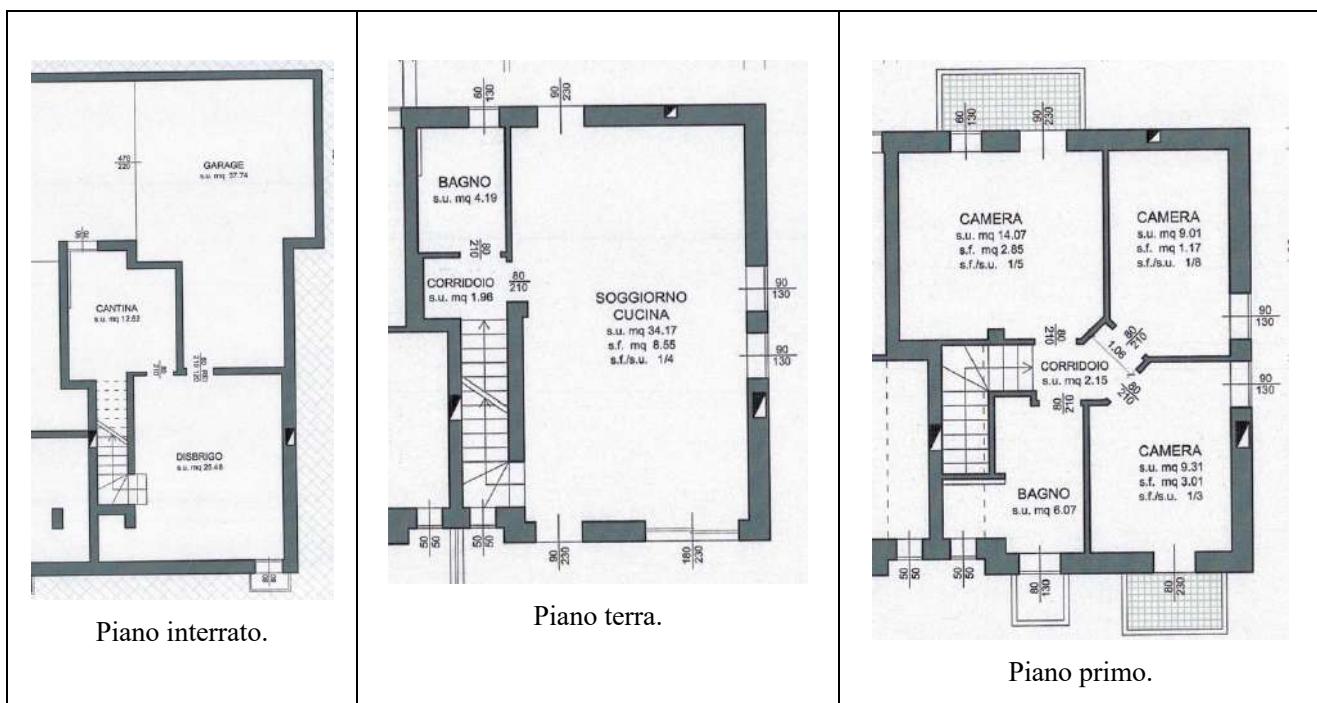
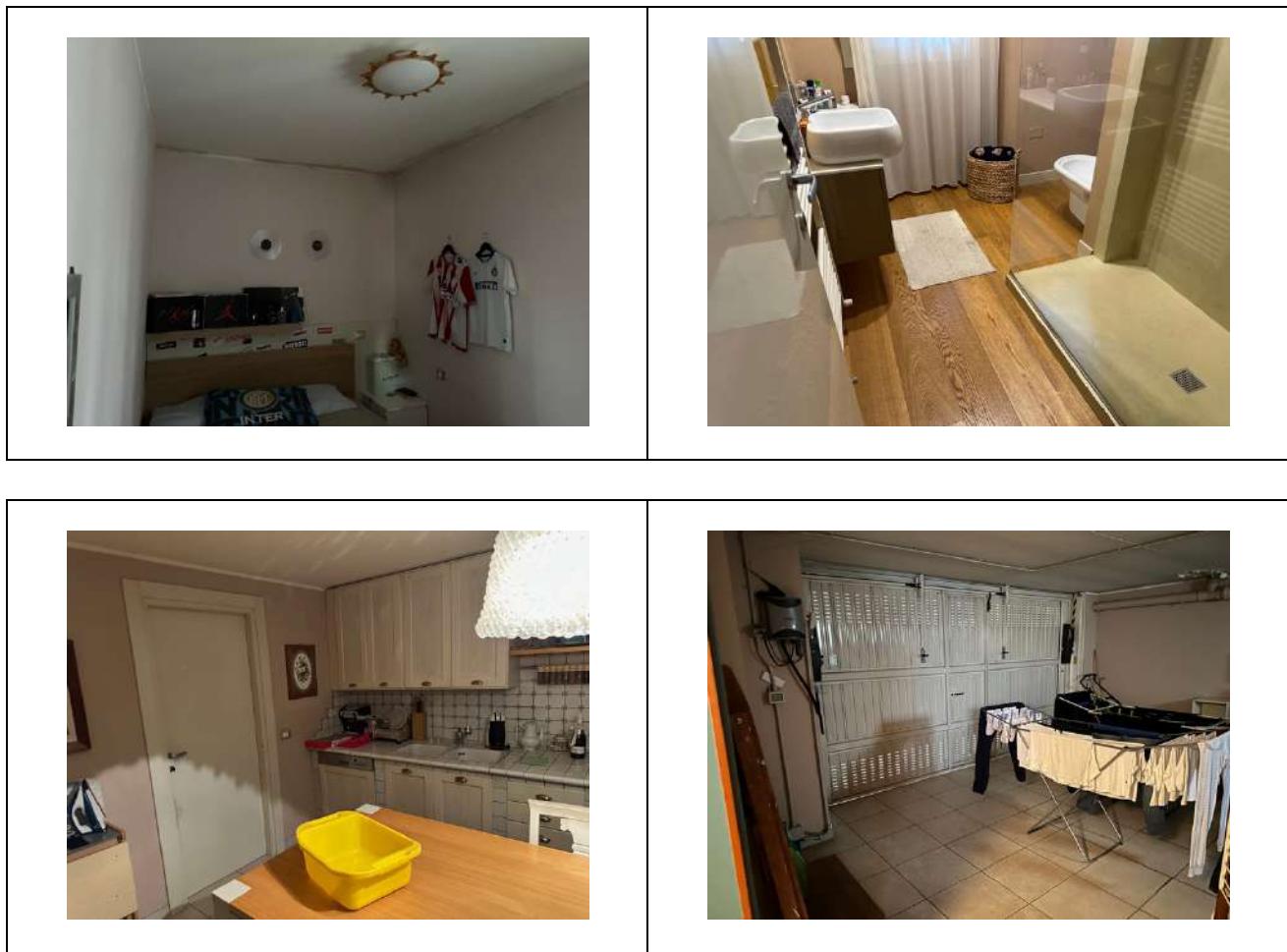


Figura 2. Estratto mappa catastale (non in scala).

**Figura 3. Planimetria immobili (non in scala).**

**Figura 4. Foto immobili.**

2.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica, predisposto appositamente per la presente procedura e redatto in data 18/05/2025 dall'ing. Giuseppe Bassanello, riporta Classe energetica D (105,05 kWh/m² anno).

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

L'abitazione e il relativo garage risultano occupati da uno dei due comproprietari esecutati (quota di 1/2), che vi abita con propri familiari (due figli); l'altro comproprietario esecutato (quota di 1/2) risiede altrove.

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

L'abitazione e il relativo garage risultano occupati da uno dei due comproprietari esecutati, che vi abita con propri familiari (due figli), in forza del titolo di proprietà della quota di 1/2 e in forza di Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Vicenza in data 09/01/2019 ai nn. 541 R.G. e 359 R.P., come da Verbale di separazione consensuale n. 2001/2013 cron. omologato in data 13/06/2013.



4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 5 Mappale 1811** è attualmente Ente Urbano di mq 526 a seguito di Tipo Mappale n. VI0404710 del 16/12/2009; deriva dal Mappale 1802 di mq 5353 a seguito del Frazionamento n. VI0404710 del 16/12/2009 (con cui sono stati generati anche i Mappali 1802 di 1564 mq, 1809 di 1398 mq, 1810 di 546 mq e 1812 di 1319 mq); a sua volta di Mappale 1802 di mq 5353 è stato interessato da Tipo mappale n. VI 0354627 del 21/10/2008 e deriva dal Mappale 1770 di mq 5353 a sua volta interessato da Tipo Mappale n. VI0174521 del 25/08/2006 e deriva dal Mappale 408 di mq 7770 a seguito di Frazionamento n. VI0174521 del 25/08/2006 (che ha generato anche il Mappale 408 di mq 214); il Mappale 408 di mq 7770 deriva dal Mappale 408 di mq 6690 a seguito di Tipo mappale n. VI0146219 del 09/09/1987 con cui veniva fuso con il Mappale 872 di mq 1080; il Mappale 408 di mq 6690 deriva dal Mappale 408 di mq 7770 a seguito di Frazionamento n. 3077 del 08/03/1986 (con cui veniva generato anche il Mappale 872 di mq 1080); all'Impianto meccanografico del 30/06/1974 il Mappale 408 era Ente Urbano di mq 7770.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4** è attualmente Categoria C/6 di Classe 5, Consistenza 38 mq, Rendita 88,31 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0230197 del 02/06/2011 e da Variazione di unità afferenti su area urbana n. VI0139160 del 01/06/2010; in precedenza era parte del Mappale 1811, Categoria F/1, di mq 526, a seguito di Creazione aree urbane n. VI0028502 del 05/02/2010.
- **il Foglio 5 Mappale 1811 Sub 7** è attualmente Categoria A/2 di Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita 557,77 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0230197 del 02/06/2011 e da Variazione di unità afferenti su area urbana n. VI0139160 del 01/06/2010; in precedenza era parte del Mappale 1811, Categoria F/1, di mq 526, a seguito di Creazione aree urbane n. VI0028502 del 05/02/2010.
- **il Foglio 5 Mappale 1811 Sub 1** (rampa di accesso al piano interrato e corte) è B.C.N.C. ai Sub 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

4.2 Intestatari catastali storici

Il Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 27/09/2010 ad oggi: --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/2 in regime di --- e --- nato a -- - il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di ---;
- dal 05/02/2010 al 27/09/2010: --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/1 fino al 27/09/2010.

Il Foglio 5 Mappale 1811 Sub 7 presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 27/09/2010 ad oggi: --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/2 in regime di --- e --- nato a -- - il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di ---;
- dal 05/02/2010 al 27/09/2010: --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/1 fino al 27/09/2010.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati presenti in visura catastale, Foglio 5 - Mappale 1811 - Subalterni 4 e 7, corrispondono ai dati indicati nel Pignoramento, nella Nota di trascrizione del pignoramento e nell'Atto di provenienza (Rep. 130495 e Racc. 24933 del Notaio Beniamino Itri in data 27/09/2010).

4.4 Giudizio di conformità catastale

Nella documentazione catastale (estratto di mappa e planimetrie catastali degli immobili) si riscontrano le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali:

- la scheda catastale dell'abitazione, a piano interrato, riporta altezza 2,40 ml, mentre in realtà è stata riscontrata un'altezza di ca. 2,30 ml.
- la scheda catastale del garage, a piano interrato, riporta altezza 2,40 ml, mentre in realtà è stata riscontrata un'altezza di ca. 2,30 ml.

Le difformità riscontrate sono minime e non rilevanti ai fini della consistenza dei beni, ma date le discrepanze nelle altezze, si rende opportuna la presentazione di nuove planimetrie catastali; per tale operazione si stima un costo di ca. 1.500,00 € (compreso oneri fiscali e diritti catastali), che rimane a carico del futuro acquirente.

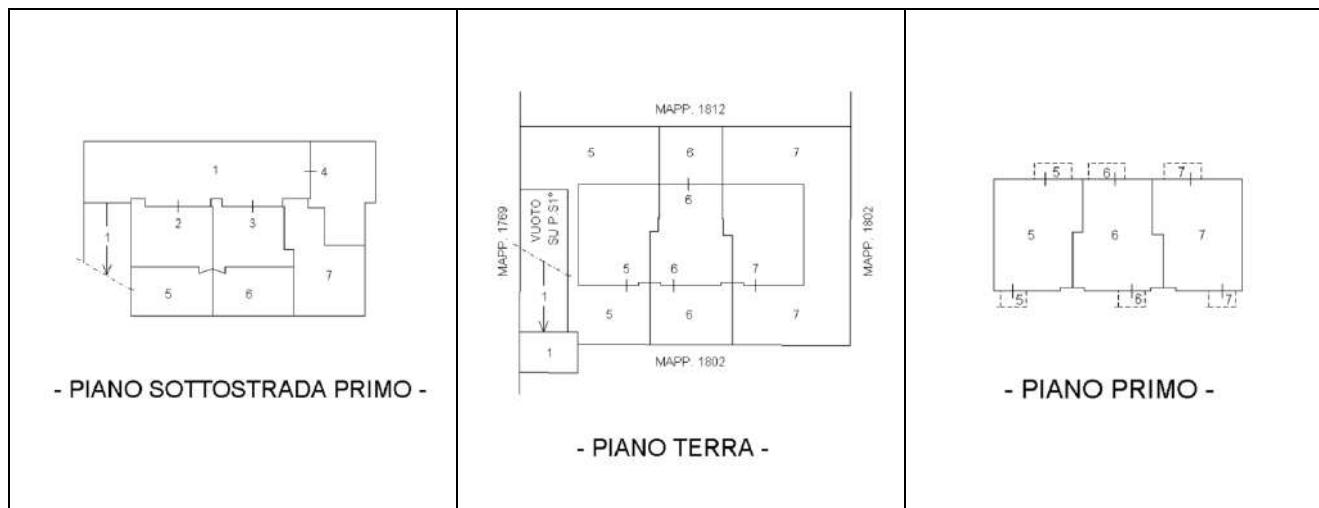


Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni (non in scala).



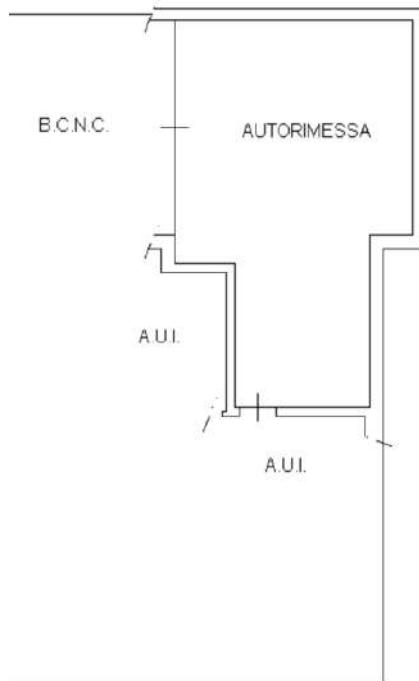


Fig. 5 M.N. 1811 Sub 4 - Piano interrato

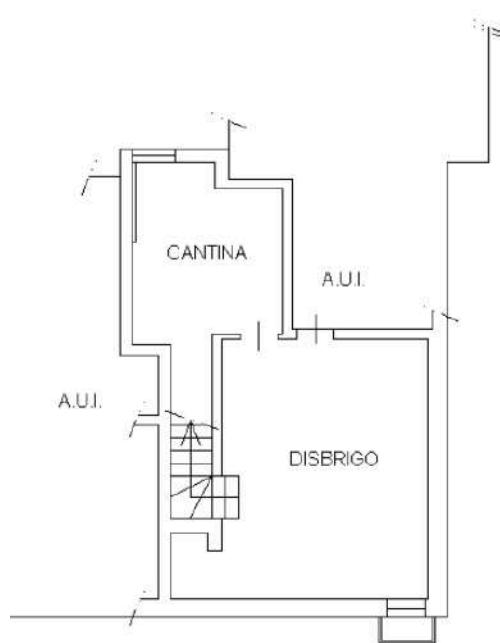


Fig. 5 M.N. 1811 Sub 7 - Piano interrato

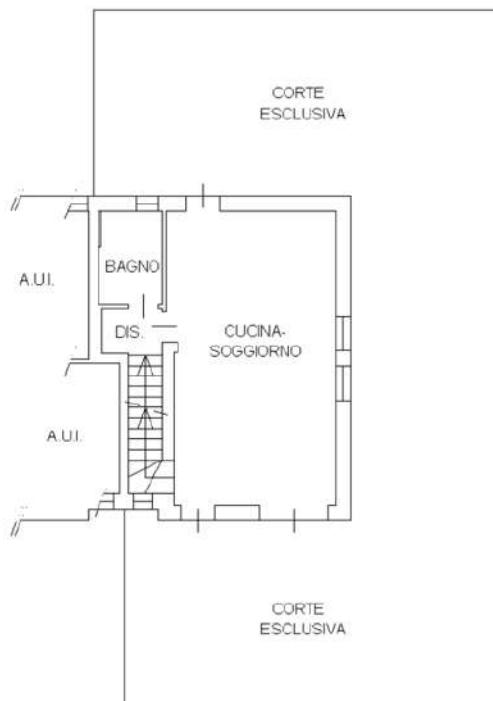


Fig. 5 M.N. 1811 Sub 7 - Piano terra

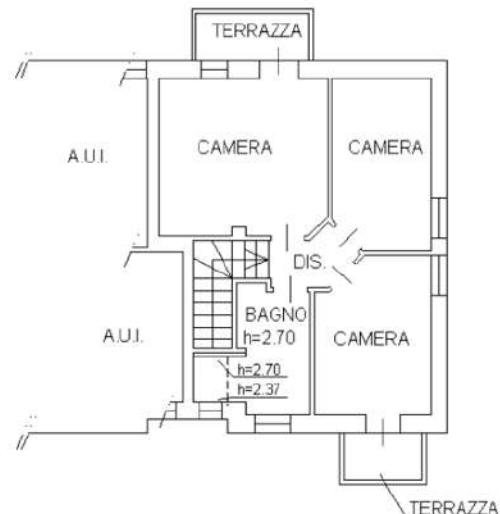


Fig. 5 M.N. 1811 Sub 7 - Piano primo

Figura 6. Planimetria catastali dei beni (non in scala).

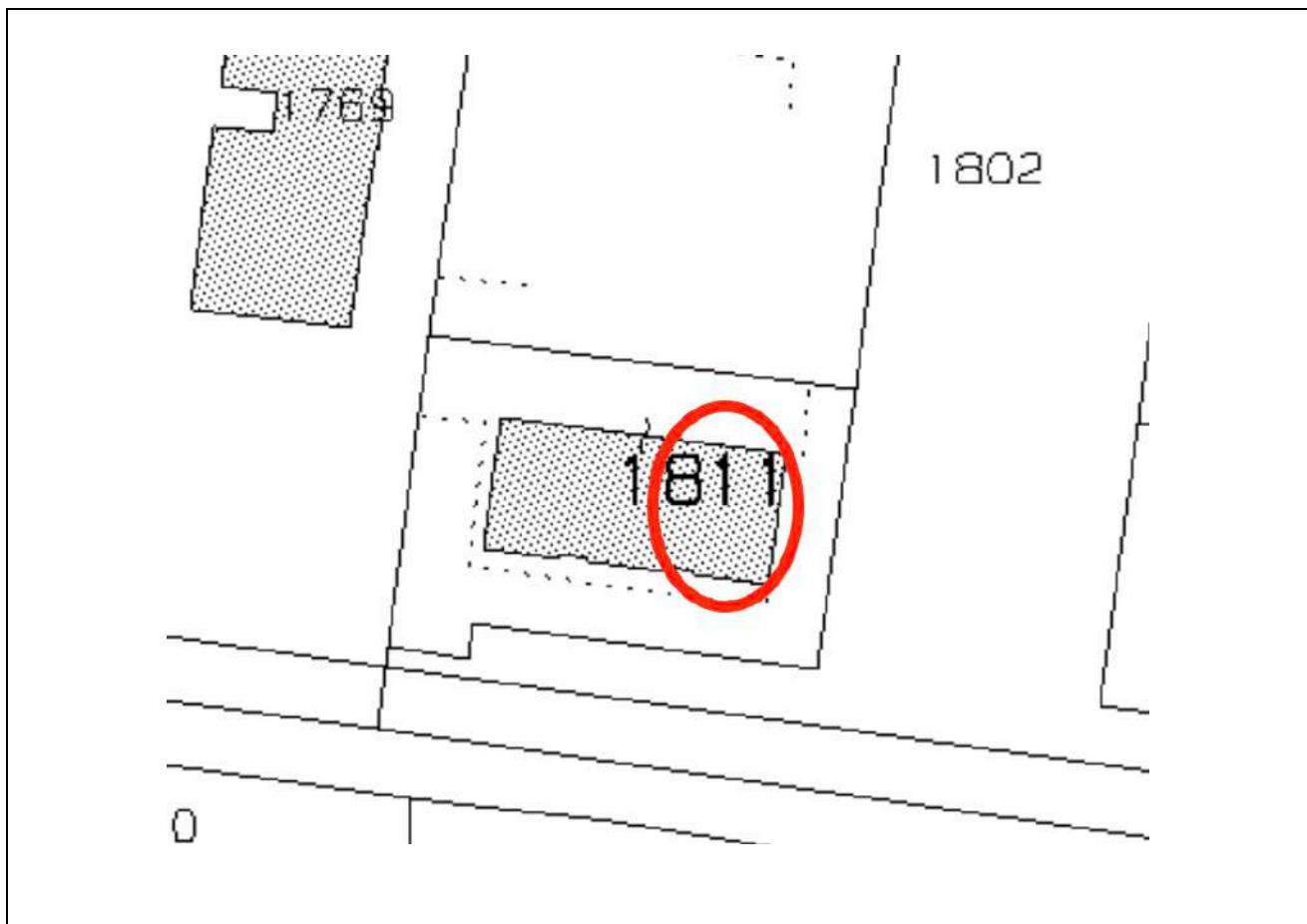


Figura 5. Estratto mappa catastale (non in scala)

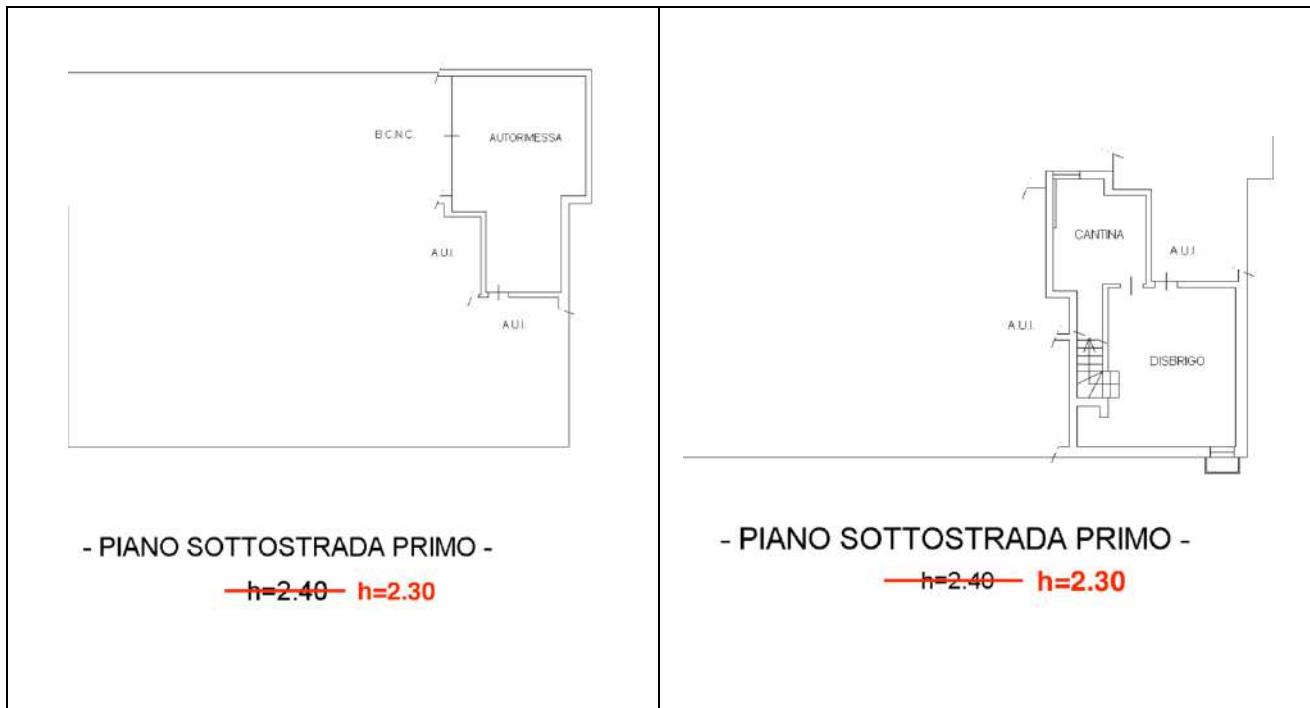


Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (non in scala).



5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/2 in regime di --- e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di --- in forza di atto di Compravendita Rep. 130495 e Racc. 24933 Notaio Beniamino Itri in data 27/09/2010, registrato a Vicenza 2 in data 05/10/2010 al n. 6777 serie 1T, e trascritto a Vicenza in data 06/10/2010 ai nn. 20750 R.G. e 13321 R.P. da potere di ---

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Dal 09/11/2006 al 27/09/2010: --- con sede a --- (---), in --- n. ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria dell'intero in forza di Compravendita Rep. 121565 e Racc. 18985 del Notaio Beniamino Itri in data 09/11/2006, registrato a Vicenza 2 in data 23/11/2006 al n. 5480 serie 1T, e trascritto a Vicenza in data 24/11/2006 ai nn. 32228 R.G. e 19188 R.P. da potere di ---, ---, ---, --- e ---. N.B. L'atto si riferisce al terreno con sovrastante fabbricato di cui al Foglio 5 Mappale 1770; il fabbricato è stato poi demolito; quando acquistato dagli esecutati è parte del più ampio bene di cui al Mappale 1770.
- Dal al 25/11/1995 al 09/11/2006: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di 1/12, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di 1/12, --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di 1/12, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di 1/2 e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di 2/12 in forza di Denuncia di successione (eredità devoluta per legge) in morte di ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, successione registrata presso Ufficio del registro di Vicenza in data 23/05/1996 al n. 70/1061 e trascritta a Vicenza in data 22/02/1999 ai nn. 4235 R.G. e 2993 R.P. N.B. La successione si riferisce ai beni censiti al Foglio 5 Mappale 408 da cui deriva il Mappale 1770.
- Dal 04/08/1967 al 09/11/2006: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di 1/2 in forza di Atto di compravendita Rep. 4346 del Notaio Giuseppe Onorato in data 04/08/1967, registrato a Lonigo in data 23/08/1967 al n. 374 vol. 1116 Mod. 1 e trascritto a Vicenza in data 24/08/1967 ai nn. 6962 R.G. e 5630 R.P. da potere di --- e ---.
- Dal 04/08/1967 al 25/11/1995: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di 1/2 in forza di Atto di compravendita Rep. 4346 del Notaio Giuseppe Onorato in data 04/08/1967, registrato a Lonigo in data 23/08/1967 al n. 374 vol. 1116 Mod. 1 e trascritto a Vicenza in data 24/08/1967 ai nn. 6962 R.G. e 5630 R.P. da potere di --- e ---.

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Lonigo sono stati visionati ed estratta copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Denuncia di inizio attività n. D09-046-BA e prot. 7398/E del 10/04/2009 per "Costruzione edificio trifamiliare nel lotto n. 4 della Lottizzazione di Via Gorizia".



- Denuncia di inizio attività n. D10-031-BA e prot. 4497/E del 04/03/2010 per "Variante alla D.I.A. prot. n. 7398/E del 10/04/2009 P.E. nr. D09/046 relativa alla Costruzione di un edificio trifamiliare nel lotto n. 4 della Lottizzazione di Via Gorizia".
- Agibilità prot. 12629/E del 24/06/2010 relativa alla "Costruzione di un edificio trifamiliare all'interno del lotto n. 4 della Lottizzazione di Via Gorizia" - Agibilità attestata trascorsi 60 giorni dal 24/06/2010.

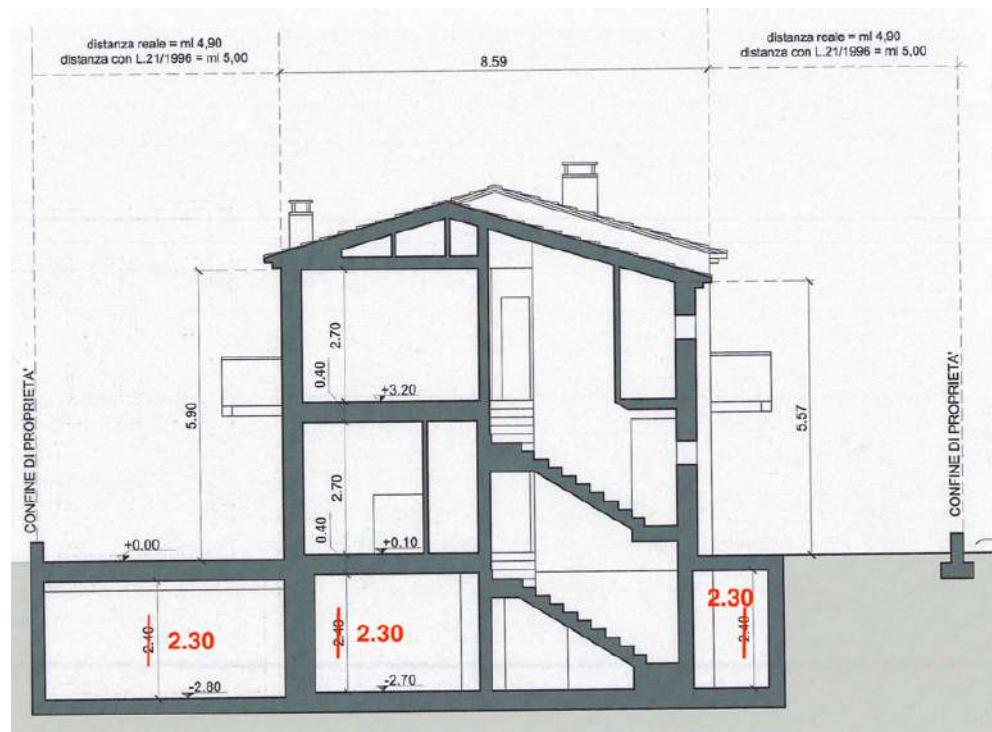
Riepilogando si tratta di un edificio realizzato nel periodo 2009/2010 nell'ambito di un piano di lottizzazione denominato "Via Gorizia". In precedenza vi era un altro fabbricato costruito a partire dal 1967 (pratica n. 73/1967 del 13/10/1967 prot. 12338 e successivi titoli edilizi) che è stato integralmente demolito per consentire la realizzazione di un nuovo complesso immobiliare con più edifici, di cui fanno parte le unità oggetto della presente procedura immobiliare.

6.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi nell'immobile, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra quanto approvato e quanto esistente sul posto, ad eccezione dell'altezza dei locali a piano interrato che è di ca. 2,30 ml invece che 2,40 ml e della destinazione d'uso dei locali interrati che vengono utilizzati in modo difforme da quanto autorizzato; pertanto i beni non risultano pienamente conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Sono fatte salve le normali tolleranze ammesse dalla legislazione vigente (D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.).

Le principali difformità riscontrate ed evidenziate nell'elaborato grafico a seguire, sono le seguenti:

- diversa altezza dei locali a piano interrato: ca. 2,30 ml invece dei 2,40 ml dichiarati nel progetto;
- nel locale cantina è stato realizzato un bagno/lavanderia;
- il locale disbrigo viene utilizzato come taverna.



Sezione.

Figura 7. Comparazione stato approvato – stato rilevato (non in scala).

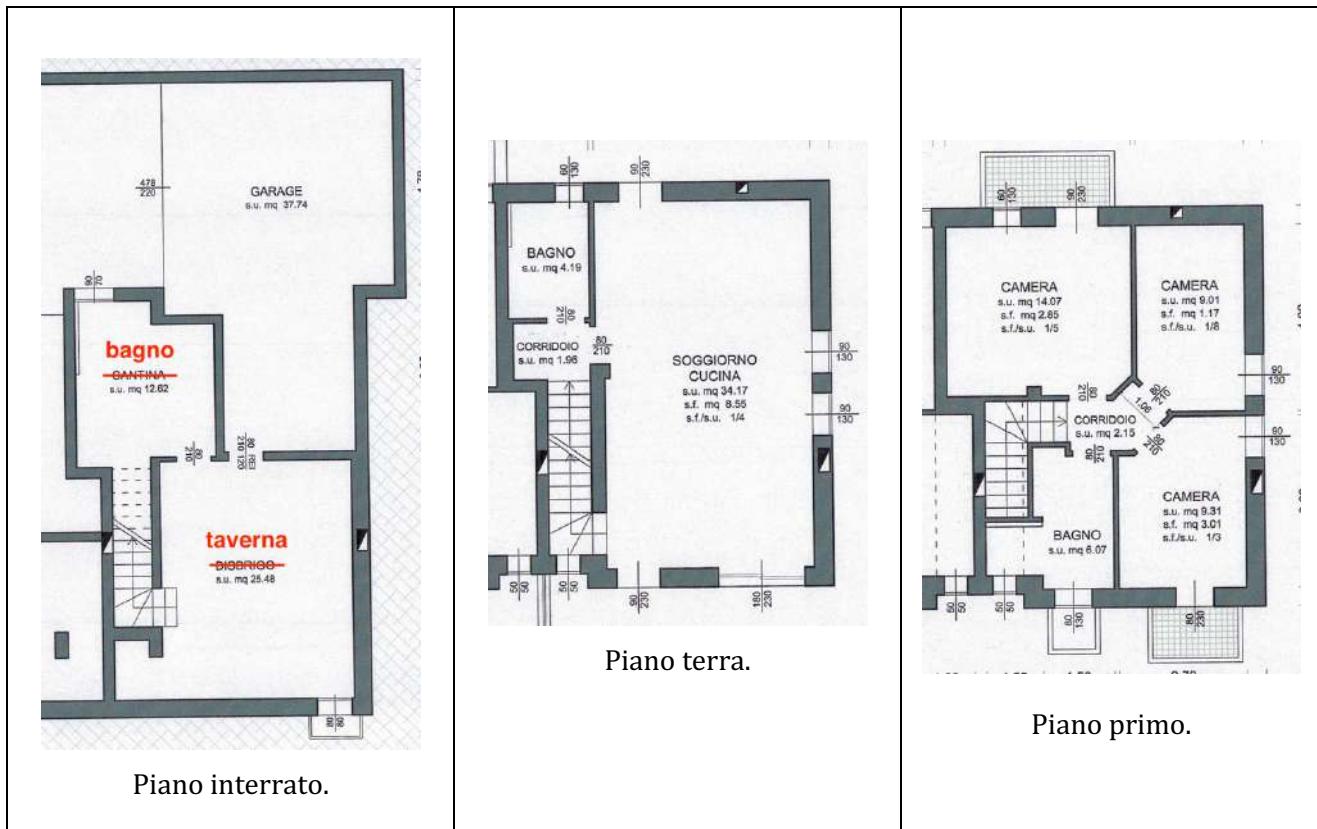


Figura 8. Stato approvato (non in scala).

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La difformità dell'altezza risale probabilmente alla costruzione originaria del fabbricato (anni 2009-2010); pertanto si tratta di una difformità già esistente al momento del rilascio dell'abitabilità. Dopo un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale (geom. Alessandro Pagani), emerge che trattasi di difformità in parte sanabili in quanto conformi ad alcune delle vigenti normative (Regolamento edilizio) del Comune di Lonigo, che per i locali di servizio (depositi, ripostigli, ecc.) ammette un'altezza minima di 2,20 ml; diversamente non è sanabile il cambio d'uso da cantina a bagno e da disbrigo a taverna, in quanto per i locali accessori (mansarde, bagni, lavanderie, ecc.) è necessaria un'altezza minima di 2,40 ml. Quindi è possibile sanare la minore altezza, ma non il cambio d'uso da locali accessori e locali di servizio, a meno di non trovare un modo per riportare l'altezza a 2,40 ml come previsto dal progetto originario. Si rende quindi necessaria la produzione di una sanatoria per minore altezza dei locali, per la quale si stima un costo di circa 3.500,00 € (al netto di oneri fiscali, diritti comunali, eventuali sanzioni, ecc.).

Si segnala che altre minime discrepanze rientrano nelle tolleranze previste dal D.P.R. 380/2021 come modificato dalla Legge 105/2024.

Per la destinazione urbanistica dell'area di rinvia al Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Lonigo in data 19/05/2025.

6.4 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.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

Sono stati individuati i seguenti vincoli ed oneri giuridici (e non) gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) l'abitazione condivide alcuni spazi comuni (rampa di accesso al garage, spazio di manovra, ecc.) con altre due abitazioni; non c'è un regolamento condominiale e non c'è amministratore; non sono state segnalate spese condominali/comuni insolute; le spese comuni (corrente elettrica per cancello su strada e illuminazione rampa a spazio di manovra) ammontano a circa 100,00 € all'anno;
- b) parte esecutata ha comunicato che la corrente elettrica delle parti comuni viene fornita dall'utenza (contatore) che serve le unità oggetto di esecuzione;
- c) risulta presente fondo patrimoniale trascritto a Vicenza in data 10/02/2012 ai nn. 3043 R.G. e 2327 R.P. con relative annotazioni per domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione (trascrizione in data 27/01/2017 ai nn. 1745 R.G. e 175 R.P.), inefficacia parziale (trascrizione in data 30/07/2020 ai nn. 13772 R.G. e 2123 R.P.) ed inefficacia totale (trascrizione in data 31/10/2023 ai nn. 24079 R.G. e 3029 R.P.);
- d) vi è provvedimento di assegnazione di casa coniugale trascritto a Vicenza in data 09/01/2019 ai nn. 541 R.G. e 359 R.P.; la beneficiaria è uno dei soggetti eseguiti;

- e) sono necessarie alcune manutenzioni alle finiture, in particolare nei bagni a piano terra e primo (rifacimento del rivestimento delle pareti) e nei locali a piano interrato e primo (presenza di muffa e macchie di umidità);
- f) gli impianti devono essere revisionati ed eventualmente aggiornati, adeguandoli alle normative vigenti;
- g) la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato, in modo indicativo e di massima, esclusivamente al fine 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; i costi per tali regolarizzazioni sono stati stimati in via presuntiva; il costo esatto, comprensivo di eventuali sanzioni, sarà conosciuto con precisione solo al momento della conclusione dell'iter di regolarizzazione e/o sanatoria;

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/06/2025)

La ricerca, condotta per via telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 23/01/2025 e aggiornata in data 21/06/2025, ha riscontrato la presenza delle seguenti note:

- **Trascrizione a favore:** trascritta in data 06/10/2010 ai nn. 20750 R.G. e 13321 R.P., Atto di compravendita Rep. 130495 e Racc. 24933 del Notaio Beniamino Itri in data 27/09/2010, a favore di --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, da potere di ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 1, 4 e 7.
- **Annotazione:** domanda di annotazione in data 18/10/2010 ai nn. 21551 R.G. e 3128 R.P., Annotazione ad iscrizione relativa a Restrizione di beni Rep. 130492 e Racc. 24930 del Notaio Beniamino Itri in data 27/09/2010, a favore (come nella formalità originaria) di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro (come nella formalità originaria) --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 per l'intero.
- **Trascrizione a favore e contro:** trascritta in data 10/02/2012 ai nn. 3043 R.G. e 2327 R.P., Costituzione di fondo patrimoniale Rep. 54953 e Racc. 14649 del Notaio Franco Golin in data 06/02/2012, a favore e contro --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7 per l'intero; si riscontrano inoltre:
 - Annotazione in data 27/01/2017 ai nn. 1745 R.G. e 175 R.P. per Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;
 - Annotazione in data 30/07/2020 ai nn. 13772 R.G. e 2123 R.P. per Inefficacia parziale;
 - Annotazione in data 31/10/2023 ai nn. 24079 R.G. e 3029 R.P. per Inefficacia totale.
- **Iscrizione contro:** iscritto in data 15/06/2016 ai nn. 11091 R.G. e 1896 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 3861/2016 del Tribunale civile e penale di Vicenza in data 07/06/2016, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7; l'iscrizione comprende anche altri beni con relativi intestatari, non oggetto della presente esecuzione; si riscontra inoltre **Annotazione** in data 09/10/2023 ai nn. 22148 R.G. e 2812 R.P. per Restrizione di beni (riguarda il Foglio 32 Mappale 176 in Lonigo non oggetto della presenta esecuzione).



- **Iscrizione contro:** iscritto in data 25/08/2016 ai nn. 16308 R.G. e 2849 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 2543/2016 del Tribunale di Vicenza in data 22/07/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7; l'iscrizione comprende anche altri beni con relativi intestatari, non oggetto della presente esecuzione; si riscontra inoltre **Annotazione** in data 09/10/2023 ai nn. 22149 R.G. e 2813 R.P. per Restrizione di beni (riguarda il Foglio 32 Mappale 176 in Lonigo non oggetto della presente esecuzione).
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 19/12/2016 ai nn. 23474 R.G. e 16766 R.P., Domanda giudiziale per **Revoca atti soggetti a trascrizione** Rep. 137 del Tribunale civile e penale di Vicenza in data 02/12/2016, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 1, 4 e 7;
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 24/02/2017 ai nn. 3644 R.G. e 2634 R.P., Domanda giudiziale per **Revoca atti soggetti a trascrizione** Rep. 984 del Tribunale di Vicenza in data 06/02/2017, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7;
- **Iscrizione contro:** iscritto in data 10/03/2017 ai nn. 4620 R.G. e 768 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 1021 del Tribunale di Vicenza in data 09/03/2017, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7; l'iscrizione comprende anche altri beni con relativi intestatari, non oggetto della presente esecuzione; si riscontra inoltre **Annotazione** a iscrizione in data 09/10/2023 ai nn. 22150 R.G. e 2814 R.P. per Restrizione di beni (riguarda il Foglio 32 Mappale 176 in Lonigo non oggetto della presente esecuzione).
- **Trascrizione contro:** trascritto in data 09/01/2019 ai nn. 541 R.G. e 359 R.P., Atto giudiziario per **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** Rep. 18858/2016 del Tribunale di Vicenza in data 18/11/2016, a favore di --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, e contro e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7.
- **Trascrizione contro:** trascritto in data 16/02/2024 ai nn. 3260 R.G. e 2416 R.P., Atto esecutivo o cautelare per **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 5 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 09/01/2024, a favore di --- con sede a --- (VI), Cod. Fisc. ---, contro --- nata a --- l---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 1, 4 e 7.

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

Di seguito si riportano gli oneri e i vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **Iscrizione contro:** iscritto in data 15/06/2016 ai nn. 11091 R.G. e 1896 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 3861/2016 del Tribunale civile e penale di Vicenza in data 07/06/2016, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7; l'iscrizione comprende anche altri beni con relativi intestatari, non oggetto della presente esecuzione; si riscontra inoltre **Annotazione** in data 09/10/2023 ai nn. 22148 R.G. e



2812 R.P. per Restrizione di beni (riguarda il Foglio 32 Mappale 176 in Lonigo non oggetto della presenta esecuzione).

- **Iscrizione contro:** iscritto in data 25/08/2016 ai nn. 16308 R.G. e 2849 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 2543/2016 del Tribunale di Vicenza in data 22/07/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7; l'iscrizione comprende anche altri beni con relativi intestatari, non oggetto della presente esecuzione; si riscontra inoltre **Annotazione** in data 09/10/2023 ai nn. 22149 R.G. e 2813 R.P. per Restrizione di beni (riguarda il Foglio 32 Mappale 176 in Lonigo non oggetto della presenta esecuzione).
- **Iscrizione contro:** iscritto in data 10/03/2017 ai nn. 4620 R.G. e 768 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 1021 del Tribunale di Vicenza in data 09/03/2017, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- l'---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 4 e 7; l'iscrizione comprende anche altri beni con relativi intestatari, non oggetto della presente esecuzione; si riscontra inoltre **Annotazione** a iscrizione in data 09/10/2023 ai nn. 22150 R.G. e 2814 R.P. per Restrizione di beni (riguarda il Foglio 32 Mappale 176 in Lonigo non oggetto della presente esecuzione).
- **Trascrizione contro:** trascritto in data 16/02/2024 ai nn. 3260 R.G. e 2416 R.P., Atto esecutivo o cautelare per **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 5 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 09/01/2024, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nata a --- l'---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Lonigo Foglio 5 Mappale 1811 Sub 1, 4 e 7.

8. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'abitazione, con relativo garage, fa parte di un edificio con complessive n. 3 abitazioni e rispettivi n. 3 garage; le principali parti comuni sono gli spazi utilizzati come rampa di accesso e lo spazio di manovra che conduce ai garages (interrati); non c'è condominio; dalle informazioni raccolte non vi sono spese condominiali insolute. In base a quanto dichiarato dagli occupanti delle unità pignorate, le uniche spese comuni sostenute sono quelle relative alla luce delle parti comuni (area comune di accesso ai garages) che ammontano a ca. 100,00 € annui.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell’immobile viene 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 possono 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 precise 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 comuni coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini, ecc. Per le superficie accessorie (garage, poggioli, aree di corte esclusive, ecc.) vengono applicati opportuni coefficienti di adeguamento.

11.2 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%).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate (cfr. Allegato 8), 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 18/09/2024 risulti essere pari a:

299.884,15 € (duecentonovantanove mila ottocentoottantaquattro/15 €), pari a 1.666,02 €/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.

Vedere in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

11.3 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: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € ---
- altri costi/oneri: € ---

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote 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:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni, pari a € 299.884,15 x 15% = € 44.982,62.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € (299.884,15 - 44.982,62 - 1.500,00 - 3.500,00) = € 249.901,53 arrotondabile a:

€ 250.000,00 (duecentocinquantamila/00 €).

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

In base a quanto dichiarato in atto, i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati dagli esecutati in data 27/09/2010 al prezzo di € 200.000,00 (duecentomila/00 euro).



11.5 Giudizio di vendibilità'

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: buona.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

La procedura colpisce l'intero di due unità immobiliari (un'abitazione a schiera su tre livelli con relativo garage) in capo a due proprietari, entrambi esecutati, e quindi la vendita si riferisce all'intero dei beni oggetto della presenta perizia. Si evidenzia che, date le loro caratteristiche, i beni non sono divisibili.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

In base al certificato di residenza rilasciato dal Comune di Lonigo, presso l'abitazione oggetto della procedura sita in Via Gorizia n. 56 a Lonigo (VI), risultano residenti ---, comproprietaria esecutata, assieme a due figli, entrambi maggiorenni (--- nata il --- e --- nato il ---). L'altro comproprietario esecutato, ---, è residente a --- (---).

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

I proprietari esecutati, --- e ---, hanno fra loro contratto matrimonio in data 05/10/1996 scegliendo il regime di ---; in data 06/02/2012 hanno stipulato costituzione di fondo patrimoniale; in data 17/08/2013 hanno ricevuto omologa di separazione consensuale; in data 15/07/2016 hanno presentato ricorso per la cessazione degli effetti civili del matrimonio; in data 17/05/2019 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Pertanto alla data di acquisto dei beni oggetto della presente esecuzione (27/09/2010), le parti erano fra loro coniugate in regime di ---.

14. LOTTI

Visti i beni colpiti dalla procedura, vale a dire un'abitazione a schiera a piano interrato, terra e primo, con relativo garage a piano interrato, si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla.

Vicenza, lì 23/06/2025

Il Tecnico Incaricato
arch. Federico De Boni
(firma digitale)

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 dei soggetti esecutati e di provenienza;
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
7. CDU ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni;
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti;
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.

