



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 261/2023 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. S. Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20.03.2025**

Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via Campistorti n. 2 int. 3

Dati Catastali: C.F. – fg. 1, p.lla 357 sub 27 (C/6), sub 35 (A/2)  
proprietà superficiaria per la quota di 2/18

Esperto stimatore: **Arch. Emanuela Sbrissa** - Via Rivagge 16b – Pove del Grappa (VI)  
mail: emanuela@giipi.it – tel 348.2867153 – 0424.1750990

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto 63, Costozza di Longare (VI)  
mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 261/2023

promossa da:

contro \_\_\_\_\_

**Giudice:** dott. Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20.03.2025

**Esperto stimatore:** Arch. Emanuela Sbrissa

**Diritto pignorato** (pag. 6): quota 2/18 proprietà superficiaria

**Eventuali comproprietari non esecutati** (pag. 6): si

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento con autorimessa

**Ubicazione** (pag. 6): Via Campistorti n. 2 int. 3 – Lonigo (VI)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 18): Comune di Lonigo - Catasto Fabbricati – fg. 1

p.lla 357 sub 35 cat. A/2, cl. 1, vani 7, sup. cat. 123 mq. € 542,28, Via Campistorti p. T-2

p.lla 357 sub 27 cat. C/6, cl. 4, 19 mq, sup. cat. 24 mq. € 37,29, Via Campistorti p. T

**Metri quadri (pag. 6):** locali residenziali 138 m<sup>2</sup> circa (S.L.C.)

**Stato di manutenzione** (pag. 6): discreto

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 25): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 30): difformità sanabile

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 36): 144.000,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 35): comparabile A: 24/01/2024 € 150.000,00; comparabile B: 11/09/2023 € 111.296,01; comparabile C: 09/03/2022 € 145.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (43): 7.120,00 per la quota di 2/18 proprietà superficiaria

**Valore debito:** € 248.470,40 oltre interessi, spese di notifica e successive occorrende come da titolo

**Occupazione** (pag. 18): occupato dalla madre e da una sorella dell'esecutato (entrambe comproprietarie)

**Titolo di occupazione** (pag. 18): successione del sig. \_\_\_\_\_ del 12.01.2019 – trascritta a Vicenza il 19.04.2019 ai nn. 9177/6054

**Oneri** (pag. 33): nessuno

**APE** (pag. 18): classe F – 201,17 kWh/mq anno

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 45): come indicato nell'atto di provenienza ventennale l'immobile oggetto di esecuzione in caso di cessione è soggetto al vincolo di prelazione ai sensi della L. 560/93 a favore di A.T.E.R. di Vicenza (ex I.A.C.P.).

**Lotti** (pag. 45): Unico

**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 .....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione energetica .....	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	18
4.1	Possesso.....	18
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	18
5.	ASPETTI CATASTALI .....	18
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	18
5.2	Intestatari catastali storici .....	24
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	25
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	25
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	29
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	30
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	30
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	30
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	30
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	32
7.4	Perimetro del “mandato” .....	32
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	33
8.1	Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.).....	33
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23.07.2024).....	34
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	35
9.	SUOLO DEMANIALE.....	35
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	35
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	35



---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	35
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	35
12.1.1	Metodo di valutazione .....	35
12.2	Stima del valore di mercato .....	36
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	43
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	45
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	45
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	45
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	45
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	45
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	45
15.	LOTTI .....	45
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	45
17.	ELENCO ALLEGATI.....	46



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1. 27.09.2023 Giuramento Telematico
2. studio documenti di causa;
3. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
4. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
5. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Lonigo;
6. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
7. Redazione check-list preliminare;
8. 14.11.2023 – accesso con Custode Giudiziario alla presenza della madre dell'esecutato e della sorella. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
9. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte;
11. Invio della relazione di stima alle parti;
12. Deposito risposte eventuali osservazioni;
13. 20.03.2025 Udienza 569 c.p.c.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale sita a Lonigo, Via Campistorti n. 2 interno 3 piano 2°, in zona a prevalente destinazione residenziale.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. è discreto.

L'u.i.u. residenziale è stata realizzata negli anni '70 e le finiture, che risalgono all'epoca della costruzione, sono in buono stato di manutenzione.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Lotto unico

Intestatario: \_\_\_\_\_, nato a Lonigo il 08.08.1972 – \_\_\_\_\_

Diritto pignorato: Quota di 2/18 proprietà superficiaria

Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati – fg. 1

p.lла 357 sub 35 cat. A/2, cl. 1, vani 7, sup. cat. 123 mq. € 542,28, Via Campistorti p. T-2

p.lла 357 sub 27 cat. C/6, cl. 4, 19 mq, sup. cat. 24 mq. € 37,29, Via Campistorti p. T

La quota di proprietà superficiaria, secondo la Convenzione stipulata dal Comune di Lonigo e I.A.C.P. (ora A.T.E.R di Vicenza) ha durata di 99 a partire dal 08.03.1977.

Comproprietari:

1. \_\_\_\_\_, nata a Lonigo il 02.09.1942 - \_\_\_\_\_ - Abitazione ½;



2. \_\_\_\_\_, nata a Lonigo il 11/06/1971 - \_\_\_\_\_ - Prop. superficiaria 7/9;  
 3. \_\_\_\_\_, nata a Lonigo il 31/05/1974 - \_\_\_\_\_ - Prop. superficiaria 2/18;  
 4. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - Proprietà per l'area 1/1

### 3.3 Confini N-E-S-O

p.la 357 sub 35

N.E.S.O.: altra proprietà, muri perimetrali, vano scala comune, muri perimetrali;

p.la 357 sub 27

N.E.S.O.: altra proprietà, portico comune, vano scala comune, corte comune.

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di u.i.u. posta su edificio residenziale plurifamiliare denominato “Supercondominio Campistorti” sito in Via Campistorti n. 2 int. 3 a Lonigo (VI), a nord rispetto al centro comunale.

La zona risulta a destinazione prevalentemente residenziale ed è dotata nelle vicinanze di alcuni servizi, quali supermercato, banca e asilo nido.

La costruzione dell’edificio su cui si trovano le u.i.u. oggetto di stima risale agli anni ‘70 (inizio lavori 18.09.1974 – fine lavori 17.05.1976) e da allora non sono stati fatti interventi edilizi.

L’u.i.u. residenziale è posta al p. 2 (e ultimo), è accessibile da scale comuni ed è così sviluppata:

- Ingresso su disimpegno, cucina abitabile, ampio soggiorno, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, due camere singole, due bagni finestrati completi di sanitari (vasca o doccia), due terrazze.

Al piano terra si trova l’autorimessa con accesso da cortile comune.

L’u.i.u. ha due affacci completamente liberi (nord-ovest e nord-est), uno parzialmente libero (nord) e uno in aderenza con altra proprietà.

Al piano terra dispone di ampio giardino comune ad altri appartamenti che fanno parte dell’edificio condominiale.

L’accesso pedonale e carraio, comune con altre u.i.u., è posto su Via Campistorti.

Dal punto di vista costruttivo l’u.i.u. presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- pavimentazione in legno nella zona notte;
- pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- bagni finestrati completi di sanitari e doccia o vasca;
- finestre e porta-finestre in legno con vetro semplice con doppia finestra esterna in alluminio;
- tapparelle in legno;
- porta accesso blindata;
- porte interne in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma (posta nel locale cucina) e termosifoni;
- impianto condizionamento con split posto nel disimpegno e macchina esterna;



- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- allaccio all'impianto fognario;
- impianto gas ad uso domestico;
- citofono;
- basculante con apertura manuale.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è discreto, le finiture risalgono all'epoca della costruzione e sono di media qualità.

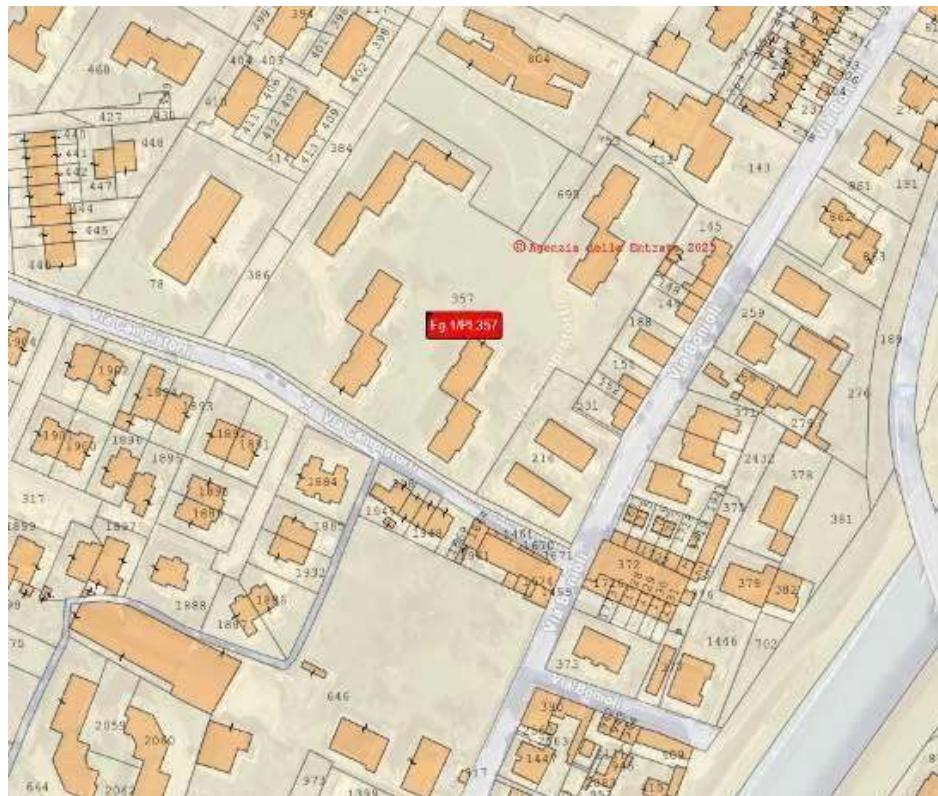
Non c'è necessità di interventi manutentivi urgenti.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m <sup>2</sup>	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	114,00	1,00	114,00
balconi\terrazzi	16,50	0,35	5,78
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina\deposito\c.t.	0,00	0,40	-
soffitta/legnaia/deposito	0,00	0,00	-
<b>superficie totale alloggio</b>		<b>mq</b>	<b>119,78</b>
area scoperta	0,00	0,00	-
autorimessa	24,00	0,75	18,00
<b>totale complessivo</b>		<b>mq</b>	<b>137,78</b>

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento si allega di seguito sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

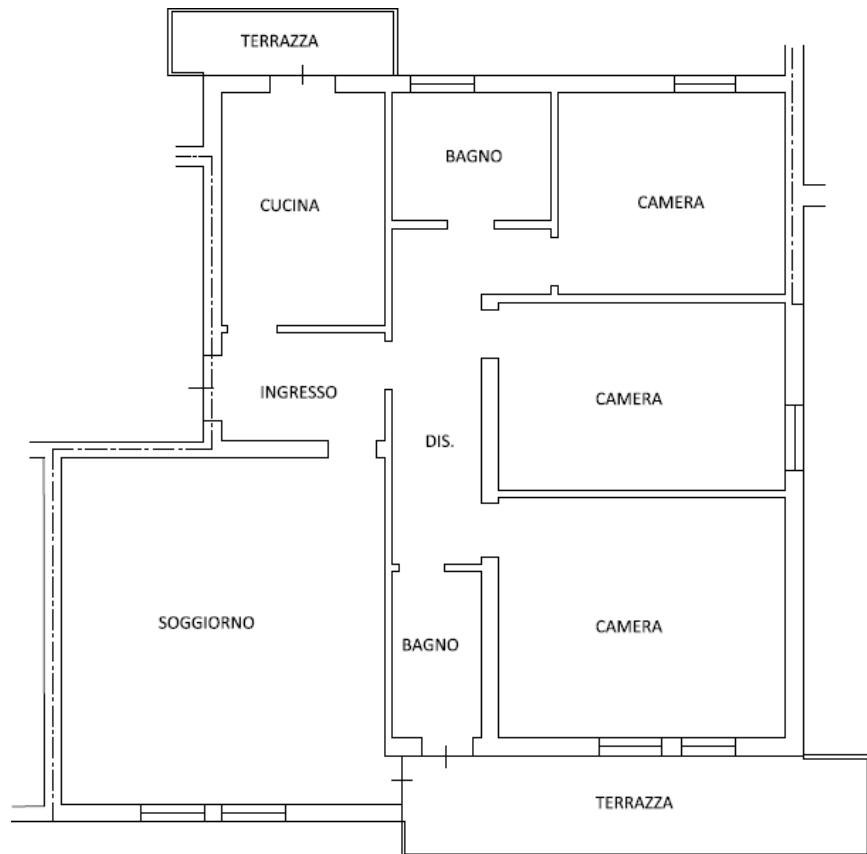
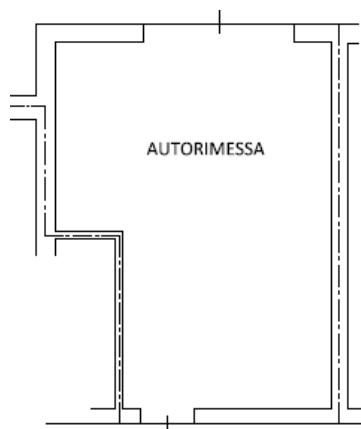




**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**



**Figura 2. Estratto mappa catastale.**

PIANTA PIANO SECONDO  
STATO DI FATTO

NON IN SCALA

PIANTA PIANO TERRA  
STATO DI FATTO**Figura 3. Planimetria immobili.**



Foto esterni appartamento p.2 e autorimessa piano terra



foto interni: entrata, cucina, soggiorno





Foto interni: soggiorno, terrazza esterna, disimpegno, bagno/lavanderia





Foto interni: camera matrimoniale e camera singola





Foto interni : camera singola e bagno con vasca





Foto: terrazzo, particolare serramento, autorimessa p. terra



**Figura 4. Foto immobili.**

### 3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato in data 03.04.2024 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica F pari a 201,17 kWh/mq anno.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Immobile occupato da: madre e sorella dell'esecutato in qualità di comproprietarie. Presso l'immobile ha residenza anche l'esecutato ma non vi abita stabilmente.

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

Titolo di occupazione: Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 17.04.2019 rep. 94391/88888/19, trascritto a Vicenza il 19.04.2019 ai nn. 9177/6054

Verifica congruità canone di locazione: Non vi sono contratti da verificare.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati – fg. 1

p.lla 357 sub 35 cat. A/2, cl. 1, vani 7, sup. cat. 123 mq. € 542,28, Via Campistorti p. T-2

p.lla 357 sub 27 cat. C/6, cl. 4, cons. 19 mq, sup. cat. 24 mq. € 37,29, Via Campistorti p. T

\_\_\_\_\_nato a Lonigo il 08.08.1972 – \_\_\_\_\_ – proprietà superficiaria  
2/18

La p.lla 357 – ente urbano al C.T. deriva dal frazionamento della p.lla 117 del 20.01.1976 pratica n. 100824 in atti dal 26.03.2001 (n. 7.18/1976).

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2025

Data: 19/02/2025 Ora: 15:52:10 Segue  
Visura n.: T393118 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LONIGO (Codice: E682)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA
	Foglio: 1 Particella: 357 Sub.: 35

## INTESTATI

1										(15) Proprietà superficiale 7/9
2										(12) Altrissime 1/2
3										(17) Proprietà per l'anno 1/1
4										(15) Proprietà superficiale 2/18
5										(16) Proprietà superficiale 1/18

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	357	35			A/2	1	7 vani	Totale: 125 L. 1.050.000 Tutte le estrazioni sono superate**; 118 m <sup>2</sup>	Euro 542,28	Variazione dal 09/11/2015: Inserimento in variazione dei dati di superficie
<b>Indirizzo:</b> VIA CAMPOSTORTI Fase T-2												
<b>Notifica:</b>												
<b>Ammissioni:</b> È stato riferimento p*90 n. 168												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Correlato E682 - Foglio 1 - Particella 357

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2025

Data: 19/02/2025 Ora: 15:52:10 Segue  
Visura n.: T393118 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	357	35			A/2	1	7 vani		Euro 542,28	L. 1.050.000
<b>Indirizzo:</b> VIA CAMPOSTORTI Fase T-2												
<b>Notifica:</b>												
<b>Ammissioni:</b> È stato riferimento p*90 n. 168												

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/1980:

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	357	35			A/2	1	7 vani		Euro 0,56	L. 1.050
<b>Indirizzo:</b> VIA CAMPOSTORTI Fase T-2												
<b>Notifica:</b>												
<b>Ammissioni:</b> È stato riferimento p*90 n. 168												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Correlato E682 - Foglio 1 - Particella 357

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/05/2024

N.	PLA/PLA/PLA/PLA/PLA	COM/COM/COM/COM/COM	DIRITTI E ONERI REALI
1			(15) Proprietà superficiale 7/9
DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/05/2024 Pubblico ufficiale ZANINI RAFFAELLA Sede LONIGO (VI) Registro n. 4166 - CESSAZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO Non presenti con Modello Unico n. 7564/1/2024 Registro PI di VICENZA in esercizio dal 14/05/2024		

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2025

Situazione degli intestati dal 12/01/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(3) Abitazione 1/2
2			(17) Proprietà per l'asse 1/1
3			(15) Proprietà superficie 0/18
4			(15) Proprietà superficie 0/18
5			(15) Proprietà superficie 4/6 fino al 03/05/2024
6			(15) Proprietà superficie 2/18 fino al 02/05/2024

DATI DERIVANTI DA

VOLTURA D'UFFICIO del 12/01/2019 Pubblico ufficiale UFF. VICENZA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 94391 Sede VICENZA (VI) Registrato: Volume 111111 n. 94391 registrato in data 17/04/2019 - SUCC. [REDAZIONE 054/2019 Volmer n. 45141/2019 - Pratica n. T10047196 in atti dal 02/05/2019]

Situazione degli intestati dal 04/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(17) Proprietà per l'asse 1/1 fino al 12/01/2019
2			(15) Proprietà superficie 1/1 fino al 12/01/2019

DATI DERIVANTI DA

VOLTURA D'UFFICIO del 04/12/2002 Pubblico ufficiale NOT. GOLIN Sede LONGO (VI) Repertorio n. 18480 - REG. INT. TRANC. D.V. AUTOM. 882/2003 Volmer n. 29422/1/2008 - Pratica n. T10407765 in atti dal 16/08/2008

Situazione degli intestati dal 04/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare da verificare fino al 04/12/2002
2			(99) Da verificare da verificare fino al 04/12/2002
3			(15) Proprietà superficie 1/1, in regime di consumo del beni fino al 04/12/2002

DATI DERIVANTI DA

Ano del 04/12/2002 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Sede LONGO (VI) Repertorio n. 18480 - COMPROAVENDITA (introduzione e passaggio di esercizi) Trascrizione n. 882/1/2003 Reperto PI di VICENZA in atti dal 15/01/2003

Situazione degli intestati dal 26/09/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(18) Proprietà superficie fino al 04/12/2002
2			(17) Proprietà per l'asse fino al 04/12/2002

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2025

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 28/09/1980 in atti dal 11/08/1999 SURALTEZZAZIONE/CLS - P.F. 98/99 (p. 335/3/1980)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 163; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 766; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 367; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 368; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 369; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 370; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 371; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 372; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 373; Sez. sub. (1) Foglio 1980 Subaltenuo 374;

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzo e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2025

Dati della richiesta	Comune di LONIGO (Codice: E682)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA
	Foglio: 1 Particella: 357 Sub.: 27

## INTESTATI

1										(15) Proprietà superficiale 7/9
2										(12) Abitazione 1/2
3										(11) Proprietà per l'area 1/1
4										(15) Proprietà superficiale 2/18
5										(18) Proprietà superficiale 1/18

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Servizio Utente	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro.Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Censuale	Rendita	
1		1	357	27			C/6	4	19 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 37,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in cassa dei dati di superficie
Indirizzo: VIA CAMPITORI PIANO T												
Nominativi: Partita: 10000109 Med.00 -												
Annotazioni: di studio: riferimento p*RI n. 361												

Mappali Terreni Censiti  
Codice Comune E682 - Foglio 1 - Particella 357

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Servizio Utente	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro.Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Censuale	Rendita	
1		1	357	27			C/6	4	19 m <sup>2</sup>		Euro 37,29 L. 72.260	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2025

Indirizzo: VIA CAMPITORI PIANO T	Partita: 10000109	Med.00	-
Nominativi:			
Annotazioni: di studio: riferimento p*RI n. 361			

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Servizio Utente	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro.Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Censuale	Rendita	
1		1	357	27			C/6	4	19 m <sup>2</sup>		Euro 0,08 L. 153	VARIAZIONE del 26/09/1980 in atti dal 11/08/1980 SUBALTERNAZIONE CLS - P.F. 98,99 (n. 335,2/1980)
Indirizzo: VIA CAMPITORI PIANO T												
Nominativi: Partita: 10000108 Med.00 -												
Annotazioni: di studio: riferimento p*RI n. 361												

Mappali Terreni Censiti  
Codice Comune E682 - Foglio 1 - Particella 357

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/05/2024

N.	DATI ANANGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(15) Proprietà superficiale 7/9	
DATI DERIVANTI DA: Atto del 02/05/2024 Pubblico ufficio ZANONI RAPPRESENTANTE: LORO (V) Registrazione: 4186 - Cessione di DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO Nota presentata con Modello Unico n. 7364,1/2024 Registrazione: PI di VICENZA in atti dal 14/05/2024.								

Situazione degli intestati dal 12/01/2019

N.	DATI ANANGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(13) Abitazione 1/2	
DATI DERIVANTI DA: Atto del 02/05/2024 Pubblico ufficio ZANONI RAPPRESENTANTE: LORO (V) Registrazione: 4186 - Cessione di DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO Nota presentata con Modello Unico n. 7364,1/2024 Registrazione: PI di VICENZA in atti dal 14/05/2024.								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2025

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 12/01/2019 Pubblico ufficiale UFF. VICENZA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 94391 Sede VICENZA (VI) Registrazione: Volume 88888 n. 94391 registrato su data 17/04/2019 - SUCC. MIGLIORIN PIETRO-UNICO 8934/2019 Volturno n. 4514.1/2019 - Pratica n. 510047189 in atti dal 01/03/2019
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 04/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(17) Proprietà per l'area 1/1 fino al 12/01/2019
2			(18) Proprietà superficiaria 1/1 fino al 12/01/2019

DATI DERIVANTI DA:	VOLTURA D'UFFICIO del 04/12/2002 Pubblico ufficiale NOT. GOLIN Sede LONGO (VI) Repertorio n. 18480 - REG. INT. TRASCR. D.V. AUTOM. 882/2003 Volturno n. 20422.1/2006 - Pratica n. V10207765 in atti dal 16/06/2006
--------------------	--

Situazione degli intestati dal 04/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare da testifcare fino al 04/12/2002
2			(99) Da verificare da testifcare fino al 04/12/2002
3			(18) Proprietà superficiaria 1/1 in regime di comproprietà dei beni fino al 04/12/2002

DATI DERIVANTI DA:	Atto del 04/11/2002 Pubblico ufficiale GOLIN FIANCO Sede LONGO (VI) Repertorio n. 18480 - COMPROVA/ENDITA (distanziazione e passaggi da estirpare) Testificazione n. 882.1/2003 Reperto P.I. d. VICENZA in atti dal 13/01/2003
--------------------	--

Situazione degli intestati dal 26/09/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(17) Proprietà superficiaria fino al 04/12/2002
2			(17) Proprietà per l'area fino al 04/12/2002

DATI DERIVANTI DA:	VARIAZIONE del 26/09/1990 in atti dal 11/09/1999 SUBALTERNAZIONE,CLS - PF. 98/99 (n. 335.2/1980)
--------------------	--

Per ulteriori variazioni richiedere le visite storiche dei seguenti immobili appartenuti, originari del precedente:

Sez. urb. ((P)Foglio 1988- Subaltimo 335; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 356; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 357; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 358; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 359; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 360; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 361; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 362; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 363; Sez. urb. ((P)Foglio 1980- Subaltimo 364;

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2025

Dati della richiesta	Comune di LONIGO (Codice: E682)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA
	Foglio: 1 Particella: 357

Area di enti urbani e promiscui dal 30/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sob.	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduci	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrioso	
1	1	357		-	ENTE URBANO	1.42.86					
Notifica										Variazione del 30/06/2014 Pratica n. V30094899 in atti dal 30/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6751.1/2014)	
Assunzione										di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE, di studio ALL. MAPPE TM 4093/1983 COMPRENDE I MDI 229-348-347 BDC. 30/03/2014	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 1 Particella:223 ; Foglio 1 Particella:347 ; Foglio 1 Particella:348 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E682 - Foglio 1 - Particella 357

Area di enti urbani e promiscui dal 06/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sob.	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduci	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrioso	
1	1	357		-	ENTE URBANO	98.11					
Notifica										VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1983 Pratica n. V10114694 in atti dal 06/05/2004 (n. 903112.1/1983)	
Assunzione										di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE.	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2025

Area di enti urbani e promiscui dal 26/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sob.	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduci	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrioso	
1	1	357		-	ENTE URBANO	68.41					
Notifica										FRAZIONAMENTO del 26/03/2001 Pratica n. 380335 in atti dal 26/03/2001 (n. 4718.1/2001)	
Assunzione										di studio: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE.	

Sono stati inseriti variati i seguenti immobili:

Foglio 1 Particella:347 ; Foglio 1 Particella:351 ; Foglio 1 Particella:358 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 26/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sob.	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduci	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrioso	
1	1	357		-	ENTE URBANO	98.11					
Notifica										TIPO MAPPALE del 31/12/1983 Pratica n. 100981 in atti dal 26/03/2001 (n. 2.1/1983)	
Assunzione										di studio: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE.	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 1 Particella:241 ; Foglio 1 Particella:358 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 26/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sob.	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduci	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrioso	
1	1	357		-	ENTE URBANO	68.74					
Notifica										TIPO MAPPALE del 31/12/1983 Pratica n. 100987 in atti dal 26/03/2001 (n. 1.1/1983)	
Assunzione										di studio: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE. COMPRENDE I MAPPALE 241-193-198 E PERTA ALL'N. C.E.12.	

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sob.	Poz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dominante	Agente
1	1	387			SEMIN ARBOR	2	53,45		L. 114.918	L. 56.123
Nefice										FRAZIONAMENTO del 20/01/1976 Pratica n. 100824 in atti dal 26/03/2001 (n. 7.1/1976)
Partita										

Sono stati fatti vari i seguenti immobili:

Foglio 1 Particella 117.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/01/1976

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1							(99) Da verificare fino al 31/12/1983
DATI DERIVANTI DA								FEALZIONAMENTO del 20/01/1976 Pratica n. 100824 in atti dal 26/03/2001 (n. 7.1/1976)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sob.	Poz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dominante	Agente
3	1	387			SEMIN ARBOR	2	1.21.45	AB	L. 159.812	L. 127.523
Nefice										Impianto meccanografico del 30/06/1974
Partita										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2025

Situazione degli intestati dal 07/03/1980

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1							(1) Proposta per l'area U/I (15) Proposta superficiaria U/I
DATI DERIVANTI DA								VOLTURA D'UFFICIO del 07/03/1980 - CONCESSIONE - INC.16973/15 Vithen n. 2869/1/2015 - Pratica n. V19024376 in atti dal 34/02/2015

Situazione degli intestati dal 21/02/1979

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1							(1) Proposta fino al 07/03/1980
DATI DERIVANTI DA								Atto del 21/02/1979 Pubblico ufficio GIOSEPPE ONORATO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 17848 - Uff. sede VICENZA (VI) Registro atti n. 1213 registrato in data 06/03/1979 - CV. Notaia n. 7167/1/1979 - Pratica n. 201386 in atti dal 03/10/1980

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1							(1) Proposta 1000/1000 fino al 21/02/1979
DATI DERIVANTI DA								Impianto meccanografico del 30/06/1974

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento con date dei vari passaggi succedutisi:

1. \_\_\_\_\_, nato a Lonigo il 04.08.1938 - \_\_\_\_\_ - 1/1 proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni con la sig.ra \_\_\_\_\_ a seguito di Atto di Compravendita del 04.12.2002 del Notaio F. Golin rep. 18480 – trascritto a Vicenza il 10.01.2003 ai nn. 1141/882;
2. \_\_\_\_\_ – 1/1 proprietà superficiaria a seguito di Atto pubblico del 08.03.1977 n. 14905/3741 del Notaio G. Onorato.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione nonché del negozio di acquisto corrispondono.

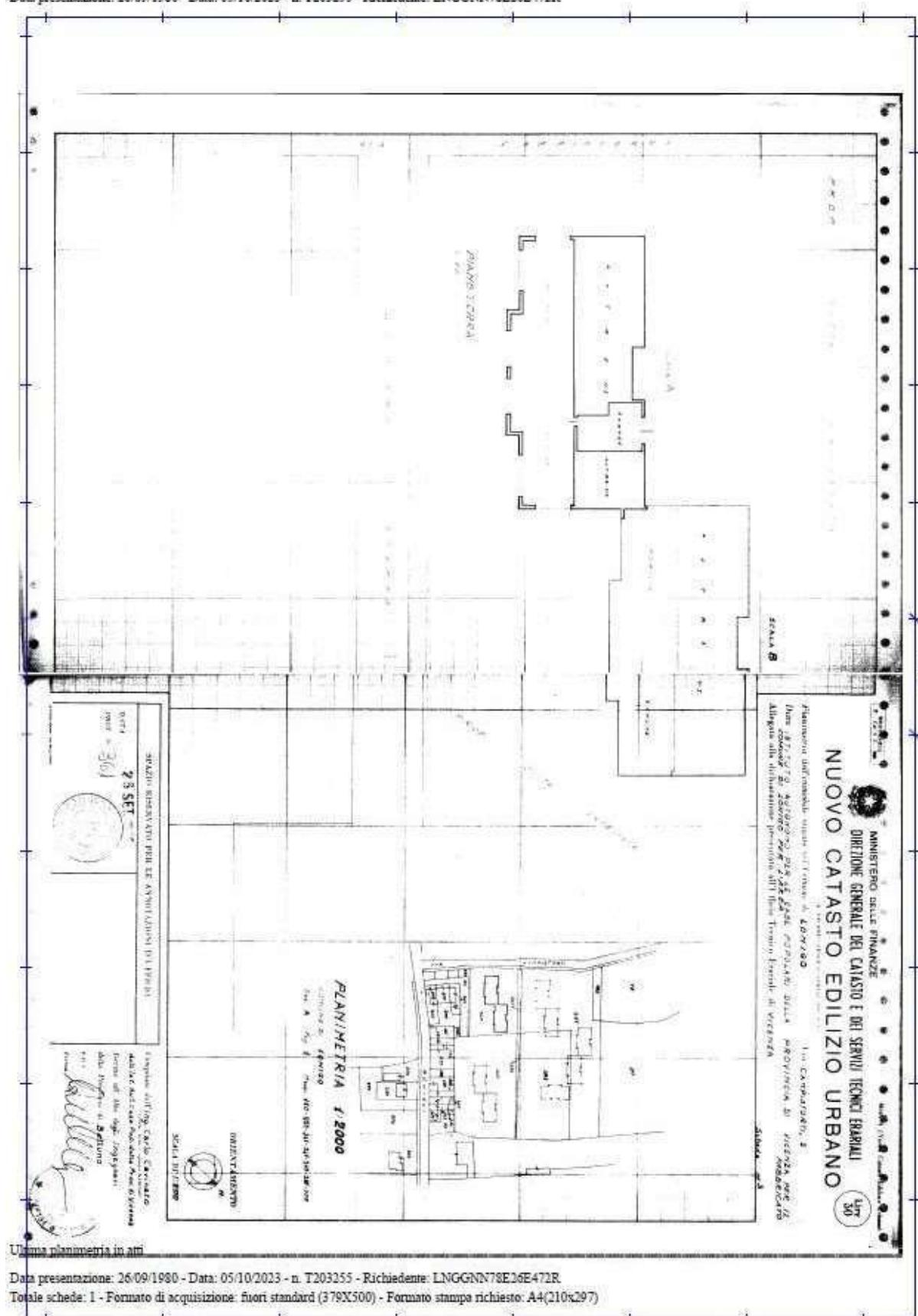
### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Non sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Data presentazione: 26/09/1980 - Data: 05/10/2023 - n. T203255 - Richiedente: LNGGGNN78E26E472R



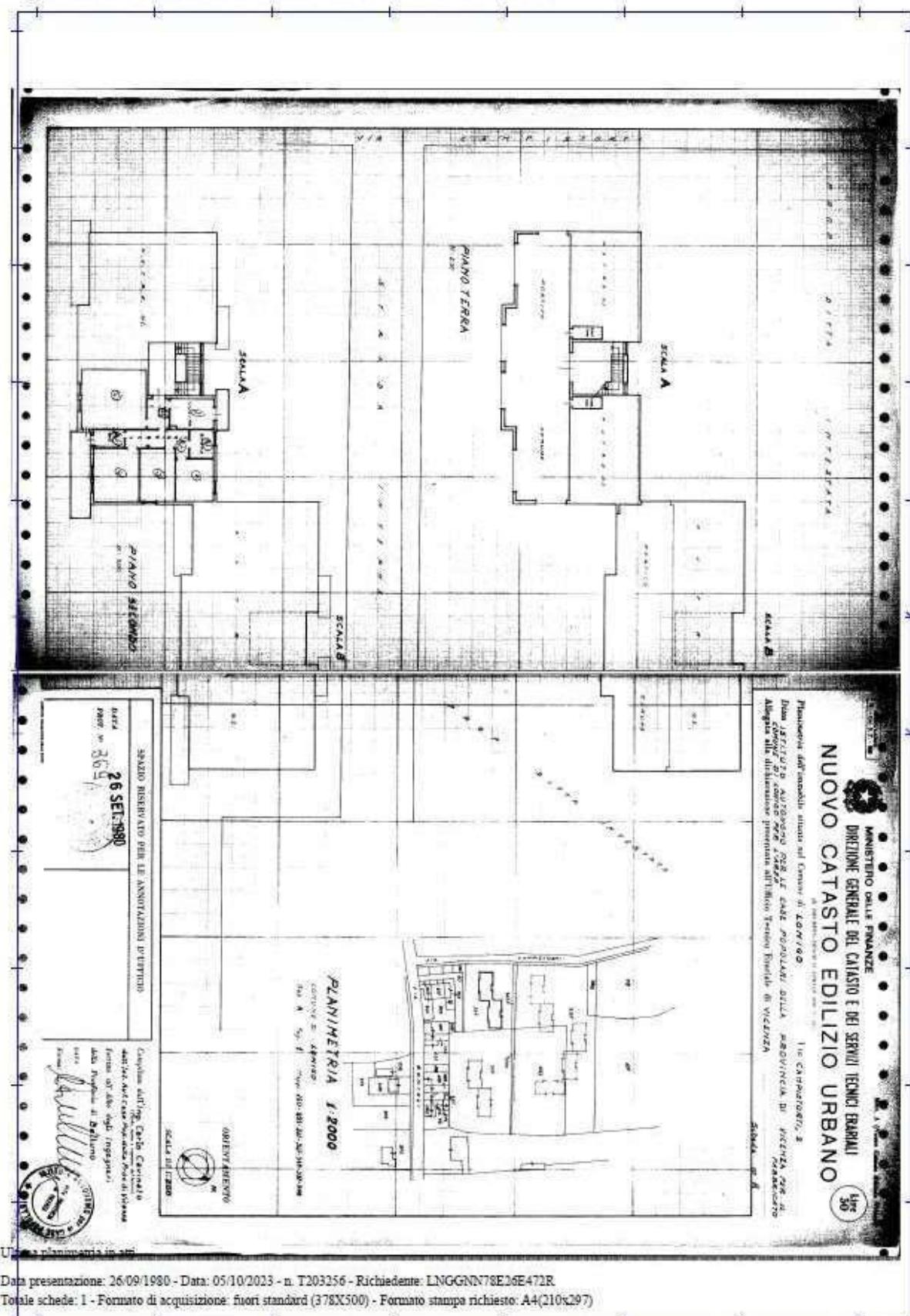
Stato dei Fabbriani - Situazione al 05/10/2023 - Comune di LONGO (682) - < Foglio 1 - Partella 357 - Sulalbero 27 >  
VIA CAMPISTORI Poco T

VIA CATHOLICISMO | Poco T

Giudice: **Dott. Sonia Pantano**

Esperto incaricato: **Arch. Emanuela Sbrissa**

Data presentazione: 26/09/1980 - Data: 05/10/2023 - n. T203256 - Richiedente: LNGGGNN78E26E472R

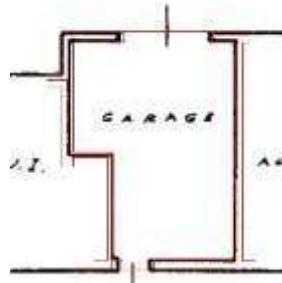
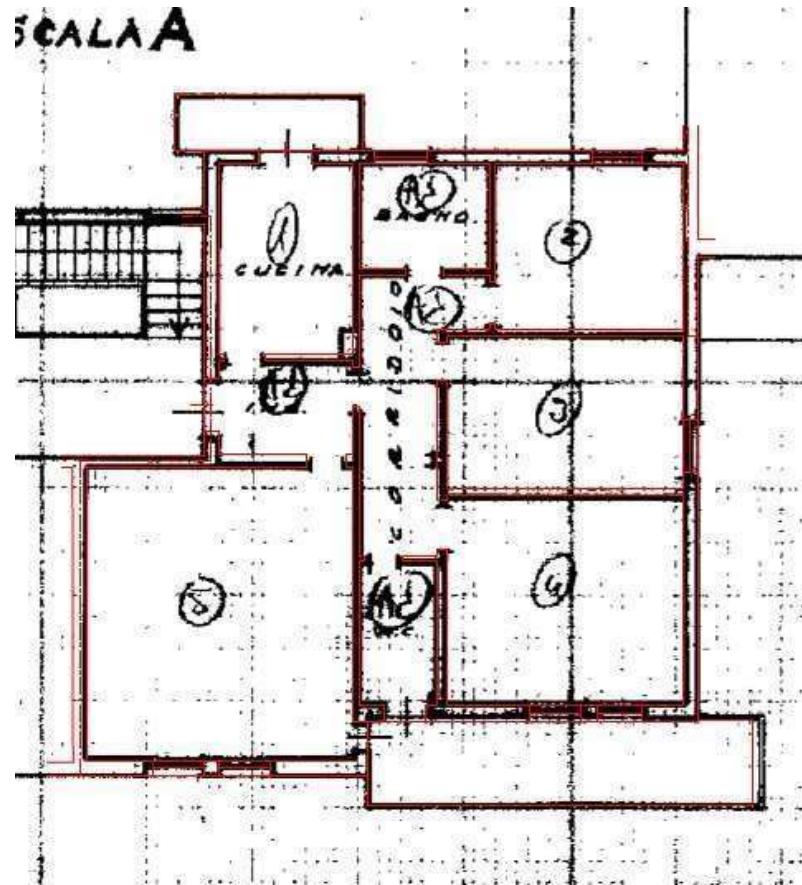


**Figura 5. Planimetria catastali dei beni.**

Giudice: Dott. Sonia Pantano

Esperto incaricato: **Arch. Emanuela Sbrissa**

**Figura 6. Estratto mappa catastale**



NON IN SCALA

 ROSSO=COSTRUZIONE  
 GIALLO=DEMOLIZIONE

**Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale**

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

## Atto di provenienza

## 1. Trascrizione a favore del 19.04.2019 – R.P. 6054 R.G. 9177

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione dell’Agenzia delle Entrate di Vicenza  
del 17.04.2019 rep. 94391/88888/19 contro \_\_\_\_\_ e a favore di \_\_\_\_\_ + 3:

quota 2/18 proprietà  
 Comune di Piovene Rocchette – Catasto fabbricati  
 m.n. 357 sub 35, nat. A/2, vani 7  
 m.n. 357 sub 27, nat. C/6, mq 19

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 17.04.2019 ad oggi – proprietà esecutato per la quota di 2/18 proprietà superficiaria

Precedentemente:

- \_\_\_\_\_, nato a Lonigo il 04.08.1938 – \_\_\_\_\_ - 1/1 proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni a seguito di Atto di Compravendita del 04.12.2002 del Notaio F. Golin rep. 18480 – trascritto a Vicenza il 10.01.2003 ai nn. 1141/882
 

*n.b.: l'u.i.u. ceduta per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria al sig. Migliorin Pietro in caso di cessione è gravata dal diritto di prelazione da parte di A.T.E.R. di Vicenza ai sensi della L. 560/93 che può essere estinto previo versamento di una somma di denaro determinata da A.T.E.R. stessa a seguito di richiesta di estinzione.*

*A seguito della Convenzione sottoscritta in data 08.03.1977, con deliberazione del Consiglio Comunale di Vicenza del 28.02.1974 n. 732, è stato concesso all'allora I.A.C.P. (ora A.T.E.R.) un diritto di superficie di anni 99.*
- \_\_\_\_\_ – 1/1 proprietà superficiaria a seguito di Atto pubblico del 08.03.1977 n. 14905/3741 del Notaio G. Onorato.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Lonigo è stata acquisita la seguente documentazione edilizia riguardante l'immobile in oggetto:

1. Nulla osta per esecuzione lavori edili del 13.05.1976 n. prot.4883 – pratica n. 75/1971 a nome \_\_\_\_\_ - legge 22.10.1971 n. 865 art. 68b “Costruzione fabbricato per complessivi n. 8 alloggi”;
2. Autorizzazione di abitabilità n. 75/1974 del 26.05.1976 a nome \_\_\_\_\_ - legge 22.10.1971 n. 865 art. 68b.

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

Secondo il vigente strumento urbanistico la p.la 357 è classificata come Z.T.O. di tipo B3 – residenziali di completamento (if = 1,50 mc/mq);

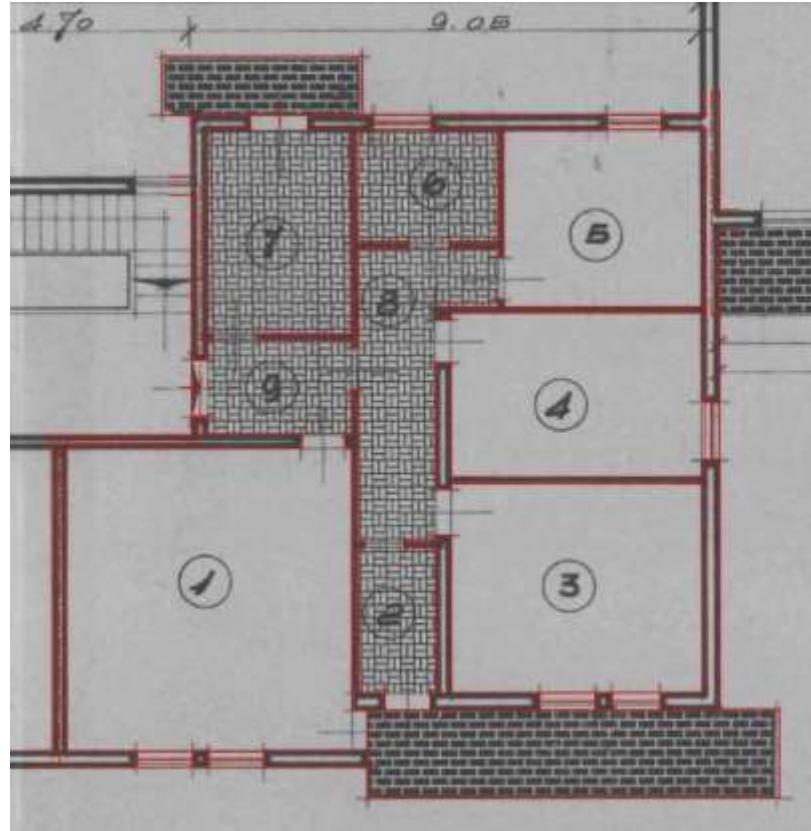
Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

È stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso al piano terra. Nello specifico l'autorimessa è indicata come cantina negli elaborati depositati al fine di ottenere l'approvazione comunale.



Si allegano di seguito planimetria di comparazione dello stato reale dei luoghi con tavole progetto approvato.



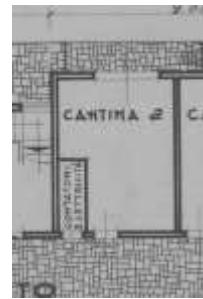
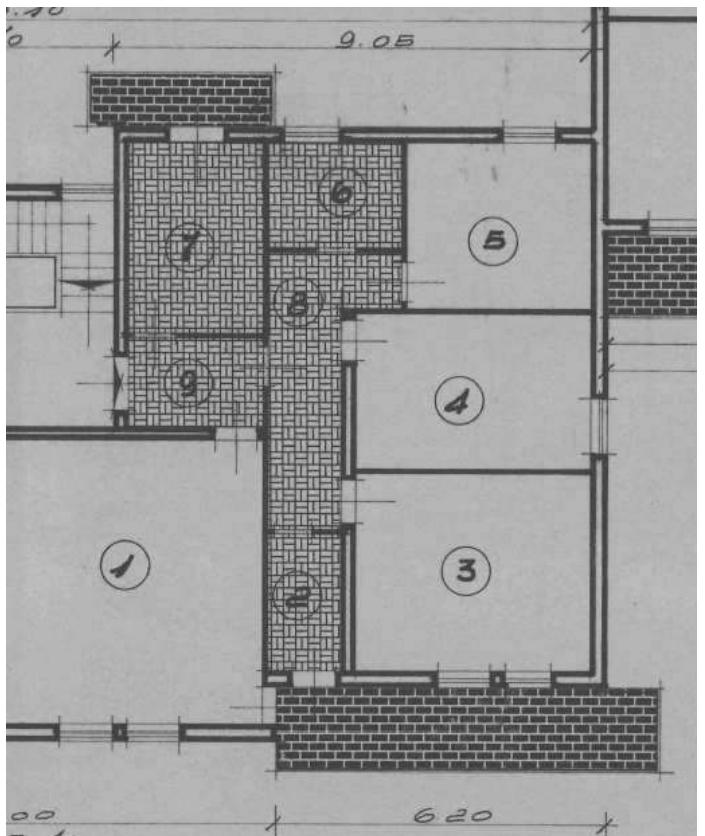
ROSSO= COSTRUZIONE

GIALLO= DEMOLIZIONE

Non in scala

**Figura 8. Comparazione stato approvato – stato rilevato.**





Non in scala

**Figura 9. Tavole Stato approvato.**

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

È necessario presentare una pratica di regolarizzazione edilizia per cambio di destinazione d'uso senza opere da cantina ad autorimessa. Il costo presunto, 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 il cui calcolo spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati, è stimato in € 1.000,00.

### 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 è 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 esaminarle, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario che non avendo elementi di valutazione, gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni è 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 (usi civici, livelli, ecc.)

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

- procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- 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) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- 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;
- 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.

Si deve evidenziare che 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 abilitato 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.

Si ritiene anche che lo stato di manutenzione degli impianti esistenti debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.02.2025)

### 1. Trascrizione contro del 12.07.2023 ai nn. 15781/11530

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza del 21.06.2023 rep. n. 3435 a favore di   e contro:

 , nato a Lonigo il 08.08.1972 –   - Proprietà superficiaria per la quota di 2/18

Comune di Lonigo – Catasto Fabbricati – fg 1

P.la 357 sub 35, cat. A/2, vani 7 – Via Campistorti p. T-1

P.la 357 sub 27, cat. C/6, mq 19, Via Campistorti p. T



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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli elencate nel paragrafo 8.2.

### 9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di relazione non ricadono su suolo demaniale.

### 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni oggetto di relazione non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

#### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto di stima fa parte del condominio denominato "Supercondominio Campistorti" che gestisce le sole parti comuni esterne del fabbricato.

Le utenze comuni (luce vano scale) della porzione di edificio su cui si trova l'u.i.u. oggetto di stima sono gestite invece tra i n. 4 condomini del vano scala comune e ammonta a circa € 300,00 l'anno.

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) relative alla sola area esterna: € 320,00 circa;
- b. spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00;
- c. spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00
- d. procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: no
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: no
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: 27,800 millesimi parti comuni esterne
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: no.

### 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

#### 12.1.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica 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.

*"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 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 degl'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% ( $\max \text{ valore} - \min \text{ valore} / \min \text{ valore} < 5\div 10\%$ ).*

*Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per il bene pignorato 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 17.02.2025 risulti essere pari a:*

**€ 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00 euro), pari a 1.045,00 €/m<sup>2</sup>.**

Si riportano di seguito le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"****FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

<b>Comparabile A</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa e cantina		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 2000 - abitabilità 2001		
Comune	Lonigo		
Indirizzo	Via E. Mazzadi n. 12		
Dati catastali	f. 1 p.la 706 sub 8-10-19		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	91,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	13,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	30,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	1
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	24/01/2024
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 150.000,00
Fonte del dato	atto Notaio R. Zanini n. 3898		
Foto immobile			

<b>Comparabile B</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 1976 - abitabilità 1977		
Comune	Lonigo		
Indirizzo	Viale Vicenza n. 18		
Dati catastali	f. 1 p.la 352 sub 2-8		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	162,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	4,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	22,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1=sciarso; 2=sufficiente; 3=buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1=sciarso; 2=sufficiente; 3=buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1=sciarso; 2=sufficiente; 3=buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	11/09/2023
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 111.296,01
Fonte del dato	Atto Notaio E. Ferrara rep. n. 5318		
Foto immobile			

<b>Comparabile C</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 1997 - abitabilità 1998		
Comune	Lonigo		
Indirizzo	Via Pietro dalla Torre n. 6		
Dati catastali	f. 1 p.la 665 sub 7-6		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	97,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	12,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	17,00
	superficie autorimessa	SUA	50,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	09/03/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 145.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio B. Itri rep. n. 149997		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 1974 - abitabilità 1976		
Comune	Lonigo		
Indirizzo	Via Campistori n. 2 int. 3		
Dati catastali	f. 1 p.la 357 sub 27-35		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	114,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	16,50
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta/sottotetto	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	24,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 sciarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 sciarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 sciarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	1
Data stima	data della stima	DAT	11/02/2025
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	€ -
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



## FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale semicentrale
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	abitazioni plurifamiliari/condomini
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali medie/grandi dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona semicentrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	$i_{DAT}$	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,35
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile soffitta/sottotetto	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,20
Rapporto mercantile deposito/cantina/C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,12
Saggio del livello di piano	$i_{LIV}$	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 ( $\text{€}/\text{m}^2$ )	$C_{MNP1}$	$\text{€}/\text{m}^2$ 200
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 ( $\text{€}/\text{m}^2$ )	$C_{MNP2}$	$\text{€}/\text{m}^2$ 300
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 ( $\text{€}/\text{m}^2$ )	$C_{MNA1}$	$\text{€}/\text{m}^2$ 100
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 ( $\text{€}/\text{m}^2$ )	$C_{MNA2}$	$\text{€}/\text{m}^2$ 150
Costo di realizzazione di un bagno da 6 $\text{m}^2$ standard	$C_{SER}$	$\text{€}$ 12.000
- vetustà media bagno (anni)	$t_{SER}$	20
- vita media bagno (anni)	$V_{SER}$	30
Costo impianto di condizionamento	$C_{CON}$	$\text{€}$ 2.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 ( $\text{€}$ )	$D_{MNI1}$	$\text{€}/\text{m}^2$ 125
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 ( $\text{€}$ )	$D_{MNI2}$	$\text{€}/\text{m}^2$ 200
Prezzo medio posto auto scoperto ( $\text{€}$ )	$P_{PAS}$	$\text{€}$ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto ( $\text{€}$ )	$P_{PAC}$	$\text{€}$ 10.000
Prezzo medio di un box auto ( $\text{€}$ )	$P_{BOX}$	$\text{€}$ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ ( $\text{€}$ )	$\text{€}$ 150.000,00	$\text{€}$ 111.296,01	$\text{€}$ 145.000,00	$\text{€}$ -
Data DAT (gg/mm/aa)	24/01/2024	11/09/2023	09/03/2022	11/02/2025
Superficie principale SUP ( $\text{m}^2$ )	91,00	162,00	97,00	114,00
Superficie balconi/terrazzi SUB ( $\text{m}^2$ )	13,00	4,00	12,00	16,50
Superficie porticato SUO ( $\text{m}^2$ )	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC ( $\text{m}^2$ )	0,00	0,00	17,00	0,00
Superficie soffitta SUS ( $\text{m}^2$ )	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA ( $\text{m}^2$ )	30,00	22,00	50,00	24,00
Superfici commerciali locali accessori ( $\text{m}^2$ ) totale	27,05	17,90	46,80	23,78
Superf. comm. SCOM ( $\text{m}^2$ ) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	118,05	179,90	143,80	137,78
Superficie esterna esclusiva SUE ( $\text{m}^2$ )	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	2	1	1	2
Numero di servizi igienici SER (num)	2	2	1	2
Numero posti auto scoperti PAS (num)	1	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	3	2	3	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	2	1	2	2
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	2	1	2	2
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	1

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	$\text{€}/\text{m}^2$
Comparabile A	24/01/2024	$\text{€}$ 150.000,00	118,05	$\text{€}$ 1.270,65
Comparabile B	11/09/2023	$\text{€}$ 111.296,01	179,90	$\text{€}$ 618,65
Comparabile C	09/03/2022	$\text{€}$ 145.000,00	143,80	$\text{€}$ 1.008,34

## FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 187,50
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 139,12
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 181,25
Prezzo medio comparabile A (€/m <sup>2</sup> )	$p_{MED_A} = PRZ_A / SCOM_A$	€ 1.270,65
Prezzo medio comparabile B (€/m <sup>2</sup> )	$p_{MED_B} = PRZ_B / SCOM_B$	€ 618,65
Prezzo medio comparabile C (€/m <sup>2</sup> )	$p_{MED_C} = PRZ_C / SCOM_C$	€ 1.008,34
Prezzo marginale sup. princ. (€/m <sup>2</sup> )	$p(SUP) = \min(p_{MED_A}, p_{MED_B}, p_{MED_C})$	€ 618,65
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 216,53
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 309,33
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 123,73
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 185,60
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 463,99
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 74,24
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PRZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PRZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PRZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 2.250,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 1.669,44
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 2.175,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m <sup>2</sup> 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m <sup>2</sup> 300,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m <sup>2</sup> 150,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m <sup>2</sup> 125,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m <sup>2</sup> 200,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 2.500,00



## FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 150.000,00		€ 111.296,01		€ 145.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	12,80	-€ 2.400,00	17,30	-€ 2.406,78	35,67	-€ 6.464,58
Superficie principale SUP	23,00	€ 14.229,06	-48,00	-€ 29.695,43	17,00	€ 10.517,13
Superficie balconi SUB	3,50	€ 757,85	12,50	€ 2.706,62	4,50	€ 974,38
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	0,00	€ -	0,00	€ -	-17,00	-€ 3.155,14
Superficie autorimessa SUA	-6,00	-€ 2.783,95	2,00	€ 927,98	-26,00	-€ 12.063,77
Superficie area esterna SUE	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Livello di piano LIV	0	€ -	1	€ 1.669,44	1	€ 2.175,00
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	1	€ 4.000,00
Numero posti auto scoperti PAS	-1	-€ 5.000,00	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	1	€ 32.400,00	0	€ -
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	1	€ 1.790,00	0	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	1	€ 22.487,50	0	€ -
Impianto di condizionamento CON	1	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00
<b>Prezzo corretto</b>		€ 157.302,97		€ 143.675,34		€ 143.483,02

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima
<b>Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%</b>
Divergenza assoluta con tre unità: $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$ 9,6% minore 10%
Divergenza assoluta con due unità: $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$ 0,1% minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con $d_{min} < 10\%$
Valore di stima del subject: $V_{subject} = \sum P_i / n$ € 143.579,18
Dove $P_i$ sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed $n$ è il loro numero (2 o 3)
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b> € 144.000,00

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

La quota pignorata dalla Procedura esecutiva non è 1/1 di piena proprietà dell'immobile bensì la quota di 2/18 della proprietà superficiaria dello stesso in carico all'esecutato [ ] della quale si procederà di seguito al calcolo del valore da mettere all'asta.

Il valore della proprietà superficiaria verrà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie e il valore della piena proprietà.

In questo caso la Convenzione stipulata in data 08.03.1977 tra Comune di Lonigo e l'allora I.A.C.P. concedeva un diritto di superficie di anni 99 (termine anno 2076 – durata residua anni 51, alla data di redazione della presente relazione di stima).

La determinazione mediante capitalizzazione del reddito del valore della proprietà superficiaria a tempo determinato si ottiene dalla seguente formula:  $V_{ps} = V_{pp} * 1 / (q^n)$

Dove:

$V_{ps}$  = valore della proprietà superficiaria

$V_{pp}$  = valore della piena proprietà

$r$  = tasso di capitalizzazione = 1,25%

q = 1+r

n = numero di anni residui del diritto della proprietà superficiaria = 51

Applicando la formula sopra riportata, il valore della quota di 1/1 della proprietà superficiaria risulta pari a € 76.400,00 come da tabella sotto riportata.

Calcolo valore quota 1/1 di proprietà superficiaria	
Vpp = valore piena proprietà	€ 144.000,00
r = tasso capitalizzazione del reddito	1,25%
n = n. anni durata diritto superficiario (al 2025)	51
q = 1+r	1,013
valore proprietà superficiaria = Vpp * 1/(q^n)	€ 76.421,55
<b>Totale valore quota 1/1 proprietà superficiaria (arrot.)</b>	<b>€ 76.400,00</b>

“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 per il calcolo del valore di mercato dell’immobile, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 1.000,00
- spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio: € 0,00
- altri consti/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore della proprietà superficiaria 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 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.”

*Pertanto applicando le detrazioni come sopra descritte e una riduzione del 15% sul valore calcolato della quota per l’intero, il valore a base d’asta della quota di 2/18 della proprietà superficiaria in capo all’esecutato risulta pari ad **€ 7.120,00 (settemilacentoventi/00 €)** come da tabella sotto riportata:*



Descrizione	Valore
Valore quota 1/1 proprietà superficiaria	€ 76.400,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 1.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	€ -
Altre aggiunte/detrazioni	€ -
<b>Totale Valore</b>	<b>€ 75.400,00</b>
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 11.310,00
<b>Totale Valore a base d'asta quota 1/1 proprietà superficiaria</b>	<b>€ 64.090,00</b>
Valore quota 2/18 proprietà superficiaria	€ 7.121,11
<b>Valore a base d'asta quota 2/18 proprietà superficiaria (arrot)</b>	<b>€ 7.120,00</b>

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di compravendita del 04.12.2002 alla quota di 1/1 di proprietà superficiaria dell'immobile oggetto di stima è stato dato un valore di € 43.023,86.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile, considerato la quota di 2/18 di proprietà superficiaria messa all'asta e non la piena proprietà, ha una scarsa possibilità di vendita.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

La quota di titolarità del bene oggetto di stima in capo all'esecutato è 2/18 della proprietà superficiaria.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura (non è fattibile la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

### 14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che l'esecutato risiede in Lonigo, Via Campistorti n. 2 int. 3 dal 02.11.2020.

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Da certificato anagrafico di stato civile l'esecutato è di stato libero.

## 15. LOTTI

Lotto unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Pove del Grappa, 18.02.2025

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Emanuela Sbrissa  
(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 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

