



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 141/2025RGE
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. Luca Prendini**

Creditore procedente: **XXXX**

Esecutati: **XXXXe XXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/12/2025**

Identificazione beni: Beni in Longare (VI), Via Istria, 16

Dati Catastali: NCEU, foglio 14, p.lla 453, sub. 27 (C6) e 43 (A2)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan** – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza

Mail: perizie@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **141/2025**
promossa da: **XXXX**
contro: **XXXXe XXXX**
Giudice: Dott. Luca Prendini
Udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/12/2025
Esperto stimatore: Arch. Nicola Tracanzan

Diritto pignorato (pag. 9)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non esec. (pag.9)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 8)	appartamento al piano primo con garage al piano seminterrato
Ubicazione (pag. 8)	Longare, via Istria 16
Dati Catastali attuali (pag. 9)	C.F. COMUNE DI LONGARE foglio 14 particella n. 453 subalterno 43 , categoria A/2, cl. 2, consistenza vani 5.5, R. € 440,28, Piano S1-1-3. particella n. 453 subalterno 27 , categoria C/6, cl. 2, consistenza 28 mq, R. € 47,72, Piano S1.
Metri quadrati (pag. 16)	superficie commerciale complessiva 115 mq,
Stato di manutenzione (pag. 9)	scadente
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18)	nessuna
Difformità urbanistiche Difformità edilizie Difformità catastali Oneri e sanzioni (pag. 18-23)	nessuna si, sanabili si, regolarizzabili circa € 6.516,00
Valore lordo di mercato OMV (pag. 31)	98.875,00 €
Date/valori Comparabili reperiti (pag. 30)	C1: 30.08.2023 130.000,00 € - C3: 16.12.2022 65.000,00 €: C4 28.08.2025 100.000,00 € C5 (asking): 20.12.2024 82.000,0 €
Valore di vendita forzata proposto (pag. 32)	€ 84.000,00
Valore debito	€ 45.258,19 oltre interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
Occupazione (pag. 17)	libero
Titolo di occupazione (pag. 17)	nessuno
Oneri	nessuno



APE (pag. 17)	Classe energetica G
Criticità (pag. 33)	nessuna
Lotti (pag. 33)	UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

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

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

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1	Possesso	16
4.2	Titolo di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALI	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2	Intestatari catastali storici	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	25
7.4	Perimetro del “mandato”	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	26
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario	26
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	26
9.	SUOLO DEMANIALE.....	27
10.	USO CIVICO O LIVELLO	27



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	27
12.1	Metodo di valutazione	27
12.2	Stima del valore di mercato	29
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	31
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	31
12.5	Giudizio di vendibilità'	32
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	32
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	32
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	32
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	32
15.	LOTTI	32
16.	OSSERVAZIONI FINALI	32
17.	ELENCO ALLEGATI.....	33



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 24/09/2024 dal dott. L. Prendini al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 27/10/2025.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 25.09.2024*) in data **24.09.2024**
- Giuramento in forma telematica in data **02.09.2025**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **08.10.2024 e 27.10.2025**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati in data **09.10.2024**
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali in data **02.09.2025**
- Acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data **16.10.2024**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **05.09.2025**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza in data **11.11.2024 e 24.12.2024** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il **02.09.25 e 24.09.25** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **15.10.2025**
- Invio della relazione peritale alle parti in data **27.10.2025**



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento bicamere posto al piano primo con garage al piano seminterrato in un complesso condominiale situato a Longare in via Istria 16.

Il contesto è una zona residenziale composta da una lottizzazione di condomini di media/grande dimensione attornata da case singole con giardino. Il bene dista circa 500 m dal centro di Longare e 4,5 km dal casello di Montegalda Longare dell'Autostrada A31. A 500 m c'è una fermata degli autobus extraurbani.

Il complesso residenziale è formato da tre palazzine identiche adiacenti, ognuna con il suo vano scale, composte da tre piani fuori terra e uno seminterrato, costruito negli anni '70. Le pertinenze esterne sono recintate.



Vista da Google Maps



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto: Piena proprietà dell'intero. Il bene pignorato corrisponde al bene posseduto dagli esecutati

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

XXXX nato in Bangladesh il 31/01/1960 C.F. SLMSFQ60A31Z249G per

1/2 di piena proprietà;

XXXX nata in Bangladesh il 27/02/1965 C.F. SLMSLM65B67Z249R per 1/2

di piena proprietà.

C.F. COMUNE DI LONGARE - foglio 14

particella n. **453** subalterno **43**, categoria A/2, cl. 2, consistenza vani 5.5, R. € 440,28, Piano S1-1-3.

particella n. **453** subalterno **27**, categoria C/6, cl. 2, consistenza 28 mq, R. € 47,72, Piano S1.

Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI VICENZA - foglio 14

particella n. **453** ENTE URBANO sup. catastale mq 4567

Lotti: UNICO.

3.3 Confini N-E-S-O

Particella n. 453 sub 43:

altra unità immobiliare e muro perimetrale; muro perimetrale; altra unità immobiliare e muro perimetrale; altre unità immobiliari e vano scale. Salvo i più precisi.

Particella n. 453 sub 27:

muro perimetrale su corte comune; altra unità immobiliare; muro perimetrale; altra unità immobiliare.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento si trova in un condominio composto da 4 piani di cui uno seminterrato. L'accesso avviene da via Istria. Questa via si biforca in modo da consentire l'accesso pedonale sulla strada principale e l'accesso carrabile tramite strada cieca sul retro. L'appartamento oggetto di stima si trova nella palazzina centrale.

Attraverso la corte comune si accede al vano scale comune che conduce all'appartamento al primo piano.

Un lungo piccolo corridoio funge da ingresso ed è direttamente collegato al soggiorno che compone la zona giorno assieme ad una cucina abitabile.

Dal soggiorno si ha accesso ad un secondo corridoio che distribuisce alla zona notte composta da due bagni finestrati, una camera doppia, una singola e un ripostiglio.

L'appartamento dispone anche di due terrazze accessibili una dalla camera doppia e una dal ripostiglio e dal soggiorno.

Attraverso il vano scala condominiale è possibile accedere al piano seminterrato dove, uscendo nella corte comune, è possibile accedere al garage di proprietà.

Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti normale ed uno stato di manutenzione scadente. Sono presenti tracce di muffa in diverse stanze.



Caratteristiche descrittive

tipologia	descrizione	qualità	stato di conservazione
Fondazioni	senza lesioni visibili		
Strutture verticali	Muratura portante con pilastri in c.a	Media	sufficiente
Impalcati	Laterocemento	Media	sufficiente
Copertura	piano in laterocemento	Media	sufficiente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Media	sufficiente
Finiture interne	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni e cucina	Media	Scadente
Pavimenti zona giorno	Piastrelle ceramiche	Media	sufficiente
Pavimenti zona notte	Piastrelle ceramiche	Media	sufficiente
Pavimenti bagni	Piastrelle ceramiche	Media	sufficiente
Pavimenti Garage	battuto in cemento	Media	Scadente
Pavimenti terrazze	Piastrelle ceramiche	Media	Scadente
Serramenti esterni	Legno e vetro singolo con tapparelle a protezione	Media	Scadente
Serramenti interni	Legno	Media	sufficiente
Portoncino d'ingresso	Legno	Media	sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia	Media	sufficiente
Impianto termico	Caldaia centralizzata con radiatori. Split in corridoio	Media	sufficiente
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Media	sufficiente

Si ritiene che gli impianti esistenti, sicuramente vetusti, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto mappa catastale.

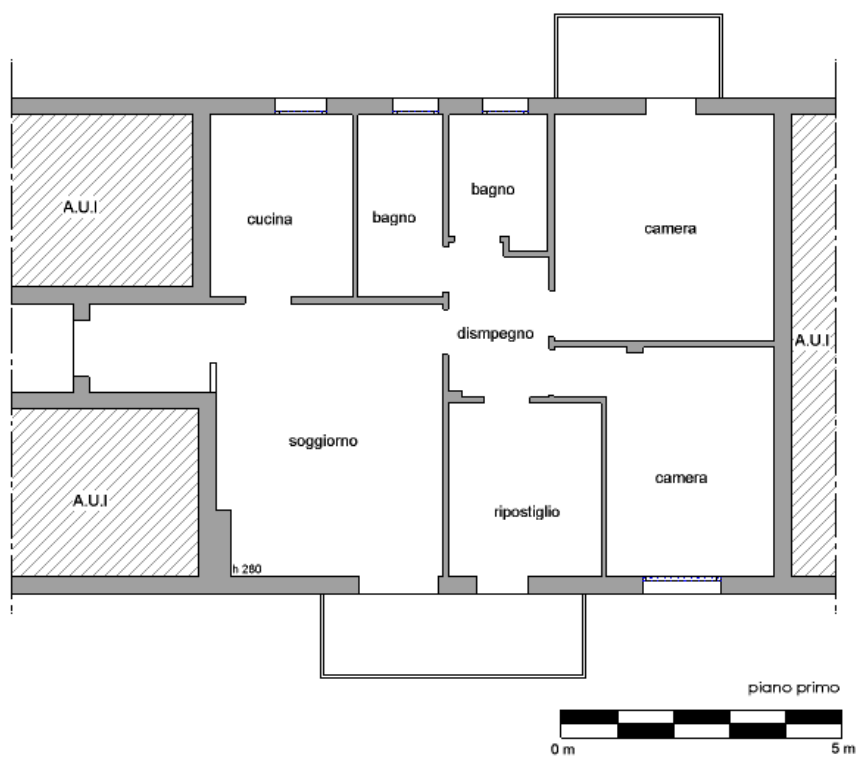


Figura 3 Planimetria piano primo – ridisegno sommario



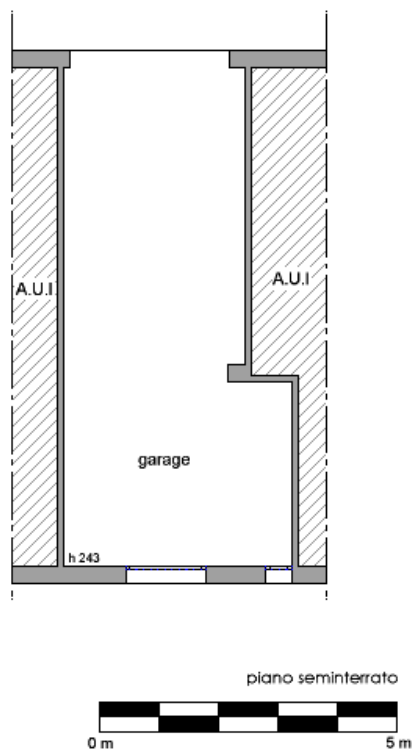


Figura 4 Planimetria piano seminterrato – ridisegno sommario





Esterni

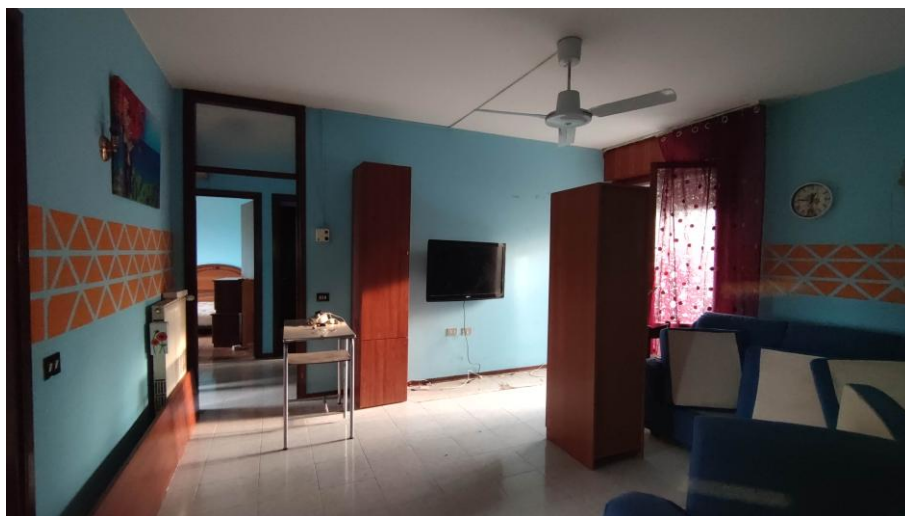


ingresso





Cucina

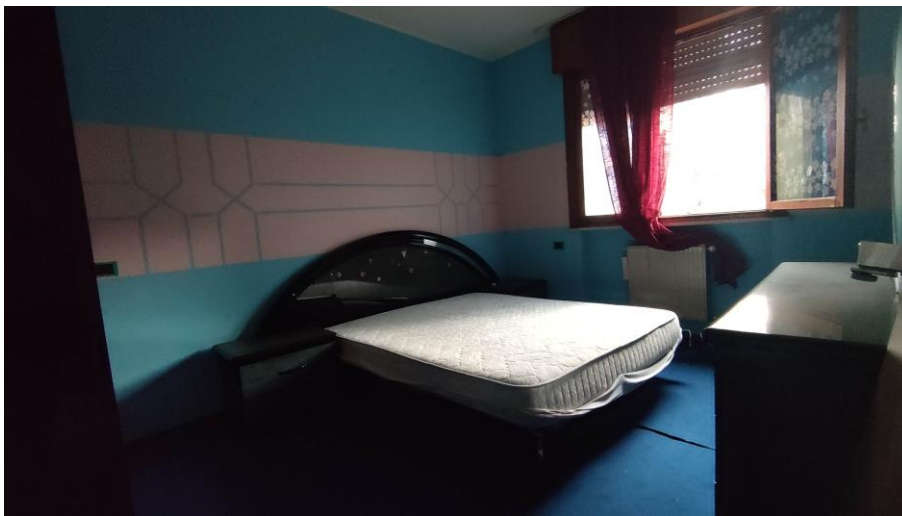


Soggiorno





Soggiorno



Camera



*bagno**Garage**Figura 5. Foto immobili.*

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie allegate ai titoli edilizi verificate sommariamente in sede di sopralluogo. Le misure riportate nel disegno sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.



	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
appartamento	95,75	1,00	95,75
terrazze	11,58	0,33	3,82
garage	30,88	0,50	15,44
	totale		115

3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in Classe G con un consumo complessivo stimato di 38 Kwh/mq anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

4.2 Titolo di occupazione

Nessuno

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Particella n. 453 subalterno 27-43

- **COSTITUZIONE** in atti dal 05/08/1992

- **VARIAZIONE** del 16/02/1980 in atti dal 12/11/1999 SUBALTERNAZIONE E CLS (n. 44.1/1980)

- **VARIAZIONE** del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 19/09/2003 Pratica n.278433 in atti dal 19/09/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20919.1/2003)

- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 19/09/2003 Pratica n.278503 in atti dal 19/09/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20988.1/2003)

- **VARIAZIONE** del 03/11/2014 Pratica n. VI0213672 in atti dal 03/11/2014 G.A.F. CODIFICA
PIANO INCOERENTE (n.114804.1/2014)

- **VARIAZIONE** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestatari catastali storici

Si vedano visure storiche allegate.

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con le visure catastali eseguite.



5.3 Giudizio di conformità catastale

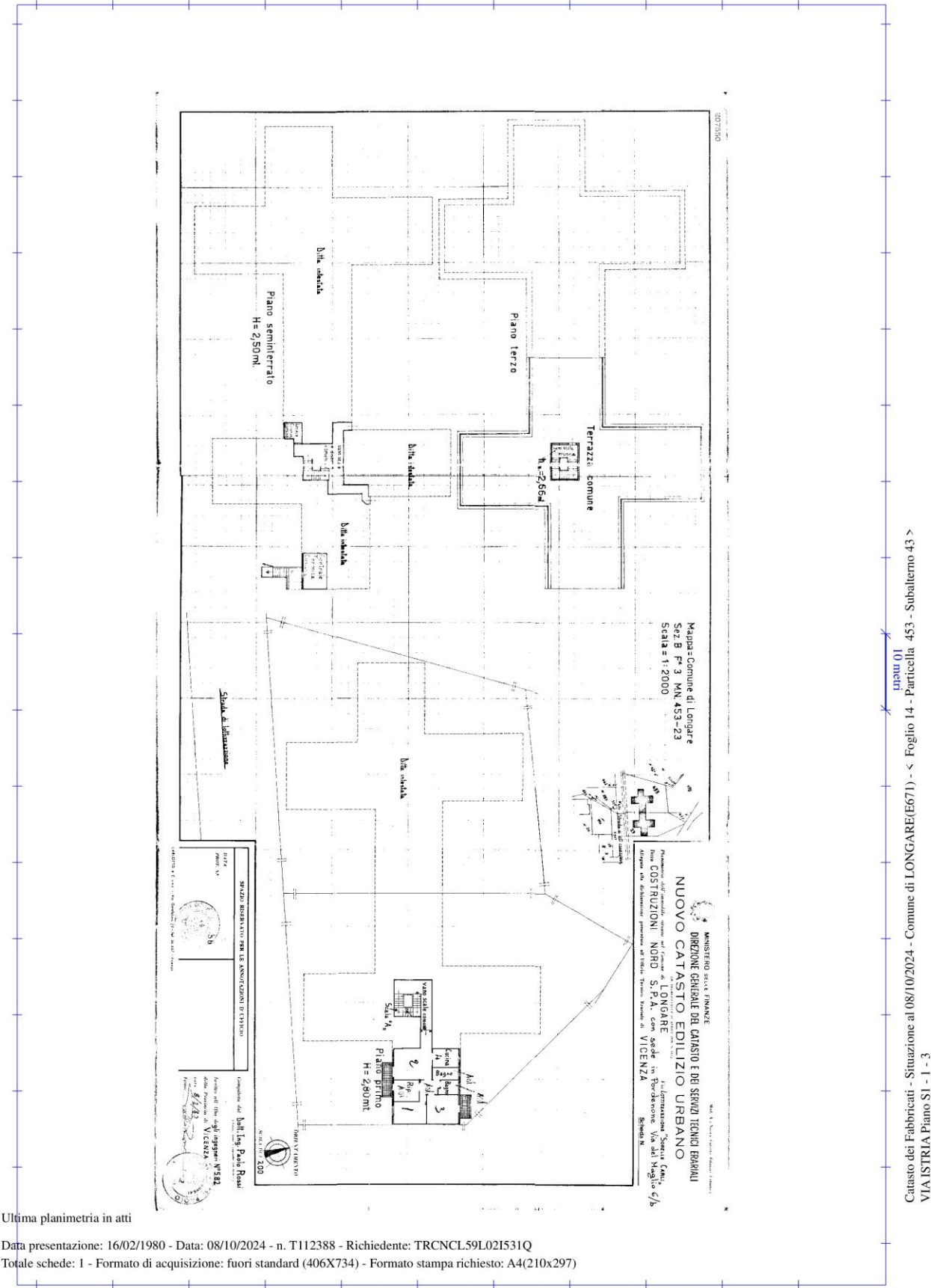
Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 08.10.2024 e presentate in data 16.02.1980, che si allegano. Difficoltà rilevate:

- Parapetto in ingresso
- Altezza del locale garage

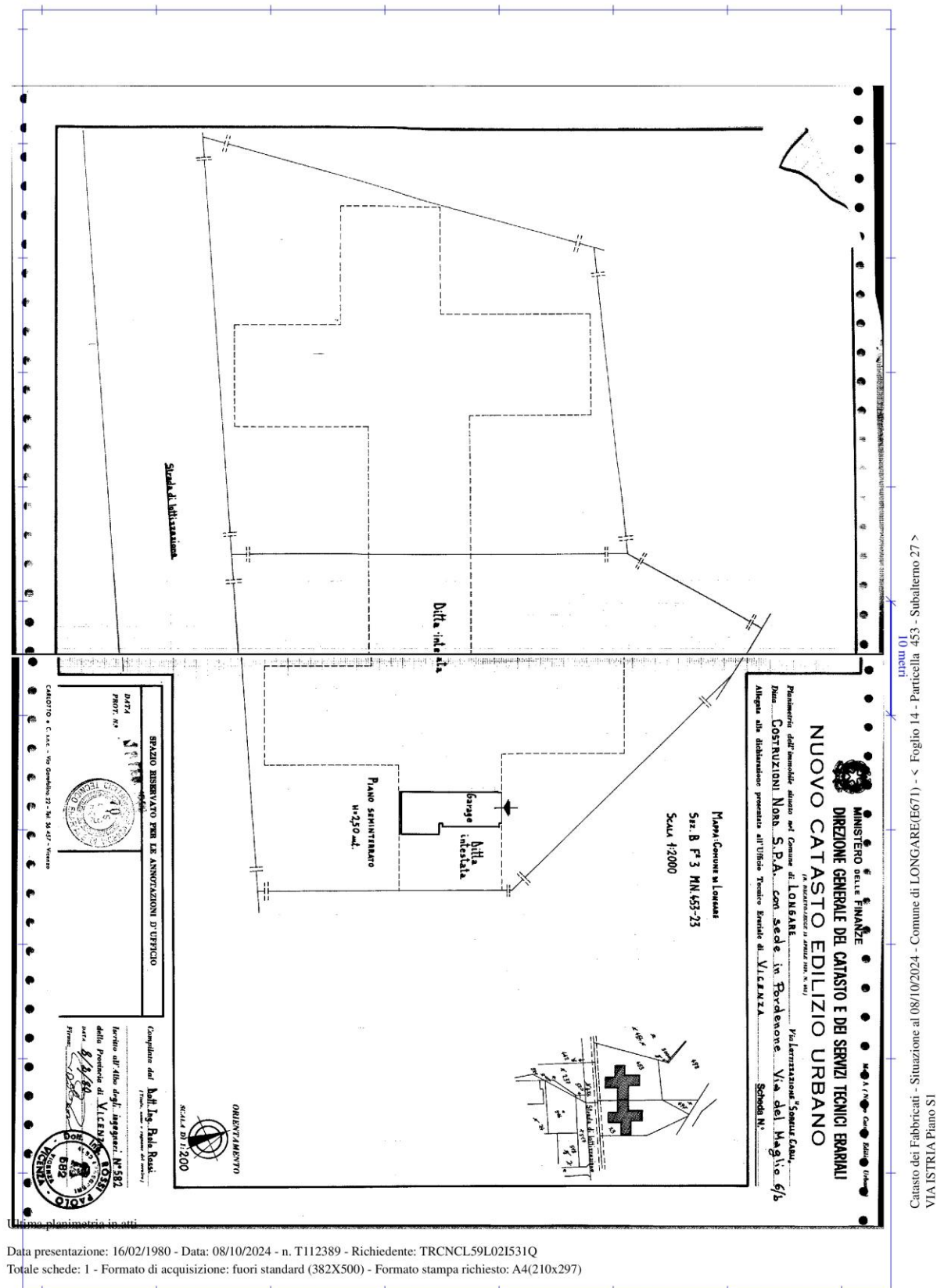
Inoltre, la grafia della planimetria catastale del garage non permette di verificare se siano correttamente indicate le finestre rilevate. Oneri stimati per la presentazione della variazione di due planimetrie catastali 1500,00 €



Data presentazione: 16/02/1980 - Data: 08/10/2024 - n. T112388 - Richiedente: TRCNCL59L021531Q

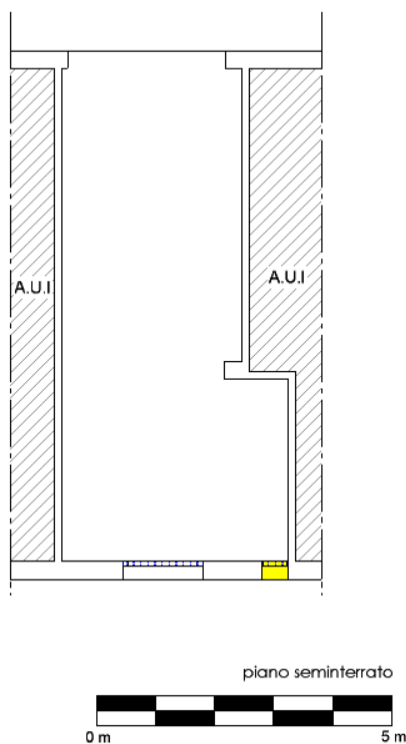
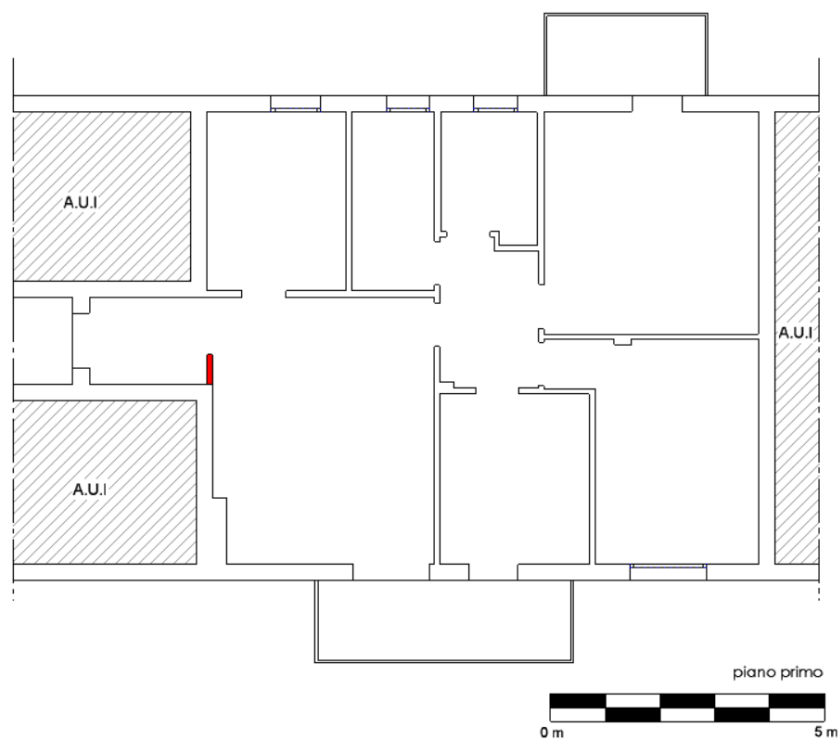


Data presentazione: 16/02/1980 - Data: 08/10/2024 - n. T112389 - Richiedente: TRCNCL59L02I531Q



Data presentazione: 16/02/1980 - Data: 08/10/2024 - n. T112389 - Richiedente: TRCNCL59L02I531Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (382X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



H catastale 250 cm

H rilevata 243 cm

Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

Particella n. 453 subalterni 27 e 43

XXXX nato in Bangladesh il 31/01/1960 C.F. SLMSFQ60A31Z249G per

1/2 di piena proprietà;

XXXX nata in Bangladesh il 27/02/1965 C.F. SLMSLM65B67Z249R per 1/2

di piena proprietà.

Proprietari dal 05.04.2002 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio G. Giardina in data 05.04.2002 rep. 148856/9659, trascritto a Vicenza in data 11/04/2002 ai nn. RG 8146 RP 5477

Regime patrimoniale: coniugati in regime patrimoniale dello stato di origine come riportato nell'atto di compravendita.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona B10 Struttura insediativa residenziale" dal vigente strumento urbanistico del Comune di LONGARE (Piano degli Interventi) ed è normata dall'art. 48 delle N.T.O.

Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di densità fondiaria= 2 mc/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 9,5 ml.



Estratto Piano Interventi Comune di Longare

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo PEC al Comune di LONGARE in data 10.10.2024, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

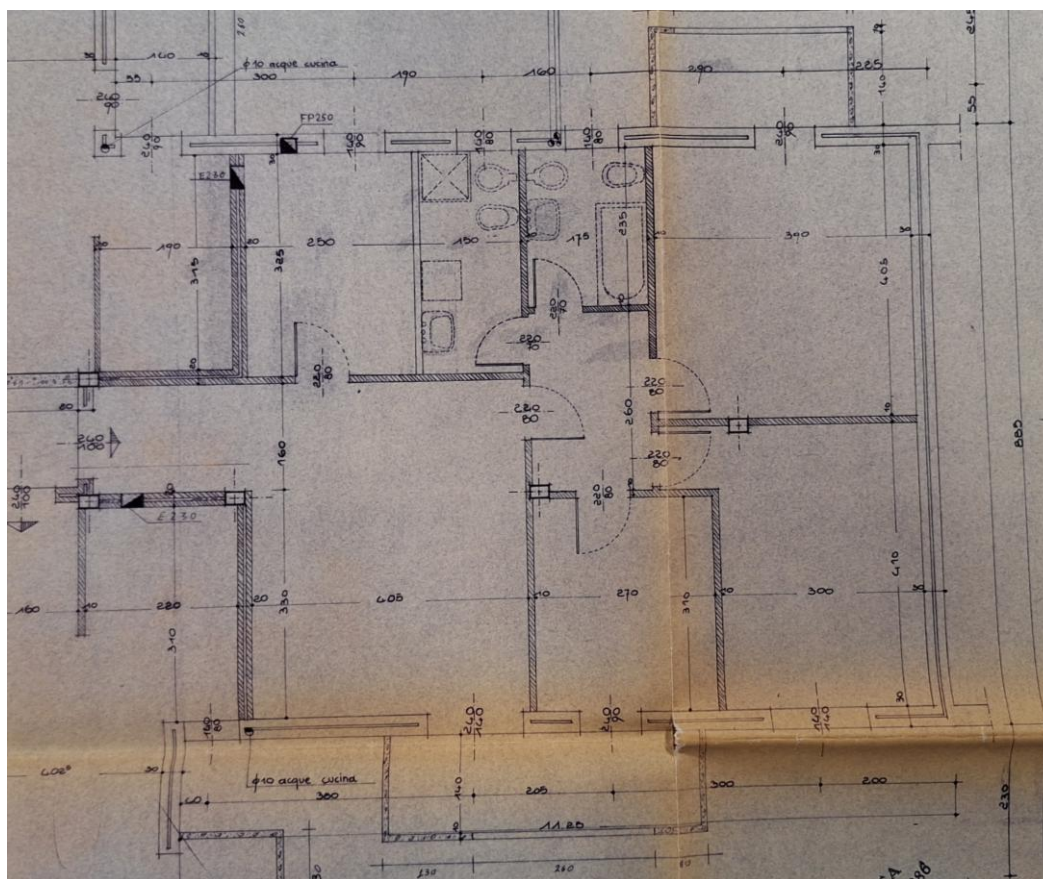
- Concessione Edilizia 71/76 del 17.03.1977 per realizzazione di una nuova costruzione ad uso abitazione civile comprendente 40 appartamenti (denominazione Condominio Gelsi) intestata a XXXX

- Concessione Edilizia in variante 107/77 del 27.02.1978 e convenzione speciale per variante alla Concessione Edilizia 71/76 del 17.03.1977 intestata a XXXX. **N.B. la data dell'autorizzazione risulta illeggibile nel documento rilasciato ed è stata estrapolata dall'autorizzazione di agibilità**
- Agibilità per la Concessione Edilizia 71/76 del 17.03.1977 e Concessione Edilizia in variante 107/77 del 27.02.1978 rilasciata in data 09.02.1980 e intestata a XXXXX

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla Concessione Edilizia in variante 107/77 del 27.02.1978 per:

- modifiche prospettiche;
- diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare al piano primo e seminterrato.
- lieve spostamento di alcune partizioni interne e diversa altezza del garage (autorizzato 250 cm rilevato 243 cm). Differenze contenute entro i limiti della tolleranza del 5% prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/01



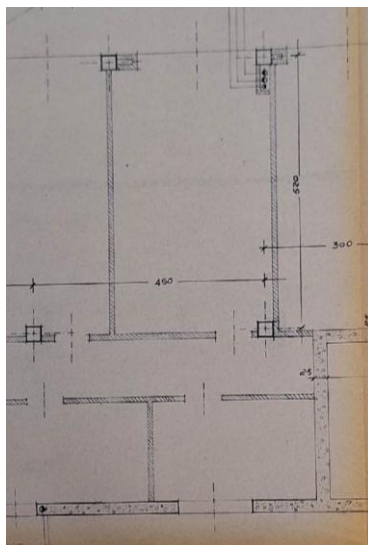
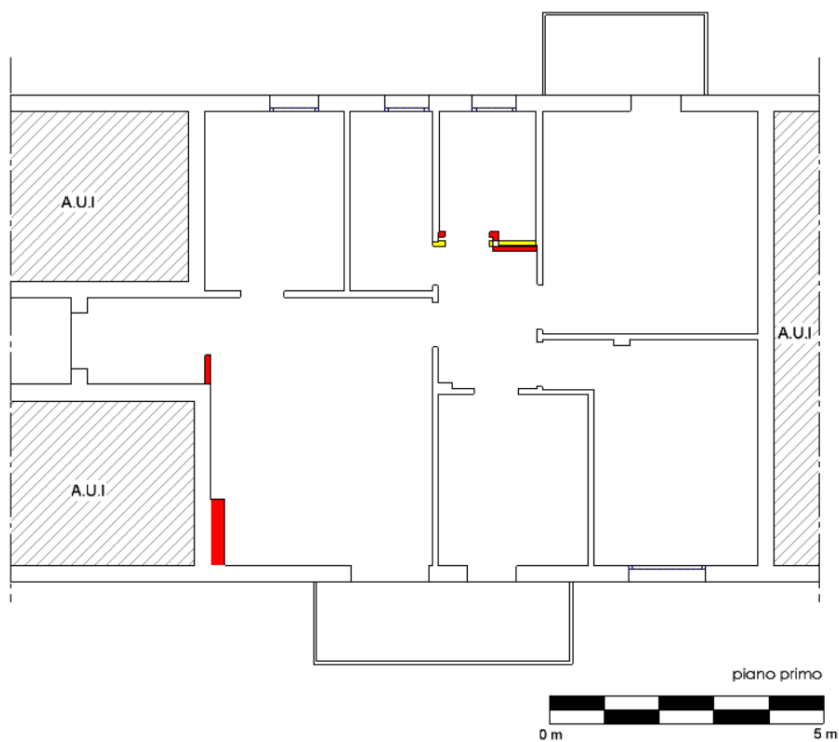


Figura 07. Stato approvato.



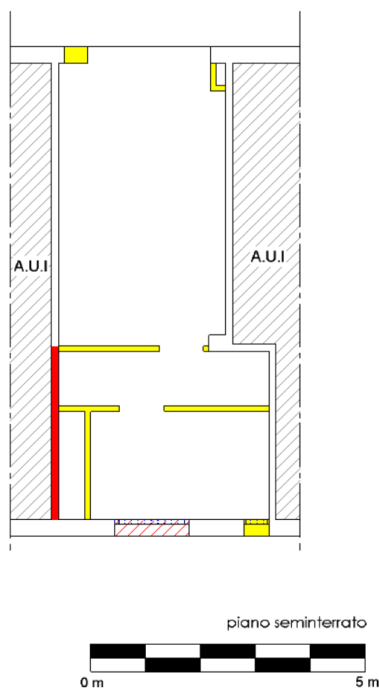


Figura 8. Comparazione stato autorizzato – stato rilevato.

Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.
- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 04.07.2024,
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità ai punti a), b) sono sanabili ai sensi dell'art. 34 Bis del DPR 380/01 con la produzione della documentazione prevista dall'art. 36 bis e la relativa sanzione descritta nell'art. 36 bis comma 5b.

Oneri stimati per la sanatoria 3.000,00 € per spese tecniche; 516,00 € per sanzioni.

Le difformità di cui al punto c) non costituiscono violazione edilizia in quanto contenute nei limiti delle tolleranze stabilite dall'art. 34 bis del DPR 380/01. Ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, tali tolleranze dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato a cura e spese dell'Aggiudicatario e integrate con quanto disposto dal comma 3 bis dello stesso articolo.

Oneri stimati per l'attestazione dello stato legittimo 1.500,00 € per spese tecniche.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

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



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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

- Attestazione dello stato legittimo
- Sanatoria delle difformità edilizie riscontrate
- Regolarizzazione catastale

Si evidenzia che la sanatoria edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, entro 120 gg dalla data di trasferimento del bene.

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

- *Titolo del Procedente:*

Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria derivante da mutuo del Notaio G. Giardina in data 05.04.2002 rep. 148.857 racc.9660, iscritta a Vicenza in data 09.02.2022 ai nn. RG 2445 RP 421. Importo capitale € 116.200,00 e importo ipoteca € 175.000,00. A favore di XXXX e contro XXXX E XXXX.

Ipoteca volontaria originaria derivante da mutuo del Notaio G. Giardina in data 05.04.2002 rep. 148.857 racc.9660, iscritta a Vicenza in data 11.04.2002 ai nn. RG 8147 RP 1693. Importo capitale € 116.200,00 e importo ipoteca € 175.000,00. Durata 20 anni. A favore di XXXX e contro XXXX E XXXX.

- *Verbale pignoramento immobili:*

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 14.04.2025 rep. 2159, trascritto a Vicenza in data 06.05.2025 ai nn. RG 9685 RP 7173.

A favore di XXXX e contro XXXX e XXXX.

- *Titoli degli intervenuti e dei Creditori: Nessuno*

- *Altre Iscrizioni: Nessuna*

- *Altri pignoramenti:*

- Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 18.07.2024 rep. 4485, trascritto a Vicenza in data 11.09.2024 ai nn. RG 19537 RP 14343.

- A favore di XXXX e contro XXXX E XXXX. **PROCEDURA ESTINTA**

- *Altre trascrizioni: Nessuna*

- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



9. SUOLO DEMANIALE

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione disponibile l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

È presente una gestione condominiale. Nell'ultimo bilancio consuntivo risultano:

- Spese condominiali annuali medie: € 1.150,00 Senza però i consumi da acqua e gas. Nel consuntivo 2021/2022 le spese comprensive anche dei consumi di acqua e gas si attestavano a circa 3.300,00 €

Ulteriori avvertenze: nel bilancio consuntivo risultano inoltre spese condominiali non pagate per € 11.622,26 Non risultano in corso interventi manutentivi o altre opere inerenti l'immobile.

Sarà cura dell'Aggiudicatario farsi dare eventuali aggiornamenti su ulteriori spese insolute fino al momento dell'aggiudicazione

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Longare segna una tendenza a mantenere livelli alti dei prezzi in crescita rispetto il 2023. Va però tenuto conto che l'immobile oggetto di stima è un fabbricato vetusto e in uno scadente stato di conservazione.






A Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.414 al metro quadro**, con un **aumento del 5,84% rispetto a Settembre 2024** (1.336 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Longare ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2025, con un valore di **€ 1.414 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.159 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.060 €/mq, il secondo a 1.414 €/mq.

La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **VICENZA**

Comune: **LONGARE**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20STORICO%20CITTADINO%20E%20FRAZIONE%20DI%20COSC**


Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	920	1200	L	4,1	5,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1650	L			

CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili



comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Longare: RP 14624/2023, RP 20411/22 RP 14432/25. Oltre ai suddetti contratti è stato selezionato come Asking Price un immobile, sito in Longare, presente in vendita sul sito di Immobiliare.it

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

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".

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI

caratteristica	comparabili				subject
	C1	C5	C3	C4	
Prezzo	130.000	77.900	65.000	100.000	27/10/25 115 2 SI 1 0
Data contratto	30/08/23	20/12/24	16/12/22	28/08/25	
Sup. commerciale	111	80	89	78	
Bagni	2	1	1	1	
Garage	SI	SI	NO	SI	
Livello di piano	1	1	1	A3+	
Consumi energ.	0	0	0	0	
Posizione	buona	buona	buona	buona	buona buona 0 1980 normale scarso
Accessibilità	buona	buona	buona	buona	
Elementi tipologici	0	0	0	0	
Anno costruzione	1980	1981	1980	1980	
Qualità costruttiva	normale	normale	normale	normale	
Stato di conservazione	buono	sufficiente	sufficiente	buono	



La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE

caratteristica	comparabili			
	C1	C5	C3	C5
Prezzo	130.000	77.900	65.000	100.000
Data contratto	16.449	3.791	10.755	973
Sup. commerciale	2.921	25.562	18.989	27.022
Bagni	0	10.000	10.000	10.000
Garage	0	0	17.000	0
Livello di piano	0	0	0	-5.000
Stato di conservazione	-39.200	-15.000	-15.600	-30.000
Prezzi corretti	110.171	102.253	106.144	102.996

VALORE DI MERCATO

105.391

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **916,00 €/mq**.

La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 7,74% mostrando quindi una buona attendibilità del campione prescelto.

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Appartamento	115	916	105.391

Correzioni di stima

Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)	516
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale	6.000
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima	98.875



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 15.000,00.

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 27/10/2025 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

84.000,00 €
(ottantaquattromila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 05.04.2002 a firma del Notaio G. Giardina rep. 148856 con prezzo dichiarato pari a



52.000,00 €

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile risulta facilmente vendibile data la sua posizione e le sue caratteristiche tipologiche.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità abitativa.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La residenza anagrafica del debitore esecutato è stata ricavata dal certificato rilasciato dal Comune di Longare e risulta la seguente:

XXXXe XXXX risultano residenti a Feltham (Regno Unito) in Cygnet Avenue 74

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'estratto per riassunto di matrimonio del Comune di Longare tramite mail del 16 ottobre 2024 dichiarava che: *"Per quanto riguarda l'estratto dell'atto di matrimonio, informo che il matrimonio fra gli stessi risulta essere stato celebrato all'estero: Kishoreganj (Bangladesh) in data 13.04.1983, ma non essere mai stato trascritto in Italia (neppure a seguito della concessione della cittadinanza italiana), quindi non è possibile il rilascio del relativo estratto."*

15. LOTTI

Unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Vicenza, li 27/10/2025

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



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 esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Piano degli interventi, 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 esegutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai precedenti

