



COPIA DI
CORTESIA

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. **368/2024**

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario ISTITUTO Vendite Giudiziarie S.r.l.

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO con GARAGE IN CONDOMINIO



1

TECNICO INCARICATO: Arch. MEZZALIRA ELENA
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al N° 954 sez. A/a
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N° 1431
C.F. MZZLNE65S57L840I – P.IVA 02664070246
con studio in arcugnano (vi), via vescovana 36
tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120
email:mezzalira.elena@gmail.com
PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 368/2024 - Udienza **19.11.2024, ore 11.00**
(LOTTO UNICO – LONIGO – APPARTAMENTO con GARAGE e ORTO)

Procedente:**Esecutato:**

DIRITTO PIGNORATO	Piena Proprietà per la quota di 1/1
PROPRIETARIO	Per la Quota di 1/1 da visura a
TIPOLOGIA DEL BENE	APPARTAMENTO con GARAGE e piccola porzione di GIARDINO e RIPOSTIGLIO
UBICAZIONE	sito in LONIGO, Via Giovanni Mossolin, 8
DATI CATASTALI ATTUALI	Comune di LONIGO (VI), N.C.E.U. - Foglio 5, Part. 546 – Sub. 14– Cat. A/3 – Cl 4, Cons. 5v., Sup. Cat 80 mq, R.C 426.08 €; Part. 561 – Sub. 5– Cat. C/6 – Cl 4, Cons. 16 mq., Sup. Cat 18 mq, R.C 31.40 €; Part. 546 – Sub. 42– Cat. F/1 –Cons. 33 mq, R.C 426.08 €;
METRI QUADRATI	Abit. 74.00 m ² , loggia 4.70 m ² cant. 5.75 m ² , gar. 17.80 m ² , orto. 33.00 m ² = 96,59 m ² COMM.LI
STATO BENE	Il bene si presenta in un PESSIMO STATO di CONSERVAZIONE
DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO	NON Sono state rilevate DIFFERENZE PLANIMETRICHE rilevanti rispetto a quanto riportato nel pignoramento (eccetto la realizzazione di un muro che divide il locale ripostiglio che era in quota di ½ con Sub 13)
REGOLARITÀ/ABUSI	Da sopralluogo "visivo" non sono state rilevate irregolarità
VALORE DI STIMA M.C.A	85.350,00 €. (ottantacinquemilatrecentocinquantaeuro/00)
VALORE BASE D'ASTA (*)	71.250,00 €. con decurtazione del 15% per procedimento forzoso
VENDIBILITÀ	MINIMA – APPARTAMENTO IN CONTESTO CONDOMINIALE PARTICOLARMENTE DATATO
PUBBLICITÀ	FORME DI PUBBLICITÀ OPPORTUNE IN RELAZIONE AL TIPO DI BENE
OCCUPAZIONE	
CONTRATTO DI LOCAZIONE	VILE
TITOLO DI OCCUPAZIONE	CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO il 23/02/2022 N° 00171 serie 3T
ONERI	non ci sono spese condominiali arretrate: non è presente amministratore condominiale
APE	Classe Energetica G 308.28 kWh/m² anno
LIBRETTO IMPIANTO	CODICE CHIAVE: 7d89288b1d CODICE IDENTIFICATIVO: 72124/2025 valido fino 19/06/2035
PROBLEMI	Lieve DIFFORMITA' È STA RILEVATA IN SEDE PERITALE
EVENTUALI SANZIONI	È PREVISTA UNA REGOLARIZZAZIONE di ca. 1.300,00€
COSTI ANNUI FISSI	Non rilevati
VALORE PROCEDIMENTO	Da Atto di PRECETTO 116.583,39€.
LOTTO	UNICO

2

ALLEGATI:

- allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE
- allegato 3 - RILIEVO - ELABORATI GRAFICI
- allegato 4 - VISURE CATASTALI,
- allegato 5 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ: ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI
- allegato 6 - ORTOFOTO
- allegato 7 - NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.A.T. - P.I. VIGENTI
- allegato 8 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- allegato 9 - CALCOLO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE
- allegato 10 - ATTO/ATTI DI PROVENIENZA
- allegato 11 - CERTIFICATI di RESIDENZA / CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- allegato 12 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI COMPARABILI - MCA
- allegato 13 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
- allegato 14 - ANLISI ESPERIMENTI ASTE ANNI 2016-2024
- allegato 15 - DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

INDICE LOTTO 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI		
QUESITO 1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO	pag. 5
1.1	Diritto	pag. 5
1.2	Titolo di Provenienza	
QUESITO 2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 6
2.1	Ubicazione	
2.2	Descrizione della Zona	
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati	
2.6	Interventi manutentivi urgenti	
2.7	Certificazione energetica	
QUESITO 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 18
3.1	Dati catastali attuali	
3.2	Variazioni Catastali Storiche	
3.3	Variazioni Catastali Storiche Proprietà'	
3.4	Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione	
QUESITO 4	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	pag. 19
QUESITO 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	pag. 19
5.1	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	
5.2	Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento	
QUESITO 6	REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE EURBANISTICA	pag. 20
6.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	
6.2	Giudizio di regolarità edilizia	
6.3	Giudizio di regolarità catastale	
6.4	Regolarità Urbanistica	
6.5	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	
6.6	Titoli edili	
6.7	Abitabilità/agibilità	
6.8	Abusi	
QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE		pag. 27
7.1	Stato di possesso	
7.2	Occupazione / Congruità Locazione	
QUESITO 8 -	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE	pag. 28
8.1	Ispezioni Ipotecarie	
8.2	Trascrizioni e Iscrizioni	
QUESITO 9	VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE	pag. 30
9.1	Documentazione amministrativa condominiale	
9.2	Contratto di locazione	
QUESITO 10	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 30
QUESITO 11	SPESA DI GESTIONE	pag. 31
QUESITO 12	VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA	pag. 31
12.1	Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)	
12.2	Valore di mercato attribuito	
12.3	Analisi del segmento di mercato	
12.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	
12.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	
12.6	Analisi degli indici mercantili	
12.7	Tabella dei dati-caratteristiche quantitative	
12.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	
12.9	Analisi dei prezzi marginali	
12.10	Riepilogo Prezzi marginali	
12.11	Tabella di valutazione	
12.12	Verifica attendibilità	
12.13	Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative	
12.14	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	
12.15	Valutazione Complessiva di Mercato e Pubblicità'	
QUESITO 13	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA	pag. 41
QUESITO 14	ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI	pag. 42
14.1	Certificazioni di stato civile / Ufficio Anagrafe	

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN LONIGO (VI), Via Giovanni Mossolin, 8
QUESITI**

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

INCARICO

In data 29/11/2024 l'I.II.mo Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano, (VI) via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 18/02/2024 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedure alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver extrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

29/11/2024	Conferimento dell'incarico – Ricevimento via PEC
04/02/2025	Richiesta Certificati di residenza presso gli Uffici Anagrafe del Comune di LONIGO
18/02/2025	Giuramento telematico
18/02/2025	Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Lonigo per acquisire la documentazione relativa alla unità immobiliari oggetto di esecuzione; Ricezione documentazione Urbanistica
17/04/2025	Accesso ai beni, presso l'immobile sito a LONIGO, Via G. Mossolin, 8, in presenza del Custode Giudiziario, IVG <ul style="list-style-type: none"> ▪ verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici; ▪ effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto; ▪ effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale • eseguire un rilievo fotografico
26/05/2025	Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;
20/06/2024	Ricerche e acquisizioni atti di immobili comparabili

Le fonti di informazioni utilizzate per eseguire la valutazione sono state: l'Agenzia delle Entrate di Vicenza e acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni Aste passate, Quotazioni Immobiliari O.M.I. Borsino della Camera di Commercio di Vicenza, Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato locale, rilevamenti Sole 24 ore

QUESITO 1**IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE****1.1 DIRITTO**

Piena proprietà per:

A. ABITAZIONE IN TIPO ECONOMICO

Comune di LONIGO (VI), N.C.E.U. - Foglio 5,

- Part. 546 – Sub. 14 – Cat. A/3 – Cl 4, Cons. 5v., Sup. Cat 80 mq, R.C 426.08 €;
- Part. 561 – Sub. 5 – Cat. C/6 – Cl 4, Cons. 16 mq., Sup. Cat 18 mq, R.C 31.40 €;
- Part. 546 – Sub. 42 – Cat. F/1 –Cons. 33 mq, R.C 426.08 €;

DESCRIZIONE:

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un appartamento sito al piano primo di un contesto condominiale popolare e particolarmente degradato. Il complesso è stato edificato con Licenza Edilizia n° 119/1972 del 03/10/1972 per la realizzazione di 24 unità residenziali economico popolare.

L'agibilità è del 22/04/1975.

Tutto il complesso edilizio è particolarmente degradato e con scarsa manutenzione;

Le unità residenziali si sviluppano al 1° e 2° piano dei fabbricati; mentre al piano terra sono presenti delle cantine e un grande porticato e l'accesso delle rampe delle scale. La pavimentazione del porticato è in cemento lisciato. Le scale condominiali si presentano in con rivestimento in biancone, veriniciatura a smalto acrilico per ca. una altezza di 1 m. e parapetto in metallo verniciato. Il portoncino d'ingresso è in legno a doghe verticali. I campanelli sono ancora d'epoca della costruzione

Il portoncino d'ingresso non è blindato, ma in legno tamburato noce. Si accede all'ingresso con la stanza salotto subito alla sx. dell'ingresso e di fronte all'ingresso troviamo la cucina con terrazzino.

Sempre dall'ingresso si accede al piccolo disbrigo/corridoio, con le 2 camere e il bagno.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di graniglia, mentre nel bagno sono in ceramica.

Le finestre sono il legno con vetro singolo (no vetrocamera), e balconi (oscuranti) in legno dogato.

L'altezza interna = 2.98

La pavimentazione della terrazzina è in piastrelline di ceramica, la terrazzina è chiusa sui due lati la finestratura in alluminio anodizzato.

Lo stato di manutenzione interna è pessimo, sono presenti fenomeni di muffa e umidità su tutte le murature, è presente una unità interna per il condizionamento estivo ma non è funzionante. La caldaia per l'acqua calda sanitaria non è mai stata verificata/controllata, l'impianto elettrico non è a norma. I corpi scaldanti (radiatori) sono in ghisa.

Al piano terra è presente l'antinonda di pertinenza, identificata con il Sub 26 (BCNC) comune i sub 13 e 14 chiusa da portina in metallo (p.s. rispetto alla planimetria d'impianto originaria la comunione della cantina non è più presente in quanto è stato fatto un tramezzo in laterizio che divide in 2 il vano.)

Il garage è presente in un corpo edilizio a sé stante rispetto il fabbricato residenziale: infatti il vano garage è stato realizzato in un'ansa del terreno ed è parzialmente interrato da riporto di terreno sulla copertura. La volontà dei progettisti in origine era quella di aumentare l'area verde a fruizione dei residenti a scapito della cementificazione).

Alla proprietà residenziale è associato anche un piccolo appezzamento di terreno di 33 mq. dove sarebbe possibile coltivare a ortaggi.

BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ

per la quota di 1/1 a:

-

Confini del Sub 14 (appartamento), del mappale 546:

A NORD: affaccio verso esterno
A SUD: affaccio verso esterno
A EST: esterno muro perimetrale esterno;
A OVEST: vano scale + Sub 13 - residenza;

Confini del Sub 5, del mappale 561 sono:

A NORD: con Sub 4 di altra proprietà;
A SUD: con Sub 6 di altra proprietà;
A EST: con terrapieno esterno;
A OVEST: con cortile/spazio di manovra;

Confini del Mappale 546, Sub 42, sono:

A NORD: con Sub 19 di altra proprietà;
A SUD: con Sub 17 BCNC;
A EST: con Sub 41 di altra proprietà;
A OVEST: con Sub 43 di altra proprietà;

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

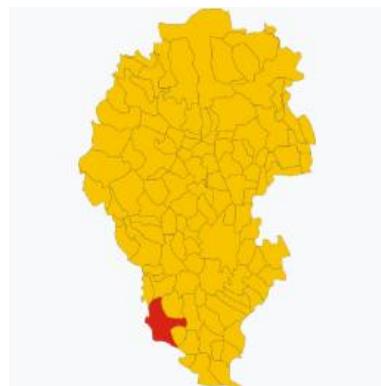
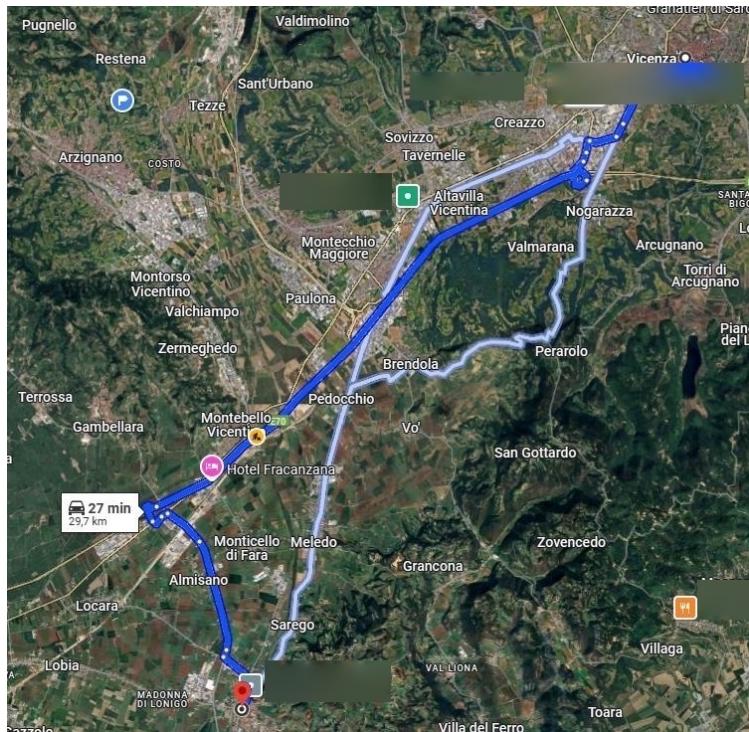
Atto del 04/05/2007 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 225963 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8181.1/2007 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/05/2007. ([Allegato 10](#))

QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

6

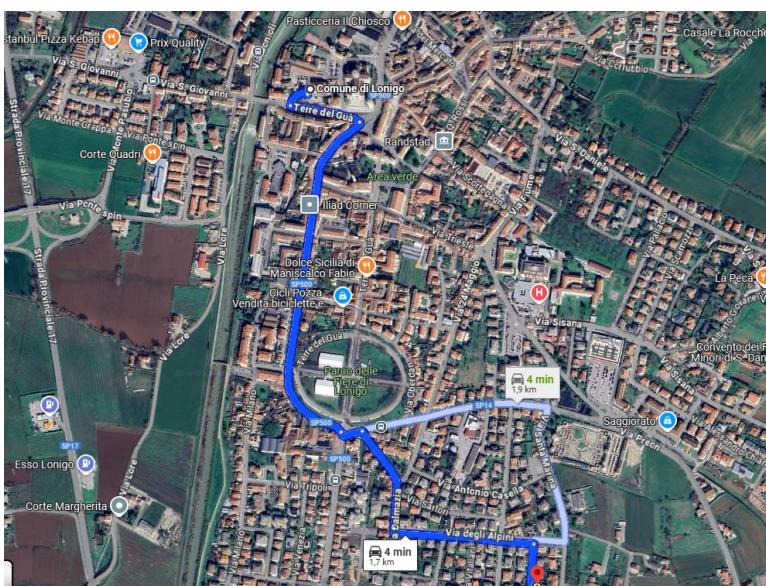
2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Lonigo è un comune italiano di 16 032 abitanti della provincia di Vicenza in Veneto. È il centro di riferimento della cosiddetta "Area Berica" in quanto sorge ai piedi dei Monti Berici, oltre ad essere il centro più popoloso della parte meridionale della provincia. Lonigo è al confine con la provincia di Verona. È attraversato dal fiume Guà, dal torrente Togna e dal rio Acquetta. Il nome di LONIGO compare già nell'anno mille come Leonicus e più tardi anche come Lunico, il toponimo è un prediale derivato dal personale latino Leo con l'aggiunta del suffisso -icus che indica appartenenza. In passato erano diffuse numerose paraetimologie: alcuni lo hanno messo in relazione alla Luna, altri con la famiglia romana dei Leonici de' Flavii, altri ancora con il segno zodiacale del Leone sotto il quale sarebbe iniziata la costruzione del castello



Posizione del comune di Lonigo all'interno della provincia di Vicenza

Lonigo dista 30Km da Vicenza e si trova nell'estremo lato sud della provincia



Via Mossolin, è a circa 2 km dal centro cittadino, ma comunque nelle immediate vicinanze dello stadio Comunale "Mancassola", alle scuole elementari, "Rodari", e all'Istituto Comprensivo "C. Ridolfi", alla Palestra Comunale e al tennis Club

STORIA DI LONIGO

Il territorio del Comune di Lonigo fu abitato, fin dalla preistoria, da genti paleovenete come sembrano confermare i reperti archeologici rinvenuti nei pressi di Alonte. Nel II secolo a.C. popolazioni venete in parte romanizzate, probabilmente, frequentarono questi luoghi, mentre, sempre nello stesso periodo, è certa la presenza di coloni romani, dimostrata dalle lapidi ritrovate in località Casalino e Colombaron. Il primo stanziamento di una popolazione permanente dovrebbe risalire al II secolo a.C. tra le località di Santa Marina e San Tomà. Quando, alla fine del IX secolo, a causa delle prime scorrerie degli Ungari, l'abitato tra Santa Marina e San Tomà fu distrutto, parte della popolazione si rifugiò a Bagnolo e parte si insediò nel centro di Lonigo, dove fu costruita una fortificazione nei pressi del Duomo e di Villa Mugna; forse, però, era qualcosa di più di una semplice barriera a protezione della chiesa e degli inermi, ma un vero e proprio castello costruito per i Malacappella.^[7] Quest'ipotesi è sostenuta dal fatto che l'antica pieve di san Cristoforo, interna al castello, esercitava la sua giurisdizione solo nello stretto ambito cittadino e nel XIV secolo non aveva ancora cappelle dipendenti, il che dimostra che era di origine gentilizia.

Il castello dei Malacappella venne inizialmente detto "Calmano" (da *callis magnus*), ma più tardi, in epoca veneziana, venne semplicemente chiamato "Castellazzo" (o "Castellaccio"): come risulta dalle antiche

cronache, era certamente di dimensioni cospicue, disponeva di ampio fossato circostante, di ponte levatoio e di numerose "canipae"^[8] sotterranee in grado di assicurare la sussistenza per lunghi periodi a più di 3 500 persone. Anche se molto probabilmente sopraelevate e rinforzate in epoca scaligera, del castello dovevano far parte anche le due torri che tuttora esistono davanti e dietro al Duomo.

Sotto il governo della Serenissima, Lonigo, premiata per la sua fedeltà, fu una podestaria autonoma, privilegio condiviso nel vicentino con la sola città murata di Lonigo. Questo benevolo trattamento che Venezia riservava ai Leonceni causò però un profondo attrito con Vicenza, che vedeva compromessa la propria autorità, in realtà l'autorità delle famiglie aristocratiche vicentine, dalle quali uscivano tutti i vicari territoriali, non venne mai pregiudicata mentre il podestà veniva nominato direttamente dalla Dominante.

La rovina del castello e delle mura di Lonigo ebbe inizio nel 1435 quando la città fu assediata ed occupata dalle truppe di Francesco Sforza e Nicolò Piccinino; altri danni, con la distruzione di buona parte delle mura, intervennero dal 1509 al 1517, all'epoca della guerra della Lega di Cambrai. A causa della peste del 1630 il paese perse addirittura la metà dei suoi abitanti.

Nel 1797, qualche mese dopo la caduta della Serenissima, Lonigo così come tutto il Veneto fu ceduto da Napoleone all'Austria con il trattato di Campoformio; nel 1806 fu aggregato al Regno d'Italia, vassallo dell'impero francese e nel 1815, alla caduta di questo, il Congresso di Vienna assegnò i territori all'Austria che costituì il Regno Lombardo-Veneto, del quale Lonigo fece parte fino al 1866, anno dell'annessione al Regno d'Italia.

Sotto il governo austriaco, Lonigo conobbe un periodo di notevole prosperità e nel 1833 fu insignita da S.M. Apostolica l'Imperatore d'Austria Francesco I del titolo di Città. L'Ottocento fu il secolo di maggior splendore economico per Lonigo; sotto la spinta del principe Giovanelli e delle più importanti famiglie, si affermò l'industria, in particolare quella della seta che, accanto alla ricca agricoltura, fecero di Lonigo la piccola capitale del Basso Vicentino.

Lonigo è stato il paese di adozione di Arnaldo

Fraccaroli, giornalista, scrittore, commediografo, sceneggiatore nonché l'inventore dell'espressione «dolce vita» che egli coniò per dare il titolo alla sua commedia del 1912 La dolce vita, titolo che Federico Fellini riutilizzerà nel 1960 per il suo omonimo film interpretato da Anita Ekberg e Marcello Mastroianni.^[11]

Nel 2013, a seguito dell'emergenza Pfas in Veneto,^[12] il Comune di Lonigo diventa l'epicentro^[13] della Zona Rossa della grande contaminazione chimica causata dalla Mitene di Trissino.

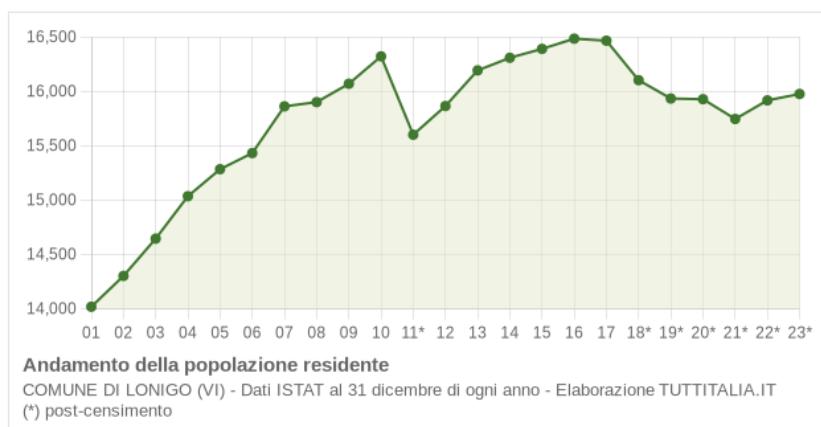
Il sindaco di Lonigo è il Dott. Giacomello Pier Luigi, eletto nelle elezioni Comunali del sett. 2020.

Il Palazzo Comunale è in Via Castelgiuncoli, 5

Il Comune di Lonigo ha una miriade di piccole frazioni satellite come: Basse, Boschetta, Case Molle, Contra' Pelosi, Fossacan-Locara, Lobbia Vicentina, Monticello, Preon, Raguia, Salgarelle I, San Toma', San Vettore, Trassegno, Villaraspa

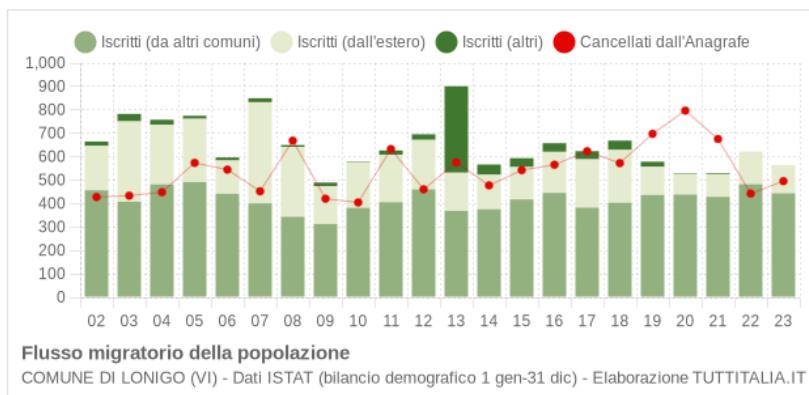
FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Lonigo** dal 2001 al 2023. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Lonigo negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative)

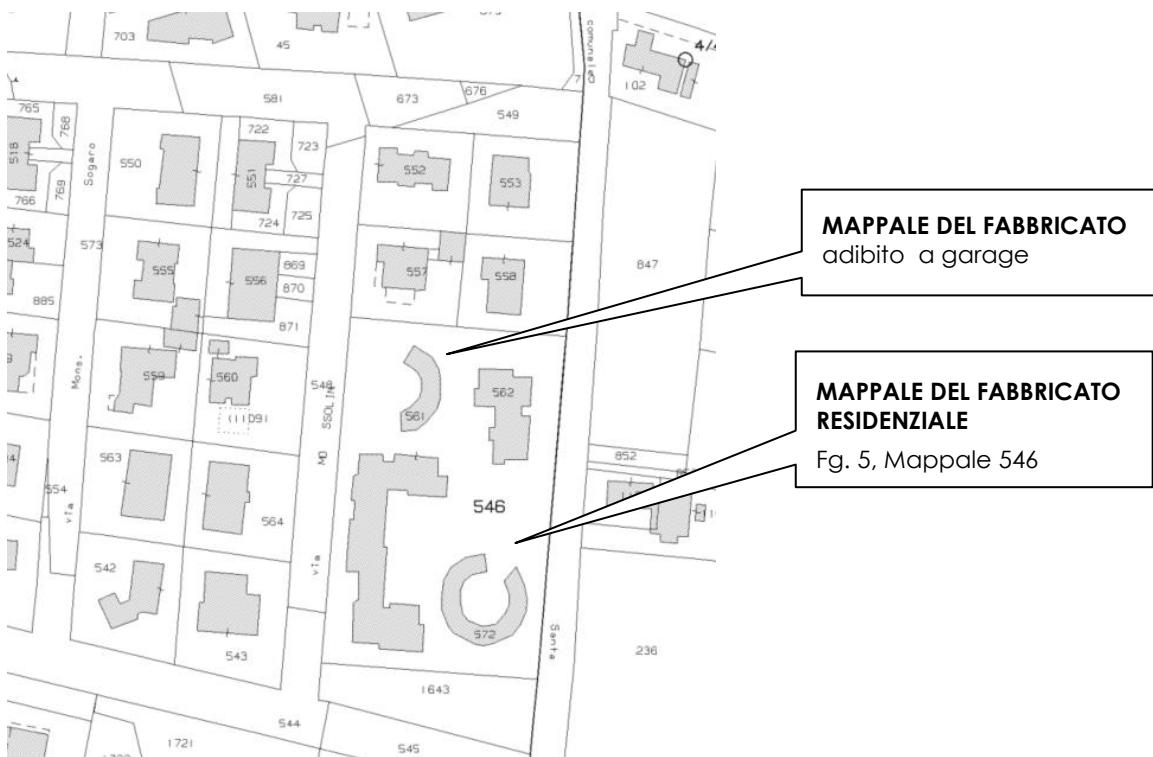


SCUOLE DI LONIGO

Sono presenti nel Comune di Lonigo ben 12 scuole di ogni ordine e grado.

- 5 Scuole dell'Infanzia: la Almisano, A. Mancassola, Rodari, Scuola parrocchiale e la Scuola di don Tranquillo Zaffonato.
- 3 scuole primarie di primo grado: l'Almisano, la Madonna, e la scuola Statale di Viale Vittoria.
- 2 Scuole primarie di secondo grado: la S.M.S Ridolfi, e l'Istituto Ludovico Pavoni. Soc. Coop. Soc. Onlus.
- Sono Presenti anche delle scuole superiori come:
 1. Istituto Professionale IPS-lefp G. Sartori
 2. Istituto Tecnico Tecnologico ITA Alberto Trentin
 3. Istituto Tecnico Economico e Tecnologico Ite-ITT G. Sartori

2.2 ESTRATTO DI MAPPA





Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio e l'ortofoto dell'immobile, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa che lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa.



Inquadratura immobile da Via G. Mossolin

2.3 CARATTERISTICHE DESCRIPTIVE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un appartamento sito al piano primo di un contesto condominiale popolare e particolarmente degradato. Il complesso è stato edificato nel 1972 per la realizzazione di 24 unità residenziali economico popolare. L'agibilità è del 22/04/1975.

L'accesso alla scala condominiale avviene attraversando il profondo porticato presente ai piedi del fabbricato. Come si nota i garage sono parzialmente interrati in modo da creare una maggiore area di verde che circonda i fabbricati residenziali



Accesso al vano scale condominiale,
pavimento del portico condominiale in
cemento lisciato.



Portoncino d'ingresso condominiale in legno dogato;

Scale con rivestimento in marmo bianco,
verniciatura in acrilico delle pareti e
parapetto metallico.



Interruttori comuni e cassetta delle lettere comune per tutte le unità della scala		
Vano ripostiglio identificato con il Sub 26 al Piano terra vicino alla scala condominiale. Il portone di accesso è in metallo verniciato.		
Vano contatori del gas e della luce		
Pavimentazione pianerottolo condominiale in lastre di marmo; Portoncino d'ingresso in legno tamburato con chiusura a barra internamente per rinforzo. Interruttore del campanello in condizioni "fittizie"		

Così come gli interruttori del vano scale	
ingresso: Pavimento in piastrelle di graniglia d marmo, quadro elettrico generale datato Soggiorno: Pavimento in piastrelle di graniglia d marmo, il vano è stato trasformato in ulteriore camera matrimoniale. La porta finestra che da accesso terrazzino è bloccata da una notevole quantità di materiale accumulato davanti	 
Cucina Pavimento in piastrelle di graniglia d marmo, La caldaia è risultata inaccessibile/non manutentuta	 

Camere	 	14
Porte Interne Finestre e balconi esterni in legno	 	

Camere



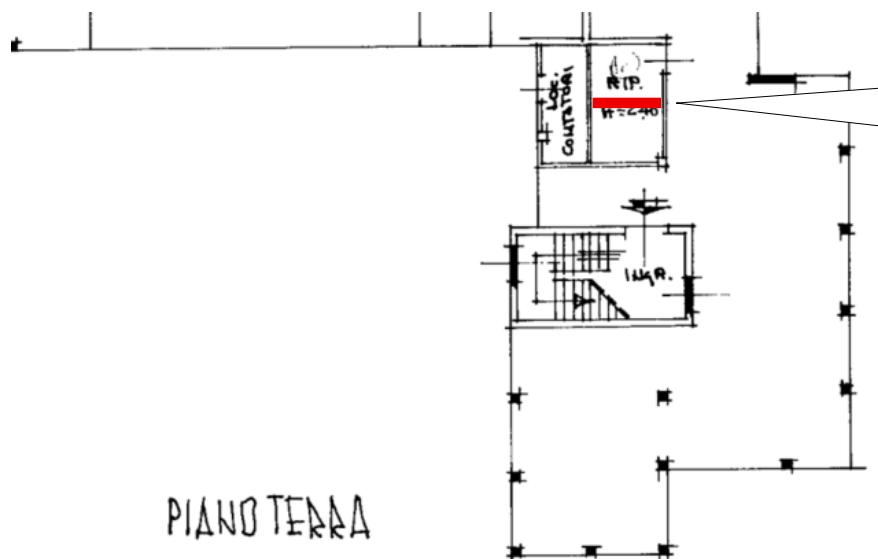
Bagno e Corridoio



15

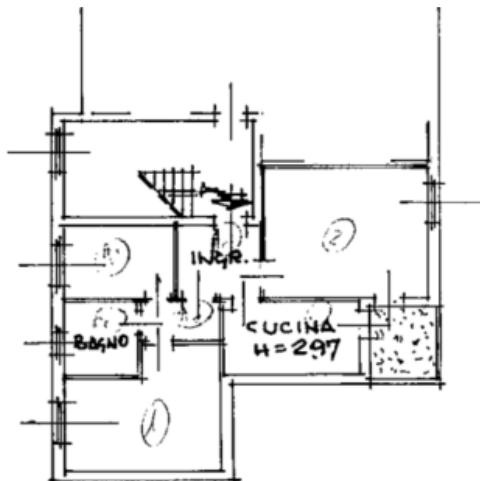


PLANIMETRIE DA LICENZA EDILIZIA n° 119/1972

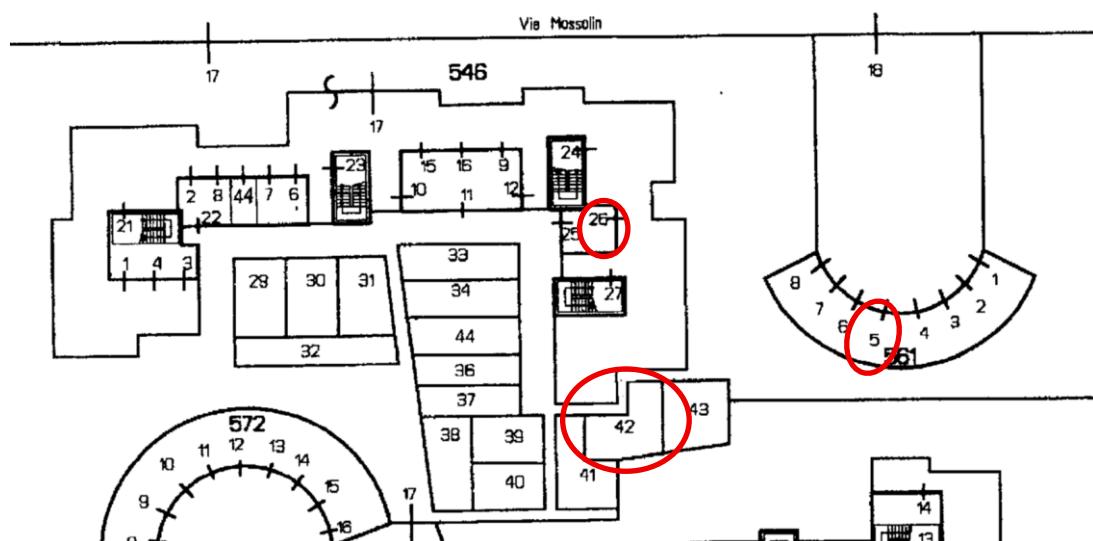


PIANO TERRA

PIANO 1^a



PIANTA CATASTALE PIANO PRIMO



2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITA ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA SOGGETTO		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	in fabbricato condominiale con 3 piani fuori terra	mediocre
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in CA con muratura perimetrale in laterizio di tamponatura	buone
Copertura	A due falde in legno, presumibilmente con panello isolante e coppi in terracotta	non visibili
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	mediocri
Facciate	Intonaco civile	mediocri
Scale interne	Scale interna in marmo biancone	sufficienti
Smaltimento Reflui	A condutture cittadina comunale (si presume)	/
Sistemazione esterna	Trattasi di abitazione come porzione centrale complesso residenziale a schiera con marciapiedi esterno in ceramica e giardino piantumato con erba	mediocri

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO P.T. - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
PIANO PRIMO ABITAZIONE	74.00	1/1	74.00	N-E-S
LOGGIA al PIANO PRIMO	4.70	1/2	2.35	N-E
GARAGE	17.80	2/3	11.87	N
CANTINOLA ESCLUSIVA (Sub 26)	5.75	1/2	2.87	E
TERRENO ESCLUSIVO RETRO	33	1/6	5.50	S
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			96.59 mq.	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esteriormente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, presenta in uno stato di buona manutenzione.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'appartamento richiede **interventi significativi di ripristino**: per lo stato delle infiltrazioni / per l'umidità diffusa



Per le muffe e lo scrostamento delle pareti, oltre che una semplice ritinteggiatura, sarà necessario il lievo di ampie aree di intonaco e il loro successivo ripristino con prodotti igienizzanti e traspiranti; Inoltre sarà necessario la rimessa in funzione dell'impianto di riscaldamento, che comporterebbe un ottimo riscontro sulla salubrità ambientale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	Dalle informazioni raccolte dagli occupanti si presume che l'impianto di riscaldamento non sia funzionante		
IMPIANTO ELETTRICO	L'impianto elettrico è sottottraccia. L'impianto elettrico esistente risulta NON essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari, successivamente all'anno dell'agibilità del 1975; NON si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti.	 	  

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il proprietario non ci ha fornito la CERTIFICAZIONE ENERGETICA in corso di Validità, per cui è stata redatta la nuova certificazione energetica in data 19/06/2025 con il **N° 72124** a firma dell'Ing. Silvia Comparin iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Vicenza nella Sez. B N° B080, con studio in Vicenza in Contra' San Pietro 67 (VI) TEL – mail: comparinsilvia@gmail.com

L'unità immobiliare utilizza una caldaia a gas metano posta internamente.

La tipologia costruttiva del fabbricato è di tipo tradizionale: costituita da struttura portante in pilastri di CA e tamponatura in muratura di laterizio.

La copertura in laterizio con manto di coppi. Non è rilevato alcun isolamento a cappotto.

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE: nessuna

Zona Climatica di LONIGO:

Il volume lordo riscaldato V = **253.64 m³** e la superficie disperdente è **202.15 m²**.

CLASSE ENERGETICA G = 308.28 kWh/m²anno (Allegato 12)

CODICE IDENTIFICATIVO: **72124/2025** VALIDO FINO AL: **16/09/2034**

CHIAVE ATTESTATO: **7d89288b1d**

QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI

A. ABITAZIONE IN TIPO ECONIMICO

Comune di LONIGO (VI), N.C.E.U. - Foglio 5,

- Part. 546 – Sub. 14 – Cat. A/3 – Cl 4, Cons. 5v., Sup. Cat 80 mq, R.C 426.08 €;
- Part. 561 – Sub. 5 – Cat. C/6 – Cl 4, Cons. 16 mq., Sup. Cat 18 mq, R.C 31.40 €;
- Part. 546 – Sub. 42 – Cat. F/1 –Cons. 33 mq, R.C 426.08 €;

B. PROPRIETA' per la quota di 1/1 a:

-

3.2 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILE

Visura storica per immobile : Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 09/03/2024 –

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E682 - Foglio 5 - Particella 546 – Sub 14

Abitazione: (A/3)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2003 Pratica n. 25163 in atti dal 27/01/2003 VARIAZIONE E RETTIFICA D'UFFICIO (n. 944.1/2003)
- COSTITUZIONE in atti dal 05/08/1992

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E682 - Foglio 5 - Particella 561– Sub 5

Garage: (C/6)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 27/01/2003 Pratica n. 25178 in atti dal 27/01/2003 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 951.1/2003)
- COSTITUZIONE in atti dal 05/08/1992

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E682 - Foglio 5 - Particella 546 – Sub 42

Terreno (F/1)

- (ALTRE) del 26/02/2003 Pratica n. 75933 in atti dal 26/02/2003 COSTITUZIONE AREE URBANE (n. 909.1/2003)

3.3 VARIAZIONI STORICHE PROPRIETÀ

Situazione intestatari dal 04/05/2007

-

A seguito di :

- Atto del 04/05/2007 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 225963 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8181.1/2007 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/05/2007

Situazione degli intestati dal 06/10/2003

- Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 04/05/2007

A seguito di:

- Atto del 06/10/2003 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 24812 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17419.1/2003 Reparto PI di VICENZA in atti dal 10/11/2003

Precedentemente gli intestatari

- Proprietà 1000/1000 fino al 06/10/2003
DATI DERIVANTI DA: (ALTRE) del 26/02/2003 Pratica n. 75933 in atti dal 26/02/2003 COSTITUZIONE AREE URBANE (n. 909.1/2003) - proprietà 1000/1000 fino al 06/10/2003

3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

QUESITO 4 SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO (riportato in frontespizio)

20

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' (Allegato 10)

- Atto del 04/05/2007 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 225963 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8181.1/2007 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/05/2007 -
- Atto del 06/10/2003 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 24812 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17419.1/2003 Reparto PI di VICENZA in atti dal 10/11/2003

5.2 PASSAGGI DI PROPRIETA' TRASCRITTO ANTE VENTENNIO

- La provenienza del Mappale 546, Sub 14, 42, 26, e mappale 561, Sub 5 da Atto del 06/10/2003 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 24812 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17419.1/2003 Reparto PI di VICENZA in atti dal 10/11/2003
- Precedentemente il bene era di proprietà del

QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

6.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

P.S. si riporta che nell'atto di compravendita del 2007 con il quale il Signor Sub. 26 – BCNC – (ripostiglio al P.T.) bene in proprietà al 50% con la proprietà del Sb 13 (altro unità A/3). Nell'atto di ISCRIZIONE DELL'IPOTECA il Sub. 26 non compare.

Da visura recente sul Sub. 26 viene riportato: Bene comune non censibile dal 26/02/2003.

Da atto di COMPRAVENDITA e relativa TRASCRIZIONE i beni trasferiti sono:

Comune di LONIGO (VI), N.C.E.U. - Foglio 5,

- Part. 546 – Sub. 14 – Cat. A/3 – Cl 4, Cons. 5v., Sup. Cat 80 mq, R.C 426.08 € - per la quota di 1/1;
- Part. 561 – Sub. 5 – Cat. C/6 – Cl 4, Cons. 16 mq., Sup. Cat 18 mq, R.C 31.40 €- per la quota di 1/1;;
- Part. 546 – Sub. 42 – Cat. F/1 –Cons. 33 mq, R.C 426.08 € - per la quota di 1/1;
- Part. 546 – Sub. 26 – Cat. F/1 –Cons. 33 mq, R.C 426.08 € - - per la quota di ½ con sub 13;

Dalle visure catastali, dall'atto di mutuo, dall'istanza di vendita, dall'atto di pignoramento, dalla nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i seguenti dati :

- Part. 546 – Sub. 14 – Cat. A/3 – Cl 4, Cons. 5v., Sup. Cat 80 mq, R.C 426.08 € - per la quota di 1/1;
- Part. 561 – Sub. 5 – Cat. C/6 – Cl 4, Cons. 16 mq., Sup. Cat 18 mq, R.C 31.40 €- per la quota di 1/1;;
- Part. 546 – Sub. 42 – Cat. F/1 –Cons. 33 mq, R.C 426.08 € - per la quota di 1/1;

6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA – NESSUNA CRITICITA' ([Allegato 8](#))

L'AUTORIZZAZIONE ORIGINARIA è stata recuperata e si riporta :

- **LICENZA EDILIZIA n. 119/1972** a seguito DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE di APPROVAZIONE del PROGETTO STESSO n. 444 del 27/09/1972 divenuta esecutiva per Legge – CONCEDE IL PROPRIO NULLA OSTA al COMUNE di Lonigo per la realizzazione di 24 alloggi di tipo economico popolare"
- **CERTIFICATO DI FINE LAVORI** nel certificato si riporta che i Lavori sono Iniziati il 10/04/1974, e finiti il 01/04/1975 con contratto datato 27/02/1974 n. 667 reso esecutivo con visto CO.RE.CO n. 7878 del 21/03/1974 assegnato mediante LECITAZIONE PRIVATA all'impresa
- **RICHIESTA DI ABITABILITA'** presentata il 17/04/1975
- **ABITABILITA'** rilasciata il 22/04/1975 – fa riferimento al fabbricato "B" composto da 16 alloggi popolari denominato 2SANTA MARINA" – Prot. 3983/75 – Pratica N° 119/1972

6.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE – CONFORME

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme all'ultima SCHEDA CATASTALE presente presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO , Presentazione 16/09/1982 n. T414 ([Allegato 2](#))

6.4 REGOLARITA' URBANISTICA – NESSUNA CRITICITA' ([Allegato 7](#))

Adozione del PRG (arch. L. Airaldi): il Piano Regolatore Generale, redatto da L. Airaldi, è stato approvato con Decreto del Presidente della Repubblica (D.P.R.) in data 22 febbraio 1967 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 27 settembre 1967

Questo rappresenta la data ufficiale di entrata in vigore del primo PRG "moderno" del Comune
Dopo il 1967, il PRG di Lonigo ha subito diverse modifiche di rilievo:

- 1978: variante generale adottata dalla Giunta comunale il 14 giugno e ratificata dal Consiglio il 10 luglio; approvata dalla Giunta regionale il 17 giugno 1980, con successiva sentenza del TAR nel 1983 e rifirmata nel 1984.
- Anni '80-'90: numerose varianti parziali approvate dalla Regione Veneto, ad es. nel 1988, 1991, 1994, 1997, 1999–2006 (zone produttive, residenziali, centro storico)

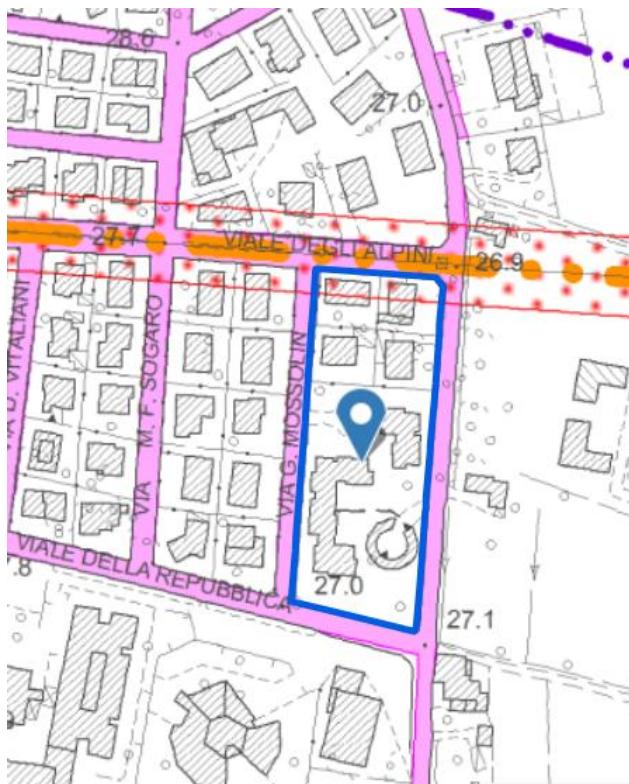
Questo PRG è rimasto lo strumento urbanistico vigente fino all'adozione del **PAT (Piano di Assetto del Territorio)** il **2 dicembre 2014**, con Delibera n. 71 del Consiglio comunale

Il Comune di Lonigo ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) — che sostituisce il Piano Regolatore Generale (PRG) — con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 2 dicembre 2014.

RIEPILOGO CRONOLOGICO

Evento	Data
Approvazione PRG originario (Airaldi)	D.P.R. 22 febb 1967
Pubblicazione in G.U.	27 set 1967
Varianti regionali	1978–1984

Estratto dal PAT

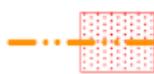


VINCOLI DA PAT



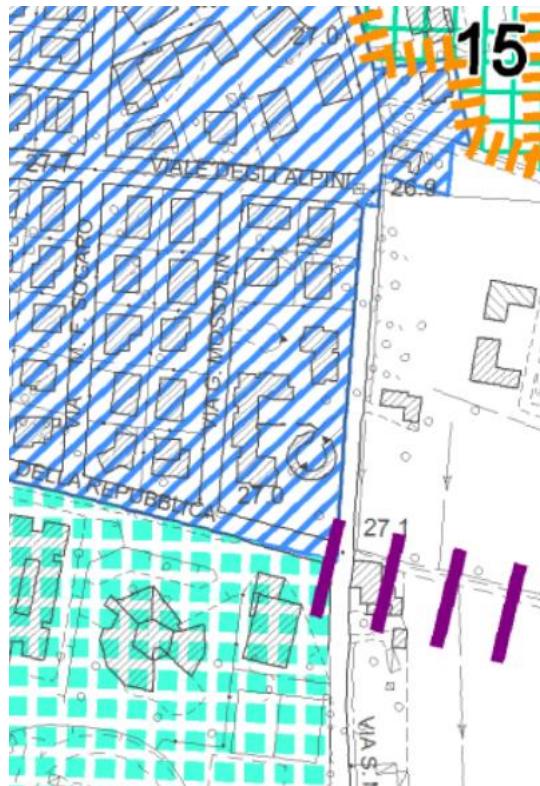
Viabilità/Fasce di rispetto

Art. 12



Elettrodotti da demolire/Fasce di rispetto

Art. 12



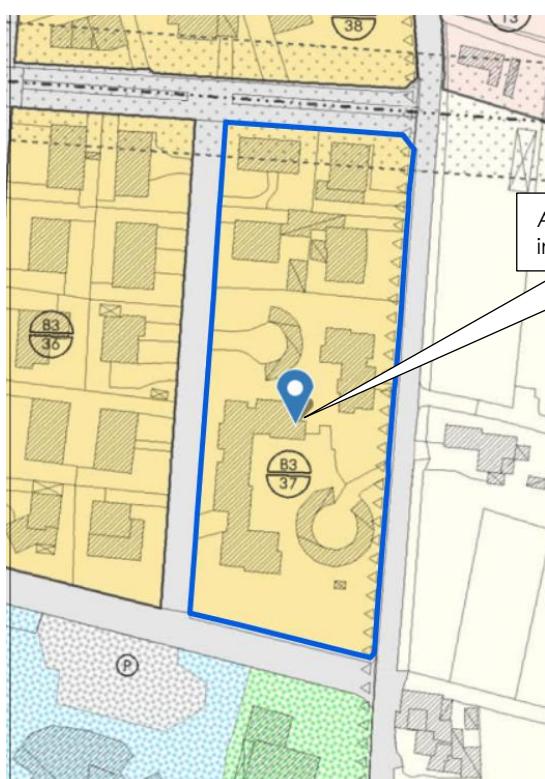
TRASFORMABILITA' DA PAT



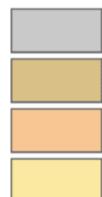
Ambiti di urbanizzazione consolidata
Residenza e servizi per la residenza

Art. 35

23



Disposizioni per il sistema insediativo



- ZTO A - Centro storico
- ZTO_B1 - Residenziale di completamento
- ZTO_B2 - Residenziali di completamento
- ZTO_B3 - Residenziali di completamento

Articolo 21**Zone B**

per insediamenti residenziali esistenti e di completamento (B1– B2– B3– B4- BS) 1. Trattasi di zone consolidate totalmente o parzialmente edificate, non aventi carattere storico od artistico o di particolare pregio ambientale considerate zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM 1444/1968. DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE 2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari di cui all'art. 16 delle presenti NTO. È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m²). Sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture con sup. di vendita fino a 1.500 m², le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate. Sono fatte salve le destinazioni autorizzate alla data di adozione del II° PI (DCC. 58 del 28.09.2023). 3. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap dance, streeap-tease- privée e simili, discoteche o sale da ballo;- impianti sportivi privati a servizio della residenza;- commerciale all'ingrosso; commerciale in medie (con superficie di vendita superiore i 500 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;- artigianale e produttivo, ad esclusione delle attività produttive complementari con la residenza (art. 16 co.1 pt. 4), depositi all'aperto;- rurale;- tutte quelle destinazioni- nel rispetto dell'eventuale grado assegnato- che a giudizio del Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata Urbanistica possono compromettere i caratteri storici-architettonici-ambientali della zona.

PARAMETRI DI INTERVENTO

- Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5- NTO) nelle tavole "Zonizzazione".

PARAMETRI URBANISTICI:

	B1	B2	B3	B4	BS
a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni				isolato, a schiera, per le nuove costruzioni
		consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;			
b) standard:	m ²	come da art.16 delle NTO;			
c) indice di edificabilità territoriale:	<u>m³</u> <u>m²</u>		----		
d) indice di edificabilità fondiaria:	<u>m³</u> <u>m²</u>	2,00 -	1,75 - eventuali indicazioni volumetriche segnalate in tavola grafica relativamente ai singoli lotti prevalgono sugli indici di zona di cui alla presente tabella;	1,5 - la superficie su cui calcolare la volumetria è quella relativa all'area di proprietà;	1,00 esistente
e) rapporto di copertura massimo;	<u>m²</u> <u>m²</u>		35%		esistente
f) altezza massima del fronte:	ml.	10,5 e comunque non superiore agli edifici limitrofi	9,5 8,5	7,00	esistente

		Fatte salve le limitazioni cui art. 8 del DM.1444/68;
g) numero massimo dei piani fuori terra:	n°	3 3 2 2 2 oltre il sottotetto / oltre il sottotetto / oltre il sottotetto
h) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1
i) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00; - nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento sempre che non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità;
j) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 per la nuova costruzione o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
k) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- minimo m. 10.00 tra pareti finestrate e m. 3.00 tra pareti entrambe prive di finestre; - la distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a m.3; - la costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti, nel rispetto delle norme del Codice Civile;
l) distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio:	ml.	il distacco minimo tra fabbricati va applicato tra corpi dello stesso edificio solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una profondità superiore a m. 3.00;
m) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	$\geq 30\%$
n) note:		il titolo abilitativo previsto per interventi di cambio d'uso da rurale a residenziale è il permesso di costruire convenzionato.

6.5 AGIBILITA' (Allegato 9)

L' ABITABILITA' è stata rilasciata il 22/04/1975 – fa riferimento al fabbricato "B" composto da 16 alloggi popolari denominato "SANTA MARINA" – Prot. 3983/75 – Pratica N° 119/1972

I Mappali interessati del foglio 5: 544-**546**-547-**561**-562-565-566-569-570-571-572

N. 3983/1975 di Prot.

Pratica N. 119/1972

COMUNE DI LONIGO
 PROVINCIA DI VICENZA

Autorizzazione di

 abitabilità
 egibilità

IL SINDACO

16.4.1975 inerente FABBRICATO B di N°16 Alloggi Economico Popolari ===== presentata da 1
 Vista la domanda in data _____
 Sig. SINDACO DEL COMUNE DI LONIGO

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che la costruzione del fabbricato adibito ad uso abitazione sito in Via S. Marina A 544-546-547-561-562-565-566-569-570-571-572 di questo Comune Sez. Foglio Mapp. n. è stato eseguito in conformità al progetto di cui alla licenza edilizia n. 10979 in data 3.10.1972, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità.

Constatato l'avvenuto pagamento della Tassa di Concessione Governativa come al n. 35 lettera a-b della tabella di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 641.

Visto l'art. 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie approvato con Decreto 27.7.1934, n. 1265 e l'art. 53 del Regolamento Comunale di Igiene;

AUTORIZZA

I'abitabilità o l'agibilità dei locali come sotto indicato:

6.7 ABUSI

Il dpr 380/2001 prevede tre fattispecie di abuso edilizio ordinate secondo la gravità dell'abuso stesso:

1. ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;
2. ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;
3. ipotesi residuale della parziale difformità da esso.

Si osserva, peraltro, che molte sono le disposizioni del TUE che disciplinano la materia (dall'art.31 al 44). L'abuso edilizio è, quindi, la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A seconda della gravità di questa differenza, si rinvengono:

ABUSO TOTALE, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;

ABUSO SOSTANZIALE, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;

ABUSI MINORI, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali.

Da sopralluogo E' STATA RILEVATA UNA DIFFORMITA' IN MERITO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL ACCESSORIO AL PIANO TERRA: Nell'atto di acquisto il SUB 26 risulta in proprietà di ½.

Nel corso degli anni (data non rilevata) è stato realizzata una paretina interna x dividere il vano in 2 parti.

6.8 SANABILITÀ e COSTI

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che si dovrebbe rilevare quanto segue:

1. CHE i rilievi topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista,

salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;

2. **CHE i perimetri dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze** derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;
3. **CHE la regolarità edilizia e urbanistica** è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. 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 poterle evidenziare visivamente;
4. **CHE le verifiche della parte strutturale ed impiantistica**, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico.
5. **CHE le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale** sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un range di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;
6. **CHE gli oneri per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità** afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima

pertanto:

a) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	Nel caso in esame è stata rilevata una lieve difformità formale NON di CONSISTENZA :	<u>REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRATICA DI SANATORIA</u>	<u>ONERI</u>	<u>516,00€</u>
b) CONFORMITA' CATASTALE		<u>REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRESENTAZIONE NUOVA PLANIMETRIA</u>	<u>ONERI</u>	<u>200,00€</u>
c) SPESE TECNICHE			<u>PARCELLA</u>	<u>500,00€</u>
				TOTALE (arr.) 1.300,00€

- NOTA 1 *in relazione al confronto dello stato rilevato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici che costituiscono titolo abilitativo edilizio e urbanistico si ritiene che, nel caso di specie, possa essere applicato quanto contenuto nell'art.34bis del DPR.380/2001 (che si richiama in calce integralmente)*
- NOTA 2 *i costi sono intesi in via preventiva, di massima, e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria*
- NOTA 3 *eventuali oneri sanzionatori dovranno essere determinati dall'UTC; la detrazione del 15% per assenza di garanzie per vizi si ritiene sia capiente di tali oneri.*
- NOTA 4 *da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio*

*Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)*

- 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*
- 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edili, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
- 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edili, non costituendo violazioni edili, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edili ove, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

le unità immobiliari del presente procedimento risultano in possesso di Intestati catastalmente a

-

7.2 OCCUPAZIONE

-
-

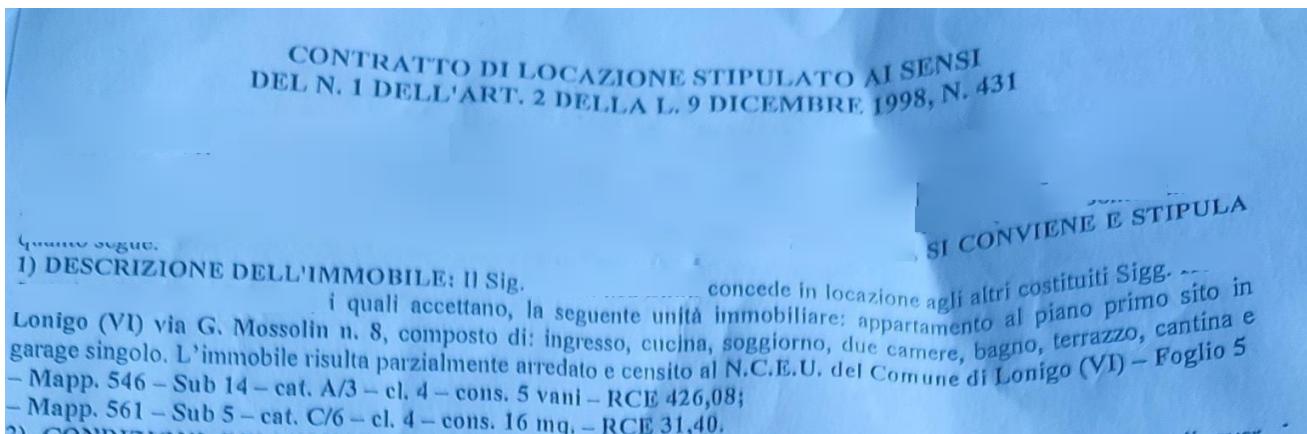
a seguito contratto di Locazione registrato a Vicenza il 23.02.2022 al n° 001871 serie 3T Cod. Ident.

28

Il precedente CERTIFICATO di PRESTAZIONE ENERGETICA presentava Cod. 84619/2014 del 26/05/2014 a firma del Ing. Roberto Casu

La durata della Locazione partiva dal 01/03/2022 fino al **28/02/2026**

Il corrispettivo convenuto è pari a 3.300,00 €/anno = 275,00€ / mese



7.3 CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

7) CORRISPETTIVO: Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di € 3.300,00 (diconsi euro tremilatrecento/00) annui da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 275,00 (diconsi euro duecentosettantacinque/00), ciascuna da corrispondersi entro il giorno 20 di ogni mese.

Dalla verifica della congruità della locazione risulta che il canone pattuito mensile risulta essere ca. il 20% in meno rispetto alla media ridotta di 1/3 del canone ordinario in base ai dati OMI.

P.S. Lo stato di conservazione/manutenzione/vivibilità dell'appartamento è talmente modesto che è al limite della vivibilità. (Allegato 9)

7.4 OPPONIBILITÀ (Dispositivo dell' art. 2923 c.c.) (Allegato 9)

Le locazioni sono consentite da chi ha subito l'espropriazione e sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento [nel caso in oggetto della procedura 368/2024 la data certa è del 23.03.2022 – ANTERIORE alla data della trascrizione del pignoramento 15/11/2024 R.G. 24777, R.P. 18157].

Ai sensi dell'Art. 2923, comma3, c.c. l'acquirente della cosa pignorata può liberarsi dall'obbligo di rispettare la locazione stipulata anteriormente al pignoramento ove sia dimostrato che il canone di locazione è inferiore di un terzo al giusto prezzo.

QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE a CARICO IMMOBILE (Allegato 5)

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITÀ:

1.

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2007 - Registro Particolare 3605 Registro Generale 13784 Pubblico ufficiale GIAIROLO OTTAVIANO Repertorio 225964/18946 del 04/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in LONIGO(VI)

a Favore di _____ :

Contro a _____ :

<u>Capitale</u> :	112.000,00€
<u>Interessi</u> :	0,00€
<u>Spese</u> :	0,00€
<u>Totale</u> :	224.000,00€
<u>Durata</u> :	30 anni

Unità Negoziale 1

Immobile 1 _____ : Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI Foglio 5, Particella 546, Sub 14, Natura A/3-ABITAZIONE di TIPO - Cons. 5 vani, **Piano T** (P.1°)§ Indirizzo G. Mossolin, 8.

Immobile 1-BIS _____ : Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI Foglio 5, Particella 561, Sub 5, Natura C/6-AUTORIMESSA - Cons. 16 mq. Indirizzo G. Mossolin, 10

Immobile 1-TRIS _____ : Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI Foglio 5, Particella 546, Sub 42, Natura EU - Cons. / Indirizzo G. Mossolin, 2.

La banca aveva deliberato di concedere alla parte mutuataria un mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 e ss. del decreto legislativo 1b settembre 1993 n. 385, per l'importo di euro 112.000,00 (centododicimila virgola zero zero), per la durata di 30 (trenta) anni. la parte mutuataria prende atto che: - il mutuo era inizialmente regolato al tasso del 4,50% (quattro virgola cinquanta per cento) fisso nominale annuo, applicato mensilmente invia posticipata, valido per il periodo di preammortamento, e cioè da oggi fino alla fine del trimestre solare in corso; l'ammortamento, avente inizio decorrenza l'1 (uno) luglio 2007 (duemilasette)

§ nella trascrizione dell'atto di compravendita, nell'iscrizione del mutuo ipotecario e nella trascrizione del pignoramento viene riportato erroneamente "PIANO T" – il bene è sito al PIANO 1°

8.2 TRASCRIZIONI (principali) (Allegato 5)

1. Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA':

NOTA di TRASCRIZIONE del 22.05.2007 - Registro Particolare 8181, Registro Generale 13783 Pubblico ufficiale GIAIROLO OTTAVIANO – C.F. GRL TVN 33C09 F442 H, Repertorio 225963/18945 del 04/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a Favore di _____ :

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Contro a _____ :

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
con _____ – sogg. 2 - (In regime di COMUNIONE LEGALE)
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4
con _____ – sogg. 2 - (In regime di COMUNIONE LEGALE)

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
con _____ – sogg. 1 - (In regime di COMUNIONE LEGALE)
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4
con _____ – sogg. 1 - (In regime di COMUNIONE LEGALE)

Unità Negoziale 1

Immobile 1 _____ :

Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI
Foglio 5, Particella 546, Sub 14, Natura A/3-ABITAZIONE di TIPO - Cons. 5 vani, Piano T (P.1°) ————— 30
Indirizzo G. Mossolin, 8.

Immobile 1-BIS _____ :

Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI
Foglio 5, Particella 561, Sub 5, Natura C/6-AUTORIMESSA - Cons. 16 mq.
Indirizzo G. Mossolin, 10

Immobile 1-TRIS _____ :

Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI
Foglio 5, Particella 546, Sub 42, Natura EU - Cons. / P.T.
Indirizzo G. Mossolin, 2.

Unità Negoziale 2 #

Immobile 1 _____ :

Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI
Foglio 5, Particella 546, Sub 26, Natura A/3-ABITAZIONE di TIPO - Cons. 5 vani, Piano T,
Indirizzo G. Mossolin, 2.

da visura catastale il sub 26 è bene comune non censibile dal 26/02/2003 dati derivanti da pratica n. 75931 in atti dal 26/02/2003 costituzione beni comuni n.c. (n. 2524.1/2003)

2.

NOTA di TRASCRIZIONE Registro Generale n. 24777, Registro Particolare n. 18157 - Presentazione n. 11 del 15/11/2024 ATTO GIUDIZIARIO in data 25/10/2024 con Numero di repertorio 5462
Autorità emittente : UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Codice fiscale 800 272 00247 Sede VICENZA (VI)
Dati relativi alla convenzione : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di _____:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro a _____:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- il pignoramento deve essere trascritto sulla intera proprietà (quota1/1) a carico di entrambi i coniugi, in quanto trattasi di bene subastato per intero poiche' ricompreso nella comunione legale.
- gli immobili, meglio descritti nella sezione b - immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.
- il pignoramento viene trascritto per euro 116.583,39 oltre interessi e spese fino al soddisfo.
-

Unità Negoziale 1

Immobile 1 _____:

Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI
Foglio 5, Particella 546, Sub 14, Natura A/3-ABITAZIONE di TIPO - Cons. 5 vani, (P.T-1°)
Indirizzo G. Mossolin, 8.

31

Immobile 1-BIS _____:

Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI
Foglio 5, Particella 561, Sub 5, Natura C/6-AUTORIMESSA - Cons. 16 mq.
Indirizzo G. Mossolin, 10

Immobile 1-TRIS _____:

Comune E682 - LONIGO(VI) - Catasto FABBRICATI
Foglio 5, Particella 546, Sub 42, Natura EU - Cons. /, P.T.
Indirizzo G. Mossolin, 2.

QUESITO 9

VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

I beni NON RISULTANO RICADERE SU SUOLO DEMANIALE

QUESITO 10

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

- Pertinenze : nessuna
- Usufrutto, uso e abitazione : nessuno
- Servitù : nessuna
- Convenzioni Edilizie : nessuna
- Vincoli Storico Artistici : nessuno
- Contratti incidenti sull'altitudine edificatoria : nessuno
- Prelazione Agraria : nessuna
- Altri Vincoli o Oneri : nessuno

QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

L'immobile edilizio pignorato è all'interno di un condominio .

Non è PRESENTE alcun amministratore condominiale – NON SONO STATE RILEVATE SPESE CONDOMINIALI.

QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITÀ'

12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il piu' conveniente e miglior USO o quello piu' probabile (HBU - Highest and best use)

L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il piu0 conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Valore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentile (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (APPARTAMENTO RESIDENZIALE) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (per es. miniappartamenti)

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

12.1 METODO DI VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la nature dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile alto stesso modo in cui ha già determinato i1 prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitate da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

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

- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interne) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiarie accessorie, anche per il terrazzo (balcone) è stato considerata il criterio della superficie esterna linda.

12.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO — VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

A)-Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita del quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 11 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

B)-Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).

C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

D)-Costruzione della tabella dei dati. Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantity delle caratteristiche ecc. ecc.

E)-Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

G)-Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

H)- Valutazione finale

Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

I)- Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi, grafico dimostrativo, valutazione canone di mercato mensile, andamento del livello dei prezzi, quota ammortamento per mancata manutenzione immobile, garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da A e I indicati sopra, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle che seguono.

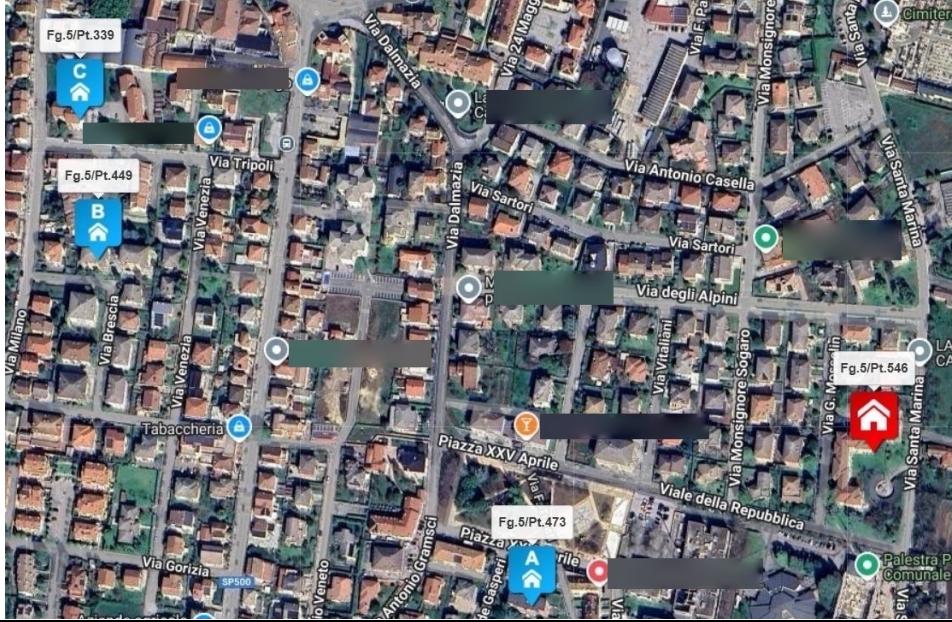
12.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
LOCALIZZAZIONE	Zona SEMICENTRALE
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di Unità ad uso residenziale

HIGHEST AND BEST USE (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	UNITA' RESIDENZIALI IN CONDOMINIO
TIPOLOGIA EDILIZIA	USATO
DIMENSIONI	Unità residenziali di media dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Definisce gli operatori economici: La domanda nel caso specifico è costituita dal ceto sociale medio privato
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare

12.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

Scheda dell'immobile oggetto di valutazione

Localizzazione Subject (S) Città di LONIGO Indirizzo: Via G. Mossolin, 8 Agib. 1975	Comp A Città di LONIGO Indirizzo: Via Alcide De Gaspari 7 Agibilità 1974	Comp B Città di LONIGO Indirizzo: Via Brescia 1, Agib. 1973	Comp C Città di LONIGO Indirizzo: Via Tripoli, 39 Agib. 1967	
BREVE DESCRIZIONE SUBJECT (S)		RILIEVO FOTOGRAFICO(S)		
ABITAZIONE in CONDOMINIO L'unità abitativa è localizzata in quartiere residenziale a sud del centro storico di Lonigo, Si sviluppa al primo piano di un complesso residenziale di edilizia economica popolare edificato dal Comune di Lonigo a metà degli anni '70. Tutto il complesso edilizio versa in condizioni di particolare degrado per mancanza di manutenzioni e per il subentro nelle acquisizioni degli immobili di cittadini non italiani a favore di stranieri . La mancanza anche di un amministratore condominiale riduce ancora di più la possibilità di concordare eventuali interventi di manutenzione		<p>ESTERNO</p>  <p>INTERNO</p> 		
SUPERFICIE COMMERCIALE SUP (m ²)				96.59 mq.

12.5 RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI

	COMP A	COMP B	COMP C
LOCALIZZAZIONE	Zona Semi Centrale LONIGO	Zona Semi Centrale LONIGO	Zona Semi Centrale LONIGO
PREZZO	130.000,00 €	145.000,00 €	130.000,00 €
DATA	18/02/2025	11/06/2025	12/12/2025
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Unità residenziale con garage in condominio	Unità residenziale con garage in condominio	Unità residenziale con garage in condominio
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Appartamento Bicamere USATO	Appartamento Bicamere USATO	Appartamento Tricamere USATO
TIPOLOGIA EDILIZIA	APPARTAMENTO in CONDOMINIO	APPARTAMENTO in CONDOMINIO	APPARTAMENTO in CONDOMINIO
DIMENSIONE	MEDIA	MEDIA	MEDIA
CONTESTO	Residenziale	Residenziale	Residenziale
MISURAZIONE	SEL	SEL	SEL

12.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e Informazione			
Saggio Annuale di Rivalutazione *	p(DAT) / PRZ (annuale)		i DAT
Rapporto Mercantile del balcone	p(BAL) / PRZ (SUP) (%)	33 %	πBAL
Saggio di livello di Piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	0.5 %	π LIV
Rapporto Mercantile della cantina/acqua diretto collegamento con unità imm.	p(CAN) / PRZ (SUP) (%)	66 %	π CAN/ACC
Rapporto Mercantile dell'autorimessa	p(AUT) / PRZ (SUP) (%)	66 %	πAUT

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI DEPREZZAMENTO ANNUO

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di Apprezzamento/deprezzamento dei beni similari, sono stati estrapolati dalla Borsa Immobiliare istituita presso la Camera di Comercio di Vicenza, al quale pubblica, su base semestrale, una rivalutazione dei valori dei beni negoziati nella provincia di Vicenza (c.d. "listino prezzi")

Nel dettaglio, sono stati presi quali indici di riferimento la differenza, in percentuale, tra la media semplice dei valori minimi e massimi (indicati in €/mq) relativi alla compravendita di immobili di tipo economico, con stato conservativo normale nell'anno 2023 e l'anno 2021

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: LONIGO
Fascia/zona: Semicentrale/AREE CIRCOSTANTI CENTRO STORICO TRA VIA PONTESPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA RO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.:0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1700	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	820	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

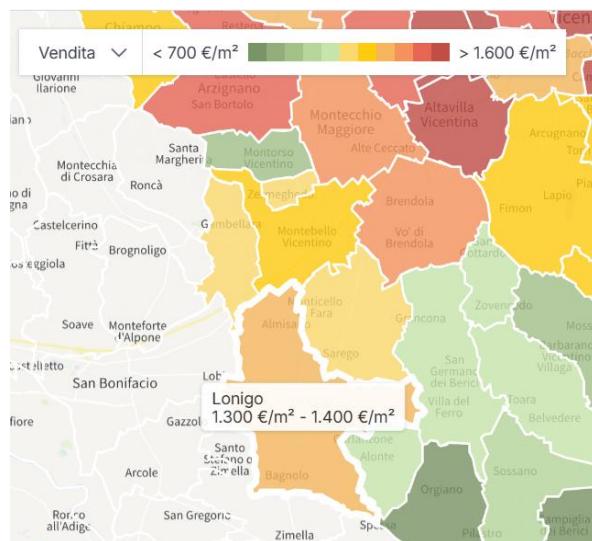
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: LONIGO
Fascia/zona: Semicentrale/AREE CIRCOSTANTI CENTRO STORICO TRA VIA PONTESPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA RO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.:0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Apprezzamento
NON PERVENUTO
= 0.00 %

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1550	L
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	820	L



Valore arrotondato perché si sono rilevati dei dati particolarmente fluttuanti negli ultimi 2 anni
 A Luglio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.187 al metro quadro,
 con una diminuzione del 3,10% rispetto a Luglio 2023

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Lonigo **in vendita**



DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI RIVALUTAZIONE/SVALUTAZIONE			
	Stato di Conservazione x ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2024 2° SEM.-Semicentrale/AREE CIRCONDARIO CENTRO STORICO TRA VIA PONTESPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA ROTONDA	NORMALE	710,00 €	820,00 €
Quotazione Anno 2023 2° SEM.-Semicentrale/AREE CIRCONDARIO CENTRO STORICO TRA VIA PONTESPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA ROTONDA	NORMALE	710,00 €	820,00 €
Incrementi / Decrementi (€)		0,00 €	0,00 €
Incrementi / Decrementi (%)		0,00%	0,00%
Saggio di Rivalutazione Annuo= Incremento/Decremento Medio		0,00%	
Rivalutazione da REALADVISOR.IT		4,00%	
Rivalutazione da IMMOBILIARE.IT		4,45%	
MEDIA		4,23%	

APPREZZAMENTO SIGNIFICATIVO NEGLI ULTIMI ANNI
ANNUO = + 4,23 %

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON MCA

12.7 TABELLA DATI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE e QUANTITATIVE

TABELLA DATI

	ACRONIMO	COMPARABILE A (Via Alcide De Gasperi n. 7) - Agib. 1974	COMPARABILE B (Via Brescia, 1) - Agib. 1973	COMPARABILE C (Via Tripoli, 39) - Agib. 1967	SUBJECT (Via G. Mossolin, 8) - Agib.1975
PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	€ 130.000,00	€ 145.000,00	€ 93.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	4	0	6	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	132,35	108,75	108,10	74,00
Sup. Balconi BAL (m²) 33%	BAL	10,45	19,00	4,85	0,00
Sup Loggia LOG (m²) 50%	LOG	3,35	0,00	5,10	4,70
Sup Accessori (m²) 66%	ACC	13,80	10,00	0,00	5,75
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	20,80	19,25	14,10	17,80
Servizi	SER	2	1	2	1
Livello di Piano LIV (n)	P	2	1	1	1
Prestazione Energ. Kwh/m²anno	APE	F 227,35	F 101,18	F 133,99	G* 0,00
Stato di manutenzione	MAN	1	3	1	1
TRAFFICO	TRA	2	2	4	3
ORIENTAMENTO	OPR	4	4	4	0

C. E.

Caratteristiche ESTIMABILI

C. I.

Caratteristiche INESTIMABILI

12.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

Superficie Commerciale		
Acronimo		S1
Unità di Misura		m²
Formula		$S1 + \sum \pi_i \times S_i$
Immobile		
Comp A	$SC_A(S) = 132,35 + 10,45 \times 33\% + 3,35 \times 50\% + 13,80 \times 50\% + 20,80 \times 66\% =$	158,24 mq
Comp B	$SC_B(S) = 108,75 + 19,00 \times 33\% + 10,00 \times 50\% + 19,25 \times 66\% =$	132,79 mq.
Comp C	$SC_C(S) = 108,10 + 4,85 \times 33\% + 5,10 \times 50\% + 14,10 \times 66\% =$	121,67 mq.
S	$SC_{SUBJ} = 74,00 + 4,70 \times 33\% + 5,75 \times 50\% + 17,80 \times 66\% =$	96,59 mq.



12.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale Data: questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione

Acronimo	DAT
Unità di Misura	(€/mese)
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi Idat	+ 4,23%

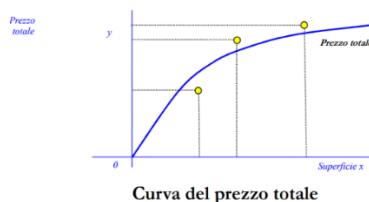


Formula		PRZ xldat/12		
Analisi dei prezzi marginali				
Comp A	$P_A(DAT) = 130.000,00 \text{ €} \times -4,23 \% / 12$	-457,71 €.		
Comp B	$P_B(DAT) = 145.000,00 \text{ €} \times -4,23 \% / 12$	-510,52 €.		
Comp. C	$P_C(DAT) = 93.000,00 \text{ €} \times -4,23 \% / 12$	-327,44 €.		

Il segno atteso della data è NEGATIVO se il saggio di variazione è POSITIVO (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è POSITIVO se il saggio di variazione è NEGATIVO (decremento di prezzo).

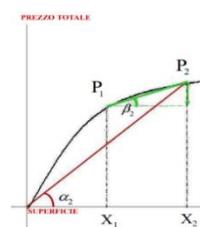
Prezzo Marginale della SUPERFICIE PRINCIPALE

Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale ha la seguente rappresentazione.

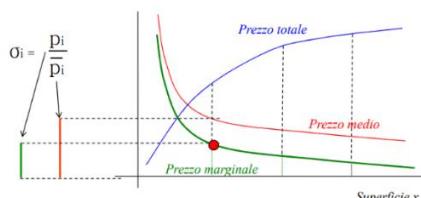


Il **prezzo marginale** è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie

Il rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica



38



prezzo marginale

$$\frac{P_2 - P_1}{x_2 - x_1} = \operatorname{tg} \beta_2$$

Il prezzo marginale sarà dato da :

Prezzo marginale della superficie principale

$$P_1 = \frac{P_c}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \sigma$$

Rapporto di posizione

Superficie commerciale

non conoscendo il rapporto di posizione
riassume come

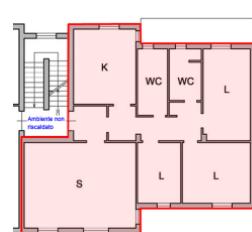
prezzo marginale

il

minore dei prezzi medi.

NEL CASO IN ESAME = **764,38 €/mq.**

Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo		SUP
Unità di Misura		(€/mq)
Formula		Minimo dei Prezzi Medi §
Analisi dei prezzi marginali		
Comp. A	$P_A(SUP) = 130.000,00 \text{ €} / 158,24 \text{ mq}$	821,54 €.
Comp. B	$P_B(SUP) = 145.000,00 \text{ €} / 132,79 \text{ mq}$	1.091,96 €.
Comp. C	$P_C(SUP) = 93.000,00 \text{ €} / 121,67 \text{ mq}$	764,38 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = P_{SUP}		764,38 €.
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale		



Prezzo Marginale della Superficie Terrazzo			
Acronimo		BAL	
Unità di Misura		(€/mq)	
Formula		PSUP x π_1 BAL	
Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 33%	254,79€.	
Prezzo Marginale della Superficie Autorimessa e Accessorio colle. con unità resi.			
Acronimo		AUT	
Unità di Misura		(€/mq)	
Formula		PSUP X π_1 can	
Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 2/3	509,59 €.	
Prezzo Marginale della Superficie Loggia			
Acronimo		LOGG	
Unità di Misura		(€/mq)	
Formula		PSUP X π_1 can	
Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 50%	382,19 €.	
Prezzo Marginale della Superficie Taverna/Cantinola			
Acronimo		LOGG	
Unità di Misura		(€/mq)	
Formula		PSUP X π_1 can	
Analisi dei prezzi marginali			
P_{SUP} x 33%	P_{SUP} x 50%	382,19 €.	
Prezzo Marginale del Servizio			
Acronimo		SER	
Unità di Misura		(€/unità)	
COSTO N°1 BAGNO		12.000,00 €.	
il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione a nuovo è pari a 12.000,00€, la vita economica in media è di 15 anni ed essendo l'età effettiva media presunta di tutti e 3 i comparabili è a nuovo il prezzo marginale si mantiene pari a 12.000,00 € e si calcola con il deprezzamento lineare: p(SER) = 12.000,00 €. x(1 - 8/15)			
Il prezzo marginale del bagno è posto pari a = 5.600,00 €/n			
Prezzo Marginale dello Stato di Manutenzione			
Acronimo		MAN	
Unità di Misura		(€/mq)	
Prezzo marginale per passare da un livello all'altro; il prezzo marginale è corrispondente al costo delle opere occorrenti al nostro immobile da stimare, Il costo delle opere può essere determinato			
• quale risultante dei costi unitari/mq . per i mq. del nostro immobile			
• quale risultante di un computo metrico estimativo per le opere da eseguire nell'immobile oggetto di stima Il prezzo marginale del salto di Livello della caratteristica Manutenzione è posto pari a 15.000,00 €/n			

12.10 RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data DAT (€/mese)	-457,71 €.	-510,71 €.	-327,71 €.
Sup Principale SUP (€/m ²)	764,38 €.	764,38 €.	764,38 €.
Sup Balconi BAL (€/m ²)	254,79 €.	254,79 €.	254,79 €.

Sup Loggia LOG (€/m²)	382,19 €.	382,19 €.	382,19 €.
Sup Taverna CANT (€/m²)	382,19 €.	382,19 €.	382,19 €.
Sup Autorimesse AUT (€/m²)	509,59 €.	509,59 €.	509,59 €.
Livello di Manutenzione	15.000,00 €.	15.000,00 €.	15.000,00 €.

12.11 TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE : STIMA CON SISTEMA DEL MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

ACRONIMI	COMPARABILE A (Via Alcide De Gasperi n. 7) - Agib. 1974	COMPARABILE B (Via Bresola, 1) - Agib. 1973	COMPARABILE C (Via Tripoli, 39) - Agib. 1967	SUBJECT (Via G. Mossolini, 8) - Agib. 1975				
				P	?			
PREZZO TOTALE PRZ (€)	P Atto n.30521 del notaio MAGRELLI GUIDO REP. n. 30.521 RACC. n. 16.523	€ 130.000,00	P Atto n.1348 del notaio BOCCIA LUIGI REP. n. 1346 RACC. n. 1242	€ 145.000,00	P Atto n.6452 del notaio FERRARA EGIDIO Rep. n.6452 Racc. n. 5696	€ 93.000,00		
	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT (mesi)	DAT 18/02/2025	4	11/06/2025	0	12/12/2024	6	12/06/2025	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP 132,35	132,35	108,75	108,75	108,10	108,10	74,00	74,00
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL 10,45	3,45	19,00	6,33	4,85	1,62	0,00	0,00
Sup Loggia/Portico (m²) 50%	LOG 3,35	1,68	0,00	0,00	5,10	2,55	4,70	2,35
Sup Ripostiglio/Soffitta (m²) 50%	RIP/SOFF 13,80	6,90	10,00	6,60	0,00	0,00	5,75	2,88
Sup Autorimesse AUT (m²) 66%	AUT 20,80	13,87	19,25	12,71	14,10	9,40	17,80	11,87
Servizi	SER 2		1		2		1	
Livello di Piano LIV (n)	P 2		1		1		1	
Area est. esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,00	5,50
Prestazione Energ. Kwh/m'anno	APE F	227,35	F	101,18	F	133,99	G*	
Stato di manutenzione	MAN 1		3		1		1	
TRAFFICO	TRA 2		2		4		3	
AFFACCIO	AFF 2		3		1		3	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM MQ.	158,24	MQ.	134,39	MQ.	121,67	MQ.	96,59

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 130.000,00			€ 145.000,00			€ 93.000,00		
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale
Data DAT (mesi)	0	4	-€ 457,71	€ 1.830,83	0	0	-€ 510,52	€ 0,00	0
Sup. Principale SUP (m²)	74,00	132,35	€ 764,38	-€ 44.601,78	74,00	108,75	€ 764,38	-€ 26.562,33	74,00
Sup Balconi BAL (m²) 33%	0,00	3,45	€ 254,79	-€ 878,66	0,00	19,00	€ 254,79	-€ 4.841,10	0,00
Sup Loggia LOG (m²) 50%	4,70	3,35	€ 382,19	€ 515,96	4,70	0,00	€ 382,19	€ 1.796,30	4,70
Sup Ripostiglio/Soffitta (m²) 50%	5,75	13,80	€ 573,29	-€ 4.614,97	5,75	10,00	€ 573,29	-€ 2.436,47	5,75
Sup Autorimesse AUT (m²) 66%	17,80	20,80	€ 509,59	-€ 1.528,77	17,80	19,25	€ 509,59	-€ 738,90	17,80
Servizi SER	1	2	€ 5.600,00	-€ 5.600,00	1	1	€ 5.600,00	€ 0,00	1
Livello di Piano LIV (n)	1	2	€ 650,00	-€ 650,00	1	1	€ 721,39	€ 0,00	1
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	33,00	0,00	€ 76,44	€ 2.522,47	33,00	0,00	€ 76,44	€ 2.522,47	33,00
Prestazione Energ. Kwh/m'anno	G*	F	€ 0,00	€ 0,00	G*	F	€ 0,00	€ 0,00	G*
Stato Manutenzione	1	1	€ 15.000,00	€ 0,00	1	3	€ 15.000,00	-€ 30.000,00	1
PREZZI Corretti (€)				€ 76.995,09				€ 84.739,97	
									€ 70.438,70

I prezzi corretti rappresentano altrettanti valori potenziali dell'immobile da valutare.

12.12 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	84.739,97 – 70.438,70	x100= 0,203% > 5%
	Vmin			70.438,70	

La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo

Il TEST di verifica non viene superato perché la divergenza percentuale assoluta supera il 5%

Quindi viene ritenuto attendibile .

12.13 SI PROCEDE NELLA ULTERIORE VERIFICA DEL VALORE CON IL METODO DEL SISTEMA DI STIMA

Con il IL SISTEMA DI STIMA la sintesi estimativa ci aiuta a trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che è funzione dell' ammontare delle **caratteristiche sia quantitative**

il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da m equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in n+1 incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame.

il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA

Si procede quindi alla valutazione delle caratteristiche qualitative come l'AFFACCIO e il TRAFFICO VEICOLARE. Vengono riportate le caratteristiche nella seguente tabella

1.13 ESAME DELLA CARATTERISTICA AFFACCIO

Affaccio (AFF)	Punteggio
Pessimo	1
Discreto	2
Buono	3
Panoramico	4

1.12 ESAME DELLA CARATTERISTICA: TRAFFICO

Traffico (TRA)	Punteggio
Intenso	1
Moderato	2
Limitato	3

ACRONIMI	COMPARABILE A (Via Alcide De Gasperi n. 7) - Agib. 1974	COMPARABILE B (Via Brescia, 1) - Agib. 1973	COMPARABILE C (Via Tripoli, 39) - Agib. 1967	SUBJECT (Via G. Mosso, 8) - Agib. 1975
	Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 76.995,09	€ 84.739,97	€ 70.438,70
TRAFFICO	TRAFF	2	2	4
AFFACCIO	ORIEN	2	3	1

	Costante KOST	Comp - Subject		Comp - Subject	
		TRAFFICO (Comp - Subj)	AFFACCIO (Comp - Subj)	TRAFFICO (Comp - Subj)	AFFACCIO (Comp - Subj)
Comp A	1	(2-3)=	-1	(2-3)=	-1
Comp B	1	(2-3)=	-1	(3-3)=	0
Comp C	1	(4-3)=	1	(1-3)=	-2

Viene applicato il calcolo MATRICALE per la risoluzione

MATRICE			MATRICE inversa		
1	-1	-1	-1	1,5	0,5
1	-1	0	-1	0,5	0,5
1	1	-2	-1	1	0
			2		
V	-1	1,5	0,5	€ 76.995,09	€ 85.334,21
TRA	-1	0,5	0,5	€ 84.739,97	= -€ 594,25
AFF	-1	1	0	€ 70.438,70	-€ 7.744,88

DIMOSTRAZIONE ATTENDIBILITA' VALUTAZIONE :

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 76.995,09			€ 84.739,97			€ 70.438,70		
TRAFFICO	(2-3)=	(-1 x -594,25 €)	€ 594,25	(2-3)=	(-1 x -594,25 €)	€ 594,25	(4-3)=	(1 x -594,25 €)	-€ 594,25
AFFACCIO	(2-3)=	(-1 x -7.744,88 €)	€ 7.744,88	(3-3)=	(0 x -7.744,88 €)	€ 0,00	(1-3)=	(-2 x -7.744,88 €)	€ 15.489,76
PREZZO CORRETTO (€)	€ 85.334,21			€ 85.334,21			€ 85.334,21		

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile, quello ottenuto con la Sintesi di Stima:

Valore Atteso Subject	85.334,21 €.
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	85.350,00 €.
Valore/mq. (comprensivo incidenza commerciale terreno)	Ottantacinquemilatrecentocinquantamila/00 885,00 €./mq

12.14 PREZZO ALL'ASTA DELL'IMMOBILE

Più probabile valore di mercato senza gravami		€ 85.350,00
DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DEPREZZAMENTO per PROCEDURA FORZOSA	Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo ed sulla presenza di vizi occulti pari al 15 %	72.550,00 €
SPESE TECNICHE di REGOLARIZZAZIONE TECNICA e/o CATASTALE	Per modifica del distributivo interno rispetto al progetto approvato - pratica sanatoria + oblazione (approssimativ.) Si fa riferimento alla presenza di parete divisoria della cantinola non presente nel progetto originario (vedi pag.15)	1.300,00 €.
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE		0,00 €
VALORE FINALE	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura (arrot.)	71.250,00 €.

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

PREZZO D'ASTA	71.250,00 €. (settantaunomiladuecentocinquanta euro/00)
----------------------	---

12.15 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

Giudizio di Vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, risulta essere MINIMA (se si esclude eventuale clientela popolare straniera)

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta SCARSI motivi di appetibilità commerciale.

Nonostante, in tempi recenti siano state rilevate compravendite relative ad immobili anche molto simili, si ritiene che le possibilità di alienazione del immobile in oggetto POSSANO ESSERE LIMITATE

Forme di pubblicità

Relativamente alla pubblicità, ai sensi dell'art 190 cpc ci si potrà rivolgere ai siti di indirizzo:
www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, e la pubblicazione per estratto sul quotidiano " il Giornale di Vicenza", "il Gazzettino", "il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

Fonti di Informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Lonigo; Agenzie Immobiliari di Lonigo e Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, borsinoimmobiliare.it.

12.17 - CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e che lo compongono, sia pari a: **85.350,00€**

QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di LOTTO UNICO di proprietà in capo a 1 soggetto proprietario. NON E' POSSIBILE LA DIVISIONE.

QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE

I documenti dell'Esecutato sono stati recuperati presso il Comune , (Allegato 11)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

RESTA INTESO CHE:

- Il **valore di stima** è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive,

è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

- **I beni** di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Si rende il presente **RdV (Rapporto di Valutazione)**, con l'onore di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Arcugnano, 01/07/2025

L'ESPERTO VALUTATORE

Arch. Elena Mezzalira

(Firmato Digitalmente)



ARCHITETTO
n° 954
ELENA
MEZZALIRA
n° 954