



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom Riccardo Zonta

CF: ZNTRCR59S11E970B

con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C

telefono: 0424848762

email: riccardo@erre-studio.com

PEC: riccardo.zonta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2026

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

XXXXX -

XXXXX (Creditore procedente)

Diritto (cfr parag. 1): piena proprietà.

Bene (cfr parag. 1): laboratorio.

Ubicazione (cfr parag. 1): Lonigo VI via Enrico Fermi, 29.

Stato (cfr pag. 19): buono.

Dati Catastali attuali (cfr parag. 1): Comune di Lonigo VI CF Foglio 53 m.n. 327 (laboratorio al PT - Cat. D/7).

Differenze rispetto al pignoramento (cfr parag. 4.2.2): no.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr parag. 8): difformità edilizie regolarizzabili, costo € 2.350,00; difformità catastali regolarizzabili, costo € 550,00.

Valore di stima (cfr parag. 9): valore di mercato: € 325.500,00; valore di vendita giudiziaria: € 274.000,00.

Valore mutuo (cfr parag. 4.2.1/all. H): ipoteca volontaria € 730.000,00 (importo capitale € 365.000,00); ipoteca giudiziale € 154.518,74 (importo capitale € 77.259,37); ipoteca giudiziale € 402.480,58 (importo capitale € 201.240,29); ipoteca giudiziale € 96.998,66 (importo capitale € 48.499,33).

Vendibilità (cfr pag. 19): buona.

Pubblicità (cfr pag. 19): sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste e direttamente nell'accesso esterno dell'immobile.

Occupazione (cfr parag. 3): occupato dal debitore.

Titolo di occupazione (cfr parag. 3): proprietà

Oneri (cfr parag. 5): non presenti.

APE: sì, a cura dell'Ausiliario.

ALLEGATI

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato D - Documentazione fotografica)

(Allegato E - Planimetria catastale)

(Allegato F - Attestato di prestazione Energetica - A.P.E.)

(Allegato G - Certificato della Camera di Commercio I.A.A.)

(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)

(Allegato I - Compravendita rep. 54049 notaio Vanzella; Ricostituzione pluralità di soci rep. 21535 notaio Itri; Compravendita rep. 129280 notaio Itri; Mutamento di denominazione o ragione sociale rep. 57670 notaio Golin)

(Allegato L - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato M - Estratti di P.I.)



(Allegato N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)

(Allegato O - Dati utilizzati per la stima)

(Allegato P - Tabella 1 - Deprezzamento per vetustà fisica)

(Allegato Q- Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)

(Allegato R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a LONIGO via Enrico Fermi, 29, della superficie commerciale di **973,09** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il Certificato della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura, Artigianato (C.C.I.A.A.) dell'Esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Giovedì 07 Maggio 2026 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Lonigo VI, di concerto con il Custode incaricato.

Il Comune di Lonigo (circa 16.000 abitanti), è il centro di riferimento della cosiddetta "Area Berica" in quanto sorge ai piedi dei Colli Berici, oltre ad essere il centro più popoloso della parte meridionale della provincia. Il territorio è inserito in "Zona sismica 3" (Zona con pericolosità sismica bassa - area in cui i forti terremoti sono meno probabili rispetto alle zone 1 e 2, con scuotimenti generalmente modesti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Alonte, Arcole (VR), Cologna Veneta (VR), Gambellara, Montebello Vicentino, Orgiano, San Bonifacio (VR), Sarego, Val Liona, Zimella (VR) dove non manca ogni tipo di servizio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel quadrante Ovest del territorio comunale, a circa 1,3 km a Ovest dalla sede municipale, in via Enrico Fermi, 29, con area esterna ad una quota di circa 26,30 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 6.03-6.19 m. Identificazione catastale:



- foglio 53 particella 327 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.648,11 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi, 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 11/05/1988 Pratica n. 341916 in atti dal 15/12/2000 COSTITUZIONE (n. 7370.1/1988)

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 599, 328, strada m.n. 325, 326, 199 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	973,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 322.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 274.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

(Allegato G – Certificato della Camera di Commercio I.A.A.)

(Allegato R - Interrogazione esistenza contratti di locazione/comodati)

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - è stata protocollata dall'Ufficio Territoriale di Valdagno in data 12/03/2026 e successivamente dall'Ufficio Territoriale di Vicenza in data 13/03/2026:

in entrambi i casi non sono giunte risposte.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/01/2010 a firma di notaio Beniamino Itri ai nn. 129281/24095 di repertorio, iscritta il 05/02/2010 a Vicenza ai nn. 2940/491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 730.000,00.

Importo capitale: € 365.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU Foglio 53 Particella 327, NCT Foglio 53 Particella 200, 322, 327

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/01/2019 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 2498/12419 di repertorio, iscritta il 15/01/2019 a Vicenza ai nn. 1153/157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 154.518,74.

Importo capitale: € 77.259,37.

La formalità è riferita solamente a NCEU Foglio 53 Particella 327

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/06/2023 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 4032/12423 di repertorio, iscritta il 16/06/2023 a Vicenza ai nn. 13728/1841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione ruolo, avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 402.480,58.

Importo capitale: € 201.240,29.

La formalità è riferita solamente a NCEU Foglio 53 Particella 327

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 4721/12425 di repertorio, iscritta il 19/03/2025 a Vicenza ai nn. 5761/1021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 96.998,66.

Importo capitale: € 48.499,33.

La formalità è riferita solamente a NCEU Foglio 53 Particella 327

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/02/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza. Giuz. ai nn. 739 di repertorio, trascritta il 20/02/2026 a Vicenza ai nn. 3295/2393, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a NCEU Foglio 53 Particella 327, NCT Foglio 53 m.n. 327.

La natura del bene NCT Foglio 53 m.n. 327 è di Ente Urbano a seguito della Costituzione del 11/05/1988 Pratica n. 341916 in atti dal 15/12/2000 COSTITUZIONE (n. 7370.1/1988)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è in condominio, non risulta interessato da servitù passive (tranne una linea elettrica aerea posta sul confine Sud) e non è sottoposto a speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Allegato I – Compravendita rep. 54049 notaio Vanzella; Ricostituzione pluralità di soci rep. 21535 notaio Itri; Compravendita rep. 129280 notaio Itri; Mutamento di denominazione o ragione sociale rep. 57670 notaio Golin)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 21/11/2013), con atto stipulato il 21/11/2013 a firma di notaio Franco Golin ai nn. 57670/16372 di repertorio, trascritto il 27/11/2013 a Vicenza ai nn. 20030/14378.

Il titolo è riferito solamente a Lonigo (VI) Foglio 53 m.n. 327

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 03/06/1993), con atto stipulato il 20/10/1987 a firma di notaio Franco Vanzella ai nn. 54049 di repertorio, registrato il 09/11/1987 a Soave (VR) ai nn. 377 vol. 126 Mod. 1, trascritto il 09/11/1987 a Vicenza ai nn. 13466/10278.

Il titolo è riferito solamente a Lonigo (VI) Foglio 53 m.n. 327 di are 22.40, m.n. 200 di are 2.62, m.n. 322 di are 0.66

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ricostituzione di pluralità di soci e modifica di atto costitutivo (dal 03/06/1993 fino al 25/01/2010), con atto stipulato il 03/06/1993 a firma di notaio Itri Beniamino ai nn. 21535/2022 di repertorio, registrato il 15/06/1993 a Vicenza ai nn. 1371 Serie II, trascritto il 09/07/1993 a Vicenza ai nn. 8364/5982

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2010 fino al 21/11/2013), con atto stipulato il 25/01/2010 a firma di notaio Beniamino Itri ai nn. 129280/24094 di repertorio, registrato il 03/02/2010 a Vicenza ai nn. 892, trascritto il 05/02/2010 a Vicenza ai nn. 2939/1991.

Il titolo è riferito solamente a Lonigo (VI) Foglio 53 m.n. 327 quale insistente sugli originari mappali n.ri 200 - 327 e 322 di totali are 25.68, soppressi, con denuncia di cambiamento Mod. 3/SPC-n. 21601 in data 24/02/1988, dando origine al m.n. 327 trasferito all'NCEU con accatastamento n. 7370.1/1988 in data 141/05/1988 e successive variazioni in data 01/10/2003 n. 34985.1/2003 e in data 20/01/2004 n. 568.1/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



(Allegato L – Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato M - Estratto di P.I.)

(Allegato N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di eseguire attività edilizia **N. Pratica n. 180/87 - Prot. 11686**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone uso artigianale , rilasciata il 23/10/1987 con il n. prot. 11686 di protocollo

Concessione di eseguire attività edilizia **N. Pratica n. 49/88 - Prot. n. 3732**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione con apertura accesso carraio , rilasciata il 06/04/1988 con il n. prot. 3732 di protocollo

Concessione di eseguire attività edilizia **N. Pratica n. 180 /87 - Variante n. 137/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla concessione edilizia prot. 11686 in data 23.10.1987 di costruzione capannone ad uso artigianale, rilasciata il 10/06/1988 con il n. prot. 7510 di protocollo

Autorizzazione di agibilità **N. Pratica n. 180/87 - Prot. n. 6467/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato adibito ad uso artigianale, presentata il 11/05/1988, agibilità del 13/06/1988 con il n. Pratica n. 180/1987 - Prot. 6467/88 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera DCC. 68 del 28/11/2024, l'immobile ricade in zona ZTO - D1 Artigianali e industriali - art. 24. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Norme Tecniche Operative - NTO - Elaborato P08 - adeguato Dicembre 2024

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di tettoia al lato Nord su struttura precaria metallica leggera, modifica di facciate lato Est ed Ovest per spostamento di due porte, realizzazione di un box interno con struttura metallica prefabbricata (normativa di riferimento: Piano degli Interventi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Smontaggio della tettoia al lato Nord, eliminazione del box interno e SCIA in sanatoria per la modifica delle facciate.

L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio della copertura e struttura metallica (lamiera grecata, arcarecci e n. 3 pilastri) con deposito sul posto: n. 2 operai x 2 h + materiali d’uso : €.150,00
- Eliminazione del box interno con struttura metallica prefabbricata: camion gru, 2 operai x 2 h + materiali d’uso: €.200,00
- Senalazione Certificata di Inizio Lavori in sanatoria (SCIA postuma) per regolarizzazione facciate: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni





Tettoia con struttura precaria metallica leggera



Box interno



Spostamento porte ai lati Est ed Ovest



Planimetria urbanistica dello stato reale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di tettoia al lato Nord su struttura precaria metallica leggera, modifica di facciate lato Est ed Ovest per spostamento di due porte, realizzazione di un box interno con struttura metallica prefabbricata, diversa geometria del perimetro del fabbricato (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Smontaggio della tettoia al lato Nord ed eliminazione del box interno i cui oneri sono già stati inseriti nella conformità edilizia. Denuncia di variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale DOCFA: €.450,00
- Diritti catastali: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





Planimetria catastale dello stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Atti notarili)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto di climatizzazione invernale (posto all'esterno al lato Ovest) è stato oggetto di manutenzione specializzata fino al 2006 ed al momento del sopralluogo risulta dismesso. Non sono state eseguite ulteriori verifiche agli impianti (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Manutenzione/sostituzione impianto di climatizzazione invernale e verifica degli altri impianti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Si ritiene necessario la verifica di ogni impianto mediante intervento di personale specializzato i cui costi dovranno essere valutati in conseguenza delle criticità presenti.





Posizionamento impianto di climatizzazione invernale



Targhetta impianto

BENI IN LONIGO VIA ENRICO FERMI, 29

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a LONIGO via Enrico Fermi, 29, della superficie commerciale di **973,09** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il Certificato della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura, Artigianato (C.C.I.A.A.) dell'Esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Giovedì 07 Maggio 2026 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Lonigo VI, di concerto con il Custode incaricato.

Il Comune di Lonigo (circa 16.000 abitanti), è il centro di riferimento della cosiddetta "Area Berica" in quanto sorge ai piedi dei Colli Berici, oltre ad essere il centro più popoloso della parte meridionale



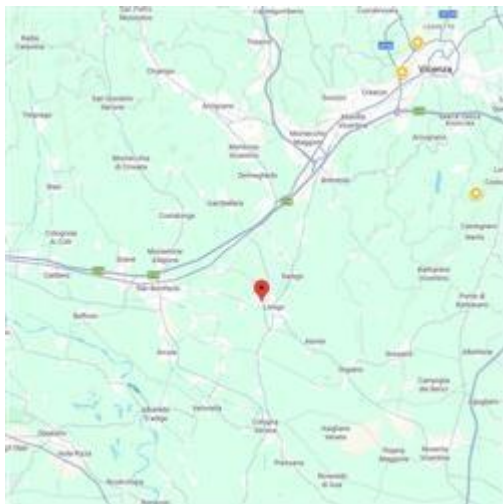
della provincia. Il territorio è inserito in "Zona sismica 3" (Zona con pericolosità sismica bassa - area in cui i forti terremoti sono meno probabili rispetto alle zone 1 e 2, con scuotimenti generalmente modesti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Alonte, Arcole (VR), Cologna Veneta (VR), Gambellara, Montebello Vicentino, Orgiano, San Bonifacio (VR), Sarego, Val Lione, Zimella (VR) dove non manca ogni tipo di servizio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel quadrante Ovest del territorio comunale, a circa 1,3 km a Ovest dalla sede municipale, in via Enrico Fermi, 29, con area esterna ad una quota di circa 26,30 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 6.03-6.19 m. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 327 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.648,11 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi, 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 11/05/1988 Pratica n. 341916 in atti dal 15/12/2000 COSTITUZIONE (n. 7370.1/1988)

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 599, 328, strada m.n. 325, 326, 199 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Ubicazione geografica nel comune di Lonigo



Veduta dell'immobile da Sud



Veduta da Sud-Ovest



Veduta da Nord-Ovest





Veduta da Nord-Est



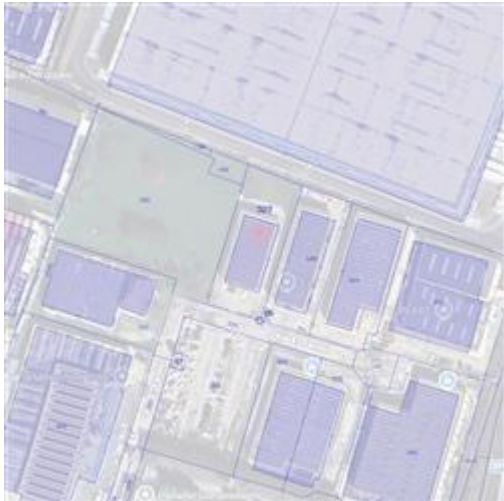
Veduta da Sud-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono i Comuni di Alonte, Arcole (VR), Cologna Veneta (VR), Gambellara, Montebello Vicentino, Orgiano, San Bonifacio (VR), Sarego, Val Lione, Zimella (VR) dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

buono	
al di sopra della media	
ottimo	
buono	
nella media	
nella media	
nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato F - Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E.)

(Allegato D - Documentazione fotografica)

(Allegato N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)

Trattasi di un laboratorio posto al piano terra inserito in una lottizzazione a destinazione artigianale / industriale (cfr. foto 01).

La struttura verticale è in pilastri in c.a., quella orizzontale è formata da travi di bordo a "T" in c.a. (nel senso della lunghezza) con copertura in travi ad "Y" in c.a.p. (nel senso della larghezza). Completano la copertura i cupolini ondulati ed un controsoffitto interno in lastre ondulate, la cui epoca di posa in opera (1988) fa ritenere essere in eternit (che restano comunque da verificare in quanto ufficialmente vietati dal 28/04/1994); la lattoneria è in lamiera di acciaio preverniciata. Il tamponamento perimetrale è costituito da pannelli in cemento armato vibrato (CAV) coibentati dello spessore di circa 16 cm con finitura interna liscia tinteggiata ed esterna graffiata in cemento a vista; uscite di sicurezza e portoni di accesso (a pacchetto e scorrevole) sono formati da telaio in acciaio e pannelli sandwich; le parti finestrate sono "a nastro" in vetro U-Glass con aperture tipo NACO; la zona "ufficio" è dotata di ampia finestratura fissa e serramento apribile dotato di inferriata così come la zona destinata a "servizio igienico" (cfr. foto 01-05).

La pavimentazione interna è in calcestruzzo liscio (ed in monocottura per gli accessori "ufficio" e "servizio igienico"), l'impianto elettrico è del tipo esterno su condotti sbarra e l'impianto di climatizzazione invernale, ad aria, è composto da caldaia a gas metano posta all'esterno con condotto del vettore termico su unica bocchetta di immissione all'interno del laboratorio (cfr. foto 2, 06-12). Il servizio igienico è dotato di anti con lavabo e tazza w.c. in locale separato (cfr. foto 07); il tutto è collegato al pubblico fognolo come da indicazioni ricevute al momento del sopralluogo. La dotazione impiantistica interna vede anche un carroponte bitrave della portata di 3,2 ton (cfr. foto 13).

Il lotto è completamente recintato con muretto in calcestruzzo e maglie metalliche, la pavimentazione esterna è in calcestruzzo liscio destinata alla viabilità interna ed ai parcheggi; una porzione del lotto (zona Nord) è destinata a verde piantumato (cfr. foto 01-05, 14).

La viabilità pubblica permette un transito di tipo industriale con ottima dotazione di parcheggi (cfr. foto 15-16).



Zona ufficio e servizio igienico



Veduta interno laboratorio



Particolare servizio igienico



Posizione caldaia esterna



Particolare carroponte



Zona a verde piantumato

CLASSE ENERGETICA:



[199,32 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 86708/2026 registrata in data 24/07/2026

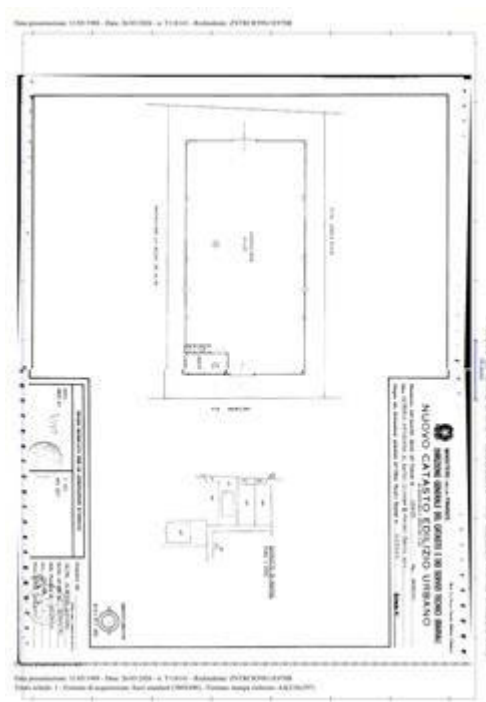
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO PT h 6.20 m	795,88	x	100 %	=	795,88
AREA SCOPERTA	1.772,12	x	10 %	=	177,21
Totale:	2.568,00				973,09





Planimetria catastale CF Lonigo Foglio 53 m.n. 327

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/04/2022

Fonte di informazione: Rep. 22.301 notaio Edoardo Bernini

Descrizione: opificio Categ. D/1 - anno costruzione/agibilità 2003

Indirizzo: Lonigo via Lord Baden Powell Foglio 5 m.n. 1671 sub. 1 e 3

Superfici principali e secondarie: 584

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 419,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: Rep. 151.685 notaio Beniamino Itri

Descrizione: N. 2 laboratori al PT - anno costruzione/agibilità 1994

Indirizzo: Lonigo VI via Enrico Fermi, 5 Foglio 53 m.n. 321 sub. 3 e 4

Superfici principali e secondarie: 1300
Superfici accessorie:
Prezzo: 590.000,00 pari a 453,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Banca dati quotazioni 2025
Descrizione: capannoni industriali
Indirizzo: Lonigo Zona industriale Nord
Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 460.000,00 pari a 460,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le osservazioni di mercato hanno considerato due capannoni industriali in Cat. D1 ed un laboratorio in Cat. C3, quest'ultimo ritenuto comparabile data l'altezza interna (5,50 m), la tipologia costruttiva e la regolare distribuzione delle superfici interne. Nella valutazione è stato considerato che il valore di compravendita derivante da una categoria catastale "C3" è normalmente maggiore del valore derivante da una categoria "D1" (cfr. allegato Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	460.000,00	245.000,00	590.000,00
Consistenza	973,09	1.000,00	584,00	1.300,00
Data [mesi]	0	7,00	52,00	45,00
Prezzo unitario	-	460,00	419,52	453,85
Vetustà ed obsolescenza	0,00	20,20	19,20	8,50
Tipologia costruttiva	4,00	8,00	8,00	7,00
Categoria catastale	6,00	6,00	6,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	38,33	20,42	49,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	419,52	419,52	419,52
Vetustà ed obsolescenza	1 %	4.600,00	2.450,00	5.900,00
Tipologia costruttiva		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Categoria catastale	5 %	23.000,00	12.250,00	29.500,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		460.000,00	245.000,00	590.000,00
Data [mesi]		268,33	1.061,67	2.212,50
Prezzo unitario		-11.289,30	163.231,25	-137.145,46
Vetustà ed obsolescenza		-92.920,00	-47.040,00	-50.150,00
Tipologia costruttiva		-40.000,00	-40.000,00	-30.000,00
Categoria catastale		0,00	0,00	-59.000,00
Prezzo corretto		316.059,04	322.252,92	315.917,04

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **318.076,33**

Divergenza: 1,97% < **5%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta ($d\%$ = circa 2,00) si considera ottimo in quanto inferiore al 5%.

Lo stato di manutenzione non evidenzia criticità e, tenuto conto dell'epoca di costruzione, si ritiene buono.

La vendibilità potrebbe essere compromessa dalla tipologia di struttura (tipo Velo), dalla probabile gestione dell'Eternit in copertura, dalla caldaia dismessa e dai risultati dell'Attestato di Prestazione Energetica; d'altro canto potrebbero essere a favore: l'indipendenza dell'immobile, l'ampiezza del lotto, il carroponte installato con luce di circa 19,00 m su vie di corsa lunghe favorite dalla mancanza di pilastri centrali che lo rendono praticamente un unico locale libero, adatto a diverse lavorazioni ed inserito in zona produttiva completa dei relativi servizi. Nel complesso si ritiene buona.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste e direttamente nell'accesso esterno al fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 973,09 x 326,87 = **318.073,93**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-73,93
Carroponte bitrave OMIS 3,2 t luce 19 m completo di vie di corsa	7.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 325.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 325.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



(Allegato O - Dati utilizzati per la stima)

(Allegato P - Tabella 1 - Deprezzamento per vetustà fisica)

(Allegato Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Lonigo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	973,09	0,00	325.500,00	325.500,00
				325.500,00 €	325.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 322.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 48.390,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 210,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 274.000,00**



data 27/07/2026

il tecnico incaricato
geom Riccardo Zonta

