

---

# TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **425/2023**  
Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa SONIA PANTANO**  
Custode Giudiziario **I.V.G.**

## ELABORATO PERITALE

**LOTTO 001 unico**



**Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619*  
*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716*  
*C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247*

*con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo*  
*telefono: +39 0444 583245*  
*email ordinaria: [info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)*  
*email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)*



---

SOMMARIO INDICE

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>QUESITO</b> .....  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 7                                     |
| <b>2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....                                       | 9                                     |
| <b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....   | 15                                    |
| <b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                                 | 16                                    |
| <b>5. CLASSE EBERGETICA</b> .....   | 16                                    |
| <b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....  | 16                                    |
| <b>7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                                    | 17                                    |
| <b>8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</b> .....                                       | 20                                    |
| <b>8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....  | 20                                    |
| <b>8.2. TITOLI ABILITATIVI</b> .....  | 21                                    |
| <b>9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....                         | 21                                    |
| <b>10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                                  | 27                                    |
| <b>11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ</b> .....                    | 31                                    |
| <b>11.1. Giudizio di comoda divisibilità:</b> .....                                 | 31                                    |
| <b>11.2. Giudizio di vendibilità:</b> .....   | 32                                    |
| <b>11.3. Fonti di informazione:</b> .....   | 32                                    |
| <b>11.4. Stato di manutenzione e conservazione:</b> .....                           | 32                                    |
| <b>12. CONCLUSIONI VALUTATIVE</b> .....   | 32                                    |



| Procedura                           | Esecuzione n° 425/2023 LOTTO 1 DI 1 |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| diritto                             | pag 7                               | Per la quota di 1/1   |
| bene                                | pag 7                               | Lonigo  |
| ubicazione                          | pag 6                               | Via Chiavica n. 11 int. 2   |
| stato                               | pag 10                              | Scadente  |
| lotti                               | pag 7                               | Lotto 1 unico   |
| dati catastali                      | pag 7                               | <p><b>Catasto Fabbricati, Comune di Lonigo, Foglio 32 particelle:</b></p> <p><b>313 sub 13</b>, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq. 103, totale escluse aree scoperte mq. 101 Rendita € 433,82 Via Chiavica , Piano S1-T</p> <p><b>313 sub 6</b>, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 13, Superficie totale mq. 16 Rendita € 21.48, Via Chiavica, Piano S1</p> <p>Per la quota indivisa <i>ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C.</i>,</p> <p>Fog. 32 particella 312 ente urbano di are 26.70</p> |
| differenze rispetto al pignoramento |                                     | nessuna   |
| irregolarità/abusi                  | pag 22                              | Si                      Difformità sanabili   |
| valore di stima                     | pag 23                              | € 61.500,00 valore base d'asta  |
| vendibilità                         | pag 32                              | scarsa  |
| motivo                              | pag 32                              | posizione, localizzazione e stato di manutenzione   |
| occupazione                         | pag 16                              | Occupato da   |
| titolo di occupazione               | pag 16                              | Contrato di locazione   |
| oneri                               | pag 16                              | Spese medie annue € 60  |
|                                     |                                     |   |
| APE                                 | pag 17                              | Classe F  |



---

## 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 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."*

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 21/02/2024 dal G.E. Dr.ssa Sonia Pantano di procedere alla stima dell'immobile sito in Lonigo (VI) via Chiavica n. 11/2

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 05/04/2024 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;



- 
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
  - in data 08/05/2024 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Lonigo copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

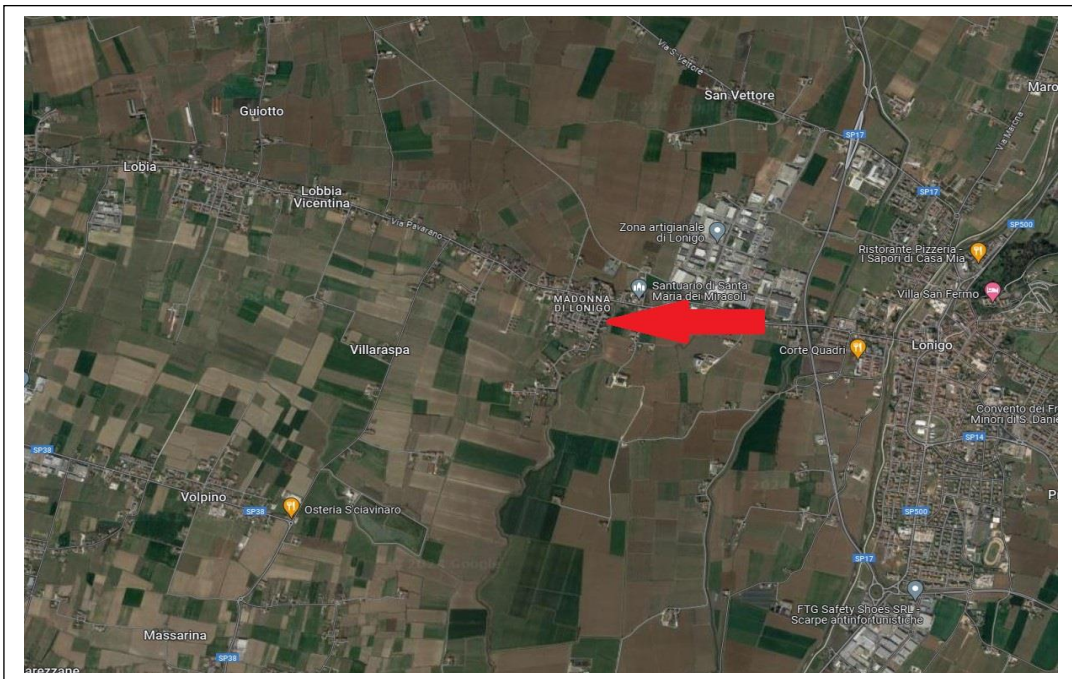
visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:



---

## Localizzazione del bene:

Comune di Lonigo, via Chiavica 11/2



## ORTOFOTO GENERALE



## ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA



---

**BENI in LONIGO via CHIAVICA n. 11 int.2**  
**Lotto 001**

**1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Intestato a:

Proprieta' 1/1

**Catasto Fabbricati, Comune di Lonigo, Foglio 32 particelle:**

**313 sub 13**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq. 103, totale escluse aree scoperte mq. 101, Rendita € 433,82 Via Chiavica, Piano S1-T

**313 sub 6**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 13, Superficie totale mq. 16, Rendita € 21.48, Via Chiavica, Piano S1

Per la quota indivisa *ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C.*,

Fog. 32 particella 312 ente urbano di are 26.70

**N.B. nell'atto di compravendita viene precisato:**

*"La presente compravendita comprende inoltre le proporzionali quote in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato cui fa parte ed annesso terreno circostante e sottostante lo stesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C., tra cui il terreno sottostante il fabbricato e quello circostante destinato a corte comune di cui ai mappali nn.ri 312 - 313 e 314, tutti Enti Urbani del foglio 32, stesso Comune."*

**Confini**, ruotando in senso NESO:

**appartamento:** muro perimetrale su vuoto – muro perimetrale su vuoto e altra unità immobiliare- muro perimetrale su vuoto – vano scala e altra unità immobiliare

**cantina:** corridoio comune- altra unità immobiliare-muro perimetrale- altra unità immobiliare

**garage:** muro perimetrale su corte – muro perimetrale su corte – corridoio comune – altra unità immobiliare

N.B.

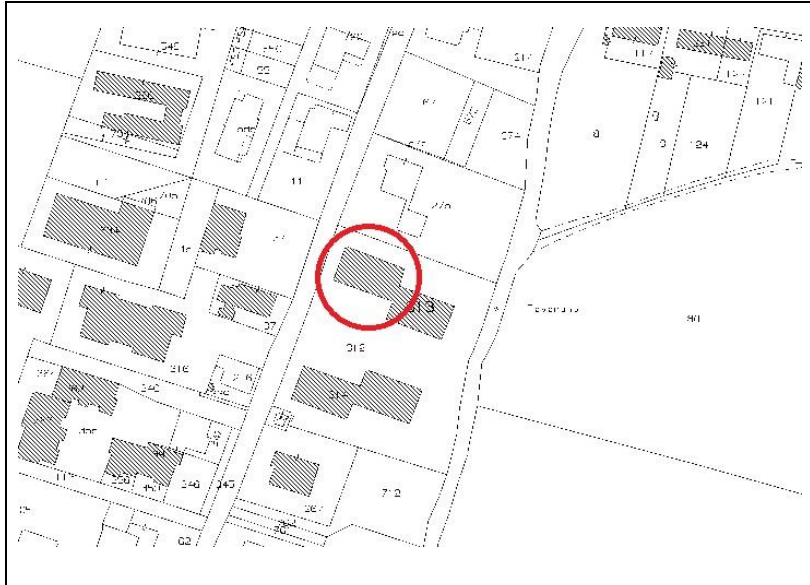
- dalla lettura dell'atto di pignoramento, risulta che lo stesso è stato chiesto nei confronti di quale terzo proprietario e nei confronti di in quanto "coniugata in regime di comunione dei beni con il terzo proprietario"; dalla relativa nota di trascrizione risulta che il pignoramento è stato trascritto contro entrambi per la quota 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Nell'atto di provenienza reperito dall'esperto e, nella documentazione ex art. 567 c.p.c., viene riportato che gli immobili sono stati acquistati per l'intero dal signor in regime di separazione dei beni. Dalle verifiche condotte dall'esperto presso l'Ufficio Anagrafe, risulta che non vi è alcuna pubblicità in ordine al regime patrimoniale degli esecutati;

- dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità in morte di (passaggio intermedio ante ventennio);





- il pignoramento ha colpito la quota 1/1 della piena proprietà anche dei mappali identificati come enti urbani di cui al fg. 32, mapp. 312, 313 e 314. Dalla lettura dell'atto di provenienza e, come risulta anche dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., gli stessi paiono di proprietà della parte esecutata in quote proporzionali, quali parti comuni ed indivisibili ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c



**INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE**



**SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CATASTO**





---

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### *Descrizione del contesto:*

Trattasi di appartamento al piano rialzato facente parte di una palazzina di maggiori dimensioni ubicata in zona periferica del Comune di Lonigo e precisamente via Chiavica 11 int.2 con garage e cantina al piano seminterrato

### **A. Descrizione sommaria dell'immobile:**

Trattasi di appartamento al piano rialzato avente una superficie lorda complessiva di circa mq. 96 oltre a circa mq 7.00 di terrazza, circa mq. 12.5 di cantina e circa mq. 16 di garage

L'abitazione è composta da cucina, ingresso, soggiorno, due camere, studio, bagno, disimpegno e una terrazza. Si precisa che la descrizione sopra riportata inerisce le destinazioni d'uso riportate nel progetto approvato, di fatto lo studio è utilizzato come camera

### *descrizione particolareggiata immobile:*

Le finiture sono costituite da:

Pavimento in ceramica su tutta l'abitazione, murature e soffitti sono intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale, infissi esterni in legno e vetro semplice protetti da tapparelle in pvc e controtelai in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno tamburato, la porta di ingresso non è blindata.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche in plastica, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori in metallo verniciato.

Il bagno è pavimentato e rivestito a tutta altezza in ceramica e dotato dei sanitari d'uso con rubinetterie parte monocomando e parte del tipo tradizionale. La terrazza è pavimentata in ceramica e protetta da parapetto in metallo.

Si segnala presenza di muffa su murature e solai.

La cantina ed il garage sono intonacati al solo grezzo con presenza di impianto elettrico di illuminazione, la porta che accede al corridoio comune è in metallo, così come la basculante di accesso carraio al garage.

L'accesso ai garage avviene attraverso uno scivolo e un'area di manovra comuni, pavimentati in cls. Lo scoperto (particella 312) di uso comune anche con la palazzina individuata con la particella 314 è pavimentato in asfalto e solo in minima parte a verde.

Esternamente i fabbricati si presentano intonacati e dipinti con rivestimento plastico

Si segnalano distacchi di calcestruzzo con ossidazione delle armature metalliche.



---

## STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Lo stato di manutenzione sia delle unità immobiliari in oggetto che dell'intero complesso residenziale è da considerare **scadente**.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE

*Strutture verticali:* materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in laterizio e strutture in ca  
condizioni: mediocri

*Solai:* tipologia: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente con struttura in latero-cemento

*Scale:* tipologia: a rampe e pianerottoli  
materiale: struttura in c.a. con gradini in marmo  
ubicazione: interna  
servoscale: assente  
ascensore: assente

### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: per lo più legno tamburato  
condizioni: scadenti

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola/doppia, materiale: legno con vetro semplice,  
protezione: tapparelle in pvc e controtelai in alluminio e vetro  
condizioni: scadenti

*Pavim. Interna:* materiale: ceramica  
condizioni: sufficienti

*Porta di accesso alla abitazione:* tipologia: anta singola a battente  
materiale: legno  
accessori: senza maniglione antipanico  
condizioni: scadenti

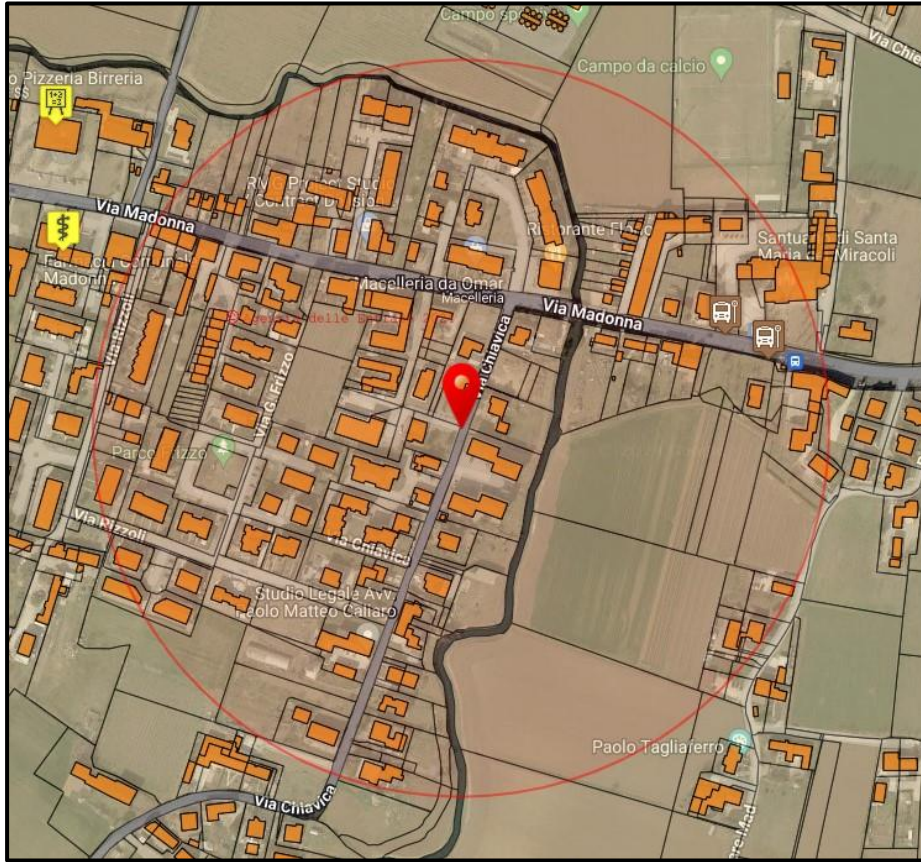


| <b>IMPIANTI:</b>  |  |
|-------------------|--|
| <i>Antenna</i>    | tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili<br>conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità  |
| <i>Gas:</i>       | tipologia: presumibilmente con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: non verificabili<br>conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili, conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità   |
| <i>Idrico:</i>    | tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: non determinabili<br>conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità                                 |
| <i>Termico:</i>   | tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, diffusori: radiatori in metallo<br>conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità                                |

## IL SITO

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Caratteristiche zona:</b>           | periferica residenziale |
| <b>Servizi della zona:</b>             | è provvista di servizi  |
| <b>Caratteristiche zone limitrofe:</b> | residenziali,           |
| <b>Collegamenti pubblici (km):</b>     | 800 ml                  |





**ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 800 ML**

**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

|   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Scuole    | <input type="checkbox"/> Luoghi di ristoro             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Banche    | <input checked="" type="checkbox"/> Salute             |
| <input type="checkbox"/> Svago e cultura      | <input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trasporti | <input type="checkbox"/> All'aperto                    |

Cerca nel raggio di 800 m (10 min. a piedi) dal centro

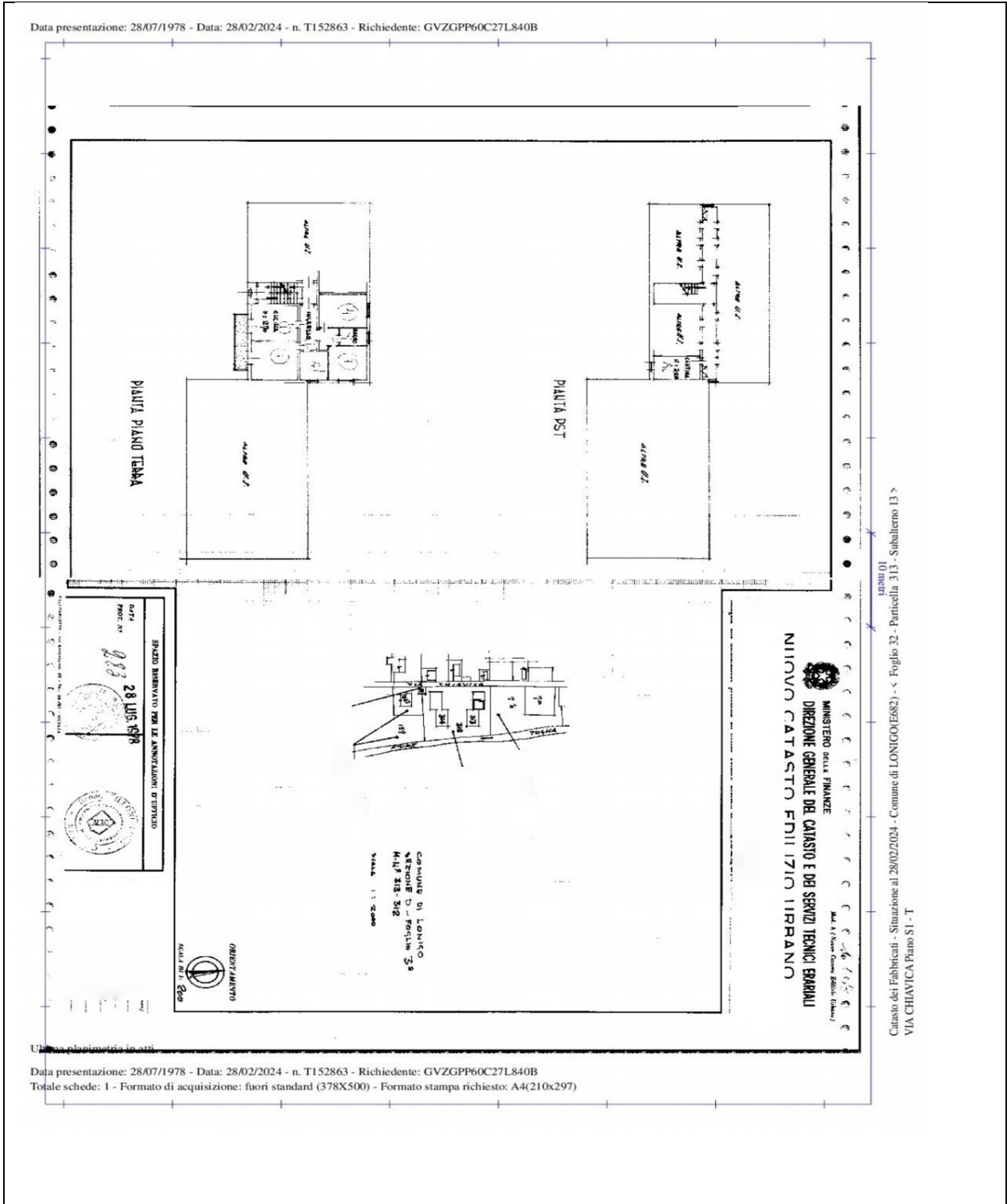
Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

|  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Scuole             | 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Banche             | 0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Salute             | 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali | 0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trasporti          | 2 |

**LEGENDA PUNTI DI INTERESSE**





**SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 313 sub 13**

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano – Custode Giudiziario: I.V.G. Vicenza - Esperto arch. Giuseppe Gavazzo

E.I 425/2023

– Pag. 13 a 33-

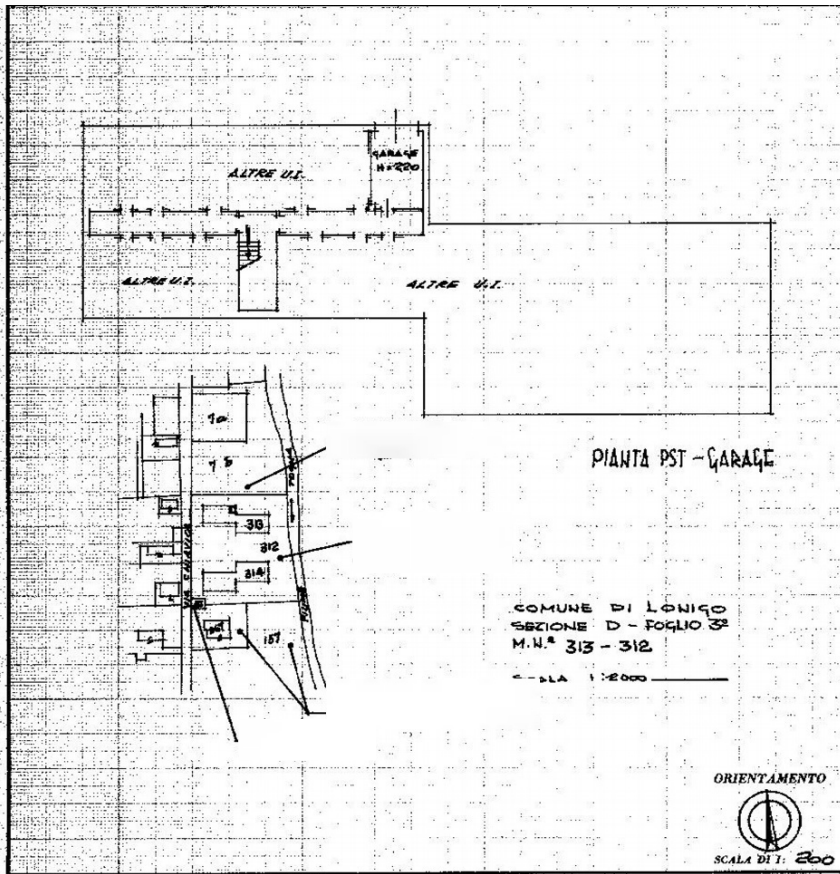




Data presentazione: 28/07/1978 - Data: 28/02/2024 - n. T152862 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1978, N. 452)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



COMUNE DI LONIGO  
SEZIONE D - FOGLIO 32  
M.N. 313 - 312  
SCALA 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N. 276

28/11/2024

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/07/1978 - Data: 28/02/2024 - n. T152862 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X382) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2024 - Comune di LONIGO(0682) - < Foglio 32 - Particella 313 - Subalterno 6 >  
VIA CHIAVICA Piano S1

**SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 313 sub 6**

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano - Custode Giudiziario: I.V.G. Vicenza - Esperto arch. Giuseppe Gavazzo

E.I 425/2023

- Pag. 14 a 33-





## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

| Destinazione | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coeff. | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------|--------------------|
| abitazione   | sup. reale lorda        | 96                      | 1,00   | 96.00              |
| terrazze     | sup. reale lorda        | 7                       | 0,33   | 2.31               |
| cantina      | sup. reale lorda        | 12.5                    | 0,50   | 6.25               |
| garage       | sup. reale lorda        | 16                      | 0,60   | 9.60               |
|              | <b>sup. reale lorda</b> | <b>131.50</b>           |        | <b>114.16</b>      |

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

### 3. STATO DI POSSESSO

**Occupato.** Alla data del sopralluogo 05/04/2024 l'immobile era occupato dal Sig.

in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Ufficio Territoriale di Vicenza il 20/12/2023 al n. 012119 -serie 3T e codice identificativo T6N23T011219000JJ, con scadenza in data 31/12/2027 con un canone annuo di € 4.800,00

**SI PRECISA CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE È STATO STIPULATO IN DATA SUCCESSIVA A QUELLA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 18/12/2023**

**SI PRECISA INOLTRE CHE L'IMPORTO DEL CANONE RISULTA CONGRUO CON I VALORI MINIMI DEI VALORI DI LOCAZIONE IN ZONA, CONSIDERATO LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**



---

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

Spese condominiali annuali medie: **€ 60**

---

Il condominio è gestito dai proprietari le spese di € 60 annue sono relative alla energia elettrica (come dichiarato nel verbale di sopralluogo)

---

Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

---

Spese condominiali scadute negli ultimi due anni: **Nessuna**

---

## 5. CLASSE EBERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **F** con un consumo complessivo stimato di 174.54 **kwh/mq anno**.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 6.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 6.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 6.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 6.1.4. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

### 6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 6.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO a favore di

a firma di

notaio ALBERTI LUIGI in data 26/02/2004 ai nn. Rep. 96603 iscritto a Vicenza in data 23/03/2004 ai nn. 7293/1490 importo ipoteca: 250.000,00 € importo capitale: 125.000,00 €

ISCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 811 Registro Generale 6001

Pubblico ufficiale ALBERTI LUIGI Repertorio 96603 del 26/02/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



### 6.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data  
14/12/2023 ai nn. 6264 trascritto a Vicenza in data 18/12/2023 ai nn. RG 28022 RP  
20556

### 6.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuno*

### 6.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

## *Aggiornamento ispezione ipotecarie 07/06/2024*

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

**per l'intero:**

per  
quota 1/1 Piena Proprietà relativamente gli immobili Foglio 32 Part. 313 Subb. 6 e 13 in regime  
di Separazione dei beni in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Itri Beniamino  
da Lonigo (VI), in data 09/06/2016 rep. n. 137599/29680 e trascritto il 20/06/2016 ai n.ri  
11462/8212 da potere di

N.B. Nella presente compravendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà  
sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni dello stesso  
ai sensi e per gli effetti degli Articoli 1117 e seguenti C.C., tra cui il terreno sottostante il  
fabbricato e quello circostante destinato a corte comune di cui ai mappali n. 312, 313 e 314, tutti  
enti urbani del foglio 32, stesso Comune.

### **7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

- pervennero al signor  
per quota 1/2 Piena Proprietà relativamente gli immobili Foglio 32 Part. 313 Subb. 6 e 13 in  
regime di Separazione di beni in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso  
ai rogiti del notaio Itri Beniamino da Lonigo (VI), in data 06/12/2007 rep. n. 124661/21050 e  
trascritto il 13/12/2007 ai n.ri 32520/19241 da potere

N.B. Nella presente compravendita sono comprese le proporzionale quote di comproprietà  
sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni dello  
stesso ai sensi e per gli effetti degli Articoli 1117 e seguenti C.C., tra cui il terreno sottostante  
it fabbricato e quello circostante destinato a corte comune di cui ai mappali n. 312, 313 e  
314, tutti enti urbani del foglio 32, stesso Comune.

- ciascuno 1/2 Piena Proprietà  
relativamente gli immobili Foglio 32 Part. 313 Subb. 6 e 13 in virtù di atto tra vivi –  
compravendita ai rogiti del notaio Alberti Luigi da Legnago (VR), in data 26/02/2004 rep. n.



---

96602/16246 e trascritto il 23/03/2004 ai n.ri 7292/4708 da potere di

quota 8/12 piena proprietà

N.B. Nella presente compravendita sono comprese le proporzionale quote di comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni dello stesso ai sensi e per gli effetti degli Articoli 1117 e seguenti C.C., tra cui il terreno sottostante il fabbricato e quello circostante destinato a corte comune di cui ai mappali n. 312, 313 e 314, tutti enti urbani del foglio 32, stesso Comune.

- Pervennero ai signori

per quota 1/6 Piena Proprietà relativamente gli immobili Foglio 32 Part. 313 Subb. 6 e 13 in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Legnago (VR), in data 02/12/1996 rep. n. 75/492 e trascritto il 24/08/1999 ai n.ri 20507/14294 in morte

— eredita

devoluta ai figli e al coniuge.

**NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di**

- pervennero ai signori

ciascuno per quota 1/2

Piena Proprietà in regime di Comunione Legale tra loro relativamente gli immobili Foglio 32 Part. 313 Subb. 6 e 13 in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Franco Tibaldo da Montecchio Maggiore (VI), in data 21/09/1978 rep. n. 38872 e trascritto il 18/10/1978 ai n.ri 10334/8608 da potere di

N.B. Nella presente compravendita sono comprese le proporzionale quote di comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni dello stesso ai sensi e per gli effetti degli Articoli 1117 e seguenti C.C., tra cui il terreno sottostante il fabbricato e quello circostante destinato a corte comune di cui ai mappali n. 312, 313 e 314.



---

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano – Custode Giudiziario: I.V.G. Vicenza - Esperto arch. Giuseppe Gavazzo

E.I 425/2023

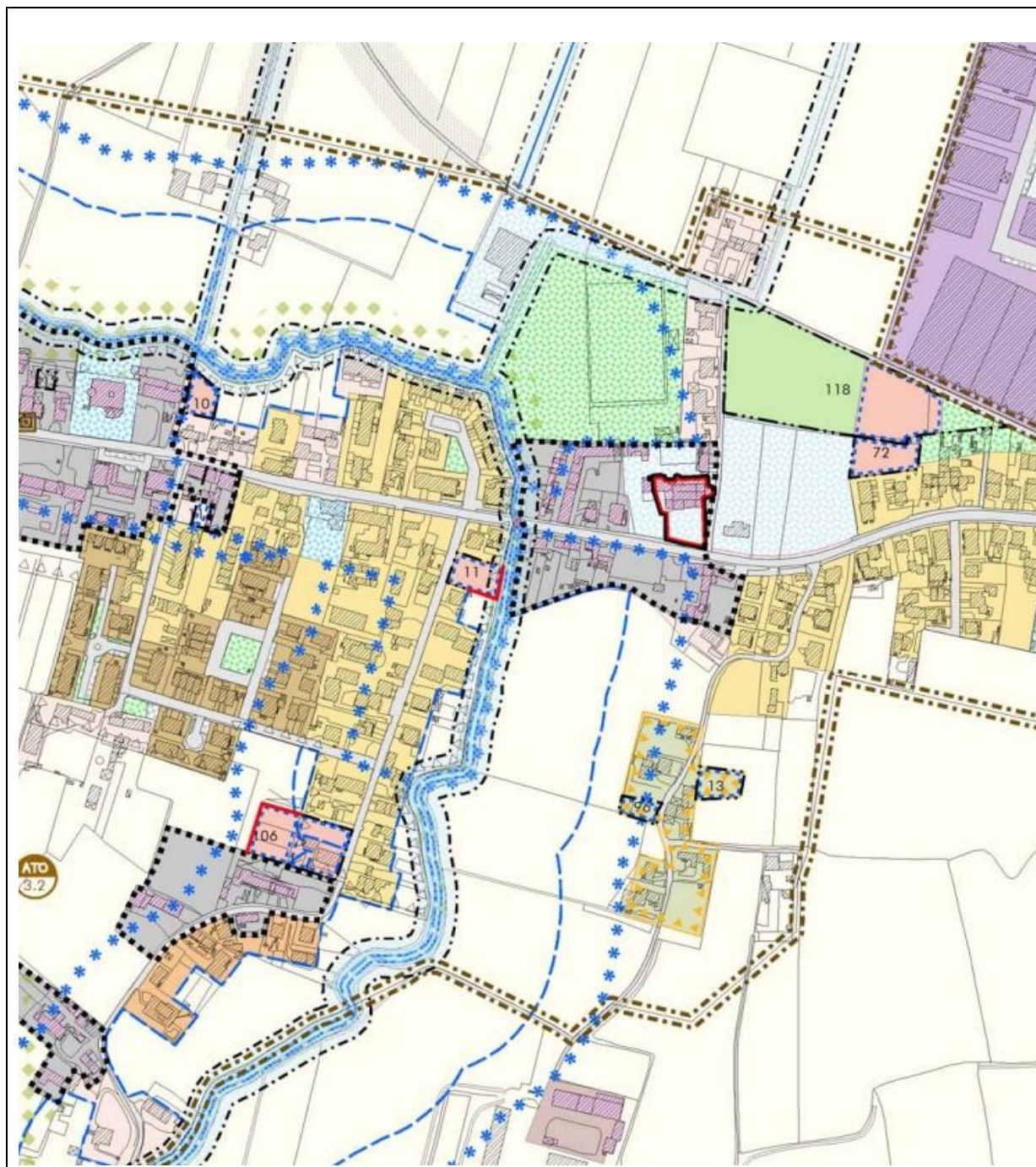
– Pag. **19** a **33**–



## 8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

### 8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA








(vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato)



**ESTRATTO P.I. VIGENTE Z.T.O. B3**





| Disposizioni per il sistema insediativo   |  |        |
|---|--|--------|
|  | Zone A - Centro storico                                | art.20 |
|  | ZTO B1 - Residenziale di completamento (if=2,00 mc/mq) | art.21 |
|  | ZTO B2 - Residenziali di completamento (if=1,75 mc/mq) | art.21 |
|  | ZTO B3 - Residenziali di completamento (if=1,50 mc/mq) | art.21 |
|  | ZTO B4 - Residenziali di completamento (if=1,00 mc/mq) | art.21 |
|  | ZTO B5 - Residenziali speciali                         | art.21 |
|  | ZTO C2 - Residenziali di espansione                    | art.22 |

### LEGENDA P.I.

| Vincoli e tutele  |   |        |
|---|---|--------|
|  | Vincolo monumentale DLgs. 42/200                              | art.64 |
|  | Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004 | art.65 |
|  | Zone di tutela ai sensi dell'art.41 LR.11/2004                | art.79 |

### LEGENDA VINCOLI

## 8.2. TITOLI ABILITATIVI

1. **Concessione edilizia n. 33/1977 del 13/04/1977** per la costruzione di 2 fabbricati per complessivi 24 appartamenti
2. **Agibilità n. 33/1977 prot. 5446/78 del 10/07/1978 – abitabilità FABBRICATO B**
3. **Agibilità n. 33/1977 prot. 5446/78 del 10/07/1978 – abitabilità FABBRICATO A**

## 9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto autorizzato e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

1. difformità distributive interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento di murature interne o la realizzazione di nuove murature e aperture;
2. Modifiche di prospetto consistenti nella diversa foronomia



---

## **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

Le difformità di cui ai punti 1 possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria art. 37 DPR 380 o CILA

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili in circa € 1.500,00.

Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione del fabbricato rispetto ai confini di proprietà, alle distanze dai fabbricati, nonché delle parti condominiali e dei confini materializzati sul posto, non sono state oggetto di verifica in quanto non comprese nell'incarico. Per quanto riguarda i confini materializzati sul posto si fa presente che gli stessi non potrebbero non essere esatti o comunque corrispondenti ai confini di proprietà.

La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Lonigo verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri.

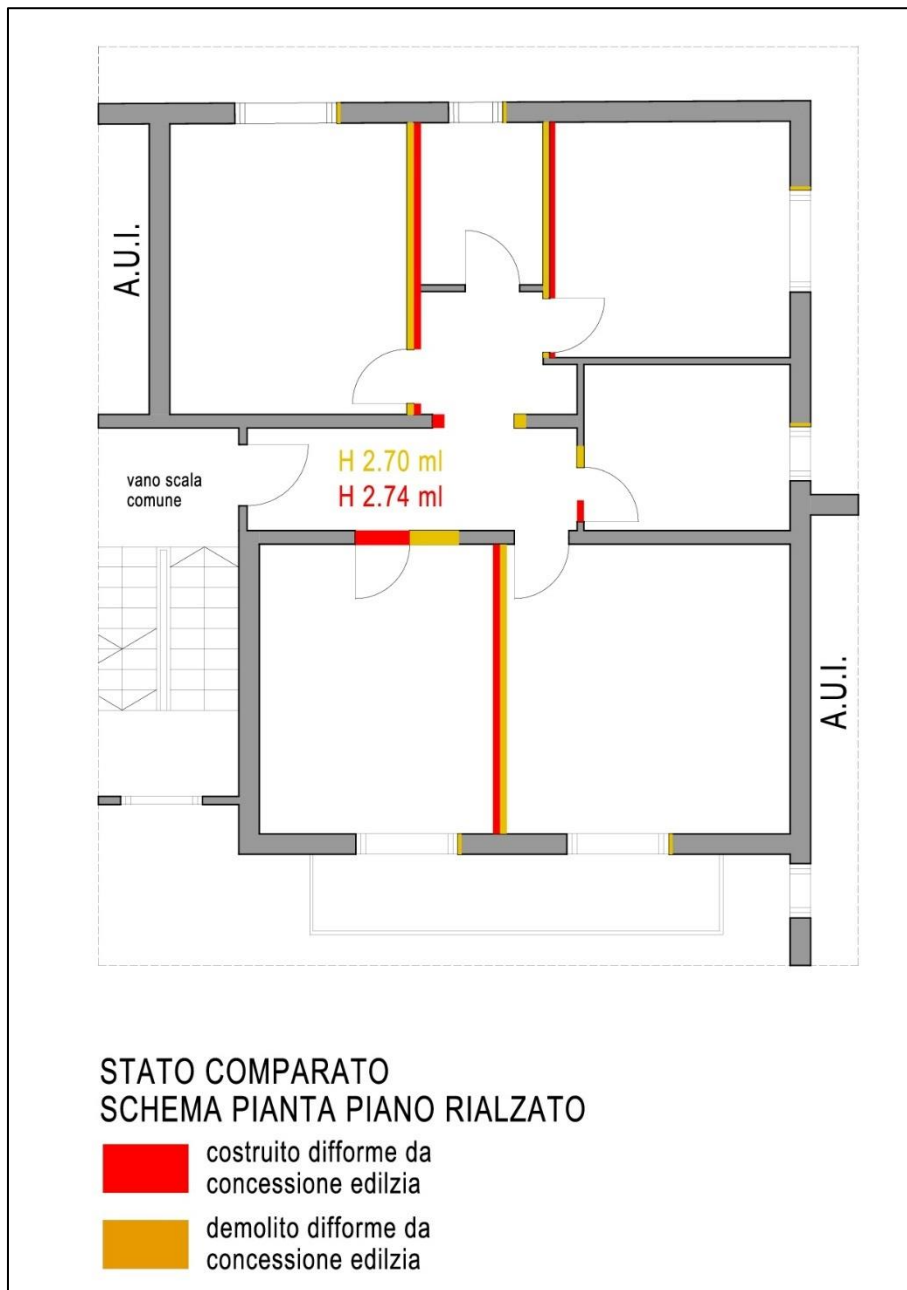
Pertanto quanto sopra indicato deve ritenersi, quale mera indicazione.

### **9.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE**

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato si rilevano lievi difformità distributive interne e dell'altezza utile pertanto dette difformità potranno essere regolarizzate mediante variazione catastale con procedura docfa

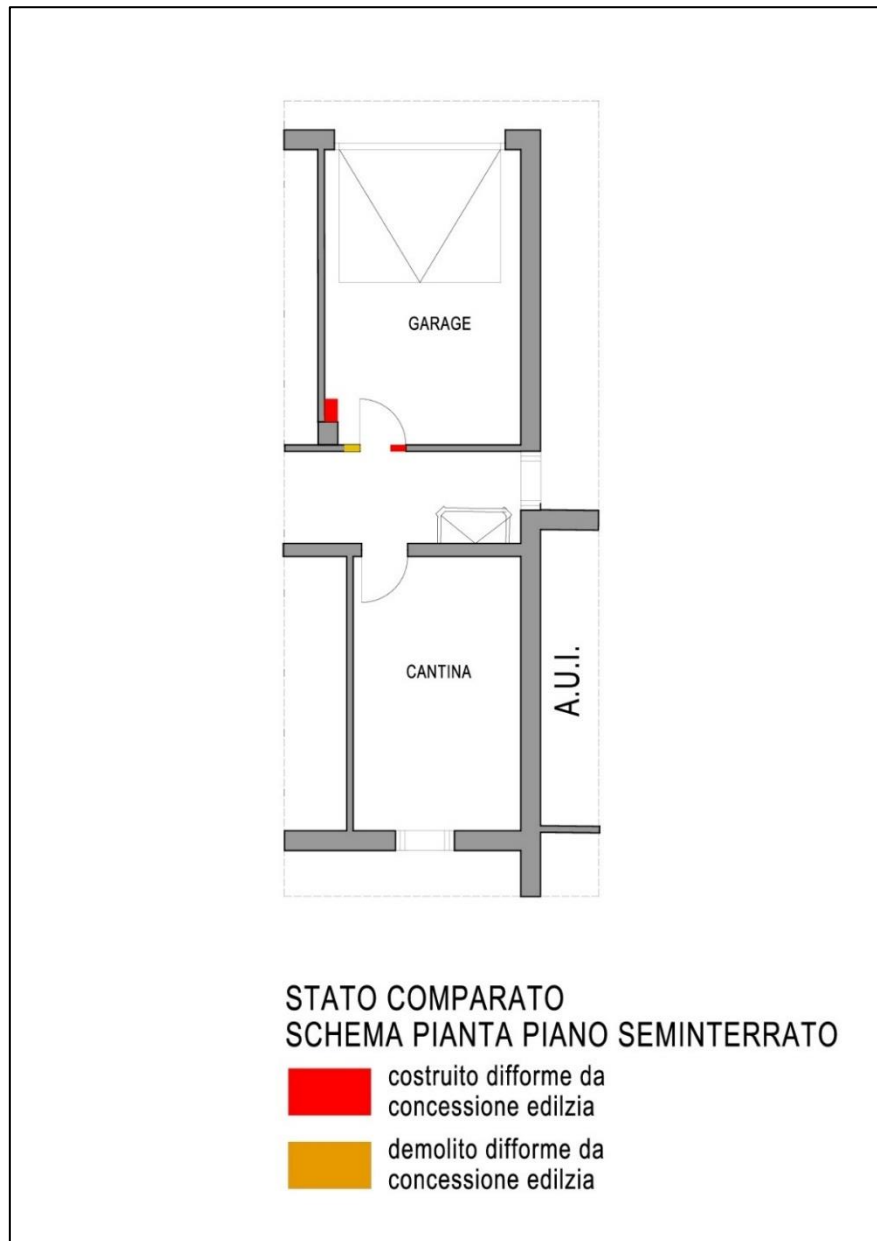
Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili in circa € 800,00





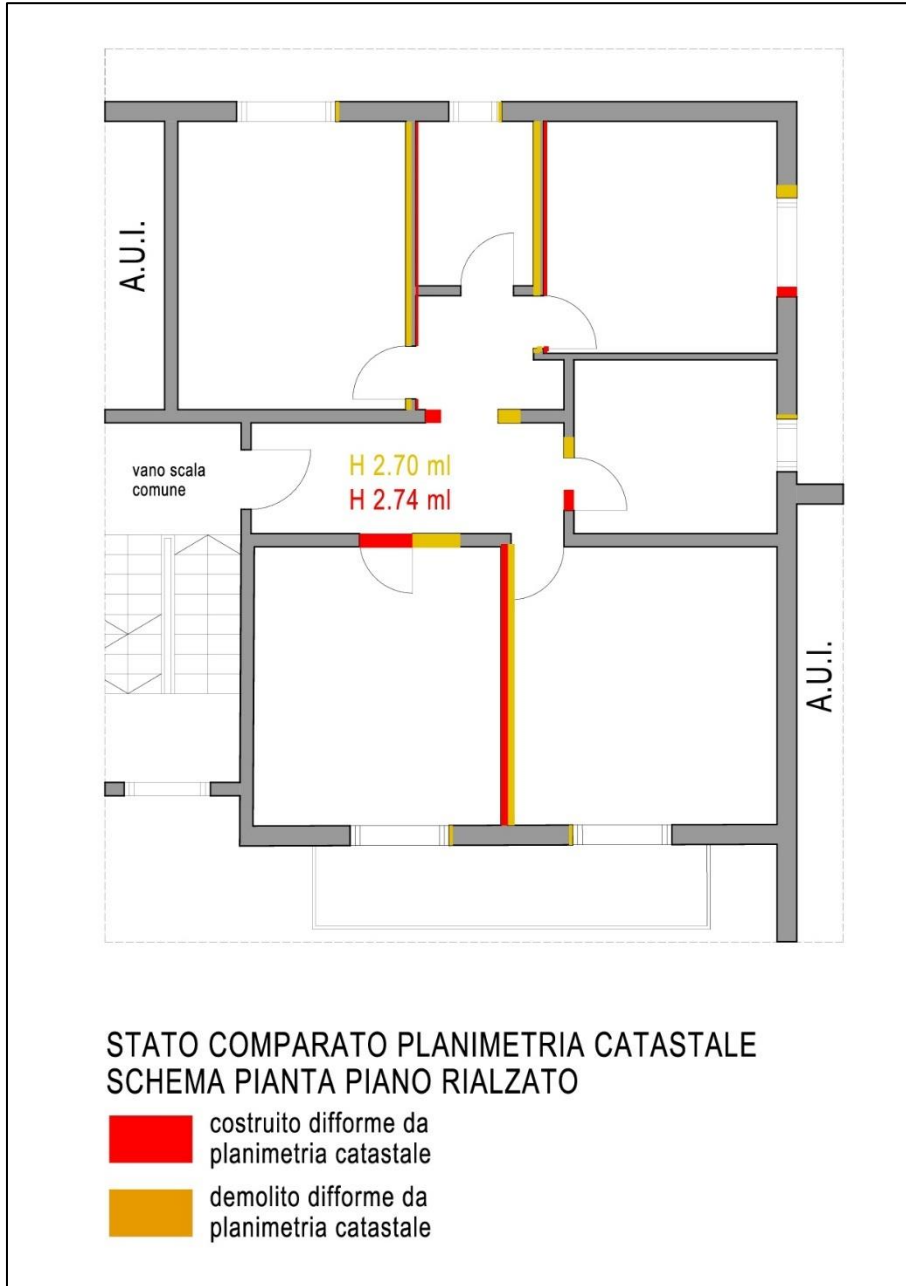
**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCOINTRATE RISPETTO ALLA  
CONCESSIONE EDILIZIA**





**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RICONTRATE RISPETTO ALLA  
 CONCESSIONE EDILIZIA**





**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCONTRATE RISPETTO  
PLANIMETRIA CATASTALE**





**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RICONTRATE RISPETTO ALLA  
PLANIMETRIA CATASTALE**





## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1. METODO DI VALUTAZIONE:

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate a Lonigo (VI).

| TABELLA DEI DATI   |               |               |               |            |
|--|---------------|---------------|---------------|------------|
| Prezzo di mercato e caratteristica   | Contratto     |               |               | Subject    |
|  | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |            |
| Prezzo totale (euro)   | € 95.000,00   | € 72.000,00   | € 180.000,00  | € -        |
| Data (mesi)  | 07/11/2023    | 17/04/2023    | 12/02/2023    | 05/06/2024 |
| Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL  | 70            | 96            | 98            | 96         |
| Balconi (m <sup>2</sup> )  |               | 7             | 10            | 7          |
| Cantina (m <sup>2</sup> )  |               | 12,5          | 62            | 12,5       |
| Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> )   |               | 0             |               |            |
| Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m <sup>2</sup> )                |               |               |               |            |
| Sottotetto -parte non abitabile(m2)  |               |               |               |            |
| A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta              | 64            |               | 98            |            |
| B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta         |               |               | 102           |            |
| C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta      |               |               |               | 0          |
| D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta |               | 0             | 0             | 0          |
| Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc. ) direttamente collegati                                |               |               |               |            |
| Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> )   | 0             |               | 0             | 0          |
| Autorimessa (m <sup>2</sup> )  | 27            | 15            | 35,5          | 16         |
| Posto auto scoperto  | 0             | 0             |               | 0          |
| Bagni  | 1             | 1             | 2             | 1          |
| Stato di manutenzione  | 2             | 1             | 2             | 1          |
| <b>CONDOMINIO</b>  |               |               |               |            |
| <b>Affaccio (n)</b>  |               |               |               |            |
| sup. commerciale   | 92,60         | 113,56        | 168,50        | 114,16     |



| RAPPORTI MERCANTILI   |             |
|---|-------------|
|   | Importo     |
| Saggio annuo di svalutazione del prezzo   | 1%          |
| Balconi, sottotetto non abitabile   | 33%         |
| Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20  | 50%         |
| Locali accessori interrati e soffitte( lav. Taverne, ecc. )<br>direttamente collegati                     | 66%         |
| Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati  | 50%         |
| Portici-logge e balconi coperti   | 50%         |
| A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda<br>pari alla sup. lorda coperta              | 10%         |
| B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda<br>pari al triplo sup. lorda coperta         | 5%          |
| C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda<br>pari al quintuplo sup. lorda coperta      | 2%          |
| D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda<br>eccedente al quintuplo sup. lorda coperta | 1%          |
| Giardino di uso comune  | 5%          |
| Autorimessa   | 60%         |
| Posto auto scoperto   | € 5.000     |
| Costi bagno   | € 15.000,00 |
| Stato di manutenzione/vetustà   | € 345,00    |



| <b>ANALISI PREZZI MARGINALI</b>  |             |                     |              |
|--|-------------|---------------------|--------------|
| Prezzo data A  | € 79,17     | euro/mese           |              |
| Prezzo data B  | € 60,00     | euro/mese           |              |
| Prezzo data C  | € 150,00    | euro/mese           |              |
| Prezzo sup. princ. A   | € 1.025,92  | euro/m <sup>2</sup> | Prezzo MARG. |
| Prezzo sup. princ. B   | € 634,03    | euro/m <sup>2</sup> | € 634,03     |
| Prezzo sup. princ. C   | € 1.068,25  | euro/m <sup>2</sup> | SEL          |
| Prezzo balconi   | € 209,23    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo cantine   | € 317,01    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo sottotetto  | € 209,23    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo accessori, rip./lav.  | € 317,01    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo locali access. interrati e soffitte (lav. taverne ecc) direttamente collegate | € 418,46    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo portici, logge, terrazze coperte  | € 317,01    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo terreno esclusivo -A-   | € 63,40     |                     |              |
| Prezzo terreno esclusivo -B-   | € 31,70     | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo terreno esclusivo -C-   | € 12,68     |                     |              |
| Prezzo terreno esclusivo -D-   | € 6,34      |                     |              |
| Prezzo autorimessa   | € 380,42    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo giardino uso com.   | € 31,70     | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Posto auto scoperto  | € 5.000     |                     |              |
| Bagno  | € 15.000,00 |                     |              |



## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

| Prezzo di mercato e caratteristica   | Contratto |               |    |               |     |               |             |
|--|-----------|---------------|----|---------------|-----|---------------|-------------|
|  |           | Comparabile A |    | Comparabile B |     | Comparabile C | Subject/SEL |
| Prezzo totale (euro) PRZ   |           | € 95.000,00   |    | € 72.000,00   |     | € 180.000,00  | -           |
| Data (mesi) DAT  | 7         | € 556,81      | 14 | € 830,00      | 16  | € 2.395,00    | 05/06/2024  |
| Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SUP  | 70        | € 16.484,68   | 96 | € 0,00        | 98  | -€ 1.268,05   | 96          |
| Balconi (m <sup>2</sup> ) BAL  | 0         | € 1.464,60    | 7  | € 0,00        | 10  | -€ 627,69     | 7           |
| Cantina (m2)   | 0         | € 3.962,66    | 13 | € 0,00        | 62  | -€ 15.692,15  | 12,5        |
| Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> ) ST-AB                             | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Locali accessori interrati e soffitte ( lav. taverne ecc.) direttamente collegate  | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Portici, logge e terrazze coperte  | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-   | 64        | -€ 4.057,77   | 0  | € 0,00        | 98  | -€ 6.213,46   | 0           |
| Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-   | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 102 | -€ 3.233,53   | 0           |
| Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-   | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-   | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Giardino di uso comune (m2) TER-COM  | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT  | 27        | -€ 4.184,57   | 15 | € 380,42      | 36  | -€ 7.418,10   | 16          |
| Posto auto scoperto  | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Bagni BAGNI  | 0         | € 0,00        | 0  | € 0,00        | -1  | -€ 15.000,00  | 1           |
| Stato di manutenzione e vetustà MAN  | -1        | -€ 31.947,00  | 0  | € 0,00        | -1  | -€ 58.132,50  | 1           |
| <b>CONDOMINIO</b>  | 0         |               | 0  |               | 0   |               | 0           |
| <b>Affaccio (n)</b>  | 0         |               | 0  |               | 0   |               | 0           |
| Prezzi corretti PRZ-CORR   |           | € 77.279,41   |    | € 73.210,42   |     | € 74.809,52   |             |
|  |           | VALORE MEDIO  |    | € 75.099,78   |     | 5,6%          | DIVERGENZA  |

**Valore che si arrotonda per difetto pari ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale  $V_{um} = 657.89€ /mq$ .

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.



---

## 10.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

---

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 11.250,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 2.300,00  |
| Spese condominiali arretrate  | € 0.00      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente   | € 0.00      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | € 0.00      |

## 10.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

---

|   |             |
|---|-------------|
| 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:                                | € 63.750,00 |
| 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 e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente: | € 61.450,00 |

## 10.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO

€ 61.500,00

# 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

## 11.1. Giudizio di comoda divisibilità:

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.



---

### 11.2. Giudizio di vendibilità:

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una scarsa vendibilità

### 11.3. Fonti di informazione:

Catasto di Lonigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Lonigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

### 11.4. Stato di manutenzione e conservazione:

Scadente

## 12. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a

**61.500,00 €(sessantunmilacinquecento/00 euro)**

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

Con osservanza,

l'esperto stimatore  
arch. Giuseppe Gavazzo  
*firmato digitalmente*

*Allegati:*

*Documentazione fotografica*

*Documentazione catastale*

*Documenti di proprietà*

*Titoli e concessioni*

*CDU*

*Ispezioni e certificati*

*A.P.E.*

*Schemi planimetrici stato attuale e comparato*



---

*Comparabili*

*Contratto di locazione*

*Allegati liberi*

*Comunicazione alle parti*

