

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
N. Gen. Rep. **287/2023**

**Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**  
**Custode Giudiziario IVG**



**RAPPORTO DI STIMA**

***Beni in Lonigo (VI), Via Nazario Sauro civ. 33/C angolo Via C. Battisti***

**LOTTO DUE**

*Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon*  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172*  
*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577*  
*C.F. PNZRFL57D49E864O – P.Iva 01763290242*

*Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33*  
*Telefono: 0444267471*  
*Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it*  
*Pec: raffaela.panizzon@ingpec.eu*

---

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode Giudiziario IVG  
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon  
1 di 20



## SCHEDA SINTETICA

### LOTTO DUE

Procedura es. imm. n. **287/2023 R.G.**  
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 24.06.2024

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

**Diritto pignorato:** Piena proprietà per l'intero

**Tipologia bene:** Ufficio ad uso studio dentistico

**Ubicazione:** Comune di Lonigo (VI), Via Nazario Sauro civ. 33/C angolo Via C. Battisti

**Dati Catastali attuali:**

**C.F. – Comune di Lonigo – Foglio 3**

**Mappale n. 244 sub 121** – categoria A/10 – consistenza 9,5 vani mq – R.C. € 2.600,36 – piano T

**Superficie commerciale:** circa 170 mq

**Stato:** Normale

**Difformità catastali:** Sono presenti alcune difformità

**Difformità urbanistico edilizie:** Sono presenti alcune difformità

**Valore di mercato:** € 316.250,00

**Valori medi aste precedenti:** Non rinvenute notizie utili

**Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 268.800,00**

**Vendibilità/appetibilità:** Non conosciuta

**Possibili interessati:** Non noti

**Iniziative di vendita:** Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.

**Occupazione:**

**Titolo di occupazione:** Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo

**Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe:** Acquisite (v. All. 5)

**A.P.E.:** L'immobile risulta essere in Classe Energetica "E"

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** v. cap. 5.2 pag. 12



---

## INDICE ALLEGATI

- All. 1** – Documentazione fotografica
- All. 2** – Documentazione catastale
- All. 3** – Titoli Edilizi
- All. 4** – Provenienze
- All. 5** – Documentazione Ufficio Anagrafe
- All. 6** – Ortofoto
- All. 7** – Contratto di locazione
- All. 8** – Sovrapposizioni stato di fatto
- All. 9** – Documentazione Amministratore Condominiale
- All. 10** – APE
- All. 11** – Relazione Epurata



---

## QUESITO E GIURAMENTO

“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”.

Il Giudice dr.ssa Maria Antonietta Rosato in data **20.10.2023** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **31.10.2023** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

---

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

---

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

---

Acquisizione degli atti di provenienza in data 31.10.2023

---

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo tramite PEC in data 16.11.2023, ricevuto in data 21.11.2023

---

Effettuazione dei sopralluoghi unitamente al custode giudiziario in date 18.12.2023 (a vuoto) – 19.1.2024 (a vuoto) – 29.1.2024 (a buon fine)

---

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lonigo in data 31.10.2023 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi alle esecutate, ricevuti a mezzo PEC il 09.11.2023 e il 22.11.2023

---

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale in data 20.4.2024 e risposta in data 22.4.2024

---

Acquisizione dell'atto di locazione (diversa dall'uso abitativo) durante il sopralluogo del 29 gennaio 2024

---



---

## NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

---

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

---

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

---

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

---

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo\*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**. Se l'immobile è ricompreso in un condominio, si specifica che non sono oggetto di rilievo le parti comuni.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (occulta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

\*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di amianto.



---

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

**Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.**

**L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.**

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.



# RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

## Beni in Lonigo (VI)

Via Nazario Sauro civ. 33/C angolo Via C. Battisti

LOTTO DUE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Piena Proprietà** per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad una unità immobiliare ad uso **studio dentistico**, ubicato in Comune di Lonigo, in Via Nazario Sauro civ. 33 angolo via C. Battisti.

**Caratteristiche zona:** Zona centrale

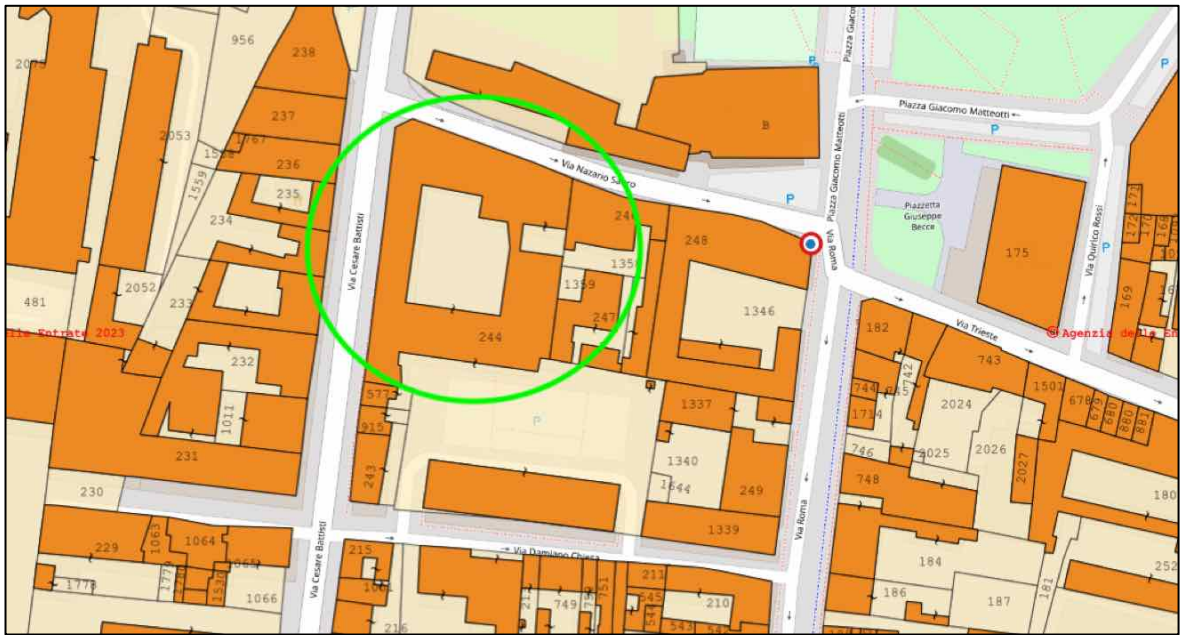
**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso





*Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso*

## 1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Dati Catastali attuali

#### C.F. – Comune di Lonigo – Foglio 3

Mappale n. 244 sub 121 – categoria A/10 – classe 3 – consistenza 9,5 vani – superficie catastale totale 177 mq – R.C. € 2.600,36 – piano T – Via Nazario Sauro snc – intestato a per la quota di 1/1 di proprietà.

Il bene insiste sull'area identificata catastalmente come segue:

#### C.T. – Comune di Lonigo – Foglio 3

Mappale n. 244 – Ente Urbano di **5.811 mq**

#### Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 244 confina con**: Via del Duomo, mm.nn. 246-1358-1359-247-1355, mm.nn. 1337-1340-1644-1339, Via Damiano Chiesa, mm.nn. 243-915-577, Via Cesare Battisti (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile ed espressamente il **m.n. 244 sub 3** – B.C.N.C. (PARK AD USO PUBBLICO – AREE VERDI – PIAZZETTA E GALLERIE PEDONALI CON SERVITU' A FAVORE DEI mm.nn. 247-577-915 del fg. 3) COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.

## 1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 244** (Ente Urbano con superficie di 5.811 mq) deriva:

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode Giudiziario IVG  
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon  
8 di 20





- 
- dall'impianto meccanografico del 30.06.1974;
  - dalla Variazione del 14.02.2020 Pratica n. VI0020510 in atti dal 14.02.2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 63.1/2020);
  - dalla VARIAZIONE D'UFFICIO del 14.02.2020 Pratica n. VI0020511 in atti dal 14.02.2020 INC. 18755/2020 - DEN. VAR. 4770/95 (n. 64.1/2020);
  - dalla VARIAZIONE D'UFFICIO del 14.02.2020 Pratica n. VI0020513 in atti dal 14.02.2020 INC. 18755/2020 - AMPLIAMENTO (n. 65.1/2020).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 244/121

deriva:

- dalla VARIAZIONE del 06.04.1995 in atti dal 21.02.1997 FUSIONE, AMPL., DEMOL.PARZ., RISTRUTT. (n. 4770.2/1995);
- dalla VARIAZIONE del 06.12.1995 in atti dal 24.02.1997 FRAZ. AMP. VAR.INT. E DEST. (n. 14505.2/1995);
- dalla VARIAZIONE del 17.04.1998 in atti dal 17.04.1998 FUSIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE OPERA ULTIMATA (n. F01407.1/1998);
- dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27.11.2001 Pratica n. 536531 in atti dal 27.11.2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10990.1/2001);
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

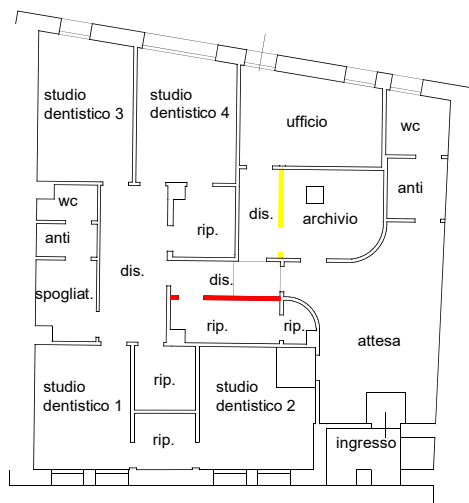
### **1.3. CONFORMITÀ CATASTALE**

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si evidenzia l'esistenza di alcune difformità, in particolare la realizzazione di un ripostiglio su parte dell'originario disimpegno (in rosso) e l'eliminazione di un tramezzo nell'archivio (in giallo).

**Nota:** L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche seguenti.



Fig. 01 - Piano Terra  
Piano Terra



Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si rende necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale **successivamente all'acquisizione del relativo titolo edilizio in sanatoria**, i cui costi devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di una unità immobiliare ad uso studio dentistico, al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Contrada di Braggio", sito in Via Nazario Sauro angolo Via Cesare Battisti, in Comune di Lonigo.

L'accesso al bene di cui trattasi avviene attraverso un ingresso esclusivo, coperto, al civ. 33/C.

L'unità si compone di: ingresso e sala d'attesa; wc con anti per i pazienti; segreteria; studio; n. 4 studi attrezzati con poltrona; saletta raggi; disimpegno; spogliatoio; wc con anti; ripostiglio con locale chiudibile; altro piccolo disimpegno e altro ripostiglio. Ogni studio attrezzato e lo studio singolo sono forniti di portefinestre apribili completamente verso l'esterno. Le finiture sono buone, come da foto allegate.

Esternamente, nel vano ingresso coperto, su un lato si trova un locale chiuso con all'interno impianti e una caldaia.

I pavimenti sono in piastrelle. I bagni hanno piastrellatura anche verticale.

Nel wc per i pazienti sono presenti il water e un lavandino, mentre nell'anti è presente un secondo lavandino e una caldaia.

I serramenti esterni sono metallici, in gran parte portefinestre apribili completamente, mentre i serramenti interni sono impiallacciati.



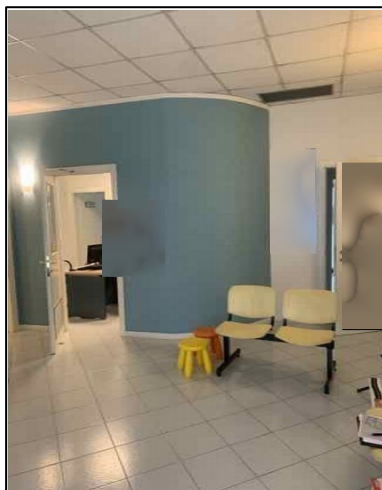
Il riscaldamento è autonomo.

Le altezze rilevate sono pari a circa 2,70 m relativamente all'appartamento e circa 2,65 m relativamente al box auto.

Esternamente, è presente un'area comune pavimentata con aiuole a verde



*ingresso*



*sala di attesa*



*wc pazienti*



*studio dentistico tipo*



*reception - archivio*



*sala raggi*

Il bene in oggetto sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa 173 mq (catastale 177 mq) e una **superficie commerciale** pari a circa 170 mq.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione normale**.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato predisposto il 30/09/2015. L'immobile rientra in **Classe Energetica "E"**.

### **3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo i beni risultavano in uso allo

**Nota:**



---

L'Ufficio del Registro ha segnalato la presenza di un contratto di locazione a nome stipulato il 01.04.2010, registrato il 27.04.2010, di durata dal 01.04.2010 al 31.03.2016 – oggetto di proroga fino al 31.03.2028 (Il contratto è relativo allo studio dentistico).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita all'esecutata \_\_\_\_\_, relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 alla data del 19.04.2024, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza, in data 20.04.2024.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **25.09.2017** ai nn. **18757 RG/3112 RP - IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** rep. 3113 del 11.09.2017 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Vicenza.

A favore

e contro

Somma capitale: 500.000,00 €

Somma iscritta: 500.000,00 €

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Lonigo, C.F. Fog. 3 m.n. 244/121.

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **31.07.2023** ai nn. **17659 RG/12960 RP** derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** rep. 3730 del 14.07.2023 Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Vicenza.

A favore di

contro

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Lonigo, C.F. Fog. 3 m.n. 244/121.

4.7. Altri oneri: **Non risultano**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### 5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Su richiesta dell'Esperto, l'Amministratore condominiale pro-tempore ha comunicato la seguente situazione (relativa al bene di cui trattasi – v. All.9):



- 
- Spese ordinarie annue circa € 500,00;
  - Quota millesimale di proprietà 18,740 millesimi;
  - Non vi sono spese straordinarie deliberate;
  - Le spese non ancora versate alla data 02.05.2024 (debito del condominio) ammontano a € 346,31;
  - Non vi sono contenziosi in corso

## 5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Non si sono rilevate criticità, con eccezione della presenza di umidità di risalita in alcuni punti dell'unità immobiliare.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI

risulta essere proprietario dell'**intero** in forza di **atto di compravendita del 31.07.1998 rep. 56255** del notaio dr. Beniamino Itri, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 31.08.1998 ai nn. 15992/11479 da potere di

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- La società \_\_\_\_\_ vende, cede e trasferisce senza riserva alcuna \_\_\_\_\_ che, in buona fede, accetta e acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare denominato “Contrada di Braggio”, sito in angolo tra Via C. Battisti, Via N. Sauro e Via D. Chiesa e precisamente: unità immobiliare ad uso studio dentistico sito alla Via N. Sauro, posta al piano terra, di complessivi vani nove e mezzo catastali [...].

La vendita comprende inoltre le proporzionali quote in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato ed al complesso immobiliare cui fa parte sui seguenti beni comuni non censibili del NCEU, dello stesso Comune e foglio m.n. 244 sub 3 (corte comune a tutti i subalterni), ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C. in ragione di 18,81/1000 e così come rinvenienti dalle tabelle millesimali definitive che sono state allegate al mio atto di compravendita in data 09.05.1997 n. 45888 rep. registrato a Vicenza il 22.05.1997 n. 1952 Mod. 1° V ed ivi trascritto in data 12.06.1997 ai nn. 9611/6886.

- L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla società venditrice per averla costruita su porzione del terreno acquistato giusta atto di compravendita in autentica di firme in data 29.01.1993 n. 19808 rep. per me Notaio registrato a Vicenza il 18.02.1993 al n. 401 II V Atti Priv. ed ivi trascritto in data 23.02.1993 ai nn. 2233/1711 [...].



- 
- [...] la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare, per sé, eredi successori ed aventi causa ogni patto, obbligo, onere, vincolo, riserva di facoltà e diritti e quant'altro contenuto nel regolamento di condominio esistente allegato all'atto di compravendita in autentica di firme in data 06.06.1995 n. 32800 rep. per me Notaio e registrato a Vicenza in data 19.06.1995 al n. 1657 I V ed ivi trascritto il 05.07.1995 ai nn. 9894/7051.
  - La parte acquirente e la società venditrice assumono formale obbligo di intervenire all'assemblea dei condomini a convocarsi dalla parte più diligente nel più breve tempo possibile al fine di far confermare le tabelle millesimali definitive, come innanzi richiamate nel presente atto, e ciò a valore anche per i condomini già intestatari di separate unità immobiliari, essendo per questi ultimi già stato assunto il relativo obbligo di adeguarsi a tale tabella millesimale definitiva, essendo l'antecedente provvisoria.
  - La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare ogni prescrizione relativa alla convenzione per l'attuazione del piano di recupero così come stabilita tra il Comune di Lonigo e la società venditrice giusta atto in autentica di firme in data 04.10.1993 n. 23187 di rep. per me Notaio, registrato a Vicenza in data 22.10.1993 al n. 2217 II V ed ivi trascritto il 03.11.1993 ai nn. 13235/9405 e successiva in data 23.01.1996 n. 36673 rep. sempre per me Notaio, registrata a Vicenza in data 25.01.1996 al n. 386 II V Priv. ed ivi trascritta in data 18.05.1996 ai nn. 7444/5503, delegando, in quanto occorra, la stessa società venditrice per la presentazione di eventuali varianti al progetto, alle unità immobiliari, alla destinazione d'uso delle stesse e al Piano Attuativo, che non interessino le caratteristiche dimensionali dell'unità immobiliare oggetto della presente compravendita, ma che possono interessare le parti comuni scoperte e coperte anche modificandone la destinazione d'uso e l'organizzazione parziale, nonché riducendo la loro estensione o la consistenza ed in particolare delega la stessa società venditrice affinché addivenga per suo conto all'atto di cessione di aree a titolo gratuito a favore del "Comune di Lonigo" ed in quanto occorra con rinuncia all'ipoteca legale.
  - La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza e di accettare la convenzione privata stipulata tra il "Comune di Lonigo" e la società venditrice per approvvigionamento idrico dell'intero complesso cui fa parte l'unità immobiliare compravenduta con tutti gli obblighi, patti e condizioni ivi contenute stipulata in data 02.12.1996.
  - La parte acquirente inoltre consente anche la concessione di diritti reali a terzi ovvero la cessione od acquisto di diritti di edificazione diretti ed indirette sempre a terzi, la modifica delle previsioni dell'uso degli spazi scoperti e coperti esterni all'unità immobiliare oggetto della vendita, le eventuali varianti di consistenza anche volumetriche all'interno dell'ambito o degli edifici di cui fa parte l'unità immobiliare sopradescritta, il tutto nel limite del completamento del piano di recupero in atto ed a titolo gratuito e la concessione di ulteriori deroghe e servitù a favore delle ditte confinanti con l'ambito del Piano.



- 
- La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza e di accettare l'atto di costituzione di servitù in data 07.05.1997 n. 45806 rep. per me Notaio, registrato a Vicenza in data 20.05.1997 al n. 1340 Mod. II V ed ivi trascritto in data 10.06.1997 ai nn. 9459/6772, 9460/6773 e 9461/6774 a carico del m.n. 244 sub 3 ed a favore del m.n. 247 del fog. 3 [...] servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché deroga illimitata per le distanze dal confine di fabbricati e/o realizzazione di finestre relative alla ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, comunque in conformità alle previsioni del Piano di Recupero di iniziativa pubblica ed a carico del citato m.n. 244 sub 3 ed a favore del m.n. 915 [...] nonché a favore del m.n. 577 [...] tutti del fog. 3 del Comune di Lonigo, servitù di passo pedonale e carraio e di allaccio fognario, nonché deroga illimitata per le distanze dal confine di fabbricati e/o realizzazione di finestre relative alla ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, comunque in conformità alle previsioni del Piano di Recupero di iniziativa pubblica.
  - Con riferimento al disposto della L. 47/85 il signor \_\_\_\_\_ ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15, nell'anzidetta qualità, previa ammonizione da parte di me Notaio, sotto la sua personale responsabilità dichiara ed attesta: che l'intero complesso cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era stato originariamente costruito in data anteriore al 1° settembre 1967; che successivamente per l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata la concessione edilizia n. 8945 di Prot. Pratica n. 143/95 rilasciata in data 16.06.1995 e successive varianti: n. 18879 di Prot. variante n. 279/95 in data 21.12.1995 e n. 9374 di Prot. variante n. 132/97 in data 15.09.1997; di avere infine dato comunicazione al Comune di Lonigo di denuncia di inizio attività con Prot. n. 16983 in data 02.10.1997; di aver infine ottenuto il rilascio della autorizzazione di agibilità relativa all'unità immobiliare in oggetto in data 07.11.1997 n. 18469/97 di Prot. [...]; che detta unità immobiliare non ha subito ulteriori modifiche né provvedimenti sanzionatori.

## 6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

## 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

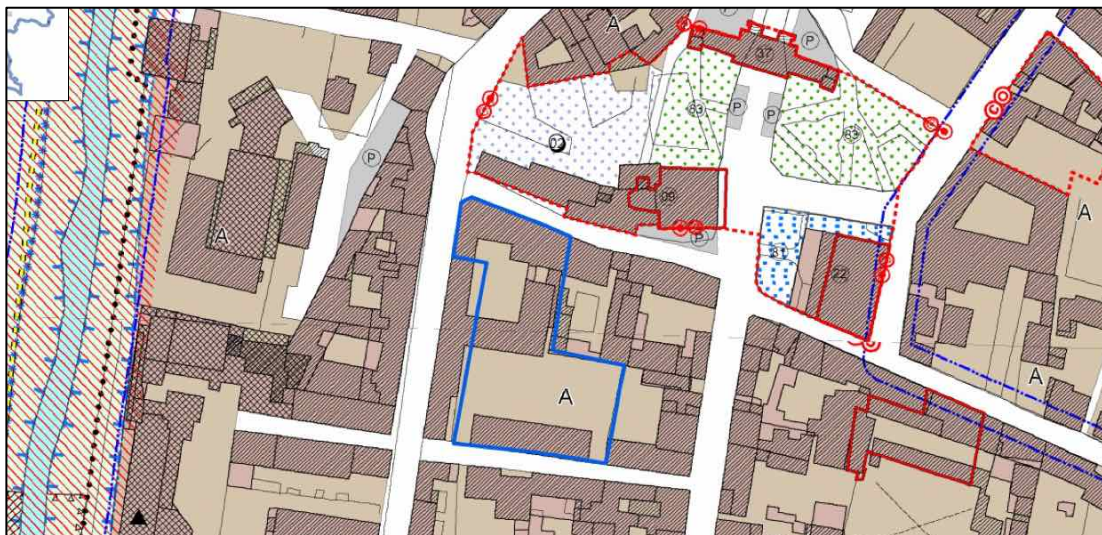
A \_\_\_\_\_ la proprietà dell'originario terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile (m.n. 244 sub 121) è pervenuta per **atto di compravendita in autentica di firme del 29.01.1993 rep. 19808** del notaio dr. Beniamino Itri, registrato a Vicenza il 18.02.1993 al n. 401 II V Atti Priv. ed ivi trascritto il 23.02.1993 ai nn. 2233/1711.

**Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.**



## 7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in “ZTO A – Centro Storico” (art. 24 delle Norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Lonigo.



## 8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo, trasmessa tramite PEC in data 16.11.2023, le pratiche inviate dal suddetto ufficio in data 21.11.2023 sono le seguenti:

- **P.E. n. 143/1995 – Concessione Edilizia prot. 8945** rilasciata in data 16.06.1995 alla società  
per lavori di SOSTITUZIONE EDILIZIA EDIFICIO B –  
CONTRADA DI BRAGGIO, sui mm.nn. 244 ed altri del foglio n. 3.
- **P.E. n. 143/1995 Variante n. 279/1995 – Concessione Edilizia prot. 18879** rilasciata in data  
21.12.1995 alla società per lavori di VARIANTE ALLA  
P.E. n. 143/95 RELATIVA ALLA SOSTITUZIONE EDILIZIA EDIFICIO B – CONTRADA  
DI BRAGGIO, sui mm.nn. 244 ed altri del foglio n. 3.
- **P.E. n. 143/1995 Variante n. 132/1997 – Concessione Edilizia prot. 9374** rilasciata in data  
15.09.1997 alla società per lavori di 2^ VARIANTE  
ALLA P.E. n. 143/95 RELATIVA ALLA SOSTITUZIONE EDILIZIA EDIFICIO B –  
CONTRADA DI BRAGGIO, sui mm.nn. 244 ed altri del foglio n. 3.
- **D07/056 – DIA prot. 16983** presentata in data 02.10.1997 dalla società  
per lavori di VARIANTI INTERNE E PICCOLE RETTIFICHE AL PROGETTO  
APPROVATO DI CUI ALLE P.E. n. 143/95, P.E. n. 279/95, 1 P.E. n. 32/97, sui mm.nn. 244 ed  
altri del foglio n. 3.



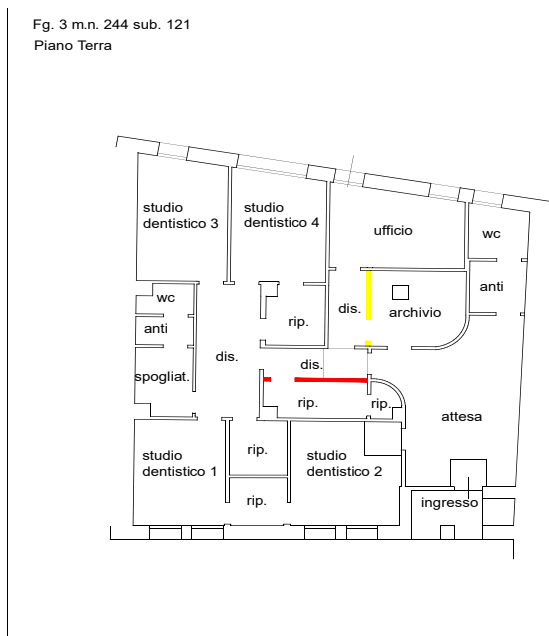


- **Autorizzazione di Agibilità Parziale prot. 18469/97** rilasciata in data 07.11.1997 alla società per i locali ad uso direzionale siti in Via N. Sauro - C. Battisti n. 29, identificato catastalmente al fog. 3 m.n. 244 sub 121, a seguito di domanda presentata in data 23.10.1997.

## 8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilavato in sede di sopralluogo si evidenzia l'esistenza di alcune difformità, in particolare la realizzazione di un ripostiglio su parte dell'originario disimpegno (in rosso) e l'eliminazione di un tramezzo nell'archivio (in giallo).

**Nota:** L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.



Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si rende necessario presentare apposita pratica in sanatoria, i cui costi devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criterio di Stima

Si premette che il mercato delle compravendite di unità immobiliari ad uso studio dentistico è da considerarsi di nicchia; pertanto, non sono stati rinvenuti un numero minimo di 3 atti di compravendita di immobili con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) –



La valutazione viene fatta, pertanto, applicando il metodo della capitalizzazione dei redditi, dal momento che è stato fornito dall'esecutata l'ammontare aggiornato della rata mensile.

**NOTA:** Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc. secondo le quote di competenza.

### Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto (O.M.I.), il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

### Quotazioni Comune di Lonigo:

*Borsino Immobiliare*

	<b>Uffici</b> Quotazioni di uffici e studi privati.	
Valore minimo <i>Euro 1.110</i>	Valore medio <i>Euro 1.367</i>	Valore massimo <i>Euro 1.625</i>

### Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate

Quotazioni Immobiliari Lonigo - Via Cesare Battisti, 133, 36045 Lonigo VI, Italia - Nucleo C... Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA  
Comune: LONIGO  
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CENTRALE TRA MUNICIPIO E PARCO IPPODROMO  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1300	1550	L			

### Valori affitto Comune di Lonigo:

*Borsino Immobiliare*





## Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

Euro **4,64**

Valore medio

Euro **5,75**

Valore massimo

Euro **6,86**

### Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). La superficie commerciale calcolata è coincidente con quella catastale pari a 177 mq.

### Consistenze

Destinazione	Sup. di calcolo circa mq	Sup. cat.le mq	Sup. Comm. circa mq
Studio dentistico	177,00	177,00	177,00
<b>TOTALE studio dentistico</b>			<b>177,00</b>

### VALUTAZIONE DI STIMA SECONDO IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il **rateo mensile** aggiornato – comunicato dall'esecutata – è pari a € **1.330,89**

Dai dati tabellari di: Borsinoimmobiliare.it\* si estrapola quanto segue:

Valore di **locazione mensile** medio = **5,75 €/mq** x mese

**Valore di mercato** medio = **1.367,00 €/mq**

**Reddito annuo (R)** = € 1.330,89 x 12 = € **15.970,68**

**Valore di locazione annuo (r)** = 5,75 x 12 / 1.367,00 = **5,05%**

**Valore di mercato Vm** = R/r = 15.970,68 / 5,05% = € 316.251,089 (arrotondabile a € **316.250,00**)

\*O.M.I. oggi non fornisce dati di locazioni

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

**Riduzione del valore del 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali oneri di regolarizzazioni catastali e/o urbanistico-edilizi (anche non segnalate nella presente relazione) e per oneri condominiali di spese non versate (€ 346,31)

**€ 47.437,50**

Oneri di regolarizzazione catastale

**compresi sopra**



Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	<b>compresi sopra</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>come per legge</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>come per legge</b>

**PREZZO BASE D'ASTA**

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 268.812,50**

<b>PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:</b>	<b>€ 268.800,00</b>
--	---------------------

Torri di Quartesolo, 7 maggio 2024

Lo stimatore  
ing. Raffaella Panizzon

