



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 249/2024 riunita alla 140/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n. 001 di 001



Giudice: **Dott.sa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03/02/2026**

Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via Preon n. 8

Dati Catastali:

NCEU, Foglio 4, P.lla 850 sub. 17 (A/2) - quota di 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Anacleto Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: ingfusa@libero.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

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



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 249/2024 riunita alla 140/2025, promossa da:

Giudice: Dott.sa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/02/2026

Esperto stimatore: Ing. Anacleto Fusa

Diritto pignorato (pag. 8): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento al PT con corte esclusiva in edificio plurifamiliare

Ubicazione (pag. 7): Via Preon n. 8 – Lonigo (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 19): NCEU, Foglio 4, P.IIa 850 sub. 17 (A/2)

Metri quadri (pag. 7): superfici lorde locali di abitazione 90,00 m² circa, portico 17,00 m² circa, corte esclusiva ad uso posti auto scoperti 25,00 m² circa, corte esclusiva 70,60 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 7): Buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): Nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 25): non sono presenti difformità edilizie e/o catastali con costi di massima pari a 0,00 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 33): 144.553,80 € (1.307,47 €/mq)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 32): comparabile A: 19/02/2015; 100.000,00 €; 992,65 €/mq
comparabile B: 26/06/2017; 110.000,00 €; 1.166,71 €/mq
comparabile C: 25/03/2019; 98.000,00 €; 1.039,43 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (34): 122.870,73 € (1.111,35 €/mq)

Valore debito: € 59.151,36 oltre accessori, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 18): nella disponibilità del debitore esecutato

Titolo di occupazione (pag. 18): proprietà

Oneri (pag. 30): nessuno, non è costituito condominio

APE (pag. 18): classe energetica "D"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 36): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 36): lotto 001 di 001



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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



SOMMARIO

1.	SCHEMA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica.....	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	18
4.1	Possesso.....	18
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	19
5.	ASPETTI CATASTALE	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	19
5.2	Intestatari catastali storici.....	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	20
5.4	Giudizio di conformità catastale	23
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	25
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	26
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	26
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	28
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	29
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	30
8.1	Oneri e vincoli.....	30
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	31
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	32
9.	SUOLO DEMANIALE.....	32
10.	USO CIVICO O LIVELLO	32
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	32
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	32
12.1	Metodo di valutazione.....	32
12.2	Stima del valore di mercato	33
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	34
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	35
12.5	Giudizio di vendibilità'	35
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	35
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	35
14.1	Dati e residenza del del debitore executato	35
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	36
15.	LOTTI	36
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	36
17.	ELENCO ALLEGATI	37



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- 17/07/2024 Giuramento procedura n. 249/2024 RG
- 08/08/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 18/07/2024, 24/07/2024, 29/08/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 29/08/2024 richiesta all’Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 08/08/2024, 27/08/2024 richiesta all’ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati e degli occupanti
- 08/08/2024 richiesta all’Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie
- 06/08/2024, 06/09/2024, 29/07/2025 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 12/09/2025 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode
- 08/08/2024, 04/09/2024 richiesta ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni e dell’atto di rinuncia ad eredità
- 28/10/2024 il G.E. dispone la sospensione delle operazioni di stima su richiesta del procedente al fine di reperire le informazioni necessarie per estendere il pignoramento alla metà di proprietà del sig.
- 06/02/2025 il G.E. rinnova la sospensione delle operazioni di stima per permettere al procedente di estendere il pignoramento alla metà del bene di proprietà del sig. dato che dalle ricerche effettuate il procedente ha rilevato che sul ruolo della Volontaria Giurisdizione Ufficio Successioni risulta aperta l’eredità giacente di con curatore
- 10/07/2025 il G.E. dà atto dell’intervenuta riunione al presente procedimento con il procedimento n. 140/25 RG e dà incarico all’esperto di stimare anche la quota di proprietà della curatela dell’eredità giacente di pignorata nel procedimento n. 140/25 RG riunito al n. 249/24, assegnando all’esperto nuovi termini
- 22/07/2025 Giuramento procedura n. 140/2025 RG riunita alla n. 249/2024 RG
- 24/09/2025 sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 24/09/2025 affidato incarico a tecnico di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica dell’immobile e di registrarlo al Registro Regionale
- 08/08/2024, 29/12/2025 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all’attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all’interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima si compone di un appartamento al PT con corte esclusiva sito in un edificio plurifamiliare composto da tre appartamenti. Il LOTTO 001 è sito nel Comune di Lonigo (VI) in via Preon n. 8 a sud-est del centro storico del comune.

Caratteristiche zona: periferica a destinazione residenziale e agricola a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Lonigo e comuni limitrofi di Alonte, Arcole (VR), Cologna Veneta (VR), Gambellara, Montebello Vicentino, Orgiano, San Bonifacio (VR), Sarego, Val Liona, Zimella (VR). Le attrazioni paesaggistiche presenti sono la zona collinare dei Colli Berici e le principali attrazioni architettoniche riguardano il Duomo, il teatro Comunale, Palazzo Pisani, Villa Pisani detta la “Rocca Pisana”, Villa Pisani di Bagnolo, Santuario di Santa Maria dei Miracoli e Ippodromo comunale

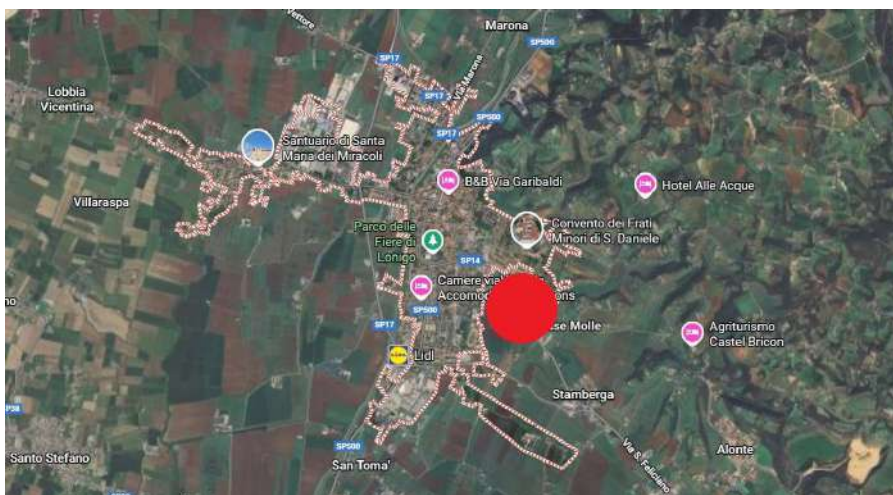


Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001

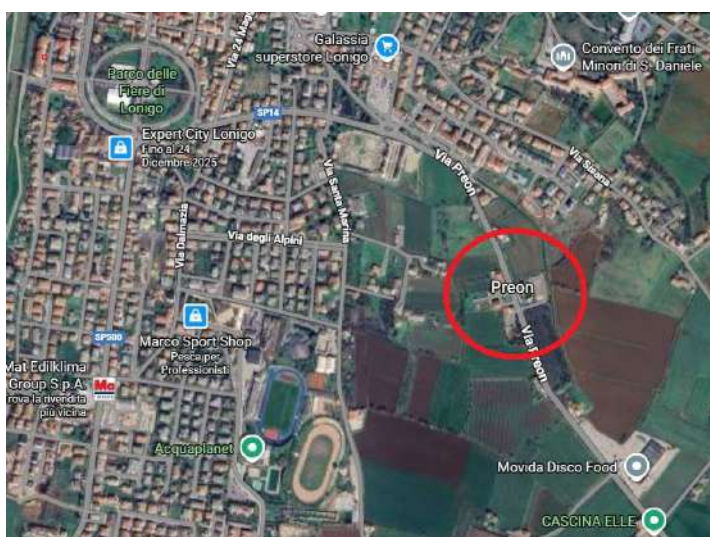


Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001



Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 1 immobile.

Tipologia immobile: appartamento al PT con corte esclusiva in edificio plurifamiliare

Ubicazione immobile: Via Preon n. 8, Lonigo (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da Via Preon n. 8 attraverso la P.Illa 850 sub. 8 bene comune non censibile giardino, rampa e viale di accesso comune

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: No

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico, i beni comuni non censibili sono la P.Illa 850 sub. 8 e sub. 9.

Accessori: Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali: Presenti, parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 117 c.c.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: nessuno oltre gli esecutati

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo (VI) – Foglio 4 - P.Illa 850 sub. 17 - categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2 – consistenza vani 4 – R.C. € 371,85.

3.3 Confini N-E-S-O

Appartamento: P.Illa 851, P.Illa 850 sub. 8 b.c.n.c., P.Illa 850 sub. 15 altra u.i, P.Illa 850 sub. 9 b.c.n.c., P.Illa 850 sub. 8 b.c.n.c., vuoto su P.Illa 850 sub. 8 b.c.n.c.

Corte esclusiva ad uso posti auto: P.Illa 850 sub. 8 b.c.n.c., P.Illa 850 sub. 15 altra u.i, P.Illa 850 sub. 8 b.c.n.c. per due lati.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il LOTTO 001 è un appartamento al PT con corte esclusiva in edificio plurifamiliare composto da tre appartamenti, una parte della corte comune esclusiva è ad uso posti auto scoperti. L'appartamento è composto dai seguenti locali: 1 portico, 1 locale zona giorno, 1 locale disimpegno, 1 locale bagno, 1 locale ripostiglio, 1 locale camera e una corte esclusiva di cui una porzione è ad utilizzo n. 2 posti auto.

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 2,70 m. I locali bagno e camera sono esposti a nord mentre il locale zona giorno è esposto a sud-ovest.



Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 110,56 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	90,00 mq	1,00	90,00 mq
portico	Sup. reale lorda	17,00 mq	0,50	8,50 mq
posti auto scoperti	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,20	5,00 mq
corte esclusiva	Sup. reale lorda	70,60 mq	0,10	7,06 mq
				TOT 110,56 mq

Il LOTTO 001 è un appartamento al PT appartenente a un edificio plurifamiliare costruito tra il 1997 e il 1999, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione a platea in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	pilastrini in c.a, murature di tamponamento in termolaterizio e murature in c.a.;
<i>travi:</i>	travi in spessore in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio prefabbricato tipo “predalles” e solaio in latero-cemento;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura a tavelloni e muretti in laterizio;
<i>certificato di collaudo:</i>	presente, depositato con la comunicazione di fine lavori presso l’ufficio tecnico comunale.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	finestre in legno con vetro camera e oscuri in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno massello con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in termolaterizio, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	lastrolare in porfido e piastrelle tipo “Klinker”;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in piastrelle di ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno piastrelle di ceramica;
<i>portone d’ingresso:</i>	in legno massello con serratura di sicurezza e anta a battente;



Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	predisposizione, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	predisposizione per videocitofono, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	predisposizione, conformità da verificare;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in rame, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento priva di allaccio alla rete comunale, presente bacino imhoff con vassoio assorbente, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	predisposizione, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in rame e termosifoni in acciaio, conformità da verificare;
	<u>caldaia:</u> non presente;
<i>certificati di conformità</i>	
<i>impianti:</i>	presenti, depositati con l'agibilità presso l'ufficio tecnico comunale;
<i>relazione tecnica</i>	
<i>L.10/1991:</i>	presente, depositata con l'agibilità presso l'ufficio tecnico comunale;

Il LOTTO 001 si presenta in uno stato di manutenzione buono e non è mai stato abitato, infatti per alcuni impianti vi è solo la predisposizione e anche le domande di allaccio alla rete comunale non sono mai state perfezionate. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. L'edificio in cui è sito il LOTTO 001 è stato realizzato tra il 1997 e il 1999, pertanto la costruzione ha superato i 26 anni di vita. Nel corso del sopralluogo i debitori eseguiti non hanno segnalato particolari criticità manutentive.

Il LOTTO 001 è sito a Lonigo (VI) in una zona a destinazione mista (residenziale e agricola) a sud-est del centro storico, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ad eccezione della rete fognaria pubblica. La zona è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,03), strada provinciale (0,65), autostrada A4 (10,00), stazione treno (6,50).



Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.



Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

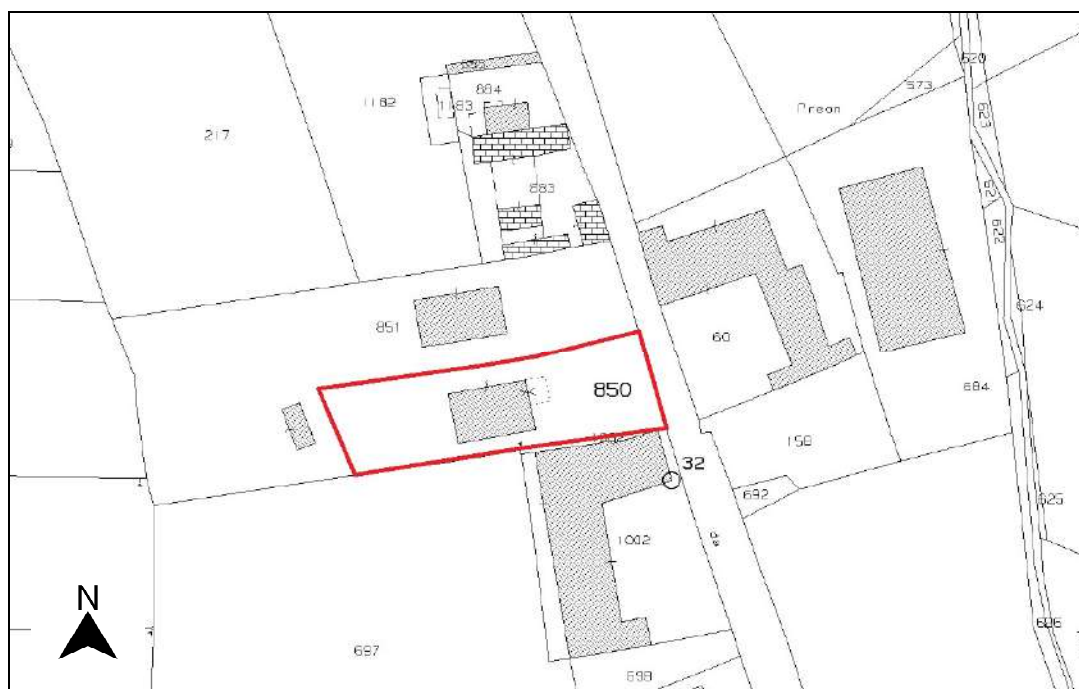


Figura 4. Estratto mappa catastale



A seguito si producono planimetria dello stato reale dei luoghi, corrispondente alla planimetria catastale presentata, e delle fotografie interne ed esterne dimostrative ([cfr. allegati n. 4 e n. 10](#)).

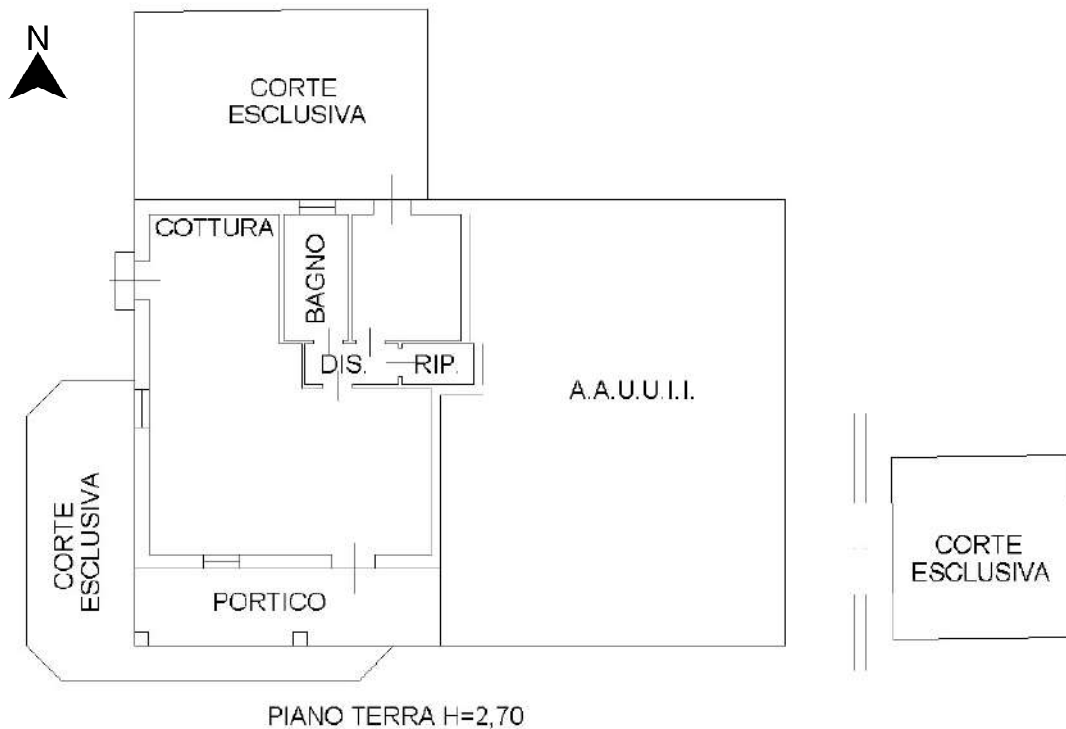


Figura 5. Planimetria stato rilevato piano terra



Figura 6. accesso da via Preon



Figura 7. accesso pedonale e carroia al civico n. 8





Figura 8. P.lla 850 sub. 8 B.C.N.C. aree comuni



Figura 9. P.lla 850 sub. 17 corte esclusiva n. 2 posti auto





Figura 10. prospetto SUD-EST edificio plurifamiliare



Figura 11. prospetto NORD-EST edificio plurifamiliare



Figura 12. P.lla 850 sub. 17 corte esclusiva





Figura 13. P.Ila 850 sub. 17 appartamento al PT prospetto SUD



Figura 14. P.Ila 850 sub. 17 appartamento al PT prospetto NORD



Figura 15. P.Ila 850 sub. 17 ingresso indipendente





Figura 16. P.Ila 850 sub. 17 zona giorno





Figura 17. P.lla 850 sub. 17 bagno





Figura 18. P.la 850 sub. 17 camera

3.5 Certificazione energetica

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, l'esperto ha provveduto a richiederne la redazione.

Dall'APE redatto, la classe energetica del bene è "D" ([cfr. allegato 6](#)).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano nella disponibilità del debitore esecutato

([cfr. allegato 13](#)).



4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Titolo di occupazione:

Proprietà.

Il sottoscritto esperto ha verificato se, presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, risultavano registrati contratti d'affitto per il LOTTO 001. La ricerca ha dato esito negativo ([cfr. allegato 12](#)).

Canone di mercato:

Non valutato.

Indennità di occupazione:

Non valutata.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo (VI) – Foglio 4 - P.Illa 850 sub. 17 - categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2 – consistenza vani 4 – R.C. € 371,85.

Mappa Terreni Correlati: Foglio 4 P.Illa 850.

Il LOTTO 001 risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Lonigo (VI) Foglio 4 P.Illa 850 – ente urbano – sup. 1.288 mq.

La P.Illa 850 sub. 17 deriva dalla P.Illa 850 sub. 10 a seguito di variazione per divisione del 25/10/2012 Pratica n. VI0228153;

La P.Illa 850 sub. 10 deriva dalla P.Illa 850 sub. 3 a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 17/02/2003 Pratica n. 47654;

La P.Illa 850 sub. 3 deriva dalla P.Illa 850 ente urbano a seguito di costituzione del 03/03/1999 n. L01244.1/1999;

La P.Illa 850 ente urbano del C.F. deriva dalla P.Illa 836 del C.T. a seguito di tipo mappale del 05/02/1999 n. 559.1/1999;

La P.Illa 836 del C.T. deriva dalle P.Ille 836, 835, 833 del C.T. a seguito di variazione geometrica del 05/02/1999 n. 559.1/1999;

Le P.Ille 836, 835, 833 del C.T. derivano dalle P.Ille 220, 218 del C.T. a seguito di frazionamento del 27/11/1997 n. 6148.3/1997.

Per le variazioni sopra elencate [cfr. allegato 7](#).



5.2 Intestatari catastali storici

Dal 14/01/1998 ad oggi:

Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

Proprietà

½ in regime di comunione legale dei beni

Dal 27/11/1997 al 14/01/1998:

Prop. 2/3

– Prop. 1/3

Dal 28/02/1997 al 27/11/1997:

Prop. da verificare

Fino al 14/01/1998:

Prop. 3/9

Prop. 6/9

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento procedura n. 249/2024 RG:

Le quote di proprietà e/o di altri diritti di competenza di

sui beni immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) così

descritti nel contratto di mutuo:

Di proprietà dei Signori
beni.

coniugati in regime di comunione legale dei

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Lonigo via Preon n. 8 e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione non di lusso posto al piano terra di complessivi 4,5 vani catastali.

In catasto detto cespite immobiliare risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Lonigo (VI), Foglio 4, P.IIIa 850 sub. 10, via Preon n. 8, P.T., Cat. A/2, classe 2, vani 4,5, € 418,33.

Comprendente inoltre 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 dell'art. 1117 e seguenti c.c.

Si precisa che a seguito di variazioni catastali l'unità immobiliare di cui sopra è oggi così catastalmente censita al N.C.E.U. del Comune di Lonigo (VI), Foglio 4, P.IIIa 850 sub. 17, via Preon n. 8, P.T., Cat. A/2, classe 2, vani 4, € 371,85.



Dati indicati nell'atto di pignoramento procedura n. 140/2025 RG:

Le quote di proprietà per 1/2 di

rappresentato dal Curatore dell'eredità giacente Avv.

in aggiunta a

quanto già sottoposto a pignoramento per 1/2 di competenza di

in comunione legale dei beni, di cui al rg. Es.

imm. 249/2024 sui beni immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) così descritti nel contratto di mutuo:

Di proprietà dei Signori

coniugati in regime di comunione legale dei

beni.

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Lonigo via Preon n. 8 e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione non di lusso posto al piano terra di complessivi 4,5 vani catastali.

In catasto detto cespite immobiliare risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Lonigo (VI), Foglio 4, P.Illa 850 sub. 10, via Preon n. 8, P.T., Cat. A/2, classe 2, vani 4,5, € 418,33.

Comprendente inoltre 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 dell'art. 1117 e seguenti c.c.

Si precisa che a seguito di variazioni catastali l'unità immobiliare di cui sopra è oggi così catastalmente censita al N.C.E.U. del Comune di Lonigo (VI), Foglio 4, P.Illa 850 sub. 17, via Preon n. 8, P.T., Cat. A/2, classe 2, vani 4, € 371,85.

Dati indicati nella nota trascrizione procedura n. 249/2024 RG:

Unità negoziale n. 1

- immobile n.1

Comune E682 - Lonigo (VI)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana -- - Foglio 4 – P.Illa 850 – sub. 17

Natura A/2 abitazione di tipo civile Consistenza 4 vani

Indirizzo via Preon n. 8 Piano T

contro

per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

Dati indicati nella nota trascrizione procedura n. 140/2025 RG:

Unità negoziale n. 1

- immobile n.1

Comune E682 - Lonigo (VI)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana -- - Foglio 4 – P.Illa 850 – sub. 17

Natura A/2 abitazione di tipo civile Consistenza 4 vani

Indirizzo via Preon n. 8 Piano T



contro

la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Sezione D ulteriori informazioni: si precisa che il sig. _____ è deceduto in data _____ e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. _____ cui il presente pignoramento è stato notificato.

Dati indicati nel negozio di acquisto atto Notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI) rep. n. 51302 del 14/01/1998:

ai coniugi signori _____ in parti uguali in comune ed indiviso tra loro la piena proprietà del seguente cespite immobiliare sito in Comune di Lonigo, e precisamente:

- appezzamento di terreno di natura agricola della complessiva superficie catastale di mq. 1.288 (milleduecentoottantotto e della superficie reale di mq. 1.706 millesettecentesei);

confinante con: residua proprietà della parte venditrice, strada, mn. 179 e con mn. 697;

salvo i più precisi;

in catasto detto cespite risulta identificato alla Part. n. 6587 del C.T., nel citato Comune di Lonigo, al fg. 4°, coi mappali n.ri:

- 833 (ex 200/b) di are 0.10 RDL. 0 RAL. 0

- 835 (ex 218/b) di are 3.83 RDL. 9.717 RAL. 4.404

- 836 (ex 220/a) di are 8.95 RDL. 15.584 RAL. 8.055

Totali are 12.88 (are dodici e centiare ottantotto) RDL. 25.301 RAL. 12.459

Risultanze catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo (VI) – Foglio 4 - P.IIa 850 sub. 17 - categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2 – consistenza vani 4 – R.C. € 371,85.

Intestata a:

_____ per la
quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni;

_____ per la
quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.



5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni è stata presa come riferimento l'ultima planimetria catastale presentata ([cfr. allegato 10](#)). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e l'ultima planimetria catastale presentata non sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

A seguito si producono copia della mappa catastale, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale del LOTTO 001 ([cfr. allegato 8, 9, 10](#)).

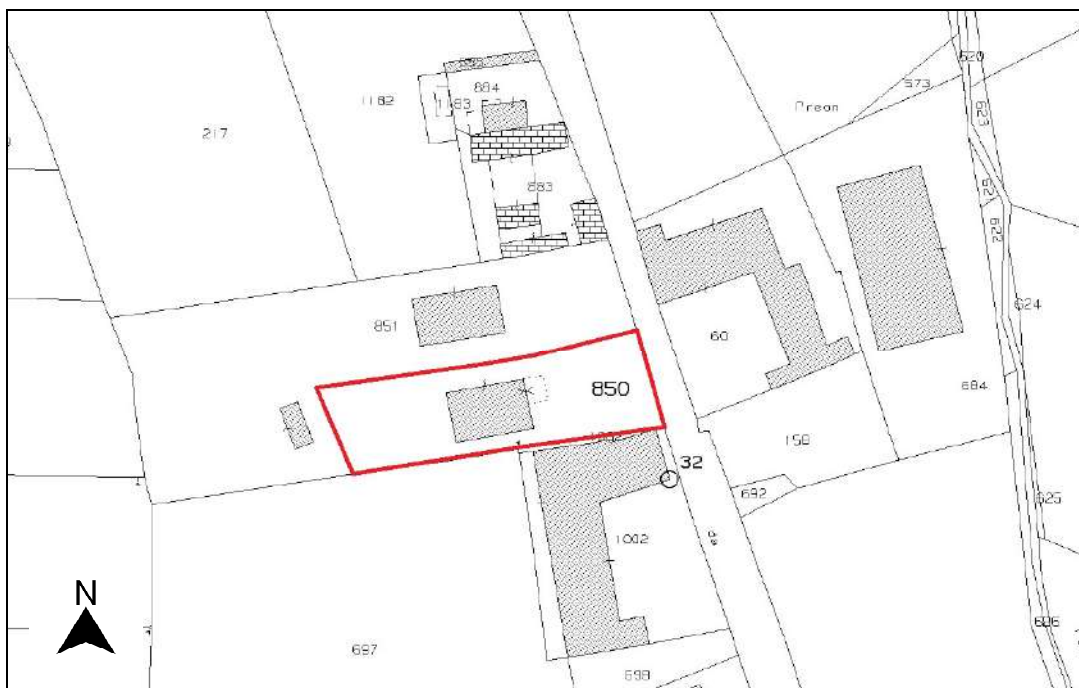


Figura 19. Estratto mappa catastale



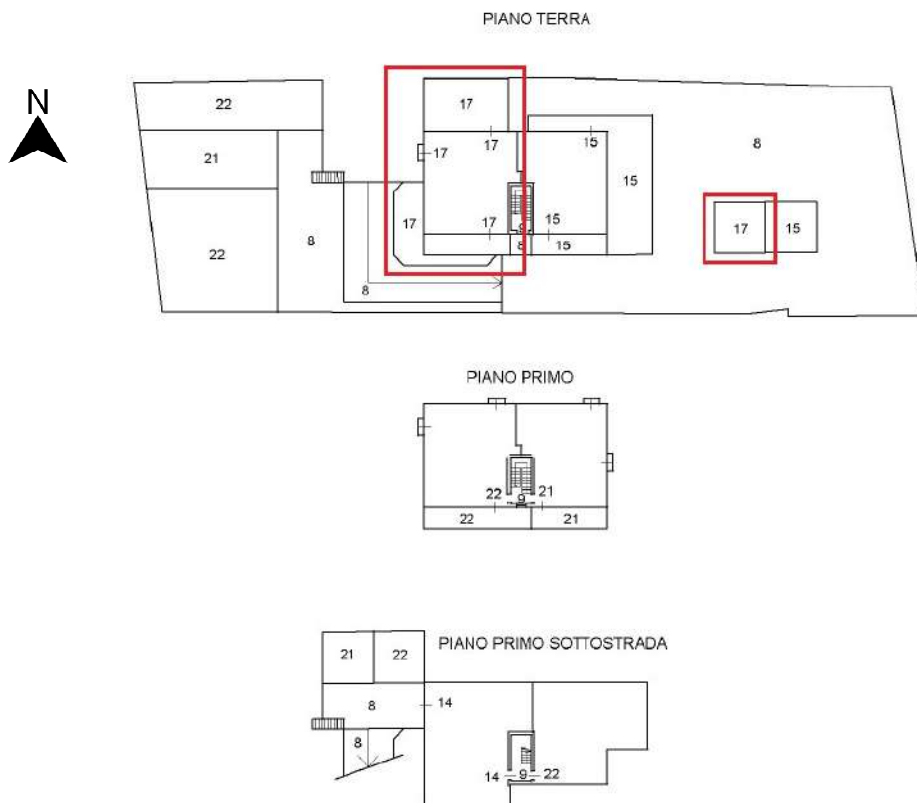


Figura 20. Elaborato Planimetrico con individuazione della P.Ila 850 sub.17

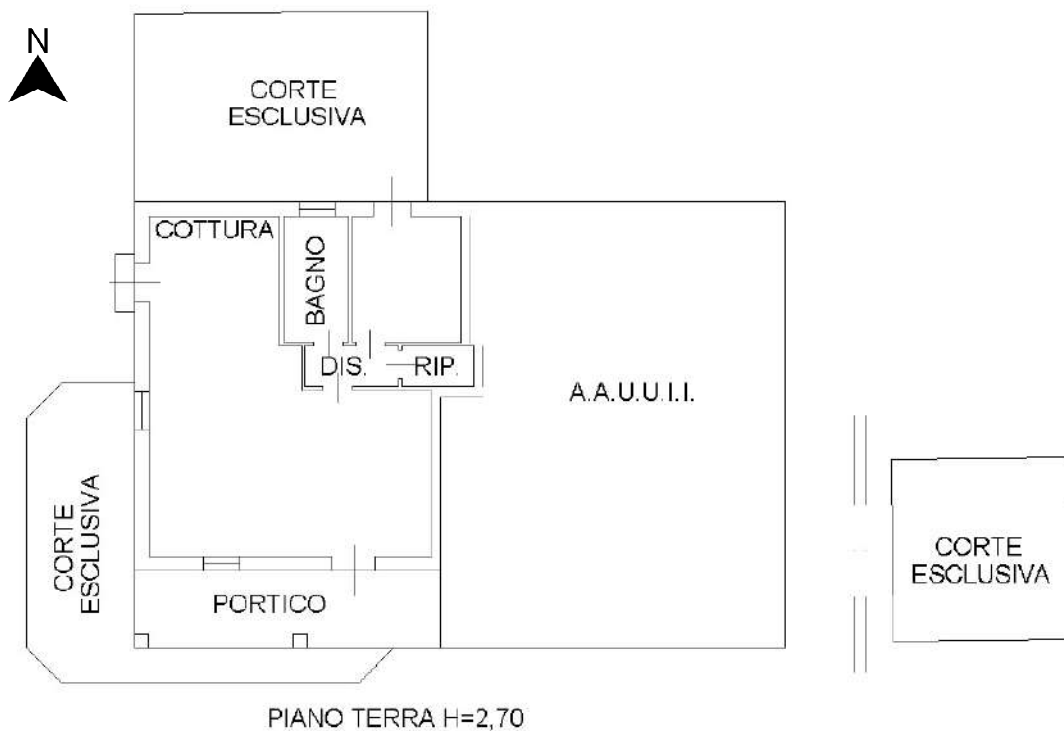


Figura 21. Planimetria catastale P.Ila 850 sub.17



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà (“inter vivos” a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione ([cfr. allegato 5](#)).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni il bene è pervenuto per atto di compravendita Notaio Dott. Itri Beniamino di Lonigo (VI) Rep. n. 51302 del 14/01/1998, trascritto a Vicenza (VI) in data 29/01/1998 ai n.ri 1723/1436, da potere di

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) Catasto Terreni Foglio 4 P.lle 835-836-833 da cui deriva l’immobile oggetto della presente procedura.

Successivamente la compravendita sopramenzionata si precisa quanto segue:

- 1) Con atto Notaio Dott. Itri Beniamino di Lonigo (VI) Rep. n. 138610 del 23/01/2017, registrato a Vicenza - 2 in data 24/01/2017 al n. 552 serie 1T, le signore:

-
-
-
-

dichiarano di rinunciare alla eredità del rispettivo marito e padre signor

coniugato in regime di comunione legale dei beni, deceduto a eredità ad esse componenti devoluta in forza di legge conservando peraltro sull’abitazione ed accessorio il legato *ex lege* previsto a favore del coniuge superstite signora (secondo comma dell’art. 540 del Codice Civile).



- 2) Sul ruolo della Volontaria Giurisdizione Ufficio Successioni risulta aperta l'eredità giacente di
con curatore dott.ssa

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite le copie dei seguenti titoli edilizi ([cfr. allegato 14](#)).

CONCESSIONE EDILIZIA n. 215/97 del 12/01/1998 per la costruzione di un edificio bifamiliare in via Preon Foglio 4 Mappali n. 200-218-220. Intestata a

COMUNICAZIONE DI INZIO ATTIVITA' n. 57/98 del 07/05/1998 per la costruzione di recinzione in via Preon Foglio 4 Mappali n. 833-835-836. Intestata a

COMUNICAZIONE DI INZIO ATTIVITA' n. 107/98 del 15/09/1998 per lo spostamento dell'accesso carraio in via Preon Foglio 4 Mappali n. 833-835-836. Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 10/1998 del 19/05/1998 prima variante alla P.E. n. 215/1997 per ampliamento edificio con ricavo di una terza unità immobiliare in via Preon Foglio 4 Mappali n. 833-835-836. Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 208/1998 del 23/12/1998 seconda variante alla P.E. n. 215/1997 relativa alla costruzione di un edificio residenziale in via Preon Foglio 4 Mappali n. 833-835-836. Intestata a

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' prot. n. 4438/99 pratica n. 215/97 e seguenti del 30/03/1998 per la costruzione di un edificio residenziale in via Preon n. 8 Foglio 4 Mappali n. 850-833-835-836. Intestata a

Si precisa che risultano inoltre presentate:

- comunicazione di inizio attività n. 141/1998 del 11/12/1998 per la costruzione di una struttura a pergola in via Preon Foglio 4 Mappali n. 833-835-836, intestata a Tale pratica riguarda un'altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura;
- domanda con prot. n. 162/98 per ottenere una concessione edilizia in variante alla variante alla P.E. n. 215/1997 a nome di Tale domanda ha però ottenuto parere negativo.



Inquadramento urbanistico:

Nello strumento urbanistico comunale vigente “I Piano degli Interventi – 7° FASE” approvato con delibera di Consiglio Comunale n°57 del 28/09/2023 e nello strumento urbanistico comunale “II Piano degli Interventi” adottato con delibera di Consiglio Comunale n°58 del 08/04/2019, il LOTTO 001:

- nell’elaborato “zone significative” scala 1:2.000 è inserito nella zona ZTO C1.1 “edificazione diffusa” definita nell’ art. 23 delle N.T.O. del P.I.;
- nell’elaborato “vincoli e tutele” scala 1:2.000 non risulta essere inserito in particolari zone di vincolo.

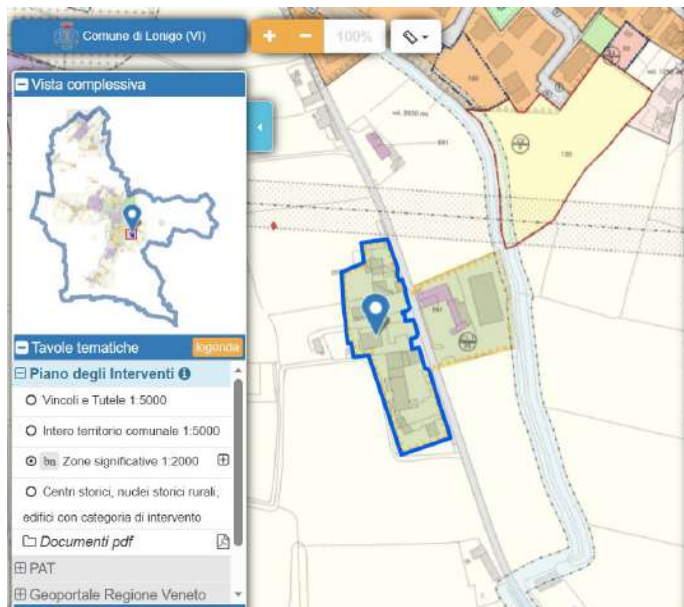


Figura 22. estratto PI zonizzazione

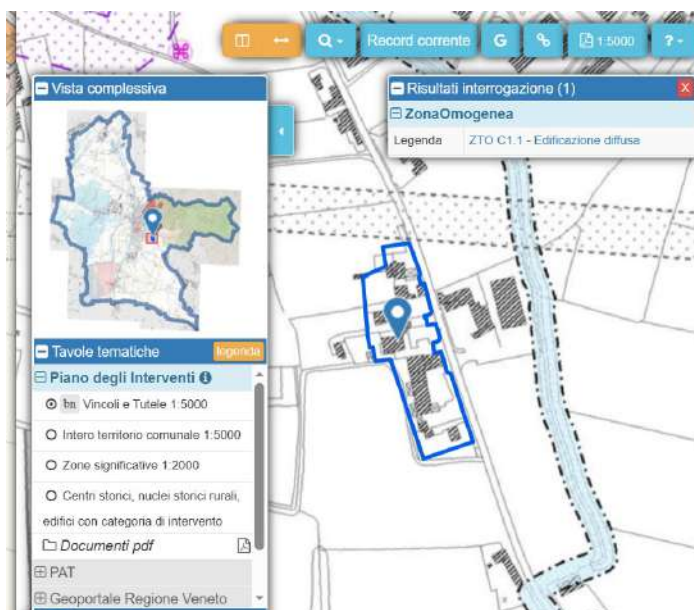


Figura 23. estratto PI vincoli



7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono stati presi come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati (cfr. allegato 14). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati non sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

A seguito si producono copia della planimetria del LOTTO 001 relativa all'ultima concessione edilizia presentata, C.E. n. 208/1998 (cfr. allegato 14).

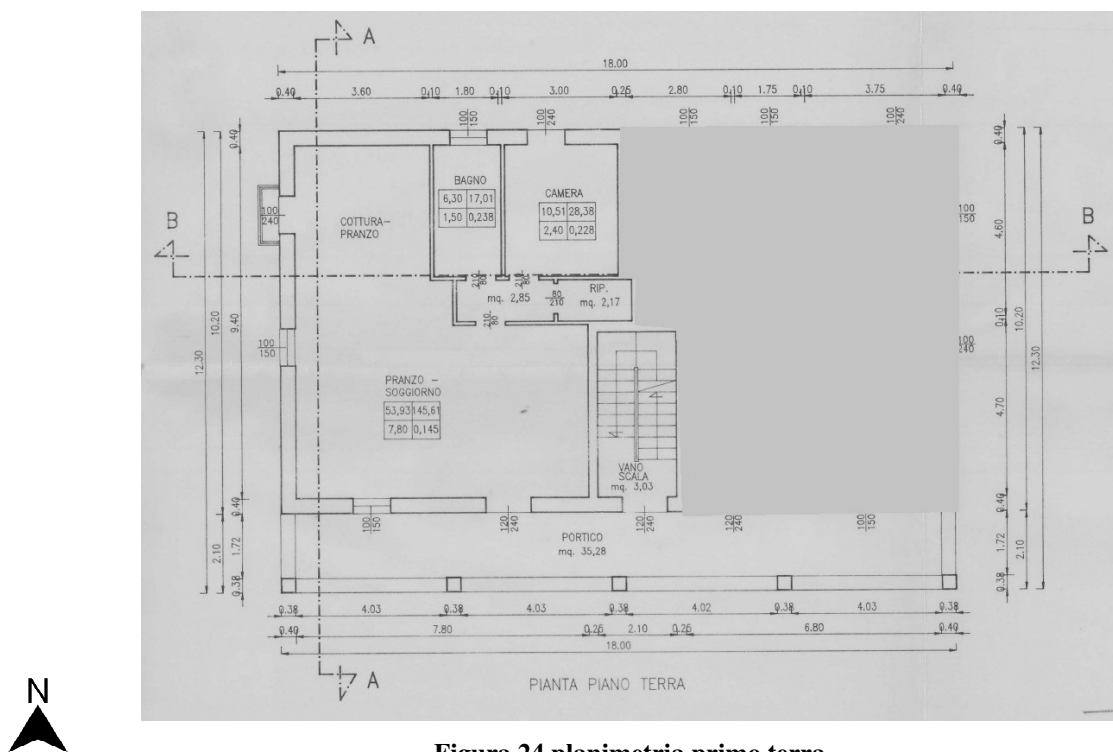


Figura 24 planimetria primo terra

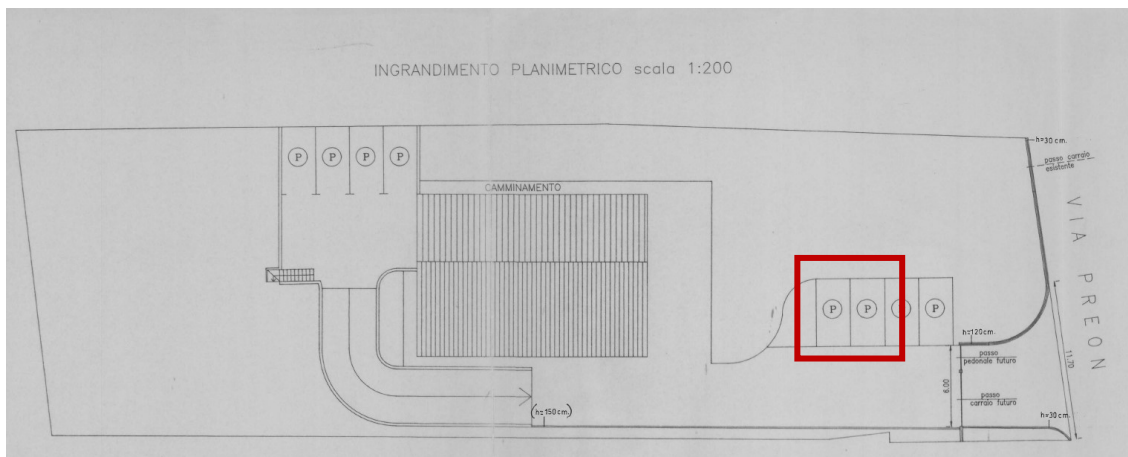


Figura 25 planimetria con individuazione corte esclusiva ad uso n. 2 posti auto

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Per il LOTTO 001 non sono state rilevate difformità.

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi 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 compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni (il cui costo di massima viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno.
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno.
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati: Nessuno per le quote in esecuzione
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna.
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: Nessuno
- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultrannuali con canone giudicato vile: Nessuno



- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Nessuno
- s) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni: Nessuno
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati:
Nessuno
- u) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti:
Nessuno

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/12/2025)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia ([cfr. allegato 16](#)).

ISCRIZIONE nn. 5197/979 del 08/03/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI) rep. n. 129470/24216 del 23/02/2010 a favore di

Capitale: 105.000,00 € - Ipoteca: 210.000,00 € - durata 10 anni

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2833 del 28/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) NCEU Foglio 4 P.lla 850 sub. 10 di cui alla procedura (attuale P.lla 850 sub. 17).

TRASCRIZIONE nn. 13474/9920 del 20/06/2024 nascente d verbale di pignoramento immobili derivante da atto ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza rep. n. 2862 del 01/06/2024 a favore di

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) NCEU Foglio 4 P.lla 850 sub. 17 di cui alla procedura

TRASCRIZIONE nn. 9367/6939 del 30/04/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili derivante da atto ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza rep. n. 2360 del 15/04/2025 a favore di



Sezione D ulteriori informazioni: si precisa che il sig. _____ è deceduto in data _____ e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. _____

cui il presente pignoramento è stato notificato.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) NCEU Foglio 4 P.lla 850 sub. 17 di cui alla procedura

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE nn. 5197/979 del 08/03/2010

TRASCRIZIONE nn. 13474/9920 del 20/06/2024

TRASCRIZIONE nn. 9367/6939 del 30/04/2025

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il LOTTO 001 non fa parte di un edificio condominiale.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Verranno utilizzati, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.



Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (SUBJECT) con altri immobili (COMPARABILI) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo (VI) e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame è stata effettuata una stima confrontando i comparabili con il subject composto dal LOTTO 001 (appartamento con corte esclusiva).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (SUBJECT) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato ([cfr. allegato da 17 a 20](#)), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione.



A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

LOTTO	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
001	appartamento	110,56 mq	1.307,47 €/mq	€ 144.553,80	1/1	€ 144.553,80
						TOT € 144.553,80

Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Detto ciò, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 29/12/2025 risulti essere pari a:

€ 144.553,80 (centoquarantaquattromilacinquecentoconquantatre/80 €)

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 21.683,07.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 122.870,73 (€ centoventiduemilaottocentasettanta/73).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non sono presenti trasferimenti pregressi significativi.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che la vendibilità dell'immobile risulta essere possibile. Il LOTTO 001 è sito in una zona mista residenziale-agricola vicina al centro storico del comune di Lonigo, comoda alle principali arterie stradali e servizi. Inoltre, si presenta in uno stato manutentivo buono e non è mai stato abitato. Nel corso del sopralluogo non sono state segnalate particolari criticità manutentive.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote.

La quota in titolarità agli esecutati non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Il LOTTO 001 consiste in un appartamento al PT con corte esclusiva in edificio plurifamiliare e non sono presenti altri lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna oltre quanto già segnalato.

Caldogno, lì 29/12/2025

Il Tecnico Incaricato

(firmato digitalmente)

Ing. Anacleto Fusa



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Interrogazione Agenzia delle Entrate esistenza contratti d'affitto
13. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei debitori eseguiti
14. Pratiche edilizie
15. Atto di rinuncia eredità
16. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
17. Relazione di stima con il metodo MCA
18. Comparabile A
19. Comparabile B
20. Comparabile C
21. Avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute
22. Invio perizia alle parti con ricevute

