



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 157/2025 RGE**

**ELABORATO PERITALE PRIVACY**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **\*dato oscurato\***

Esecutato: **\*dato oscurato\***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10.03.2026 ore 12:30**

Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via Torino n. 14

Dati Catastali: N.C.E.U., foglio 5, p.lla 425 - subb. 15 (A/2) e 4  
(C/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Michele Sette** - Via Trieste, 14 – Bassano del Grappa

Mail: [michelesette@alice.it](mailto:michelesette@alice.it) – tel: 338 5291020

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 – Longare (VI)

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) - Tel: 0444/953915



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 157/2025, promossa da: \*dato oscurato\* contro \*dato oscurato\*

**Giudice:** Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10.03.2026 ore 12:30

**Esperto stimatore:** arch. Michele Sette

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento al piano secondo con autorimessa pertinenziale al piano terra, unitamente alle quote proporzionali sui beni comuni

**Ubicazione** (pag. 6): Lonigo (VI), Via Torino n. 14 (abitazione) – Via Brescia n. 8 (autorimessa)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 6): N.C.E.U. di Lonigo, foglio 5, p.lla 425 - subb. 15 (A/2) e 4 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 8): Superficie commerciale complessiva 109,27 mq

**Stato di manutenzione** (pag. 7): appartamento in sufficiente stato manutentivo

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 19): nessuna

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 19): difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo pari a circa 5.800,00 €, oltre alla necessità di sostituzione della veranda con un costo di circa € 2.000,00

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 26): € 99.000,00 per l'intero

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 26): comparabile A: 31/07/2025 € 125.000,00; comparabile B: 29/10/2025 € 116.000,00; comparabile C: 08/04/2025 € 110.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 27): € 77.520,00

**Valore debito:** € 39.467,60, oltre a interessi e spese (come da precetto)

**Occupazione** (pag. 17): \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*

**Titolo di occupazione** (pag. 17): contratto di locazione registrato in data 18/11/2016 a Vicenza al n. 6527 Serie 3T, prorogato al 31/10/2028

**Oneri** (pag. 24): immobile non in condominio; vedasi oneri al paragrafo 8.

**APE** (pag. 17): APE valido fino al 26/10/2026, classe energetica attribuita "E", valore di prestazione energetica globale pari a 120,14 kWh/m<sup>2</sup>anno.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 24): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

**Lotti** (pag. 29): unico



**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 soli 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o 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 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.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni (Allegato 03).....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5	Certificazione energetica.....	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	17
4.1	Possesso .....	17
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	17
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 03).....	18
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	18
5.2	Intestatari catastali storici.....	18
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	19
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (Allegato 05).....	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 07).....	21
7.2	Abusi/diformità riscontrati .....	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	23
7.4	Perimetro del “mandato” .....	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (Allegato 04).....	24
8.1	Oneri e vincoli.....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/02/2026) .....	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	25
9.	SUOLO DEMANIALE .....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	25



---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1	Metodo di valutazione.....	26
12.2	Stima del valore di mercato.....	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	28
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	28
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI (Allegato 06).....	28
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato .....	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	29
15.	LOTTE.....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
17.	ELENCO ALLEGATI .....	30



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 26/10/2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Michele Sette, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 652, con studio in Bassano del Grappa (VI), via Trieste n. 14. il quale in data 30/10/2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 31/10/2025, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale e inoltrando tramite posta certificata al Comune di Lonigo in data 02/11/2025 "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

In data 18/11/2025 è stata depositata via PCT la check list.

In data 14/01/2026, alle ore 9.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito, alla presenza degli occupanti.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento al piano secondo con autorimessa pertinenziale al piano terra, facenti parte di un fabbricato distribuito su tre piani fuori terra ed ubicato nel Comune di Lonigo (VI), in Via Torino al civico n. 14, posto a sud rispetto al centro storico di Lonigo, a circa 1,5 km dalla sede comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla strada pubblica via Torino, attraverso un percorso pedonale comune; l'accesso carraio invece, avviene dalla strada pubblica via Brescia al civico n. 8a.

I beni sono collocati in zona residenziale (B/3) e risultano serviti principalmente dalla Strada Provinciale 500 che conduce in direzione nord al centro di Lonigo e in direzione sud a Cologna Veneta.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni (Allegato 03)

Catasto Fabbricati – Comune di LONIGO – Provincia di VICENZA – Foglio 5 – Particella 425 – Sub. 15 – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale 85 mq – Superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq – Rendita Euro 464,81 – indirizzo Via Torino 14 – Piano: 2.

Catasto Fabbricati – Comune di LONIGO – Provincia di VICENZA – Foglio 5 – Particella 425 – Sub. 4 – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 26 mq – Superficie catastale totale 26 mq – Rendita Euro 42,97 – indirizzo Via Brescia n. 8 – Piano: T.

Intestati:

- \*dato oscurato\* nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* – C.F. \*dato oscurato\* – Proprietà per 1/1.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di:



- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/12/2002 - US Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 44 n. 55 registrato in data 06/06/2003 - SUCCESSIONE INTESTATA DI \*dato oscurato\* Voltura n. 7086.1/2003 - Pratica n. 191198 in atti dal 16/06/2003;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/1988 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 925 n. 38 registrato in data 03/11/1988 - SUCCESSIONE Voltura n. 13703.1/1988 - Pratica n. 322647 in atti dal 30/11/2000. (Allegato 05)

### 3.3 Confini N-E-S-O

L'immobile, nel suo complesso, confina: N particella n. 426, E strada pubblica Via Brescia, S strada pubblica Via Torino e O particelle nn. 424 e 409.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Appartamento al piano secondo con autorimessa pertinenziale al piano terra, facenti parte di un fabbricato distribuito su tre piani fuori terra ed ubicato nel Comune di Lonigo (VI), in Via Torino al civico n. 14, posto a sud rispetto al centro storico di Lonigo, a circa 1,5 km dalla sede comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla strada pubblica via Torino, attraverso un percorso pedonale comune; l'accesso carraio invece, avviene dalla strada pubblica via Brescia al civico n. 8a.

L'area scoperta è delimitata nei lati nord ed ovest da un muretto in cls con soprastante rete metallica mentre nei lati prospicienti alle pubbliche vie Torino e Brescia è delimitata da un muretto in cls con soprastante ringhiera metallica; l'area è in parte pavimentata in cls nel percorso di accesso pedonale e nei marciapiedi perimetrale, in parte con ghiaio e in parte inerbata.

Il fabbricato, costruito a partire dal 1973, è stato realizzato con muratura portante in laterizio, solai in laterocemento, copertura a padiglione con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole cementizie e lattonerie in lamiera zincata.

Esternamente l'edificio presenta pareti intonacate e tinteggiate, tapparelle in pvc e parapetti in parte in cemento e in parte in ringhiera metallica.

L'accesso al vano scala comune avviene attraverso un portoncino metallico con specchiature in vetro, la scala comune, dotata di servoscala, presenta pedate e alzate in marmo, come gli stessi pianerottoli e i disimpegni comuni, ringhiera in ferro con corrimano in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimento plastico nella parte inferiore.

#### Descrizione abitazione:

Dalla planimetria catastale e dal rilievo effettuato gli immobili oggetto di pignoramento risultano così composti:

- abitazione al piano secondo composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disbrigo, camera, bagno, veranda e terrazzo;
- garage al piano terra.

Le altezze interne rilevate sono di 2,82 m per i locali abitativi e 2,00 m per l'autorimessa, come riportato negli elaborati di rilievo.

Le finiture e lo stato di manutenzione sono sufficienti e risentono della vetustà del bene. L'unità abitativa presenta: portoncino d'ingresso in legno tamburato; serramenti, nel lato interno, in legno con vetro singolo e in alluminio, sempre con lastra singola, all'esterno (doppivetri); tapparelle in pvc; porte interne in legno tamburato,



alcune con specchiatura in vetro; pavimento in piastrelle ceramiche in entrambe le zone giorno/notte; pareti e soffitti intonacati; pavimentazione della terrazza e della veranda in klinker; soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, sanitari costituiti da: lavabo, vaso, bidet e vasca ed è dotato di rubinetteria e miscelatori del tipo commerciale.

L'abitazione è dotata di impianti: idrico; idraulico; elettrico; impianto videocitofonico; di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata nella cucina, con radiatori in ferro verniciato come diffusori. Gli impianti essendo stati realizzati anteriormente al 1991 non sono conformi all'attuale normativa vigente e necessitano di puntuale verifica e messa a norma.

#### Descrizione rimessa – stanza comune:

A servizio dell'abitazione vi sono un'autorimessa e una stanza di uso condominiale, entrambe situate al piano terra.

L'autorimessa presenta: pavimentazione in calcestruzzo liscio; portone di accesso dallo spazio esterno comune, in ferro verniciato a due ante con specchiature in vetro e apertura manuale; porta di accesso dal corridoio condominiale sempre in ferro verniciato; pareti e soffitto intonacati al grezzo e tinteggiati. Nel locale autorimessa è presente una lavella con attacco per lavatrice.

Sempre al piano terra è inoltre presente una stanza di uso condominiale, ricavata sul lato est del fabbricato, ove sono collocati i contatori dell'acqua delle unità abitative.

#### Superficie commerciale:

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare, la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto, si sono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili dell'unità principale;
- 1/3 delle terrazze;
- 2/3 della veranda;
- 2/3 delle autorimesse.

Determinazione superficie commerciale			
	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	81,12	1,00	81,12
Terrazza	11,38	1/3	3,79
Veranda	3,65	2/3	2,43
Autorimessa	32,90	2/3	21,93
		<b>Totale</b>	<b>109,27</b>



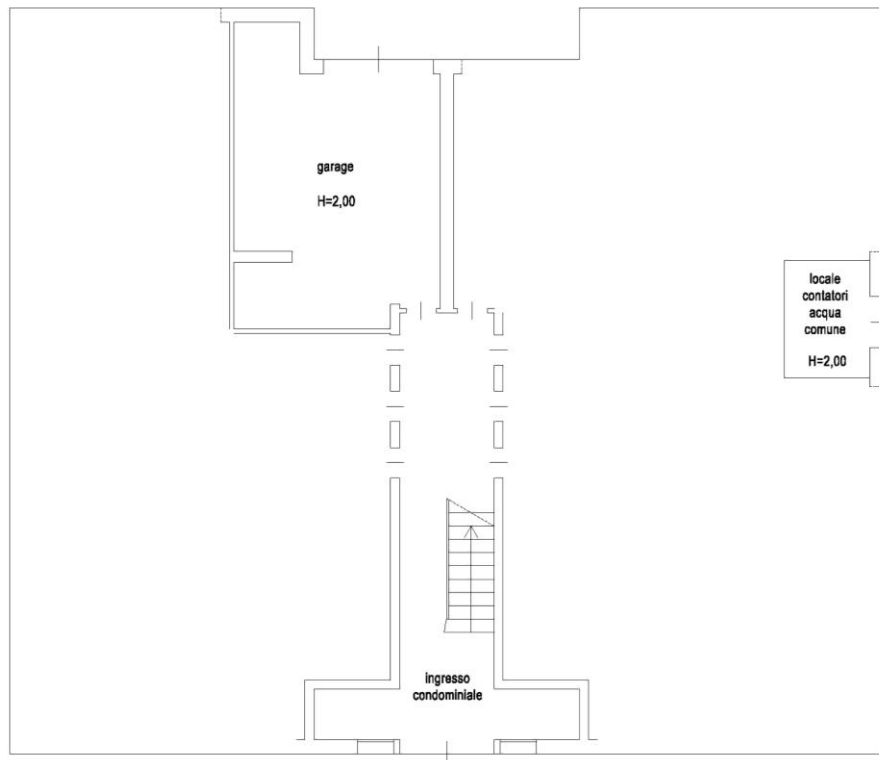


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale. (Allegato 01)

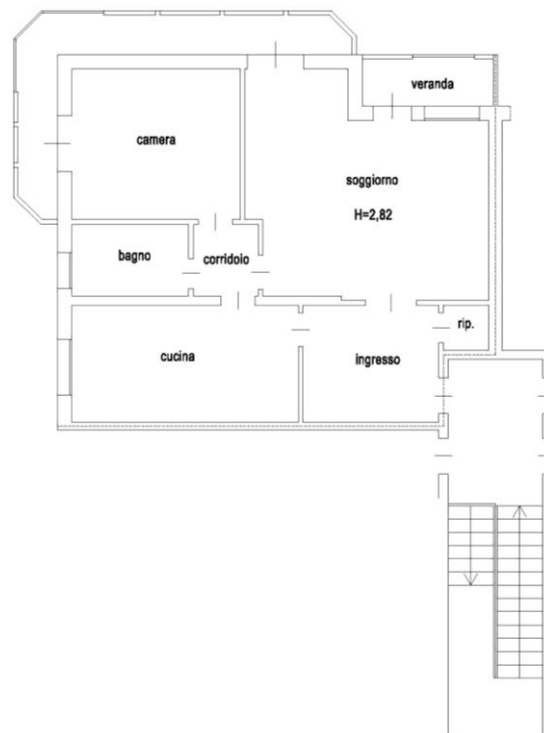


Figura 2. Estratto mappa catastale – N.C.T. di Lonigo, Fig. 5, m.n. 425 (Allegato 03)





Pianta piano terra



Pianta piano secondo

Figura 3. Planimetria immobili ([Allegato 08](#))





Foto 1 – vista da sud-ovest – da via Torino



Foto 2 – vista da sud-est – da via Torino



Foto 3 – vista da nord-est – da via Brescia



Foto 4 – vista da nord-ovest



Foto 5 – vista da nord – particolare appartamento



Foto 6 – vista da sud-est – particolare appartamento





Foto 7 – vista da sud – particolare ingresso comune



Foto 8 – vista ingresso comune piano terra



Foto 9 – vista ingresso comune piano terra



Foto 10 – vista vano scale comune

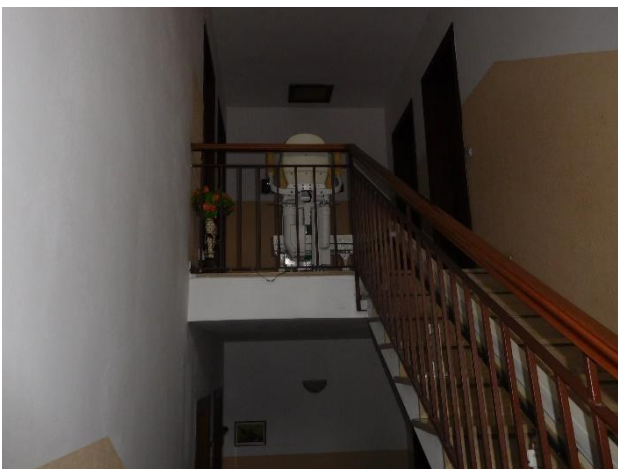


Foto 11 – vista vano scale comune



Foto 12 – vista vano scale comune





Foto 13 – pianerottolo vano scale – piano secondo



Foto 14 – piano secondo – appartamento – ingresso



Foto 15 – piano secondo – appartamento – ripostiglio



Foto 16 – piano secondo – appartamento – ingresso



Foto 17 – piano secondo – appartamento – ingresso



Foto 18 – piano secondo – appartamento – soggiorno





Foto 19 – piano secondo – appartamento – soggiorno



Foto 20 – piano secondo – appartamento – soggiorno



Foto 21 – piano secondo – appartamento – veranda



Foto 22 – piano secondo – appartamento – veranda



Foto 23 – piano secondo – appartamento – terrazza



Foto 24 – piano secondo – appartamento – terrazza



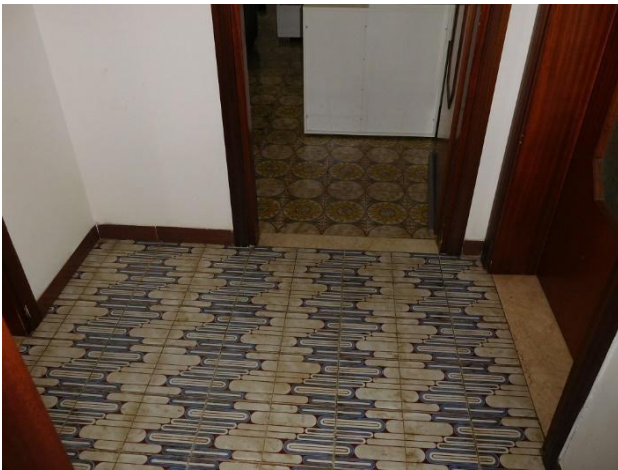


Foto 25 – piano secondo – appartamento – disbrigo



Foto 26 – piano secondo – appartamento – camera



Foto 27 – piano secondo – appartamento – camera



Foto 28 – piano secondo – appartamento – bagno

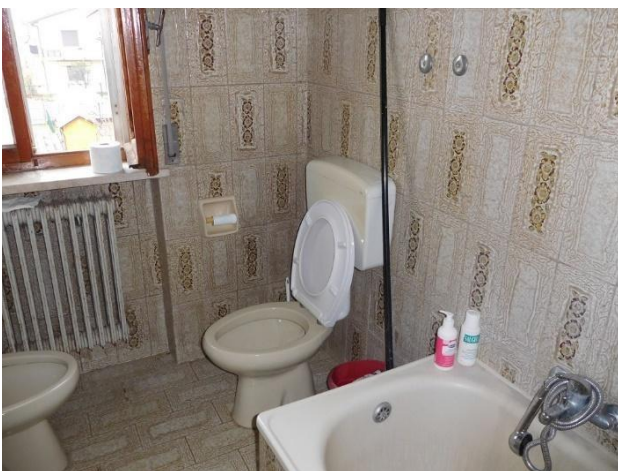


Foto 29 – piano secondo – appartamento – bagno



Foto 30 – piano secondo – appartamento – cucina





Foto 31 – piano secondo – appartamento – cucina



Foto 32 – da nord-est – accesso carraiato da via Brescia



Foto 33 – vista da nord – accesso garage



Foto 34 – piano terra – accesso comune ai garage



Foto 35 – piano terra – garage – vista interna



Foto 36 – piano terra – garage – vista interna





Foto 37 – vista da est – locale comune contatori



Foto 38 – piano terra – locale comune contatori acqua

**Figura 4. Foto immobili. ([Allegato 02](#))**

### 3.5 Certificazione energetica

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 120,14 kWh/m<sup>2</sup>anno. Codice identificativo APE: 108610/2016 con validità fino al 26/10/2016, redatto dall'arch. Silvia Corradi. ([Allegato 11](#))

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal Sig. \*dato oscurato\*, con la propria famiglia.

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

Il Sig. \*dato oscurato\* occupa l'immobile giusto contratto di locazione redatto in data 01/11/2016 e registrato il 18/11/2016 presso l'Ufficio D.P. VI IT Vicenza 2 con il n. 6527 Serie 3T.

Il contratto di affitto, oggetto di proroga fino al 31/10/2028, è del tipo 4+4 con corrispettivo pari a € 4.200,00 annui da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 350,00 ciascuna. ([Allegato 10](#))

Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civile, il sottoscritto ha verificato che, per immobili simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato, il valore del canone di locazione attualmente corrisposto, pari a €/annui 4.200,00, è da ritenersi congruo, sulla base del valore medio fornito dal Borsino immobiliare e relativo ad immobili che si collocano in stabili di seconda fascia.



## 5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 03)

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

N.C.E.U. di Lonigo, Foglio 5, particella 425, subalterno 15:

- Dal 17/07/2019 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2019 Pratica n. VI0079376 in atti dal 17/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32127.1/2019);
- Dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 15/01/2013 – Variazione del 15/01/2013 Pratica n. VI0012845 in atti dal 15/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8936.1/2013);
- Dal 01/01/1992 – Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Dall'Impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Mappali terreni correlati: Codice Comune E682 – Foglio 5 - Particella 425.

N.C.E.U. di Lonigo, Foglio 5, particella 425, subalterno 4:

- Dal 17/07/2019 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2019 Pratica n. VI0079364 in atti dal 17/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32116.1/2019);
- Dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 15/01/2013 – Variazione del 15/01/2013 Pratica n. VI0012845 in atti dal 15/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8925.1/2013);
- Dal 01/01/1992 – Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Dall'Impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Mappali terreni correlati: Codice Comune E682 – Foglio 5 - Particella 425.

### 5.2 Intestatari catastali storici

N.C.E.U. di Lonigo, Foglio 5, particella 425, subalterni 15 e 4:

- Dal 09/12/2002 – \*dato oscurato\* nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* – C.F. \*dato oscurato\*, proprietà 1/1 fino ad oggi – DATI DERIVANTI DA: DENUNCIA (nei passaggi per causa di morte) del 09/12/2002 – US Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 44 n. 55 registrato in data 06/06/2003 – Successione intestata di \*dato oscurato\* Voltura n. 7086.1/2003 – Pratica n. 191198 in atti dal 16/06/2003;
- Dal 16/06/1988 - \*dato oscurato\* nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* – C.F. \*dato oscurato\*, proprietà 1/4 fino al 09/12/2002; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* C.F. \*dato oscurato\*, proprietà 3/4 fino al 09/12/2002 – DATI DERIVANTI DA: DENUNCIA (nei passaggi per causa di morte) del 16/06/1988 – UR Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 925 n. 38 registrato in data 03/11/1988 – Successione Voltura n. 13703.1/1988 – Pratica n. 322647 in atti dal 30/11/2000;
- Dal 03/10/1983 (antecedente all'impianto meccanografico) – \*dato oscurato\* nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* – C.F. \*dato oscurato\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*dato oscurato\* fino al \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* C.F. \*dato oscurato\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*dato oscurato\* fino al \*dato oscurato\* – DATI DERIVANTI DA: Atto del 03/10/1983 Pubblico ufficiale Italo



Dianese sede Lonigo (VI) repertorio n. 33582 – UR Sede Vicenza VI) registrazione n. 5464 registrato in data 13/10/1983 – Voltura n. 398/1983 in atti dal 30/05/1990;

- Dall'impianto meccanografico – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* C.F. \*dato oscurato\*, proprietà 1/3 fino al 03/10/1983; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* C.F. \*dato oscurato\*, proprietà 1/3 fino al 03/10/1983; \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* C.F. \*dato oscurato\*, proprietà 1/3 fino al 03/10/1983.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

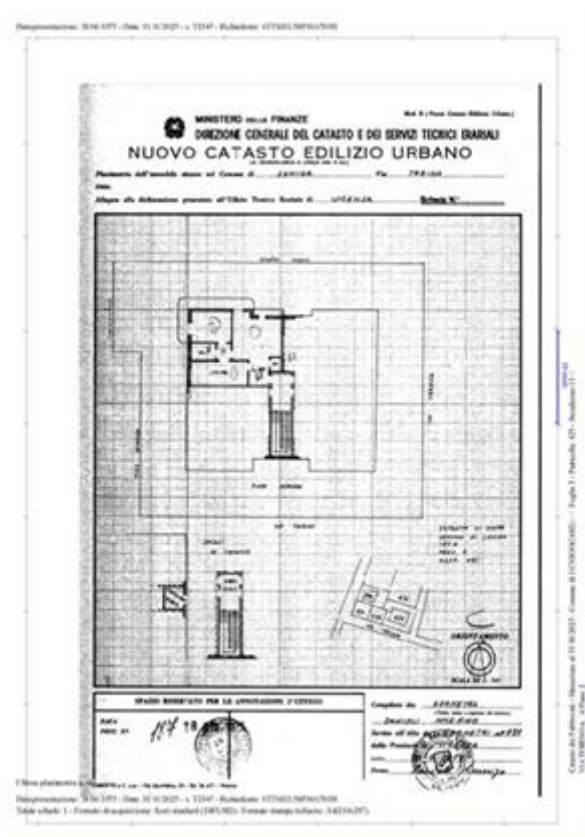
Nessuna.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Le planimetrie agli atti, depositate presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 28/06/1975, presentano, relativamente all'unità immobiliare identificata con il subalterno 15, alcune difformità nelle partizioni interne oltre alla mancata indicazione della veranda.

Sarà pertanto necessario aggiornare la scheda catastale relativa all'unità abitativa in risposta alla vigente normativa che prevede la corrispondenza tra stato rilevato, documentazione edilizia e documentazione catastale.

Il costo per la regolarizzazione catastale del bene, che potrà avvenire attraverso pratica Docfa, è indicativamente pari a € 800,00.



Foglio 5 – particella 425 – subalterno 15





Foglio 5 – particella 425 – subalterno 4  
**Figura 5. Planimetrie catastali dei beni. (Allegato 03)**



**Figura 7. Estratto mappa catastale (Allegato 03)**



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (Allegato 05)

N.C.E.U. di Lonigo, Foglio 5, particella 425, subalterni 15 e 4:

- Dal 09/12/2002 – \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 in forza di Denuncia di successione
- Dal 16/06/1988 – \*dato oscurato\*, per la quota di 1/4 e \*dato oscurato\*, per la quota di 3/4 in forza di Denuncia di successione;
- Dal 03/10/1983 – \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni in forza di Atto di compravendita.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

N.C.E.U. di Lonigo, Foglio 5, particella 425, subalterni 15 e 4:

- Dal 09/12/2002 – \*dato oscurato\* nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*. Quota di 1/1 della piena proprietà in forza di Certificato di denuncia di successione, registrato all'Ufficio del Registro di Vicenza in data 06/03/2003, repertorio n 55/44 e trascritto il 23/08/2003 ai nn. 21367/14415, in morte di \*dato oscurato\*, nata il \*dato oscurato\* a \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e deceduta il 09/12/2002 – Eredità devoluta per legge al figlio – Con atto per causa morte rogato dal Notaio Candiloro Vito in data 21/02/2013, rep. N. 41188/12148 e trascritto il 28/02/2013 ai nn. 4276/1902, risulta accettazione tacita di eredità in morte di \*dato oscurato\* da parte dell'erede;
- Dal 16/06/1988 - \*dato oscurato\* nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/4 della piena proprietà e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\* C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 3/4 della piena proprietà, in forza di Certificato di denuncia di successione, registrato all'Ufficio del Registro di Vicenza, den n. 38 vol. 925 e trascritto il 23/01/1991 ai nn. 1785/2901, in morte di \*dato oscurato\*, nato il \*dato oscurato\* a \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e deceduto il 16/06/1988 – Eredità devoluta per legge al figlio e al coniuge – Con atto per causa morte rogato dal Notaio Candiloro Vito in data 21/02/2013, rep. N. 41188/12148 e trascritto il 28/02/2013 ai nn. 4275/1901, risulta accettazione tacita di eredità in morte di \*dato oscurato\* da parte dell'erede \*dato oscurato\*;
- Dal 03/10/1983 – \*dato oscurato\* nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la complessiva quota di 1/1, in regime di comunione dei beni, in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Italo Dianese da Lonigo in data 03/10/1983 al n. 33582/13211 di repertorio, trascritto in data 14/10/1983 ai nn. 10992/8799.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 07)

Giusta richiesta di accesso agli atti inviata in data 02/11/2025 al Comune di Lonigo, è seguita risposta via e-mail datata 07/01/2026 con la quale il funzionario incaricato dallo stesso Comune inviava la documentazione richiesta.

I titoli edilizi relativi all'immobile sono i seguenti:

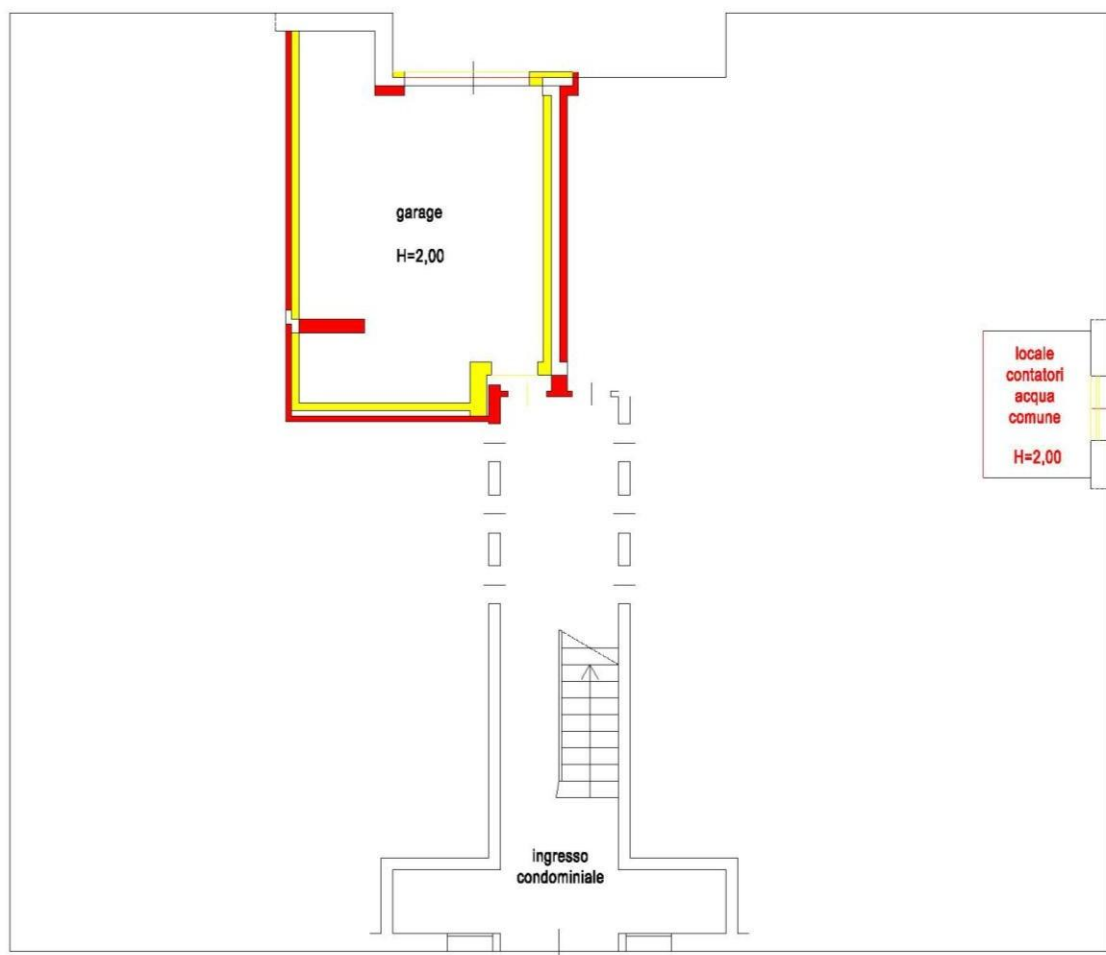


- Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. 11334 – Pratica n. 160/1973 del 02/11/1973, per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. 3511 – Pratica n. 48/1974 del 18/04/1974, per costruzione condominio per n. 8 alloggi;
- Autorizzazione di abitabilità prot. n. 1331/75 – Pratica n. 48/1974 del 28/02/1975.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

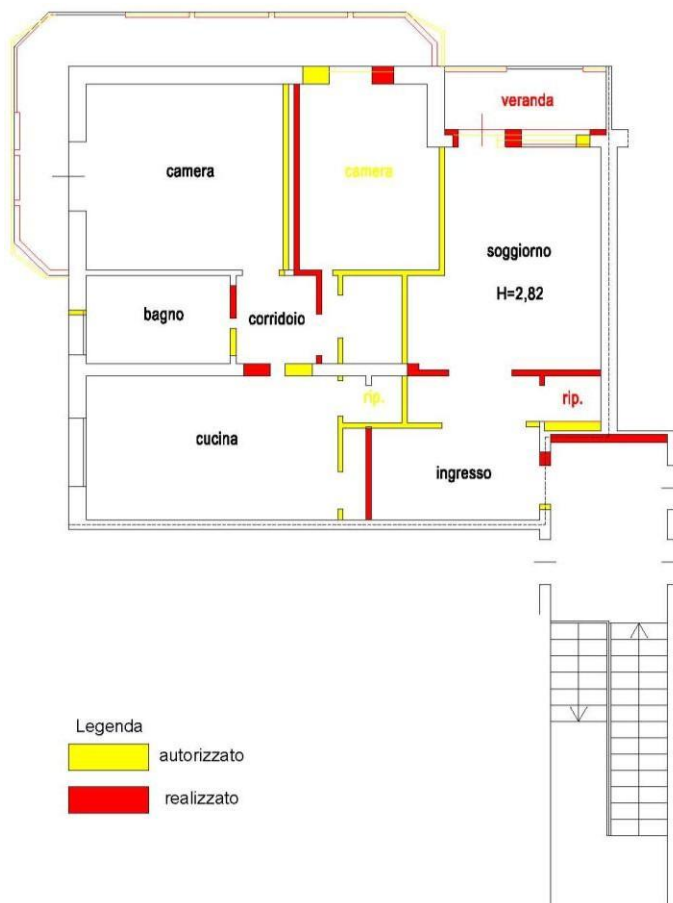
Da un confronto tra la documentazione depositata presso l'U.T.C. di Lonigo e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano alcune difformità interne, sia nell'unità abitativa che nell'autorimessa, oltre ad alcune difformità prospettiche dell'unità abitativa, come riportato negli schemi sottostanti.

La terrazza a nord, inoltre, risulta essere stata chiusa con un serramento in alluminio con conseguente ricavo di una veranda.



Pianta piano terra





Pianta piano secondo

Figura 8. Sovrapposizione stato autorizzato/realizzato (Allegato 09)

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate attraverso pratica S.C.I.A. in sanatoria, per opere interne e prospettiche, che comporta un costo indicativo pari a € 5.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa minima.

La veranda potrà essere regolarizzata attraverso la sostituzione dell'attuale serramento con serramento amovibile, come previsto dalla normativa vigente in materia di edilizia libera, al contrario, la verifica di una sua eventuale sanabilità dovrà essere effettuata attraverso una verifica dell'intero stabile, verifica che esula dall'incarico ricevuto. Tale intervento avrà un costo indicativo di € 2.000,00.

### 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 o 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 ([Allegato 04](#))

### 8.1 Oneri e vincoli

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile. Rimarranno invece a carico dell'aggiudicatario le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene, il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di



valutare il valore a base d'asta del bene, e che 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.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/02/2026)

Comune di LONIGO (VI) Catasto fabbricati Foglio 5 particella: 425 subb. 15 e 4:

1. ISCRIZIONE del 28/02/2013 – Registro Particolare 471 Registro Generale 4274  
Pubblico ufficiale CANDILORO VITO Repertorio 41188/12148 del 21/02/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 19/05/2022 - Registro Particolare 1917 Registro Generale 11485  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 4252/11722 del 18/05/2022  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
3. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 8571 Registro Generale 11641  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2342/2025 del 28/04/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate e cancellate le iscrizioni e le trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni di cui al presente Lotto non ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni di cui al presente Lotto 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

L'immobile non è costituito in condominio, le spese condominiali sono gestite da un condomino ed ammontano a circa 120,00 €/annuali, come dichiarato in sede di sopralluogo dal conduttore del bene.



## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*.

Ai fini della stima del valore dell'immobile è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate attraverso il portale [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it) hanno consentito di reperire i dati di tre compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato del bene oggetto di procedura.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dall'ubicazione, dalla qualità delle finiture, dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i “comparabili”, vetustà dell'immobile e promiscuità degli accessi e delle aree esterne; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

### 12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato al bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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 rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al  $5\div 10\%$  ( $\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$ ).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per le unità immobiliari in oggetto costituite da un appartamento con autorimessa esclusiva, censite al Catasto fabbricati del Comune di Lonigo (VI), Foglio 5, particella 425, subalterni 15 e 4, premesso che a seguito delle indagini di mercato 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, si è ottenuto come più probabile **valore di mercato** alla data del 05/02/2026 un valore pari a: € 98.912,12, arrotondato a **€ 99.000,00 (novantanovemila/00 €), pari a 905,93 €/m<sup>2</sup>. (Allegato 13)**

### 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:	€ 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 5.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri: spese sostituzione veranda	€ 2.000,00

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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- 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.



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

Valore di mercato al netto della detrazione per le regolarizzazioni:

$$€ 99.000,00 - € 7.800,00 = € 91.200,00$$

Detrazione per vendita forzata dell'immobile (- 15%):

$$€ 91.200,00 - € 13.680,00 = € 77.520,00 \text{ (euro sessantasettecinquecentoventi/00).}''$$

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'analisi dei valori medi relativi alle precedenti aggiudicazioni elaborata attraverso i dati forniti da ASTALEGALE, che non sempre riportano tutti i dati necessari per cui sono state considerate n. 79 aggiudicazioni, ([Allegato 12](#)) ha portato ai seguenti risultati:

<b>VALORE MINIMO DI AGGIUDICAZIONE</b>	<b>€ 78,00</b>	<b>10%</b>
<b>VALORE MEDIO DI AGGIUDICAZIONE</b>	<b>€ 427,00</b>	<b>65%</b>
<b>VALORE MASSIMO DI AGGIUDICAZIONE</b>	<b>€ 1117,00</b>	<b>115%</b>

Lo studio dei Geometri pubblicato sul sito del Tribunale relativo alle aggiudicazioni – trasferimenti nell'anno 2017 per le esecuzioni immobiliari, ha rilevato che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore stimato è del 44,08% per tutte le categorie di immobili analizzate, del 47,00% per le unità appartenenti alla categoria A/2 e del 40,00% per le unità appartenenti alla categoria C/6.

Per quanto concerne il comune di Lonigo il rapporto medio tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato è del 49,98% e la media degli esperimenti di vendita è pari a 2,85.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

**Sufficiente**, vista la localizzazione del bene e le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene di cui al presente Lotto risulta pignorato per l'intera proprietà per cui non sono necessarie la valutazione della quota o la verifica della comoda divisibilità del bene.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI (Allegato 06)

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il Sig. \*dato oscurato\*, debitore esecutato, risulta iscritto dal \*dato oscurato\* in Comune di \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*.



## 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio redatto dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di \*dato oscurato\*, i Signori \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\* risultano coniugati in data \*dato oscurato\* presso il Comune di \*dato oscurato\*, come da Certificato n. \*dato oscurato\* Parte \*dato oscurato\* Serie \*dato oscurato\* Anno \*dato oscurato\*. Annotazioni: \*dato oscurato\* – Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## 15. LOTTI

Trattasi di Lotto unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, li 05/02/2026

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Michele Sette



**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Individuazione immobili – sovrapposizione ortofoto-catasto
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Documentazione ipo-catastale aggiornamento
5. Titolo di proprietà
6. Certificati anagrafici
7. Documentazione edilizia
8. Elaborati grafici-stato rilevato
9. Sovrapposizione stato autorizzato-rilevato
10. Contratto di locazione
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
12. Analisi valori medi precedenti aggiudicazioni
13. Tabelle determinazione valore immobili
14. Ricevuta invio perizia ai creditori e ai debitori

