



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 257/2025 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
e per essa **SPECIAL GARDANT S.P.A.**

Esecutato: ***** e *****

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

Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via G. Mussolin n. 6 – int. 2

Dati Catastali: NCEU, - Foglio 5

p.lla 546, sub. 10 (A/3)

p.lla 561, sub. 1 (C/6)

p.lla 546, sub. 39 (F/1)

per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Esperto Stimatore: **Geom. Giampietro Falulera**

Via Monte Pasubio, 52 – Cornedo Vicentino (VI)

Mail: falulera@studio3tecniciaassociati.it – tel: 0445/407932

Custode Giudiziario: **IVG – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)**

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



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 257/2025, promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa **SPECIAL GARDANT S.P.A.** contro ***** e *****

Giudice: Dott. Maria Antonietta Rosato

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

Esperto stimatore: Geom. Giampietro Falulera

Diritto pignorato (pag. 6): Piena proprietà per la quota di ½ ciascuno

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): No

Tipologia bene pignorato (pag.7): Trattasi di un appartamento sviluppato al piano primo con relativo locale ripostiglio al piano terra (sub. 10), un garage insistente in un fabbricato limitrofo (sub. 1) ed un'area urbana (sub. 39).

Ubicazione (pag.7): Lonigo (VI), Via G. Mussolin N. 6 – int. 2 (abitazione), Via G. Mussolin N. 10 (garage) e Via G. Mussolin N. 2 (area urbana)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 6): Comune di Lonigo (VI) – Catasto fabbricati – Foglio 5, m.n. 546, sub. 10 A/3 – m.n. 561 sub. 1 (C/6) e m.n. 546 sub. 39 (F/1).

Metri quadri (pag.6): Abitazione 64 m² circa, poggiolo/terrazza 5 m² circa, locale ripostiglio P.T. 8 m² circa, garage 18 m² circa e area urbana 25 m² circa.

Stato di manutenzione (pag.7): Normale

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): No

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20 e 24): Risultano esserci delle difformità sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che catastale.

Valore di mercato: (pag. 28 e 29): € 87.474,37

Date/valori comparabili reperiti (pag.31): comparabile A: 13/05/2024, € 160.000,00; comparabile B: 12/11/2024, € 210.000,00; comparabile C: 23/05/2024, € 160.000,00

Valore di vendita forzata: (29): € 70.000,00

Valore debito: € ***** oltre agli onorari, alle competenze ed alle spese di notifica dell'atto di pignoramento, agli interessi di mora dall'11/03/2025 al saldo effettivo.

Occupazione (pag. 16): L'immobile risulta essere occupato dai Sig.ri ***** e ***** entrambi *****

Titolo di occupazione (pag. 16): I Sig.ri ***** occupano le U.I. oggetto della presente in qualità di *****.

Oneri (pag. 24): Nessuno.

APE (pag. 16): Classe energetica E – 120,47 kWh/m²

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 32): Nessuna

Lotti (pag.32): Lotto 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 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 immobiliari 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
1.1 Perimetro del mandato	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.2 Formazione dei lotti	6
3.3 Confini N-E-S-O.....	6
3.4 Descrizione dei beni	7
3.5 Certificazione energetica	16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1 Possesso	16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5. ASPETTI CATASTALI	17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.3 Giudizio di conformità catastale	21
5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	21
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2 Abusi/diformità riscontrati	22
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
7.4 Certificato di destinazione urbanistica	24
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	24
8.1 Oneri e vincoli	24
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22/12/2025)	25
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
9. SUOLO DEMANIALE.....	25



10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1	Metodo di valutazione	26
12.2	Stima del valore di mercato	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	30
12.4	Comparabili utilizzati	31
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	31
12.5	Giudizio di vendibilità'	31
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI.....	31
14.1	Dati e residenza dei debitori esegutati	31
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	32
15.	LOTTE	32
16.	OSSERVAZIONI FINALI	32
17.	ELENCO ALLEGATI.....	33



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

05/09/2025 – Giuramento

09/09/2025 – Accesso U.T. Comune di Lonigo

07/10/2025 – Verifica esistenza contratti di affitto/locazione o comodato d'uso

22/10/2025 – Sopralluogo con IVG

10/11/2025 – Deposito Check-List a fascicolo telematico

11/11/2025 – Redazione perizia di stima

22/12/2025 – Deposito redazione di stima

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le unità immobiliari, pignorate per la quota $\frac{1}{2}$ ciascuno e quindi per la piena proprietà, risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Lonigo (VI) Catasto fabbricati – Foglio 5

- m.n. 546 sub. 10, A/3, cl. 3 – cons. 4 vani, sup. cat. 68 m² - Rendita € 289,22;

- m.n. 561 sub. 1, C/6, cl. 4 – cons. 16 m² - Rendita € 31,40;

- m.n. 546 sub. 39 – F/1 – 25 m².

Intestate ai Sig.ri:

- ***** nato in ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di $\frac{1}{2}$.

- ***** nata in ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di $\frac{1}{2}$.

In forza di atto di compravendita Rep. n. 6105 del Notaio Munzio Loretta del 20/06/2007, trascritto in data 27.06.2007 ai nn. 17406/10354.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano avere corrispondenza formale.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura, propone la messa all'asta in un LOTTO UNICO per una maggior appetibilità sul mercato degli stessi

3.3 Confini N-E-S-O

L'U.I. m.n. 546 sub. 10 confina in senso orario al piano primo con: vano scale condominiale, altra U.I. e con muri perimetrali esterni su due lati. Confina invece al piano terra con: porticato comune, altra U.I. e con muro perimetrale esterno.

L'U.I. m.n. 561 sub. 1 confina in senso orario al piano terra con: altra U.I. area di manovra comune e con muro perimetrale esterno.

L'U.I. m.n. 546 sub. 39 confina in senso orario con i subb: 40, 38, 37 e area esterna comune.



3.4 Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento, sviluppato al piano primo e facente parte di un condominio sito in Comune di Lonigo Via G. Mossolin n. 6 int. 2, zona semicentrale del Comune stesso. L'abitazione è composta da: ingresso, cucina/soggiorno, due camere, bagno ed un poggiolo/terrazza. Locale ripostiglio al piano terra. Oggetto della presente esecuzione risultano essere anche un'autorimessa insistente al piano terra in un fabbricato limitrofo sito in Via G. Mossolin n. 10 ed un'area urbana.

Il fabbricato ha una struttura in laterizio e c.a. con solai e coperto in laterocemento. Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione si evidenziano: pavimentazione in laminato sia nella zona giorno che nella zona notte. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno e di una parete della cucina le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne risultano essere in legno tamburato mentre la porta d'ingresso risulta essere blindata. I serramenti risultano avere un telaio interno in PVC con vetrocamera ed un telaio esterno in alluminio con vetro semplice, mentre quello della cucina risulta essere in legno con vetro singolo. Il poggiolo/terrazza risulta essere chiuso con dei serramenti in alluminio aventi vetro semplice. Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di radiatori lamellari in ferro, elettrico con salvavita, idrico sanitario, citofono, fognario allacciato alla rete pubblica e condizionamento con una macchina esterna ed uno split interno.

Per quanto riguarda il locale ripostiglio ubicato al piano terra si evidenziano: pavimentazione in cemento liscio, pareti intonacate e porta d'ingresso in lamiera. Per quanto riguarda invece il garage si evidenziano: pavimentazione in cemento liscio, pareti intonacate e portone d'ingresso in lamiera con apertura manuale.

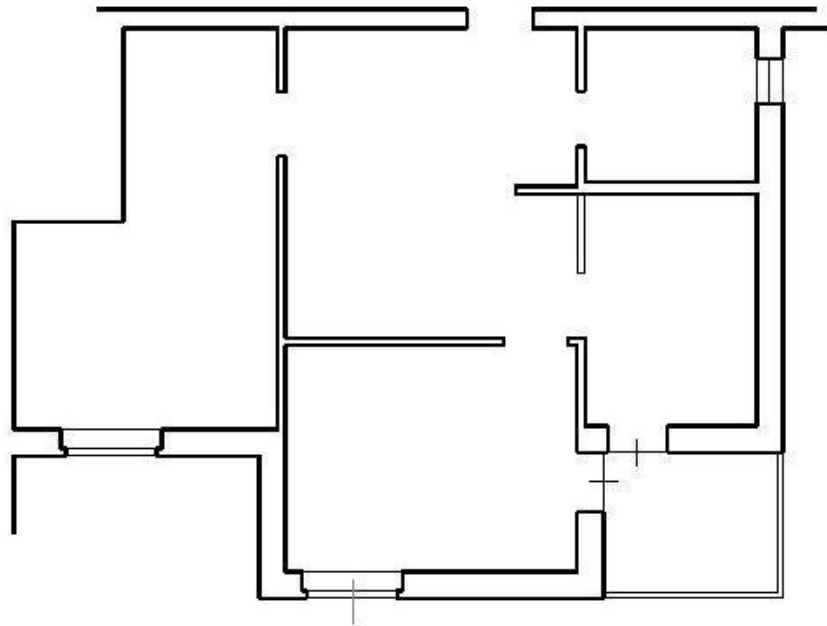


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

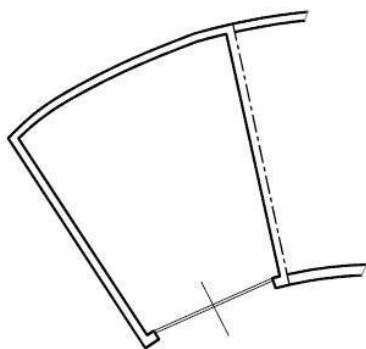


Figura 2 Stato reale dei luoghi

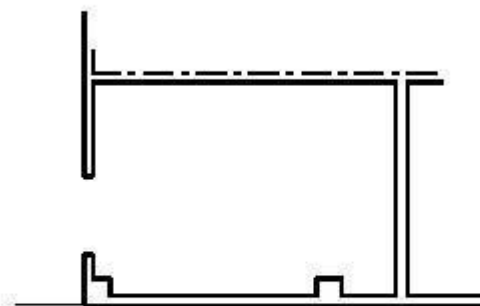
(rilievo indicativo non esaustivo)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



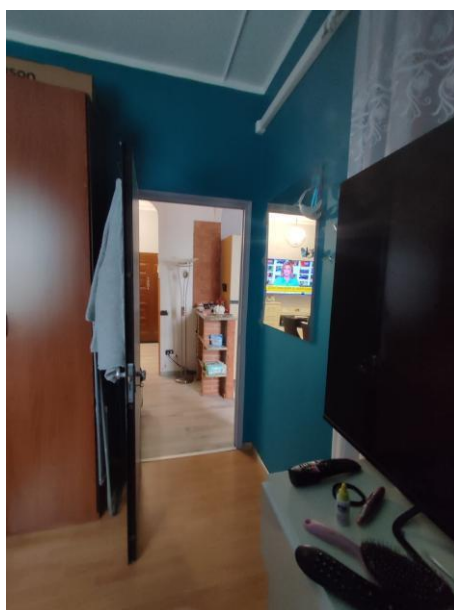
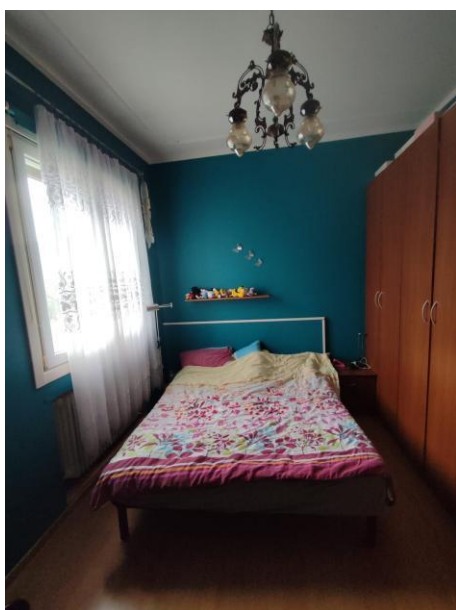
PIANTA PIANO TERRA

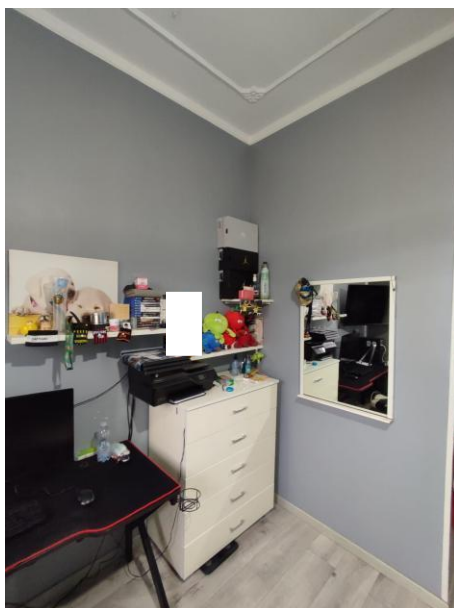
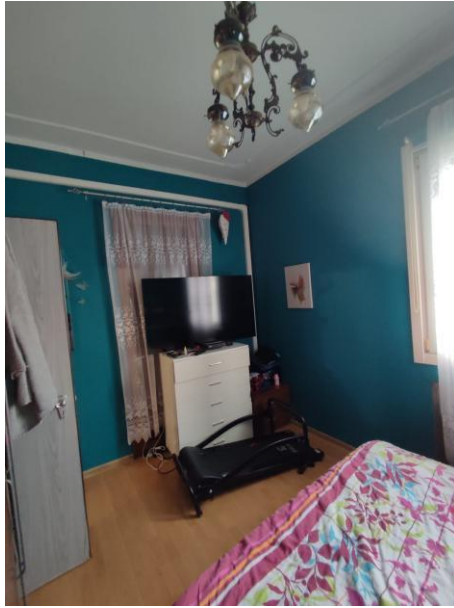


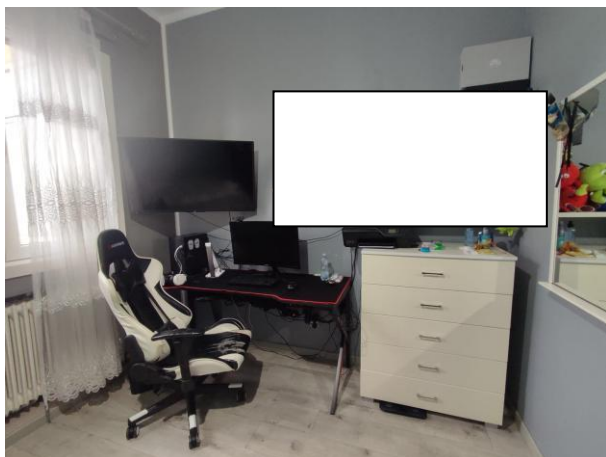
















3.5 Certificazione energetica

Classe energetica E – 120,47 kWh/m²

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

I sig.ri ***** occupano le u.i. oggetto della presente in qualità di proprietari per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto di compravendita Rep. n. 6105 del Notaio Munzio Loretta del 20/06/2007, trascritto in data 27.06.2007 ai nn. 17406/10354.



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

Occupazione:

L'immobile risulta essere occupato dai sig.ri *****

Titolo di occupazione:

I Sig.ri ***** occupano le u.i. oggetto della presente in qualità di proprietari ciascuno per la quota di ½.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Terreni

La particella censita Catastalmente al Comune di Lonigo – Catasto Terreni – Foglio 5 m.n. 546 sulla quale risulta essere edificato il fabbricato ove insiste l'U.I. oggetto della presente (appartamento), alla data dell'impianto meccanografico 30/06/1974 era catastalmente censita al Foglio 5 m.n. 546 – SEMIN ARBOR di classe 1 avente una superficie di 680 m².

Con variazione d'ufficio n. 1083 del 08/03/1986 la particella rimase catastalmente censita al Foglio 5 m.n. 546 con qualità SEMIN ARBOR di classe 1 ma avente una superficie di 5.935 m².

Sempre con variazione d'ufficio n. 1083 del 08/03/1986 la particella rimase catastalmente censita al Foglio 5 m.n. 546 ma diventò un ENTE URBANO avente sempre la stessa superficie pari a 5.935 m².

Con frazionamento del 02/07/2002 Pratica n. 165245 in atti dal 02/07/2002 (n. 9088.1/2022) la particella rimase catastalmente censita al Foglio 5 m.n. 546 con qualità ENTE URBANO ma avente una superficie di 4.985 m².

La particella censita Catastalmente al Comune di Lonigo – Catasto Terreni – Foglio 5 m.n. 561 sulla quale risulta essere edificato il fabbricato ove insiste l'U.I. oggetto della presente (autorimessa), alla data dell'impianto meccanografico 30/06/1974 era catastalmente censita al Foglio 5 m.n. 561 – SEMIN ARBOR di classe 1 avente una superficie di 800 m².

Con variazione d'ufficio n. 1083 del 08/03/1986 la particella rimase catastalmente censita al Foglio 5 m.n. 561 con qualità SEMIN ARBOR di classe 1 ma avente una superficie di 139 m².

Sempre con variazione d'ufficio n. 1083 del 08/03/1986 la particella rimase catastalmente censita al Foglio 5 m.n. 561 ma diventò un ENTE URBANO avente sempre la stessa superficie pari a 139 m².

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.



5.3 Giudizio di conformità catastale

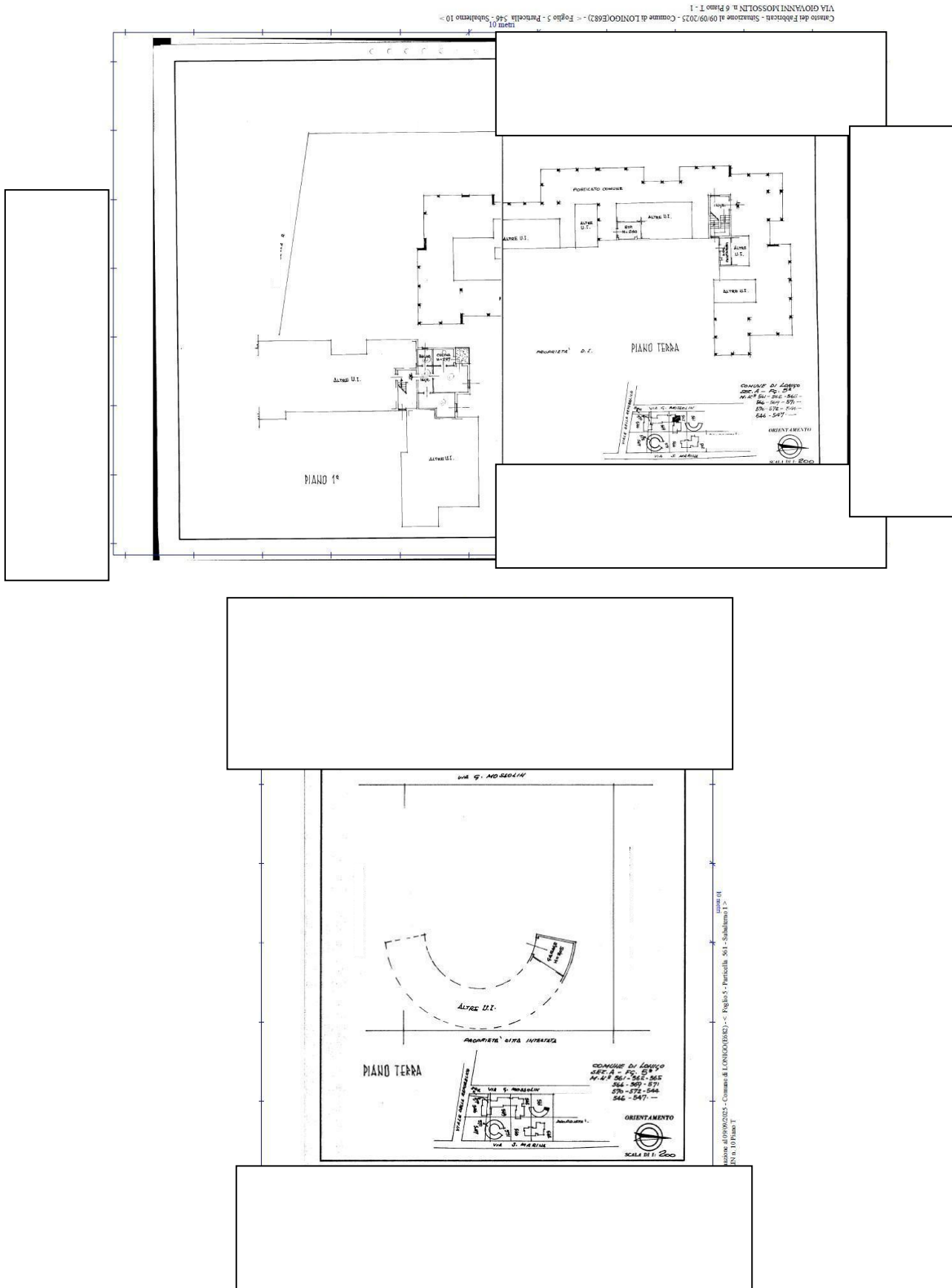


Figura 2. Planimetrie catastali dei beni.



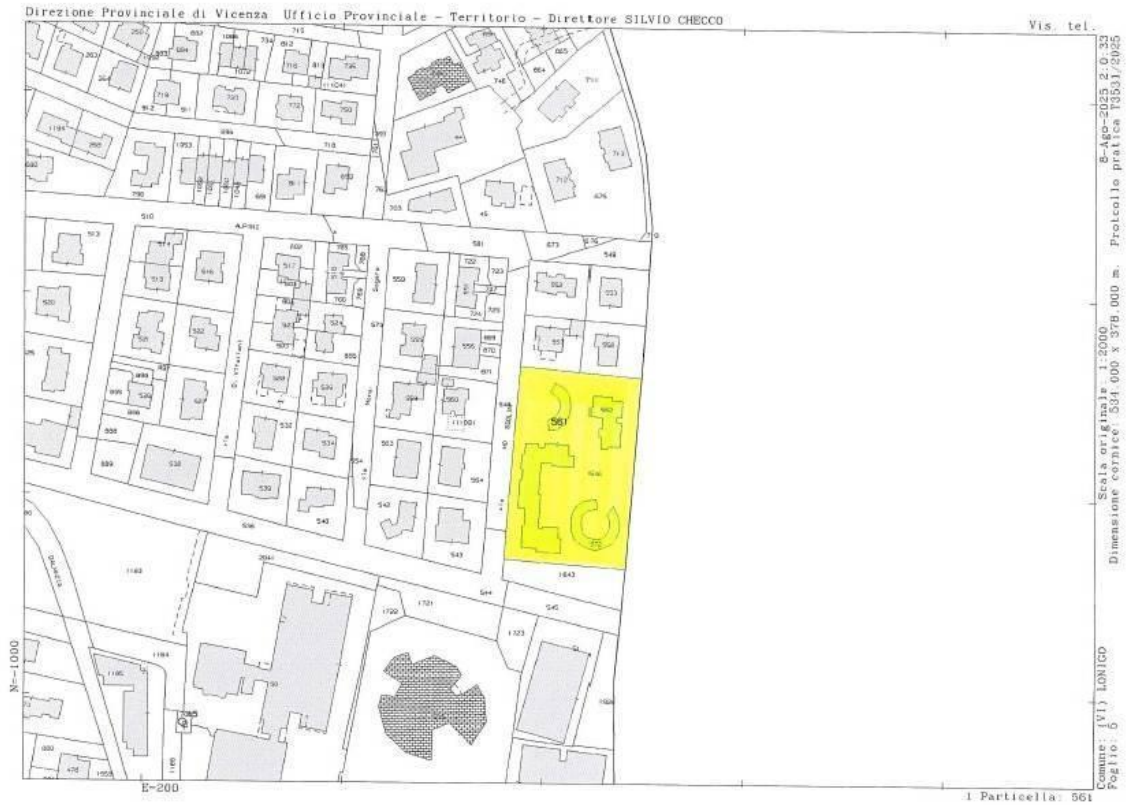
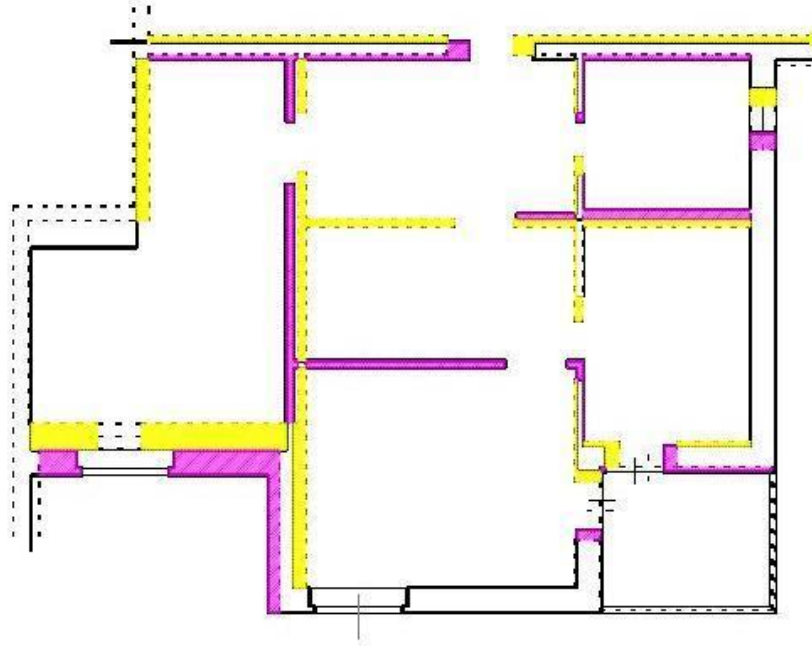
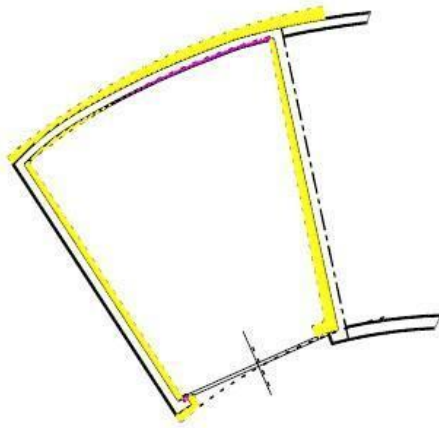


Figura 3. Estratto mappa catastale

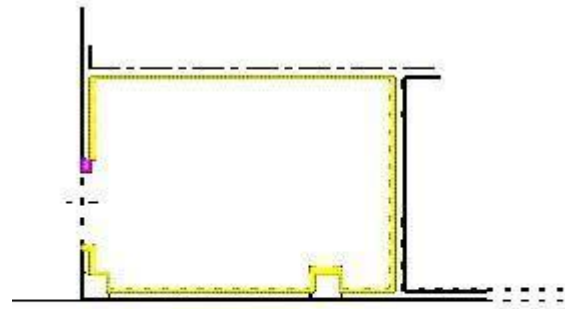




PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA

Figura 4. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

(rilievo indicativo non esaustivo)



5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi catastali

Dall'esame del confronto fra le planimetrie riportate nelle schede catastali e il rilievo dello stato reale dei luoghi sono emerse delle difformità come evidenziate nella pagina che precede.

Il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali viene quantificato in € 1.800,00 da detrarre al più probabile valore di mercato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Relativamente ai beni oggetto della presente:

Con atto di compravendita Rep. N. 24716 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) in data 02/10/2003 il sig. ***** nato a ***** (**), il **/**/****, cf: *****, acquistò per la quota di 1/1 le u.i. oggetto della presente.

Con successione in morte del Sig. ***** nato a ***** (**), il **/**/****, cf: *****, in data 16/12/2005, le u.i. passarono in capo al Sig. ***** nato a ***** (**), il **/**/****, cf: *****, proprietà per la quota di 1/1.

Con atto di compravendita Rep. N. 6105 del Notaio Munzio Loretta di Vicenza (VI) in data 20/06/2007 i sig.ri ***** nato a ***** (**), il **/**/****, cf: *****, e ***** nata a ***** (**), il **/**/****, cf: *****, acquistarono le u.i. per la quota di 1/2 ciascuno.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Lonigo si rileva che il fabbricato è stato costruito in seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal medesimo comune:

- Licenza edilizia Prot. N. 10979 – Pratica n. 119/1972 in data 03/10/1972;
- Fine lavori in data 01/04/1975;
- Autorizzazione di abitabilità N. 3983 del 22/04/1975 – fabbricato dichiarato abitabile il 04/02/1976.



7.2 Abusi/difformità riscontrati

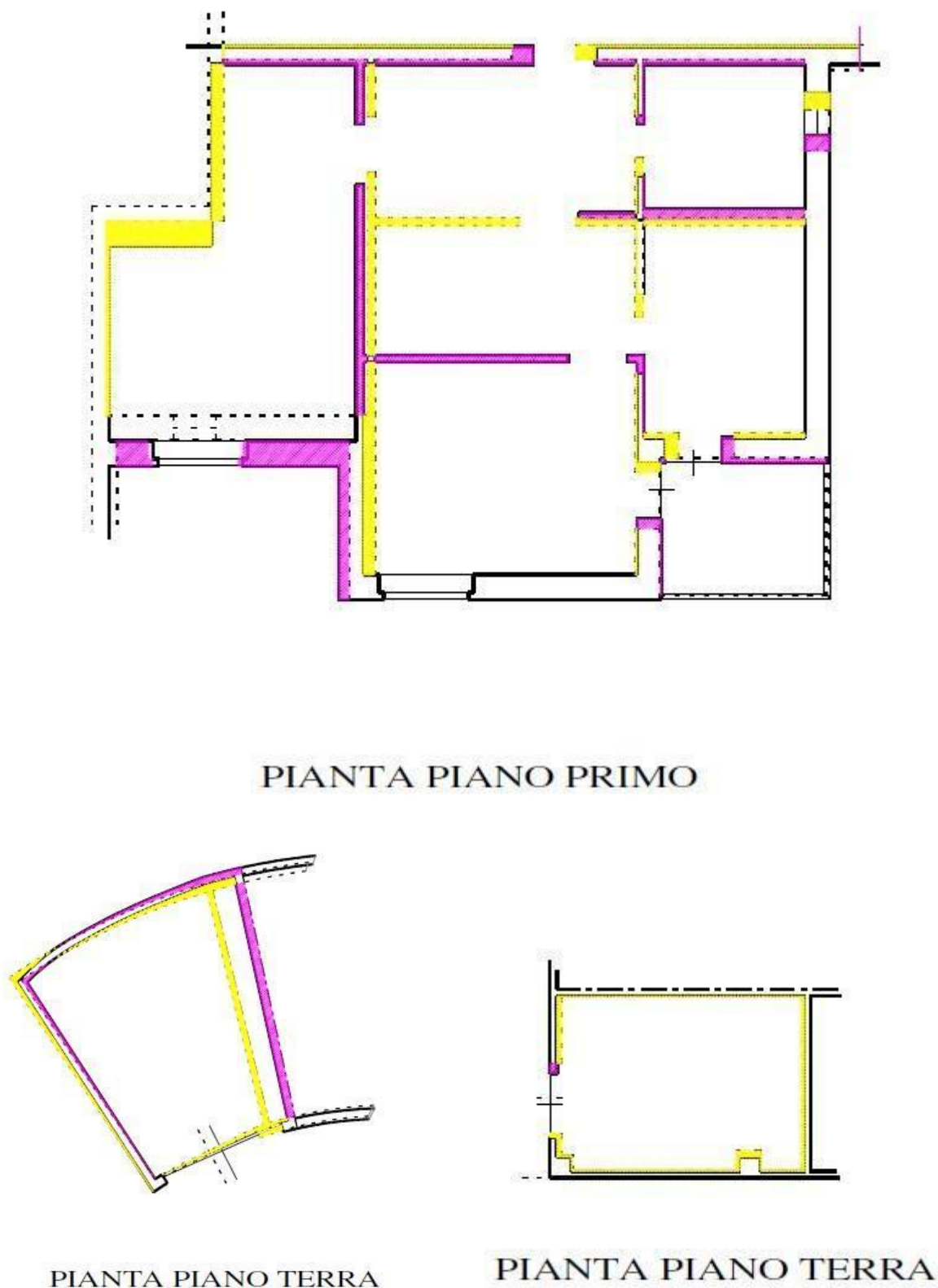
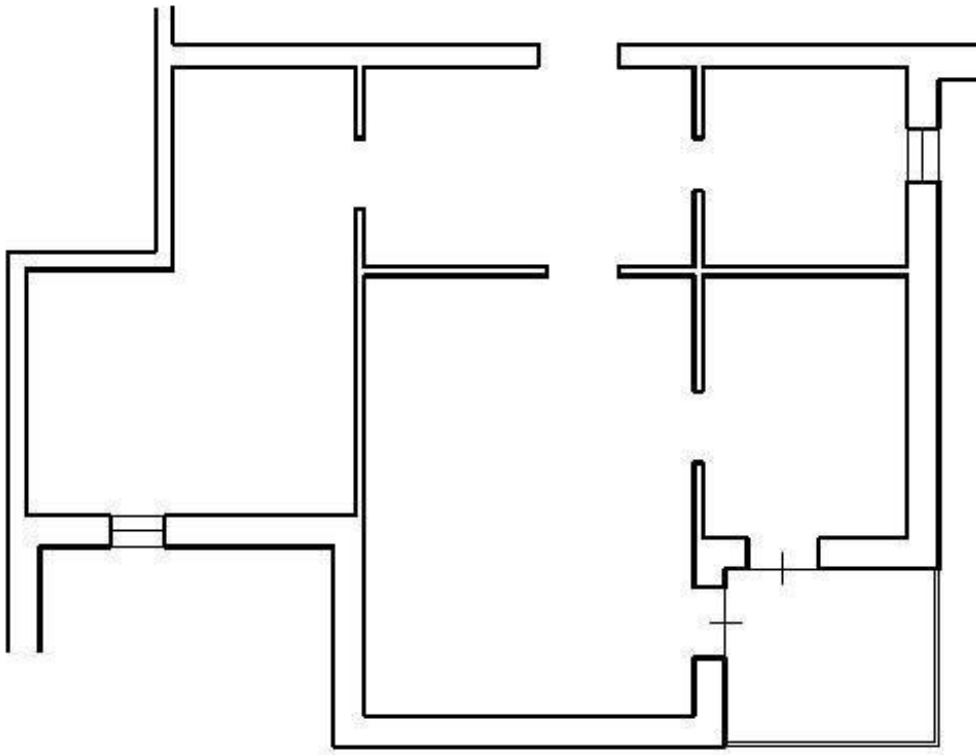
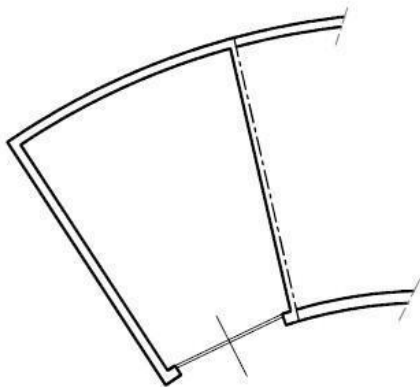


Figura 5. Comparazione stato attuale – stato rilevato
(rilievo indicativo non esaustivo)

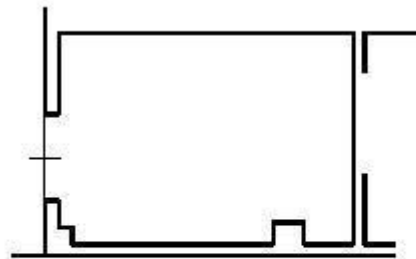




PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA

Figura 6. Stato approvato.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le unità immobiliari non risulta essere conformi a quanto autorizzato in quanto risultano esserci delle difformità urbanistico/edilizie.

Per quanto riguarda l'abitazione si rilevano delle difformità planimetriche relative sia al posizionamento delle murature perimetrali che distributive interne, mentre per quanto riguarda il garage si rileva un aumento di superficie/volume rispetto a quanto autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, ai sensi della vigente normativa, è necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria al Comune di Lonigo.

Il costo per la presentazione della sanatoria si stima indicativamente in € 3.500,00 da detrarre dal più probabile valore di mercato.

7.4 Certificato di Destinazione Urbanistica

E' stato acquisito il presente certificato presso il Comune di _____ in data 10/09/2025 Prot. n. 23673, il quale certifica che le aree censite in catasto in Comune di Lonigo al Foglio 5 mappali n. 546 e 561, ove insistono le u.i. oggetto della presente, secondo il vigente P.I. ricade in:

ZONA B3 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Foglio	Mappale	Zona da P.I. vigente – 2° P.I.	
5	546	Art. 21	ZTO B3 – Residenziali di completamento
5	561	Art. 21	ZTO B3 – Residenziali di completamento

Foglio	Mappale	Zona da P.I. adottato con D.C.C. n. 88 del 23/12/2024 – 2° P.I. var. 1	
5	546	Art. 21	ZTO B3 – Residenziali di completamento
5	561	Art. 21	ZTO B3 – Residenziali di completamento

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: NO
- procedure espropriative per pubblica utilità: NO
- provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NO
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO
- l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: NO
- atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NO
- provvedimenti di sequestro penale: NO
- domande giudiziali: NO



- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- j) convenzioni urbanistiche: NO
- k) convenzioni matrimoniali: NO
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: NO
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NO
- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NO
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22/12/2025)

Ipoteca volontaria in data 27/06/2007 R.G. n. 17407 – R.P. n. 4442 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vicenza via Btg. Framarin n. 18, cf: 00204010243, per la quota di 1/1, contro ***** nato a ***** (** il **/**/****, cf: ***** per la quota di 1/2 e ***** nata a ***** (** il **/**/****, cf: *****,, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Lonigo – Foglio 5 m.n. 546 subb. 10, 39 e m.n. 561 sub. 1.

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo Rep. N. 6106 del Notaio Munzio Loretta di Vicenza (VI) in data 20/06/2007 per un importo capitale di € 113.000,00 e totale di € 226.000,00.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 28/08/2025 R.G. 19536 R.P. 14321 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Milano (MI), cf: 05828330638, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro ***** nato a ***** (** il **/**/****, cf: ***** per la quota di 1/2 e ***** nato a ***** (** il **/**/****, cf: ***** per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Lonigo – Foglio 5 m.n. 546 subb. 10, 39 e m.n. 561 sub. 1.

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura gli oneri e i vincoli elencato nel precedente punto 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.



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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di un edificio condominiale senza Amministratore e senza un regolamento di condominio.

- a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna.
- b. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: No
- c. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: No
- d. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: No
- e. dotazioni, impianti e servitù condominiali: No
- f. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: No
- g. certificati di conformità degli impianti condominiali: No

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“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). Si potranno utilizzare, 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 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, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. 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 implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno 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 rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

TABELLE M.C.A.

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Circonvallazione	Via A. Chiampan n. 72	Via Venezia n. 38	Via G. Mussolin n. 6
Sup. Principale/ragguagliata(*)	124,00	157,00	133,00	64,00
Sup. terrazza/poggiolo				5,00
Sup. soffitta				
Sup. garage				18,00
Sup. ripostiglio				8,00
Sup. posto auto				
Sup. area urbana				25,00
Sup. area esterna				
Manutenzione	3	4	3	3
Piano (**)	2	0	1	1
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	2	2	1	1
Zona	1	0	0	0
Qualità / classe energetica	3	1	2	0
Tipologia rilevamento	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato	€ 160.000,00	€ 210.000,00	€ 160.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato	0%	0%	0%	
Prezzo adottato	€ 160.000,00	€ 210.000,00	€ 160.000,00	
Data	13/05/24	12/11/24	23/05/25	22/12/25
Differenza mesi	19	13	6	
Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.				
Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo				
(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.				
(**) Per il piano terra va indicato 0				



Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	-1,46%		rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%		rapporto mercantile	terrazza/poggiolo	0,30
Rapporto mercantile qualità	2,00%		rapporto mercantile	soffitta	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%		rapporto mercantile	garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1		rapporto mercantile	ripostiglio	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 11.500,00		rapporto mercantile	posto auto	0,30
Costo realizzazione di un bagno	€ 6.000,00		rapporto mercantile	area urbana	0,10
			rapporto mercantile	area esterna	0,02
Comparabile "A"	Sup. commerciale:	124,00	Prezzo marginale:	€ 1.290,32	
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	157,00	Prezzo marginale:	€ 1.337,58	
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	133,00	Prezzo marginale:	€ 1.203,01	
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	79,40			
	Prezzo marginale assunto:		€ 1.203,01		

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 194,67	€/mese	
Prezzo data B	-€ 255,50	€/mese	
Prezzo data C	-€ 194,67	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.290,32	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 1.337,58	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 1.203,01	€/mq.	€ 1.203,01
Prezzo livello di piano A	€ 3.200,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 4.200,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 3.200,00	€/mq.	
Prezzo terrazza	€ 360,90	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 601,50	€/mq.	
Prezzo portico	€ 360,90	€/mq.	
Prezzo garage	€ 601,50	€/mq.	
Posto auto	€ 360,90	€/mq.	
Prezzo cortile 10%	€ 120,30	€/mq.	
Prezzo area esterna 2%	€ 24,06	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 11.500,00		
Bagno	€ 6.000,00		



TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 160.000,00	€ 210.000,00	€ 160.000,00
ZONA	-€ 3.200,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	-€ 9.600,00	-€ 4.200,00	-€ 6.400,00
DATA	-€ 3.698,67	-€ 3.321,50	-€ 1.168,00
PREZZO PIANO	€ 3.200,00	-€ 4.200,00	€ 0,00
SUP. principale/ragguagliata	-€ 72.180,45	-€ 111.879,70	-€ 83.007,52
SUP. terrazza/poggiolo	€ 1.804,51	€ 1.804,51	€ 1.804,51
SUP. soffitta	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. garage	€ 10.827,07	€ 10.827,07	€ 10.827,07
SUP. ripostiglio	€ 2.887,22	€ 2.887,22	€ 2.887,22
SUP. posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. area urbana	€ 3.007,52	€ 3.007,52	€ 3.007,52
SUP. area esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	-€ 6.000,00	-€ 6.000,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	€ 0,00	-€ 11.500,00	€ 0,00
PREZZO CORRETTO	€ 87.047,20	€ 87.425,12	€ 87.950,80
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 701,99	€ 556,85	€ 661,28
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 1.101,69 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 87.474,37		DIVERGENZA: 1,04%
			VERO <5%
VALORE STIMATO	€ 87.474,37		

Detto ciò, 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, il più probabile valore di mercato della PIENA proprietà per la quota di ½ ciascuno, alla data del 22/12/2025 risulta essere pari a:

€ 87.474,37 arrotondato ad € 87.500,00 (ottantasettemilacinquecento/00 €)

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: € 1.800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica comprensivo di onorario del tecnico, diritti comunali, sanzioni ecc: € 3.500,00



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 acquisti 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.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 69.870,00 arrotondato ad € 70.000,00 (settantamila/00)**.

12.4 Comparabili utilizzati

Comparabile A:

Comune di Lonigo, immobile ubicato in Via Circonvallazione, superficie 124 m², bagni 2, piano secondo stato di manutenzione normale. Atto di compravendita Rep. n. 154.689 del Notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI). Prezzo di vendita € 160.000,00.

Comparabile B:

Comune di Lonigo, immobile ubicato in Via A. Chiampan n. 72, superficie 157 m², bagni 2, piano terra stato di manutenzione buono. Atto di compravendita Rep. n. 155.734 del Notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI). Prezzo di vendita € 210.000,00.

Comparabile C:

Comune di Lonigo, immobile ubicato in Via Venezia n. 38, superficie 133 m², 1 bagno, piano primo stato di manutenzione normale. Atto di compravendita Rep. n. 6521 del Notaio Egidio Ferrara di Lonigo (VI). Prezzo di vendita € 160.000,00.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione risultano essere intestate ai Sig.ri: ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di ½ e ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, per la quota di ½.

Entrambi divennero proprietari per la quota di ½ ciascuno in forza di atto di compravendita Rep. n. 6105 del Notaio Munzio Loretta del 20/06/2007, trascritto in data 27.06.2007 ai nn. 17406/10354.

13.1 Giudizio di vendibilità'

Normale

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Lonigo gli esegutati ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, e ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, sia alla data del pignoramento che tutt'ora risultano risiedere in Via ***** n. ** int. ** del Comune di ***** (**).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di ***** risulta che gli esegutati ***** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, e ***** nata a ***** (**) il **/**/****, cf: *****, risultano aver contratto matrimonio a ***** (*****) il **/**/**** scegliendo il regime di *****.

Si precisa che da una verifica effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di ***** risulta esserci un'incongruenza fra i certificati di stato civile degli esegutati in quanto, dal certificato dell'esecutata ***** risulta che la stessa è coniugata con ***** matrimonio avvenuto in ***** (*****) il **/**/**** mentre, dal certificato dell'esecutato ***** invece risulta che lo stesso è di stato civile *****.

Vista l'incongruenza fra i certificati è stato interpellato l'Ufficiale dell'ufficio anagrafe del Comune di ***** il quale ha verbalmente riferito che si tratta di un errore avvenuto in fase di registrazione e che per la sistemazione dello stesso bisogna che l'esecutato Sig. ***** porti il certificato di matrimonio avvenuto in ***** in originale plurilingue all'ufficio anagrafe del comune stesso.

Si precisa inoltre che, sia nell'atto di Mutuo casa ipotecario Rep. N. 6106 del Notaio Loretta Munzio di Vicenza in data 20/06/2007 che, nell'atto di compravendita Rep. N. 6105 del Notaio Loretta Munzio di Vicenza in data 20/06/2007, gli esegutati dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.



15. LOTTI

LOTTO UNICO

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Cornedo Vicentino, 20/01/2026

L'ESPERTO

Geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi e per gli effetti del D.L.gs 82/2005 e ss. mm. ed ii

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
5. Titolo di provenienza a favore degli esecutati;
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
9. Certificati di residenza storici, stato civile, stato di famiglia degli esecutati;
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.

