



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 81/2025 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.4**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/04/2026**

Identificazione beni: Beni in Longare (VI), Via Bugano, 70  
Dati Catastali: NCEU, foglio 4, P.Ila 402 sub.4 (A/3), sub. 1 (C/6),  
sub.5 (A/3), sub. 2 (C/6)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Riccardo Pozza** – V.lo Matteotti, 15 Bassano del Grappa (VI)  
Mail: [pozzaar@libero.it](mailto:pozzaar@libero.it) – tel: 0424/227262

Custode Giudiziario: **Società 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. **81/2025**, promossa da:

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 02/04/2026

**Esperto stimatore:** Arch. Riccardo Pozza

**Diritto pignorato** (pag. 12): proprietà per la quota di 1/1 (intero)

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 12): nessuno

**Tipologia beni pignorati** (pag. 7): appartamento al piano primo di fabbricato condominiale, oltre a garage su volume edilizio accostato ad un solo livello fuori terra

**Ubicazione** (pag. 7): Longare (VI), Via Bugano n.70

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 21): NCEU, Foglio 4, Particella n.402 sub.4 (A/3), sub.1 (C/6) sub.5 (A/3), sub.2 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 7): appartamento al piano primo con garage al piano terra mq.120,51 circa; appartamento al piano secondo con garage al piano terra mq.117,37 circa

**Stato di manutenzione** (pag. 7): sufficiente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 22): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 27): le difformità riscontrate negli appartamenti richiedono la presentazione di una pratica edilizia

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 40): € 171.500,00

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 38): Comparabile A: 29/05/2024 (€ 48.000,00), Comparabile B: 15/12/2023 (€ 220.000,00), Comparabile C: 20/01/2023 (€ 80.000,00)

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 41): € 133.500,00

**Valore debito:** € 2.302.645,94 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 20): liberi e nella disponibilità dell'esecutato

**Titolo di occupazione** (pag. 20): proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1

**Oneri** (pag. 32): vedere Capitolo 8 della presente relazione; non ci sono spese condominiali

**APE** (pag. 20): Sono stati predisposti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- Appartamento (Foglio 4, Particella n.402 sub.4): Classe E
- Appartamento (Foglio 4, Particella n.402 sub.5): Classe G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 43): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1

**Lotti** (pag. 43): lotto unico su un totale di n.6 lotti dell'intera procedura esecutiva



### **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 DEI BENI E DESCRIZIONE .....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	12
3.3	Confini N-E-S-O .....	12
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	13
3.5	Certificazioni energetiche.....	20
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	20
4.1	Possesso.....	20
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	21
5.	ASPETTI CATASTALI.....	21
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	21
5.2	Intestatari catastali storici .....	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	22
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	23
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	27
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	27
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....	28
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato L.04.08).....	28
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	28
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	30
7.4	Disciplina urbanistica (Allegato L.04.09) .....	31
7.5	Perimetro del “mandato” .....	31
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI.....	32
8.1	Oneri e vincoli .....	32
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/02/2026).....	33



---

8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	36
9.	SUOLO DEMANIALE .....	38
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	38
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	38
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	38
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	38
12.1	Metodo di valutazione .....	38
12.2	Stima del valore di mercato .....	40
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	41
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	42
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	43
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	43
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	43
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato (Allegato L.04.13).....	43
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	43
15.	LOTTE.....	43
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	43
17.	ELENCO ALLEGATI.....	44



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 02/04/2025: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Sonia Pantano dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 08/04/2025;
- 08/04/2025: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 08/04/2025: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione di visure e schede catastali tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 17/04/2025: invio mail PEC all'Ufficio anagrafe del Comune di Longare (VI) per richiesta certificati dell'esecutato; la documentazione è stata ricevuta a mezzo PEC in data 18/04/2025;
- 29/04/2025: invio mail PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti";
- 21/05/2025: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 03/06/2025: dalle ore 9.30 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e del Sig. esecutato con il quale sono stati visitati alcuni dei beni; nel pomeriggio è stato effettuato l'accesso ad altri immobili oggetto di procedura;
- 09/06/2025: visione della documentazione edilizia degli immobili pignorati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI), nel corso del quale sono state effettuate copie dei permessi e scansione delle tavole di progetto;
- 10/06/2025: dalle ore 14.30 è stato effettuato un altro sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza; altri immobili sono stati poi visitati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza, degli occupanti o persone dagli stessi delegate;
- 12/06/2025: invio a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI) "Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica", protocollata in data 13/06/2025 al n.7367; il CDU, n. Prot. "COMUNE DI LONGARE – C\_E671 – – 1 – 2025-09-30 – 0011682, è stato ricevuto a mezzo PEC in data 30/09/2025;
- 30/07/2025: deposito Check List;
- 28/10/2025: all'udienza il G.E. assegnava all'esperto nuovo termine (20/01/2026) per il deposito della relazione peritale;
- 09/12/2025: alle ore 11.00 incontro con i tecnici del Comune di Longare.
- 07/01/2026: all'udienza il G.E. assegnava all'esperto nuovo termine (20/02/2026) per il deposito della relazione peritale.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Esaminate le caratteristiche del fabbricato condominiale, la dislocazione delle due unità abitative poste ai piani primo e secondo le quali condividono il locale centrale termica, il vano scale a servizio solamente di entrambe ed i due garage pertinenziali (così come attualmente utilizzati), si è valutato di raggruppare le stesse a formare un unico Lotto per le seguenti motivazioni:

- necessità di intervento unitario e condiviso sul vano scale su cui, come rilevato nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025, compaiono vistose infiltrazioni dalla copertura, con conseguente ammaloramento su pareti e soffitto;
- presentazione di un'unica pratica edilizia di sanatoria soprattutto per il vano scale comune alle due unità che è stato ampliato al piano terra includendo parte di un portico indicato nelle tavole progettuali, come emerso da incontro con i tecnici comunali;
- nell'interesse della procedura e delle probabilità di vendita, un unico lotto per la vendita all'asta che comprenda le succitate unità, i due garage affiancati su volume edilizio separato oltre alla corte comune da cui si accede all'intero compendio, è maggiormente appetibile sia per le motivazioni di cui ai punti precedenti, sia perché attrae una platea più ampia di potenziali acquirenti (investitori, costruttori e compratori finali per l'uso diretto) offrendo una maggiore flessibilità di utilizzo e rendimento.

Pertanto il "Lotto n.4" comprende due unità abitative (Foglio 4, Particella n.402 sub.4 e sub.5), oltre a n.2 garage (Foglio 4, Particella n.402 sub.1 e sub.2) su volume ad un solo piano fuori terra posto a sud del medesimo fabbricato che è ubicato in via Bugano ai civici n.70 e n.72 nel Comune di Longare (VI) a circa 2,6 Km a nord/ovest della Sede Municipale in una zona collinare a destinazione mista residenziale e agricola.

Il Comune di Longare é situato a sud della città di Vicenza ed il suo territorio, che annovera oltre al capoluogo anche le Frazioni di Costozza e Lumignano, comprende una fascia pianeggiante limitata a est dal fiume Bacchiglione e dal Canale Bisatto, e a sud-ovest una zona collinare dei Colli Berici.

Questi ultimi, contraddistinti in generale da uno sviluppo altitudinale limitato e un andamento per lo più caratterizzato da declivi dolci, manifestano invece in questa zona un aspetto segnato da versanti molto più ripidi, soprattutto nella linea Sossano-Costozza dove i complessi calcarei presentano dei dirupi strapiombanti evidenti particolarmente nella falesia di Lumignano, residuo dell'antica scogliera corallina oligocenica, quando le attuali colline si affacciavano su un mare con acque di tipo tropicale.

Ben servito dal punto di vista viabilistico, il Comune di Longare è dotato dei principali servizi quali scuole (dell'infanzia e asilo nido, primaria, secondaria di I° grado), negozi di vicinato, supermercati, ufficio postale, fermate autobus.

La principale via di comunicazione per raggiungere in auto il Comune è l'autostrada A4 Torino-Trieste, da percorrere fino all'intersezione con l'A31 Valdastico; imboccata quest'ultima si procede in direzione sud fino al casello di Montegaldella-Longare (VI), e da qui si dovrà proseguire in direzione nord/ovest per imboccare Via Ponte di Costozza ed arrivare in paese.

In treno la stazione più vicina è quelle di Vicenza, dalla quale il Comune di Longare è raggiungibile mediante bus di linea.



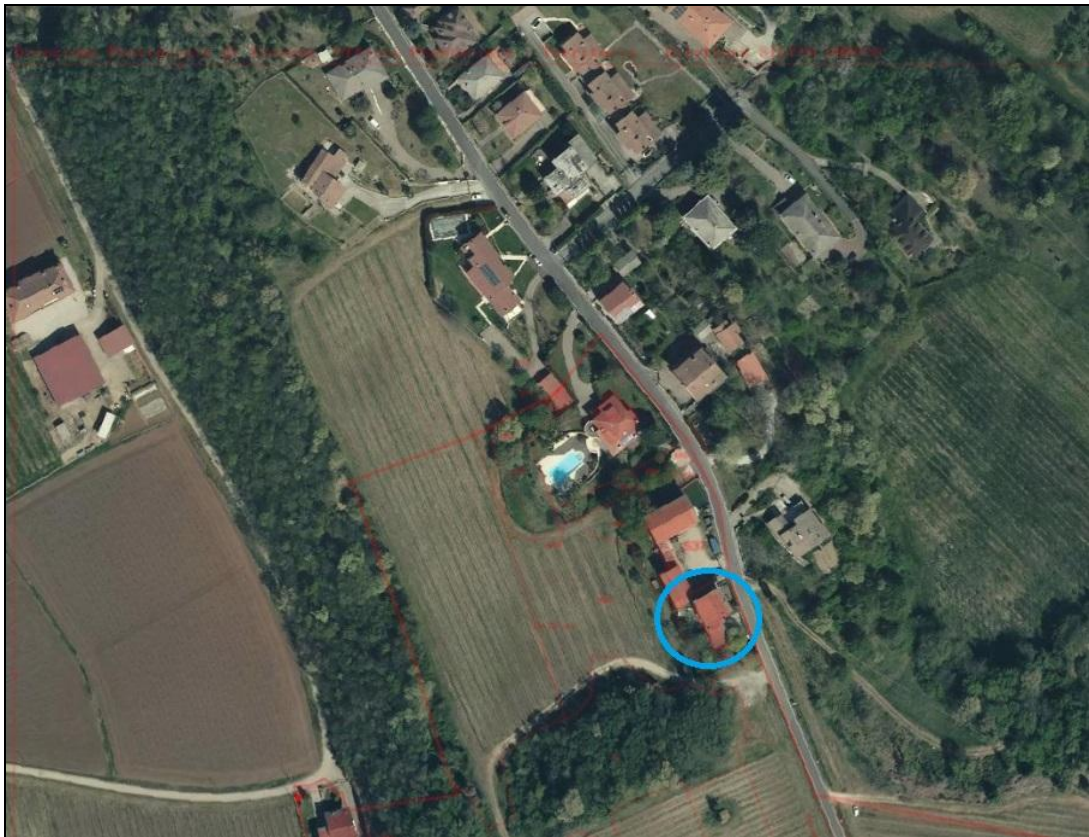


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato L.04.05](#))



Figura 2. Estratto mappa catastale ([Allegato L.04.05](#))

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva di cui al “Lotto N.4” risulta così costituito:

**1. Appartamento con garage**

- A. appartamento di civile abitazione al piano primo individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.402 sub.4;
- B. garage al piano terra individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.402 sub.1.



## 2. Appartamento con garage

- C. appartamento di civile abitazione al piano secondo individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.402 sub.5;
- D. garage al piano terra individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.402 sub.2.

In particolare le unità abitative fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su 3 livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) per complessivi tre appartamenti (uno per piano), mentre i due garage e le due centrali termiche costituiscono un volume edilizio separato ad un solo livello fuori terra posto a sud del fabbricato principale, e ad esso addossato; un altro volume edilizio ad un solo piano fuori terra posto a nord del fabbricato residenziale costituisce il garage pertinenziale l'appartamento al piano terra.

Il terreno su cui sorgono l'edificio principale e gli altri due volumi edilizi, planimetricamente di forma irregolare e individuato al Catasto Terreni al Foglio 4 Particella n.402 (ENTE URBANO di are 06.90), confina a est con la pubblica via, sugli altri lati con altre unità immobiliari intestate sempre al Sig. esecutato e anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare di cui alla presente procedura.

La recinzione è costituita prevalentemente da muretto con sovrastante rete plastificata a maglie romboidali sostenuta da stanti in ferro, alla quale sono addossate delle siepi, che segue l'andamento in pendenza della pubblica via in direzione sud/nord; su fronte est, con affaccio sulla pubblica via, sono collocati due cancelli in metallo a ritti verticali che consentono entrambi l'accesso sia pedonale che carroia all'area di corte pertinenziale che è stata divisa in due porzioni da recinzione posta in corrispondenza dello spigolo sud/est del fabbricato, e che dallo stesso si sviluppa in direzione ovest/est fino alla recinzione lato strada

Dal cancello posto a sud si accede ad una porzione di area di corte, pavimentata in getto di calcestruzzo e per il resto lasciata a verde, su cui disimpegnano i portoni di accesso a due garage, la porta del vano caldaia a servizio delle due unità abitative poste ai piani primo e secondo, oltre al portoncino in legno ad unica anta che immette su vano scala condominiale; quest'ultimo, a servizio delle unità ai piani primo e secondo, presenta due rampe affiancate con alzate e pedate rivestite in marmo, parapetto in ringhiera metallica e scorrimano in legno.

Dal cancello posto a nord si accede all'altra porzione di area di corte, pavimentata in getto di calcestruzzo e per il resto lasciata a verde, su cui disimpegnano il portone basculante di accesso al garage su volume edilizio separato, e la scala a tre alzate che conduce alla loggia di accesso all'unità abitativa posta al piano terra.

Il fabbricato principale ad uso abitativo presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento (travetti e pignatte in laterizio), copertura a due falde inclinate (sfalsate e non convergenti) con struttura in latero-cemento e manto in laterizio tipo coppo, pluviali e grondaie in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, parapetti terrazza piano primo e a protezione fori finestra piano secondo in ringhiera metallica.

Gli altri due volumi edilizi ad un solo piano fuori terra presentano rispettivamente struttura portante in muratura e copertura ad unica falda inclinata con manto in tegole di laterizio quella a sud, struttura portante in pilasti e tamponamenti in pannelli prefabbricati, entrambi in cls, copertura ad unica falda inclinata con manto in lastre ondulate di materiale plastico quella a nord.



**Figura 3. Foto esterni** ([Allegato L.04.03](#))



Vista da nord/est da Via Bugano



Vista da nord/est da Via Bugano



Fronte est da Via Bugano



Fronte est da Via Bugano



Vista da sud/est da Via Bugano



Vista da sud/est da Via Bugano



Vista da sud/est da Via Bugano



Fronte ovest





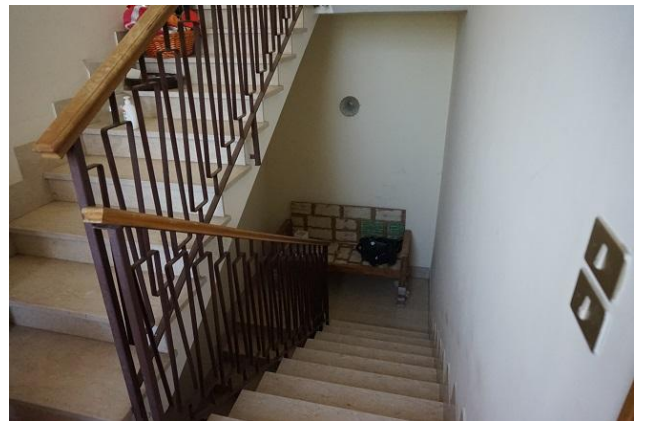
Ingresso pedonale e carroia da Via Bugano



Porta caldaia e portoncino accesso vano scala (a destra)



Vano scala condominiale



Vano scala condominiale



Vano scala condominiale



Vano scala condominiale

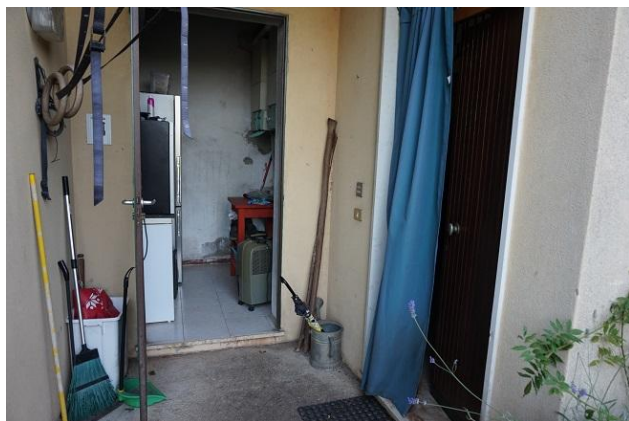


Vano scala condominiale



Vano scala condominiale





Piano terra – Fronte est con accesso C.T. comune



Piano terra – Caldaie

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

#### Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni del Sig.

I diritti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità del Sig. esecutato il quale è divenuto proprietario dei beni pignorati, per la quota di 1/1 a seguito di:

- "Atto di Donazione" del 30/04/2001, Rep. N.158.361 Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/05/2001 ai n.ri 10551 R.G. e 7546 R.P., attraverso il quale l'esecutato diviene titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;
- ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte della Sig.ra

#### Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura di cui al "Lotto N.4" risultano catastalmente così identificate:

Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4

- Particella n.402 sub.4 – Categoria: A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.1 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.5 – Categoria: A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.2 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno, nell'interesse della procedura e per le motivazioni di cui ai punti precedenti della presente relazione, procedere con la formazione di un **UNICO LOTTO** che comprende le succitate unità.

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

Il terreno su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 4, Particella n.402) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.537 (N.), Via Bugano (E.), Particelle n.8 e n.489 (S.), Particella n.489 (O.), salvi i più precisi.



L'unità abitativa al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.-E.), stacco del fabbricato e vano scala condominiale (S.), stacco del fabbricato (O.), salvi i più precisi.

Il garage al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.402 sub.2 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.), salvi i più precisi.

L'unità abitativa al piano secondo confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.-E.), stacco del fabbricato e vano scala condominiale (S.), stacco del fabbricato (O.), salvi i più precisi.

Il garage al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): centrali termiche (N.), stacco del fabbricato (E.), Particella n.402 sub.1 (S.), stacco del fabbricato (O.), salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

#### A. Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.402 sub.4)

Appartamento al piano primo che dalla scheda catastale ([Allegato L.04.05](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato L.04.08](#)) risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno, terrazzo fronte nord; al piano terra vano C.T. comune con altra unità posta al piano secondo (Particella n.402 sub.5).

Nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025 si sono riscontrate alcune variazioni nell'utilizzo delle stanze poiché la camera ad est è il soggiorno, mentre al posto di quest'ultimo vi è la camera a sud.

Le altezze interne rilevate al piano primo, circa ml.2,84, sono conformi a quanto indicato nella scheda catastale (ml.2,85).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente con ingresso da vano scala condominiale mediante portoncino ad unica anta in legno, doppi serramenti esterni dei quali quelli a filo interno muratura in legno con vetrocamera e quelli a filo esterno muratura in alluminio con specchiatura in vetro a lastra singola, tapparelle, porte interne in legno, pavimenti in marmo o in piastrelle (cucina), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti cucina in parte rivestite da piastrelle ceramiche.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

L'impianto di riscaldamento si avvale di una caldaia a gas metano, collocata in apposito vano comune ad altra unità posto al piano terra con accesso da area di corte lato est, che alimenta radiatori a lamelle.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.85,35 (abitazione), circa mq.1,65 (C.T. al piano terra per la quota di 1/2), circa mq.8,62 (terrazzo).



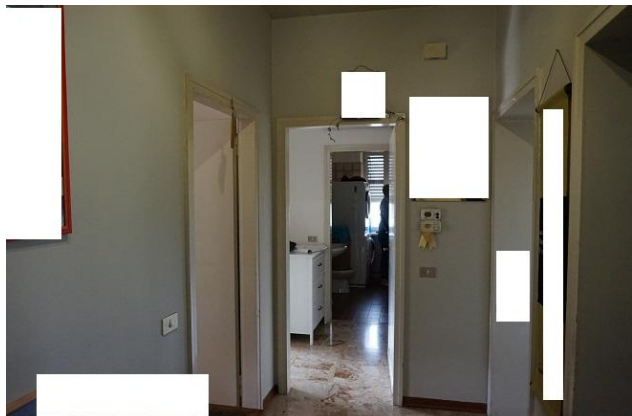
**Figura 4. Foto abitazione piano primo (Allegato L.04.03)**



Piano primo – Portoncino ingresso da scala comune



Piano primo - Ingresso



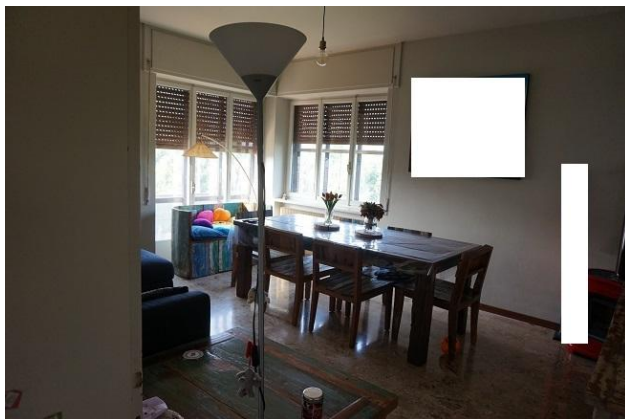
Piano primo – Ingresso da sud verso nord



Piano primo - Cucina



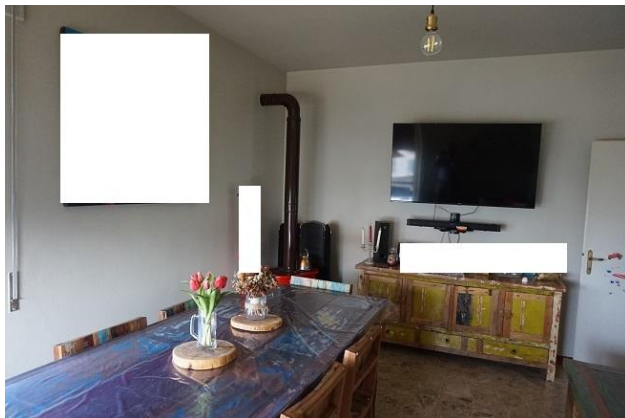
Piano primo - Cucina



Piano primo - Angolo nord/est soggiorno

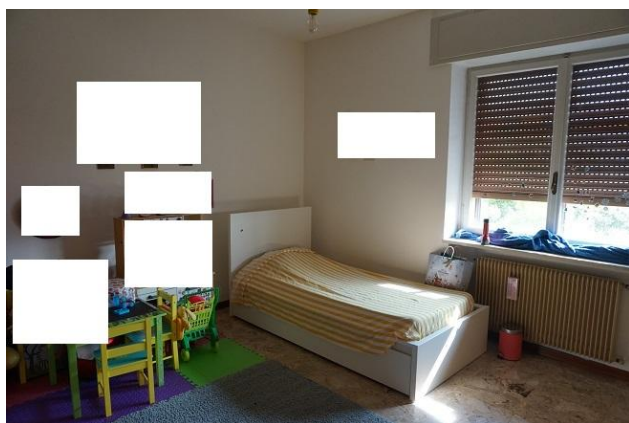


Piano primo - Angolo nord/ovest soggiorno

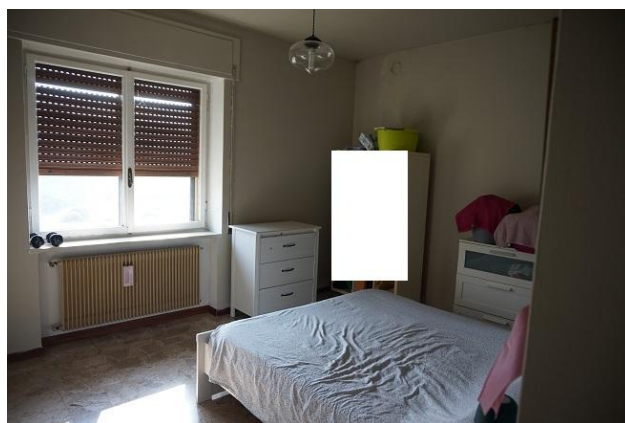


Piano primo - Angolo sud/est soggiorno





Piano primo – Camera a sud



Piano primo - Camera a nord



Piano primo - Bagno



Piano primo – Bagno

**B. Garage (Catasto Fabbricati, 4 Particella n.402 sub.1)**

L'unità, che fa parte di un volume edilizio ad un solo piano fuori terra addossato al fabbricato in cui è inserita l'unità abitativa, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione con accesso da area di corte delimitato da portone basculante in lamiera ad azionamento manuale, finestra lato ovest con serramento in metallo e specchiatura in vetro, pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitto intonacati o in pannelli a vista, soffitto con travetti a vista e cappa in calcestruzzo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.14,25.

**Figura 5. Foto garage ([Allegato L.04.03](#))**



Piano Terra – Portone ingresso garage (a sinistra)



Piano Terra – Garage



**C. Appartamento al piano secondo (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.402 sub.5)**

Appartamento al piano secondo che dalla scheda catastale ([Allegato L.04.05](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato L.04.08](#)) risulta così composto: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere, bagno; al piano terra vano C.T. comune con altra unità posta al piano primo (Particella n.402 sub.4).

Le altezze interne rilevate al piano secondo sono variabili in andamento di falda e conformi a quanto indicato nella scheda catastale.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione insufficiente con ingresso da vano scala condominiale mediante portoncino ad unica anta in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno, grate in metallo a protezione esterna fori finestra, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti cucina in parte rivestite da piastrelle ceramiche.

Si segnala che, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di stima, è stata riscontrata la presenza di vistose e diffuse macchie di infiltrazioni e muffa su pareti e soffitti dell'appartamento, oltre che su vano scala condominiale; sarà pertanto opportuno effettuare delle verifiche approfondite sia sulla copertura dell'edificio condominiale, sia per quanto riguarda gli interni e in quest'ultimo caso alla luce dei risultati ottenuti si potrà procedere con adeguati interventi come pulizia di pareti e soffitti, applicazione di detergente antimuffa e successiva applicazione di pittura termica con funzione di protezione dall'umidità e dalla formazione di muffe il cui costo, come indicato nelle tabelle di stima, viene valutato in circa € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

L'impianto di riscaldamento si avvale di una caldaia a gas, collocata in apposito vano comune ad altra unità posto al piano terra con accesso da area di corte lato est, che alimenta radiatori a lamelle.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.

L'unità immobiliare ad uso abitativo sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.83,30 (appartamento), circa mq.1,65 (C.T. al piano terra per la quota di 1/2).

**Figura 6. Foto abitazione piano secondo ([Allegato L.04.03](#))**

Piano secondo – Cucina

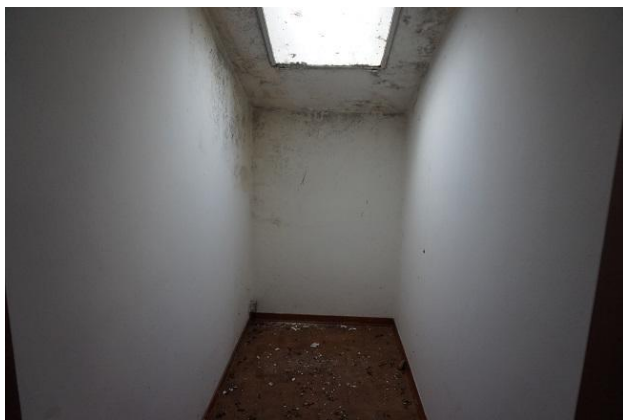


Piano secondo – Cucina





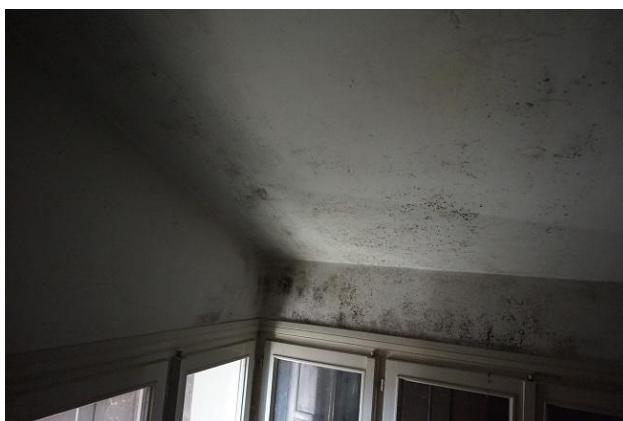
Piano secondo – Angolo nord/est soggiorno



Piano secondo – Ripostiglio



Piano secondo – Angolo nord/est camera ad est



Piano secondo – Particolare angolo nord/est camera ad est



Piano secondo – Bagno



Piano secondo – Angolo nord/ovest camera ad ovest

#### **D. Garage (Catasto Fabbricati, 4 Particella n.402 sub.1)**

L'unità, che fa parte di un volume edilizio ad un solo piano fuori terra addossato al fabbricato in cui è inserita l'unità abitativa, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione con accesso da area di corte delimitato da portone basculante in lamiera ad azionamento manuale, finestra lato ovest con serramento in metallo e specchiatura in vetro, pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitto intonacati o in pannelli a vista, soffitto con travetti a vista e cappa in calcestruzzo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.14,55.



**Figura 7. Foto garage** ([Allegato L.04.03](#))

Piano Terra – Portone ingresso garage (a destra)



Piano Terra – Garage

### 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 adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell’unità principale servita;
- 1/4 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell’unità principale servita;
- 1/6 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell’unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di verande;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l’unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l’unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell’unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell’unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.



Determinazione superficie Commerciale (Foglio 4, Particella n.402 sub.4 e sub.1)

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Garage	16,90	0,66	11,16
	C.T. (quota di 1/2)	2,20	0,50	1,10
Primo	Abitazione	105,25	1,00	105,25
	Terrazzo	9,10	0,33	3,00
TOTALE				120,51

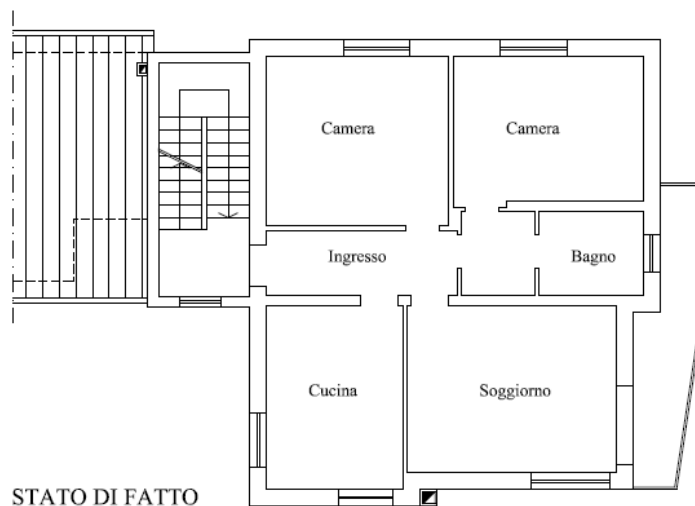


Figura 8. Planimetria rilievo appartamento piano primo – Particella n.402 sub.4 ([Allegato L.04.04](#))



Figura 9. Planimetria rilievo garage piano terra – Particella n.402 sub.1 ([Allegato L.04.04](#))

Determinazione superficie Commerciale (Foglio 4, Particella n.402 sub.5 e sub.2)

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Garage	16,70	0,66	11,02
	C.T. (quota di 1/2)	2,20	0,50	1,10
Secondo	Abitazione	105,25	1,00	105,25
TOTALE				117,37





Figura 10. Planimetria rilievo appartamento piano secondo – Particella n.402 sub.5 ([Allegato L.04.04](#))



Figura 11. Planimetria rilievo garage piano terra – Particella n.402 sub.2 ([Allegato L.04.04](#))

### 3.5 Certificazioni energetiche

Per le unità abitative che costituiscono il “Lotto N.4” si è provveduto alla stesura degli APE a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa (VI) di seguito indicati:

- **Appartamento al piano primo – Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella n.402 sub.4**  
APE (non registrato per mancanza libretto): classe energetica “G”, con un valore di prestazione energetica globale pari a 215,94 kWh/m<sup>2</sup> anno (Allegato L.04.01);
- **Appartamento al piano secondo – Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella n.402 sub.5**  
APE (non registrato per mancanza libretto): classe energetica “G”, con un valore di prestazione energetica globale pari a 215,94 kWh/m<sup>2</sup> anno (Allegato L.04.02);

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Le unità che costituiscono il “Lotto N.4, alla data di presentazione della presente relazione di stima risultano libere e nella disponibilità della proprietà.



Al momento del sopralluogo in data 10/06/2025, l'appartamento al piano primo (Particella n.402 sub.4) e il garage al piano terra (Particella n.402 sub.1) risultavano occupati, come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica, da una famiglia che successivamente ha liberato gli immobili.

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

Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. esecutato.

### 5. ASPETTI CATASTALI

#### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

##### Dati catastali attuali ([Allegato L.04.05](#))

A tutto il 08/04/2025, come risulta dalle visure catastali, la Sig.ra

per il diritto pari a 1/1 di usufrutto in regime di

separazione dei beni, e il Sig. esecutato

per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

risultano proprietari per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

##### Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4

- **Particella n.402 sub.4** – Via Bugano n.50 – piano: 1 – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie catastale: Totale mq.110, Totale escluse aree scoperte mq.107 – Rendita: € 253,06;
- **Particella n. 402 sub.1** – Via Bugano n.56 – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 13 mq. – Superficie catastale: Totale mq.13 – Rendita: € 22,16.
- **Particella n.402 sub.5** – Via Bugano n.56 – piano: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie catastale: Totale mq.107, Totale escluse aree scoperte mq.107 – Rendita: € 253,06;
- **Particella n. 402 sub.2** – Via Bugano n.56 – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 13 mq. – Superficie catastale: Totale mq.13 – Rendita: € 22,16.

**N.B.:** Si segnala che i dati catastali relativi alla proprietà non sono aggiornati, in quanto alla morte della Sig.ra doveva essere presentata domanda di voltura per estinzione del diritto di usufrutto.

##### Variazioni storiche

##### Particella n.402 sub.4

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 14/01/2013 Pratica n. VI0009875 in atti dal 14/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.6469.1/2013);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

##### Particella n.402 sub.1

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 14/01/2013 Pratica n. VI0009866 in atti dal 14/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.6463.1/2013);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;



- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Particella n.402 sub.5

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 14/01/2013 Pratica n. VI0009880 in atti dal 14/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.6471.1/2013);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Particella n.402 sub.2

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 14/01/2013 Pratica n. VI0009869 in atti dal 14/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.6466.1/2013);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**N.B.:** Si segnala che il terreno coperto e scoperto del fabbricato condominiale individuato al Foglio 4 Particella n.402 (ENTE URBANO di are 06.90), deriva dalla soppressione della Particella n.495 (are 02.30) e dall’acquisizione di parte della Particella 8 (are 03.20) e parte della Particella n.489 (are 01.40), come da “*VARIAZIONE D’UFFICIO del 22/06/1979 Pratica n. VI0073896 in atti dal 26/03/2004 ERR. EVASIONE 3SPC RIC. 67885/2004 (n. 44797.1/1979)*”.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano catastalmente intestati a:

- \_\_\_\_\_ per il diritto  
pari a 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei beni, e  
\_\_\_\_\_ per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di  
separazione dei beni.

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

- fino al 30/04/2001:  
per il diritto pari a 1000/1000 di proprietà.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell’Atto di pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura di cui al “Lotto N.4” vengono così descritte:

(...)

A. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LONGARE (VI)

FOGLIO 4

particella n.402, sub 1, via Bugano, Cat. C/6, cl. 02, mq. 13;

particella n.402, sub 2, via Bugano, Cat. C/6, cl. 02, mq. 13;

particella n.402, sub 4, via Bugano, Cat. A/3, cl. 02, vani 5;

particella n.402, sub 5, via Bugano, Cat. A/3, cl. 02, vani 5; (...)

Nella Nota di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura di cui al “Lotto N.4” vengono così descritte: (...)

Unità negoziale n. 1

Immobile n.13



Comune E671 – LONGARE (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 4 Particella 402 Subalterno 1 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA BUGANO N. civico –

Immobilie n.14

Comune E671 – LONGARE (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 4 Particella 402 Subalterno 2 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA BUGANO N. civico –

Immobilie n.16

Comune E671 – LONGARE (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 4 Particella 402 Subalterno 4 Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani Indirizzo VIA BUGANO N. civico -

Immobilie n.17

Comune E671 – LONGARE (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 4 Particella 402 Subalterno 5 Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani Indirizzo VIA BUGANO N. civico - (...)

Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente ai beni oggetto della presente relazione di stima, l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

### A. Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.402 sub.4)

La planimetria agli atti dell'appartamento al piano primo, di cui alla scheda depositata in data 28/06/1979 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta difforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025.

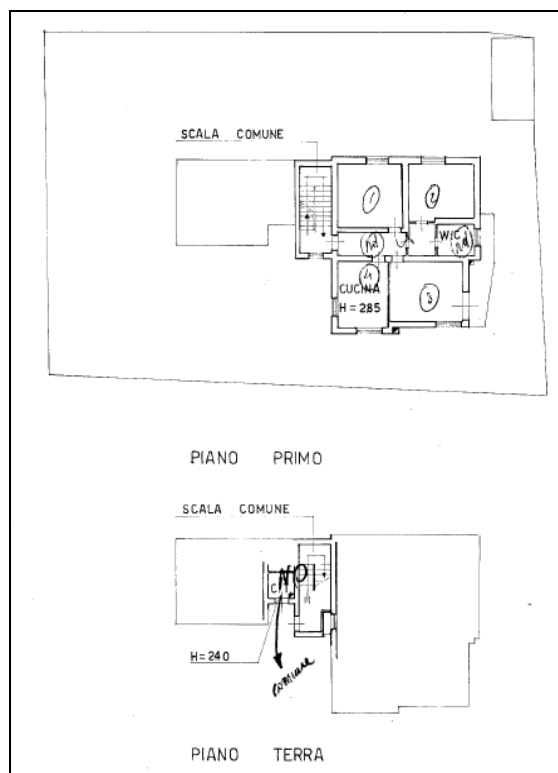
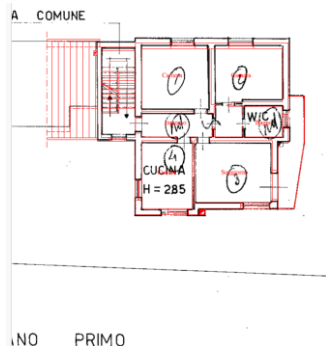


Figura 12. Estratto scheda catastale appartamento (fuori scala) – ([Allegato L.04.05](#))

Nella sottostante sovrapposizione planimetrica sono evidenziate le difformità rilevate:

- minore ingombro fronte ovest (attualmente due camere);
- pareti divisorie interne di spessore ridotto;
- lievi spostamenti di alcuni fori finestra.



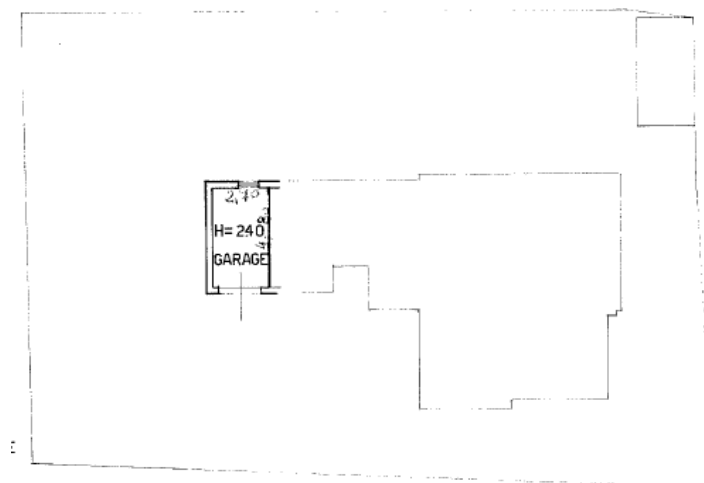
**Figura 13. Sovrapposizione planimetria catastale/stato di fatto appartamento (fuori scala) – (Allegato L.04.04)**

Sulla base di quanto rilevato sarà necessario, dopo aver proceduto alla regolarizzazione edilizia dell'appartamento al piano primo, presentare nuova scheda aggiornata il cui costo ammonta a circa € 600,00 (Euro seicento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

**B. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.1)**

La planimetria agli atti del garage al piano terra di cui alla scheda depositata in data 28/06/1979 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025, come si evince dalla sottostante sovrapposizione planimetrica.



**Figura 14. Estratto scheda catastale garage (fuori scala) – (Allegato L.04.05)**



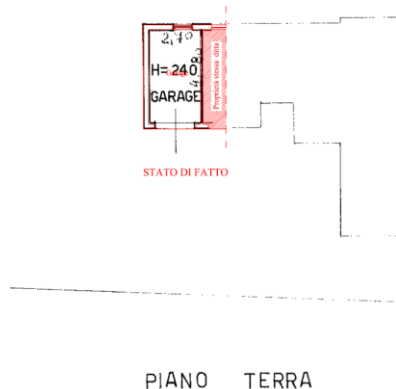


Figura 15. Sovrapposizione planimetria catastale/stato di fatto garage (fuori scala) – (Allegato L.04.04)

**C. Appartamento al piano secondo (Catasto Fabbricati, Foglio 4 Particella n.402 sub.5)**

La planimetria agli atti dell'appartamento al piano secondo, di cui alla scheda depositata in data 28/06/1979 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta difforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025.

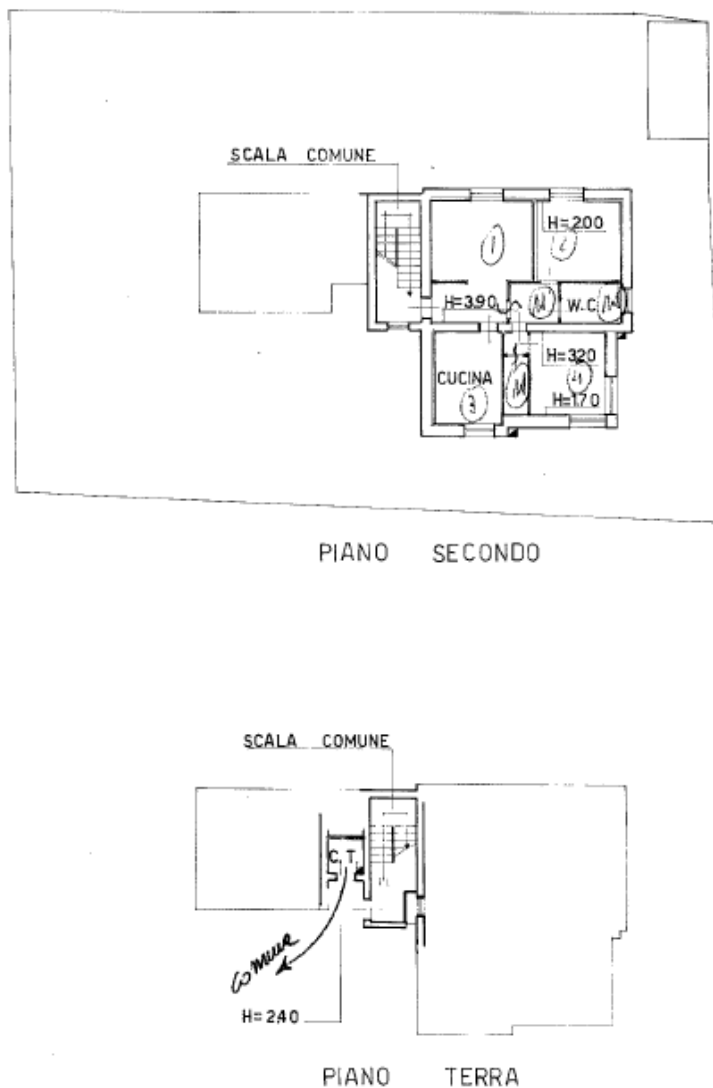
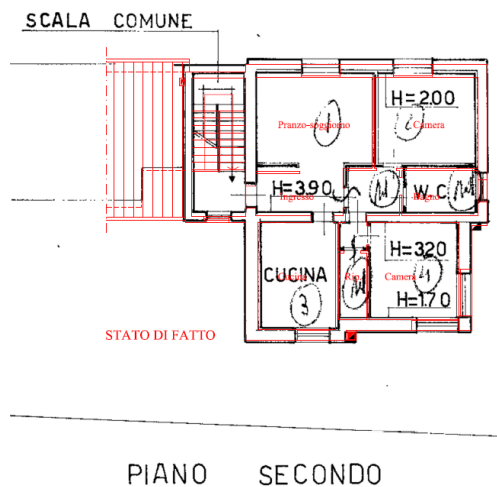


Figura 16. Estratto scheda catastale appartamento piano secondo (fuori scala) – (Allegato L.04.05)



Nella sottostante sovrapposizione planimetrica sono evidenziate le difformità rilevate:

- minore ingombro fronte ovest
- lievi spostamenti pareti divisorie interne;
- lievi spostamenti alcuni fori finestra.



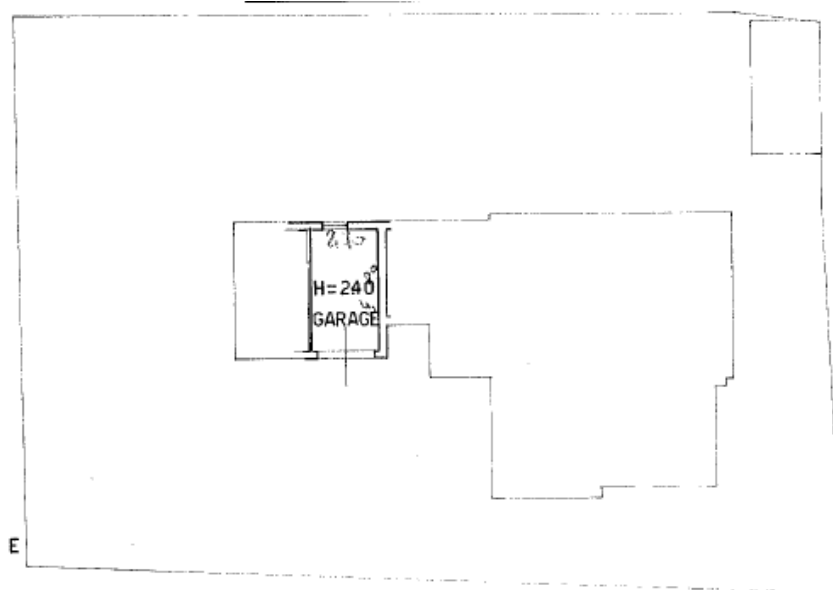
**Figura 17. Sovrapposizione planimetria catastale/stato di fatto appartamento piano secondo (fuori scala) – (Allegato L.04.04)**

Sulla base di quanto rilevato sarà necessario, dopo aver proceduto alla regolarizzazione edilizia dell'appartamento al piano secondo, presentare nuova scheda aggiornata il cui costo ammonta a circa € 600,00 (Euro seicento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

**D. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.1)**

La planimetria agli atti del garage al piano terra di cui alla scheda depositata in data 28/06/1979 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025, come si evince dalla sottostante sovrapposizione planimetrica.



**Figura 18. Estratto scheda catastale garage (fuori scala) – (Allegato L.04.05)**

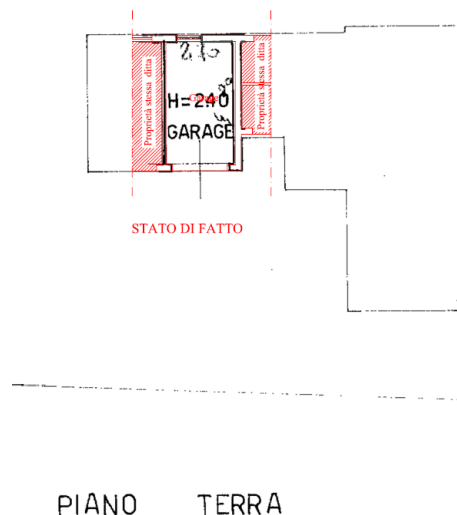


Figura 19. Sovrapposizione planimetria catastale/stato di fatto garage (fuori scala) – ([Allegato L.04.04](#))

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Il Sig. esecutato risulta titolare per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni delle unità immobiliari oggetto di procedura a seguito di **Atto di Donazione** del 30/04/2001, Rep. N.158.361 Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/05/2001 ai n.ri 10551 R.G. e 7546 R.P..

Con tale atto la Signora \_\_\_\_\_ donava all'esecutato gli immobili in oggetto per la quota di 1/1 della nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto generale a proprio favore e dopo di sé al marito

Si rileva ricongiungimento di usufrutto in morte di \_\_\_\_\_ mentre il marito \_\_\_\_\_

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

- **Atto di Compravendita** in data 07/01/1959, N.31.648 di Rep e N.14.134 di Racc. Notaio Dott. Mario Boschetti trascritto a Vicenza in data 30/01/1959 ai n.ri 670 R.G. e 571 R.P..

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

- fino al 15/05/2016:  
per il diritto pari a 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei beni, \_\_\_\_\_ per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di **Atto di Donazione** del 30/04/2001, Rep. N.158.361 Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/05/2001 ai n.ri 10551 R.G. e 7546 R.P.;
- fino al 30/04/2001:  
proprietà per la quota di 1/1, in forza di **Atto di Compravendita** in data 07/01/1959, N.31.648 di Rep e N.14.134 di Racc. Notaio Dott. Mario Boschetti trascritto a Vicenza in data 30/01/1959 ai n.ri 670 R.G. e 571 R.P..



## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità ([Allegato L.04.08](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Longare (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato condominiale che comprende le unità immobiliari individuate al "Lotto N.4" oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- fabbricato realizzato in data anteriore il 01/09/1967;
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 122/77 U.T. Prot. N. 4103 in data 26/04/1978 per (...) *la sistemazione interna del fabbricato ad uso abitazione in proprietà, onde ricavare i servizi igienici con conseguente leggera variazione nella distribuzione dei locali nonché per l'ampliamento ai fini di ricavare dei locali accessori da adibirsi a garage e centrale termica in Via BUGANO Fg. 4° Mapp. n. 3-8-120 (...)*;
- CONCESSIONE N. 93/78 in data 28/02/1979 per (...) *cambiamento dello stato d'uso dell'attuale sottotetto adibito a granaio in alloggio ad uso abitazione sull'immobile distinto in catasto al fg. n.A/4 particella n. 3 sita in Via Bugano (...)*;
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 21/79 Prot. N. 748 in data 18/04/1979 per (...) *poter aprire nr. 2 nuovi accessi carrai ad uso agricolo e civile, cioè uno a servizio del fondo e l'altro all'abitazione in Via Bugano Fg. 4° Mapp. n. 3-8- (...)*;
- LICENZA DI ABITABILITA' Pratica N. 122/77 U.T. – P.G. 4103 in data 19/05/1979;
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 44/79 Prot. N. 2015 (1^ VARIANTE ALLA ORIGINALE NR.93/78 DEL 28/02/1979) in data 01/06/1979 per (...) *poter variare il progetto originale approvato con rilascio di concessione edilizia nr. 93/78 del 28/2/1979 consistente in una diversa distribuzione di alcuni locali interni al sottotetto reso abitabile e facente parte del fabbricato ad uso abitazione sito in Via Bugano Sez. A Fg. 4° Mapp. n. 3-8 (...)*;
- LICENZA DI ABITABILITA' Pratica N. 93/78 U.T. e 44/79 U.T. (1^ Variante) – N.4008 P.G. e N. 2015 P.G., in data 19/07/1979.

Dalle ricerche storiche effettuate si può dimostrare che il fabbricato residenziale è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 come si evince da una foto aerea dell'IGM (Istituto Geografico Militare) relativa ad un volo effettuato in data 07/07/1962 ([Allegato L.04.14](#)).

### 7.2 Abusi/difficoltà riscontrati

#### A. Appartamento piano primo (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.4)

Nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025 sono state rilevate, come graficamente evidenziato nella sottostante "Figura 12", alcune variazioni rispetto allo stato assentito con Concessione N.44/79 Prot. N. 2015 in data 01/06/1979 che vengono così sintetizzate:

- minore ingombro fronte ovest (attualmente due camere);
- utilizzo di alcuni vani con destinazione diversa da quanto indicato nelle planimetrie di progetto autorizzato;
- riduzione dello spessore di alcune pareti divisorie interne;
- spostamenti pareti divisorie interne;
- spostamenti alcuni fori finestra.





Figura 20 Planimetrie appartamento - stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) – ([Allegato L.04.04](#))

**B. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.1)**

Nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025 l'unica variazione rilevata rispetto allo stato assentito con Concessione N.44/79 Prot. N. 2015 in data 01/06/1979, riguarda lo spessore della parete lato nord, come graficamente evidenziato nella sottostante “Figura 13”.

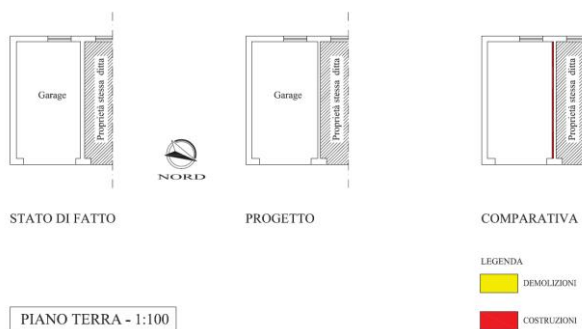


Figura 21. Planimetrie garage - stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) – ([Allegato L.04.04](#))

**C. Appartamento piano secondo (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.5)**

Nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025 sono state rilevate, come graficamente evidenziato nella sottostante “Figura 12”, alcune variazioni rispetto allo stato assentito con Concessione N.44/79 Prot. N. 2015 in data 01/06/1979 che vengono così sintetizzate:

- minore ingombro fronte ovest;
- spostamenti pareti divisorie interne;
- lievi spostamenti alcuni fori finestra.



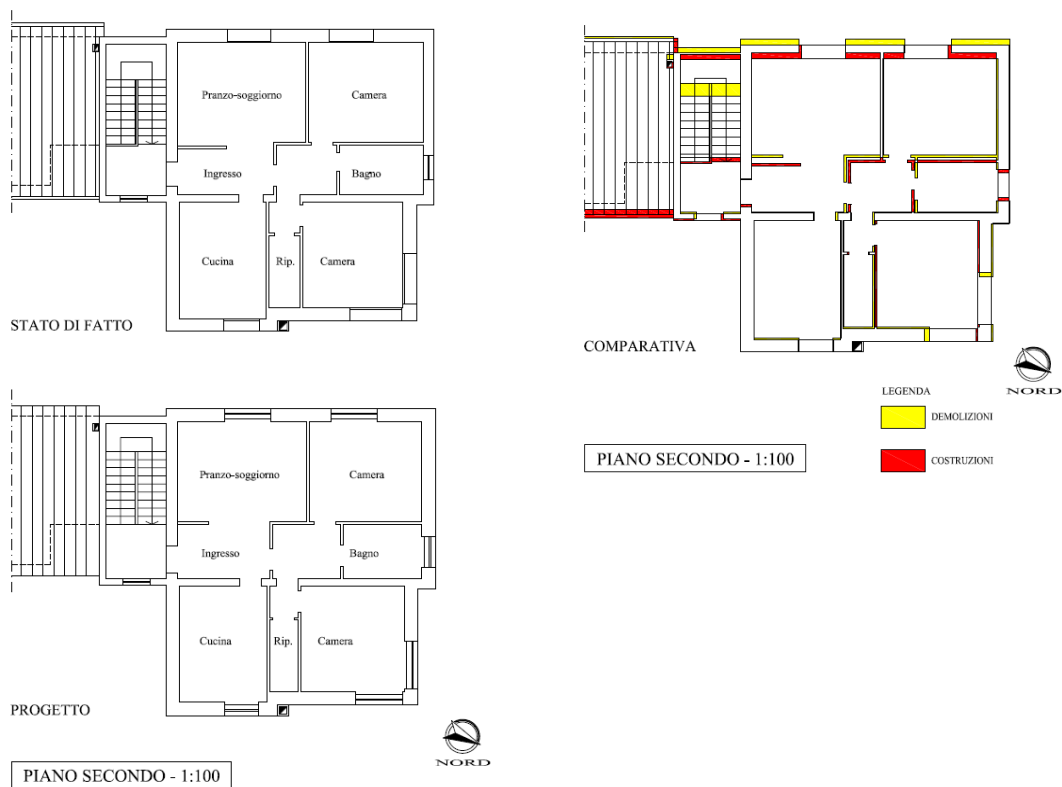


Figura 22 Planimetrie appartamento - stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) – (Allegato L.04.04)

D. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.2)

Nel corso del sopralluogo in data 10/06/2025 non sono state rilevate variazioni rispetto allo stato assentito con Concessione N.44/79 Prot. N. 2015 in data 01/06/1979, come graficamente evidenziato nella sottostante “Figura 13”.

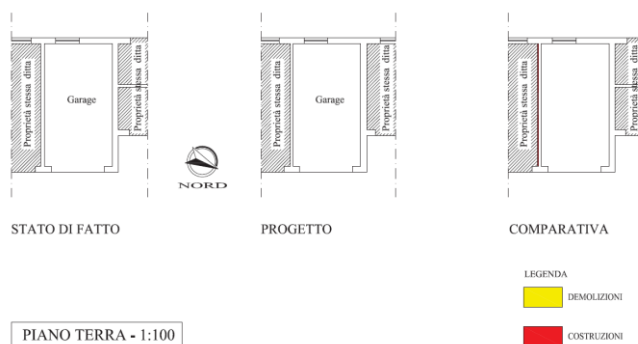


Figura 23. Planimetrie garage - stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) – (Allegato L.04.04)

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

La sanabilità delle opere difformi accertate va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell’Edilizia) e s.m.i. per cui, per la regolarizzazione, sarà necessaria la presentazione di richiesta autorizzativa il cui costo, comprensivo di spese varie, oneri e competenze professionali tecnico incaricato (inclusi oneri fiscali e previdenziali), ammonta a circa € 6.000,00 (Euro seimila/00).



In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

Per quanto riguarda invece l'ammontare di eventuali sanzioni amministrative, in virtù delle modifiche normative introdotte dalla Legge 105/2024, il loro costo non risulta al momento quantificabile.

#### 7.4 Disciplina urbanistica ([Allegato L.04.09](#))

Nel CDU rilasciato dal Comune di Longare (VI), n. Prot. "COMUNE DI LONGARE – C\_E671 – – 1 – 2025-09-30 – 0011682, ricevuto a mezzo PEC in data 30/09/2025 e allegato alla presente relazione di stima, il Responsabile del Servizio Area Tecnica così certifica:

4	402	<p>Parte in Z.T.O. ZONA C2.4/2 Residenziale (art. 48 delle N.T.O. del P.I.)          Parte in Z.T.O. ZONA E Rurale (art. 55 delle N.T.O. del P.I.)          In A.T.O. Am.2 - Debba Bugano  <b>P.A.T. - Vincoli e pianificazione</b>          Parte in Centro abitato  <b>P.A.T. - Invarianti</b>          Invarianti di natura paesaggistica: ambiti paesaggio D2  <b>P.A.T. - Trasformabilità</b>          Parte in Area di urbanizzazione consolidata: residenza e servizi per la residenza          Parte in Tutela naturale - Barriere infrastrutturali  <b>P.A.T. - Fragilità</b>          Compatibilità geologica: in area idonea (artt. 35, 36, 37, NTO del PI)</p>
		<p><b>P.A.T. - Piano degli interventi</b>          Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 N.d.A. del PTRC) - Monti Berici          Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923          Piano d'area Monti Berici art.3 P.T.R.C. - approvazione DCR n.31 del 09.07.2008          Parte in Centro urbano - D.C.C. n.3 del 23.03.2014          Parte in Rispetto stradale (D.L. 30 aprile 1992, n. 285 art. 16 commi 2 e 3)          Limite del centro abitato - D.G.C. n. 139/1994 e s.m.i.</p>

#### 7.5 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 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 “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 SUI BENI

### 8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;



- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**;
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;
- 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: **nessuno**;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **per i vincoli di urbanistici si rimanda al CDU di cui al precedente paragrafo 7.4 della presente relazione di stima**;
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: € **7.200,00**;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: € **5.000,00**;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno**.

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo 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.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/02/2026)

### Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 19/03/2025 ai n.ri 5636 R.G. – 4147 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 24/02/2025 rep.n.928, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

**N.B.:** il pignoramento riguarda anche degli immobili che non fanno parte del "Lotto N.4" di cui alla presente relazione di stima.

### Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DIVORZIO CONGIUNTO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.1674/2003 in data 07/10/2003 del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza il 03/12/2003 ai n.ri 28932 R.G. – 6382 R.P., a favore di

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.1 – Iscriz. ipotec. per € 3.000.000,00



Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

**N.B.:** Si segnala che l'ipoteca riguarda anche degli immobili, alcuni dei quali non oggetto di procedura esecutiva, che non fanno parte del "Lotto N.4" di cui alla presente relazione di stima.

All'iscrizione sono seguite le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI presentata in data 23/03/2010 ai n.ri 6515 R.G. e 946 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del "Lotto N.4" di cui alla presente relazione di stima.  
Valore degli immobili liberati: € 2.000.000,00;
  - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI presentata in data 17/01/2012 ai n.ri 1148 R.G. e 156 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del "Lotto N.4" di cui alla presente relazione di stima.  
Valore degli immobili liberati: € 400.000,00;
  - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – RIDUZIONE DI SOMMA presentata in data 17/01/2012 ai n.ri 1149 R.G. e 157 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del "Lotto N.4" di cui alla presente relazione di stima.  
Riduzione somma dell'ipoteca: € 1.000.000,00 a € 400.000,00;
- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO iscritta a Vicenza il 02/03/2010 ai n.ri 4679 R.G. – 874 R.P., a favore di

quale TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto pari a 1/1 di usufrutto relativamente all'*Unità negoziale n.2*,

quale TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all'*Unità negoziale n.2*, Società

quale DEBITORE NON DATORE, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 24/02/2010, N.28.052 di Rep. e N.14.732 di Racc. Notaio Dott. Mario Misomalo di Vicenza – Capitale € 1.500.000,00, Tasso interesse annuo 2,9%, Iscriz. ipotec. per € 2.250.000,00, Durata anni 4

Unità negoziale n.2

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

**N.B.:** Si segnala che l'ipoteca riguarda anche degli immobili che non fanno parte del "Lotto N.4" di cui alla presente relazione di stima;

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 08/11/2011 ai n.ri 21354 R.G. – 4520 R.P., a favore di



quale TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all' *Unità negoziale n.2*,

quale TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto pari a 1/1 di usufrutto relativamente all' *Unità negoziale n.2*,

quale DEBITORE NON DATORE, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 04/11/2011, N.30.252 di Rep. e N.16.317 di Racc. Notaio Dott. Mario Misomalo di Vicenza – Capitale € 1.600.000,00, Tasso interesse annuo 5,7%, Iscriz. ipotec. per € 2.400.000,00, Durata anni 8

Unità negoziale n.2

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

**N.B.:** Si segnala che l'ipoteca riguarda anche degli immobili che non fanno parte del "Lotto N.4" di cui alla presente relazione di stima;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.1478 in data 08/05/2018 del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza il 02/10/2019 ai n.ri 21630 R.G. – 3563 R.P., a favore

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all' *Unità negoziale n.1* – Capitale € 5.338,75, Interessi € 1.611,25, Spese € 3.000,00, Iscriz. ipotec. per € 10.000,00

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

**N.B.:** L'ipoteca riguarda anche degli immobili, alcuni dei quali non oggetto di procedura esecutiva, che non fanno parte del "Lotto N.4" di cui alla presente relazione di stima;

- Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO di cui all'Atto dell' Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. n.4096/12423 in data 19/07/2023, iscritta a Vicenza il 21/07/2023 ai n.ri 16682 R.G. – 2299 R.P., a favore

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni relativamente all' *Unità negoziale n.1* – Capitale € 235.635,78, Iscriz. ipotec. per € 471.271,56

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;



– Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

**N.B.:** L’ipoteca riguarda anche degli immobili, alcuni dei quali non oggetto di procedura esecutiva, che non fanno parte del “Lotto N.4” di cui alla presente relazione di stima.

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, sono i seguenti:

#### a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Giudiziale derivante da DIVORZIO CONGIUNTO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.1674/2003 in data 07/10/2003 del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza il 03/12/2003 ai n.ri 28932 R.G. – 6382 R.P., a favore di

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’*Unità*

*negoziale n.1*

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

All’iscrizione sono seguite le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI presentata in data 23/03/2010 ai n.ri 6515 R.G. e 946 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del “Lotto N.4” di cui alla presente relazione di stima.
  - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI presentata in data 17/01/2012 ai n.ri 1148 R.G. e 156 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del “Lotto N.4” di cui alla presente relazione di stima.
  - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – RIDUZIONE DI SOMMA presentata in data 17/01/2012 ai n.ri 1149 R.G. e 157 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del “Lotto N.4” di cui alla presente relazione di stima.
- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO iscritta a Vicenza il 02/03/2010 ai n.ri 4679 R.G. – 874 R.P., a favore di

quale TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto pari a 1/1 di usufrutto relativamente all’*Unità negoziale n.2*,

quale TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all’*Unità negoziale n.2*,

quale DEBITORE NON DATORE, a seguito di Atto

Notarile Pubblico in data 24/02/2010, N.28.052 di Rep. e N.14.732 di Racc. Notaio Dott. Mario Misomalo di Vicenza

Unità negoziale n.2

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;



- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.
- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 08/11/2011 ai n.ri 21354 R.G. – 4520 R.P., a favore di

quale TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all' *Unità negoziale n.2*,

quale TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto pari a 1/1 di usufrutto relativamente all' *Unità negoziale n.2*,

quale DEBITORE NON DATORE, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 04/11/2011, N.30.252 di Rep. e N.16.317 di Racc. Notaio Dott. Mario Misomalo di Vicenza

Unità negoziale n.2

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.
- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.1478 in data 08/05/2018 del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza il 02/10/2019 ai n.ri 21630 R.G. – 3563 R.P., a favore

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all' *Unità negoziale n.1*

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.
- Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO di cui all'Atto dell' Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. n.4096/12423 in data 19/07/2023, iscritta a Vicenza il 21/07/2023 ai n.ri 16682 R.G. – 2299 R.P., a favore

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni relativamente all' *Unità negoziale n.1*

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
  - Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.
- b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**
- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 19/03/2025 ai n.ri 5636 R.G. – 4147 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 24/02/2025 rep.n.928, ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Immobili: Comune di Longare (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:

- Particella n.402 sub.1 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.402 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.402 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

## 9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico.

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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato 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 verranno utilizzati 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.”

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione su due livelli (piani terra e primo)
Ubicazione	Comune di Longare (VI), Vicolo Stretto n.3
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 – Particella n.38 sub.2 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 29/05/2024, Rep.41.456 – Racc.25.026 Notaio Dott. Mario Misomalo di Vicenza
Prezzo di vendita	48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano terra con cantina, vani accessori e garage al piano interrato, oltre a corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Longare (VI), Via del Colle n.11
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Particella n.258 sub.10 (A/3) e sub.2 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 15/12/2023, Rep.68.474 – Racc.17.168 Notaio Dott. Domenico Pulejo di Creazzo (VI)
Prezzo di vendita	220.000,00 (Euro duecentoventimila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Fabbricato su due livelli (piani terra e primo), oltre ad area di corte esclusiva e garage su volume edilizio separato
Ubicazione	Comune di Longare (VI), Via Debba n.14
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 5 – Foglio 1 - Particella n.107 sub.3 (A/3) e sub.1 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 20/01/2023, Rep.49.641 - Racc.20.396 Notaio Dott. Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)
Prezzo di vendita	80.000,00 (Euro ottantamila/00)



Gli allegati che riportano le Tabelle di stima sono i seguenti:

- Particelle n.402 sub.4 e sub.1: [Allegato L.04.10](#);
- Particelle n.242 sub.5 e sub.2: [Allegato L.01.11](#).

## 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%.”*

Detto ciò, 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, e il più probabile valore di mercato alla data del 16/02/2026 risulti essere pari a:

A. Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.4)

B. Garage al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.1)

Superficie commerciale: mq. 120,51

- **Valore di mercato attribuito: € 86.500,00** (Euro ottantaseimilacinquecento/00)

Valore di mercato al mq.: € 717,78

C. Appartamento al piano secondo (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.5)

D. Garage al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.2)

Superficie commerciale: mq. 117,37

- **Valore di mercato attribuito: € 85.000,00** (Euro ottantacinquemila/00)

Valore di mercato al mq.: € 724,20

Pertanto il Valore di mercato complessivo del Lotto N.4 risulta pari a:

**€ 171.500,00 (Euro centosettantunomilacinque cento/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 vengono ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, e cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 1.200,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 6.000,00
- altri costi/oneri:	€ 8.000,00

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 possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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.

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Di seguito, sulla base delle considerazioni di cui sopra, vengono riportati gli adeguamenti e le correzioni da apportare al valore di stima, effettuati sulla base dell'individuazione dei beni come fatto sinora.

A. Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.4)

B. Garage al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.1)

Valore di mercato attribuito: € 86.500,00

Voci in detrazione:

- 15% su 86.500,00	€ 12.975,00
- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.000,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00
Totale voci in detrazione	€ 16.575,00

A. Appartamento al piano secondo (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.5)

B. Garage al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.2)



Valore di mercato attribuito: € 85.000,00

Voci in detrazione:

– 15% su 86.500,00	€	12.750,00
– costi per la regolarizzazione catastale:	€	600,00
– spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€	3.000,00
– altri costi/oneri:	€	5.000,00
Totale voci in detrazione		€ 21.350,00

### **VALORI A BASE D'ASTA**

A. Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.4)

B. Garage al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.1)

Valore di mercato attribuito: € 86.500,00

Voci in detrazione: € 16.575,00

Valore a base d'asta = € 86.500,00 – € 16.575,00 = € 69.925,00

**Valore a base d'asta arrotondato: € 70.000,00**

C. Appartamento al piano secondo (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.5)

D. Garage al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.2)

Valore di mercato attribuito: € 85.000,00

Voci in detrazione: € 21.350,00

Valore a base d'asta = € 85.000,00 – € 21.350,00 = € 63.650,00

**Valore a base d'asta arrotondato: € 63.500,00**

### **TABELLA RIASSUNTIVA VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N.2**

<b>Beni</b>	<b>Valore di Mercato (€)</b>	<b>Valore a Base d'asta arrotondato (€)</b>
A. Appartamento (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.4)	86.500,00	70.000,00
B. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.1)		
C. Appartamento (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.402 sub.5)	85.000,00	63.500,00
D. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella n.242 sub.2)		
<b>TOTALE</b>	<b>171.500,00</b>	<b>133.500,00</b>

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni di cui al Lotto N.4** è pari a:

**€ 133.500,00 (Euro centotrentatremilacinquecento/00).**

## **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

Non risulta possibile effettuare un confronto con trasferimenti pregressi per i beni facenti parte del presente Lotto, poiché il valore attribuito nell'Atto di Donazione del 30/04/2001, Rep. N.158.361 Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/05/2001 ai n.ri 10551 R.G. e 7546 R.P., era comprensivo di altre unità anch'esse oggetto di procedura esecutiva e individuate in altri Lotti.



## **12.5 Giudizio di vendibilità'**

Sufficiente.

## **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

Gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà (1/1).

## **14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

### **14.1 Dati e residenza del debitore esecutato ([Allegato L.04.13](#))**

### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

## **15. LOTTI**

Lotto N.4 costituito da:

- appartamento al piano primo con garage al piano terra;
- appartamento al piano secondo con garage al piano terra.

## **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nessuna.

Bassano del Grappa, lì 18 febbraio 2026

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Arch. Riccardo Pozza  
(sottoscrizione apposta digitalmente)



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE) – Catasto Fabbricati, Foglio 4 particella n.242 sub.4
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE) – Catasto Fabbricati, Foglio 4 particella n.242 sub.5
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
5. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
6. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Titoli edilizi ed elaborati grafici
9. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)
10. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA (Foglio 4 Particella n.402 sub.4 e sub.1)
11. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA (Foglio 4 Particella n.402 sub.5 e sub.2)
12. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni (fabbricati)
13. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
14. Foto aerea dell'IGM (Istituto Geografico Militare) – Volo effettuato in data 07/07/1962
15. Ricevute invio perizia all'esecutato ed ai creditori

