TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 290/2025 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. ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutati: sig XXX XXX

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21 04 2026

Identificazione beni: Comune di Lonigo
C.F. fg. 1 m.n 357 sub 54 - cat. A/2 per la proprietà superficiaria
C.F. fg 1 mn 357 sub 45 – cat C/6 per la proprietà superficiaria

Esperto stimatore: **Ing. Ludovica Guerrato Trissino –**
Studio in Via Paninsacco 6, Trissino (VI)
mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it

Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
mail: inmobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444 953553 / 0444 953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **290/2025**, promossa da:

contro XXX XXX;

Giudice: dottssa Pantano;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 21 04 2026;

Esperto stimatore: ing. Ludovica Guerrato Trissino;

Diritto pignorato (pag. 7): proprietà superficiaria per la quota di 1/1;

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): Comune di Lonigo

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento P1 con garage al PT

Ubicazione (pag. 6): Lonigo (VI), via Campistorti n 12 int 2;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): Comune di Lonigo
C.F. fg. 1 m.n 357 sub 54 - cat. A/2
CF fg 1 mn 357 sub 45 – cat C/6
Metri quadri (pag. 6): superfice commerciale circa 134 mq;
Stato di manutenzione (pag. 6): medio;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito come meglio descritto in narrativa;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): € 83.311,17;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): € 87.000,00 del 06.06.2022; € 67.675,00 del 22.03.2022; € 73.500,00 del 16.12.2021;

Valore di vendita forzata proposto (28): € 61.500,00

Valore debito: € 128.972,52, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 14): l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dagli esecutati;

Titolo di occupazione (pag. 14): /

Oneri (pag. 22): spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 570,77;

APE (pag. 14): è stato redatto l'APE – classe F;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): Il diritto venduto è la proprietà superficiaria; la concessione del diritto di superficie ha durata di anni 99 (a far data dall'anno 1977); è presente vincolo di prelazione a favore di ATER; vi è la possibilità di acquisto della proprietà intera dal Comune di Lonigo; i futuri acquirenti dovranno rispettare i patti contenuti nella convenzione Atto notaio Onorato n 15699 rep del 12 10 1977, patti che stabiliscono, anche, modalità e limiti per le future alienazioni del bene;

Lotti (pag. 29): 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 sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano 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
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI....6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE....6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni....6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni....7
3.3 Confini N-E-S-O....7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni....7
3.5 Certificazione energetica....14
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE....14
4.1 Possesso....14
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione....14
5. ASPETTI CATASTALI....14
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni....14
5.2 Intestatari catastali storici....15
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento....15
5.4 Giudizio di conformità catastale....15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA....18
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli....18
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI....18
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità....18
7.2 Abusi/difformità riscontrati....19
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi....20
7.4 Perimetro del “mandato”....20
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE....22
8.1 Oneri e vincoli....22
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)....24
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....24
9. SUOLO DEMANIALE....24
10. USO CIVICO O LIVELLO....25
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO....25
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni....25
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI....25
12.1 Metodo di valutazione....25
12.2 Stima del valore di mercato....26
12.3 Determinazione del valore a base d’asta....28
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi....29
12.5 Giudizio di vendibilità....29
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ....29
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO....29
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati....29
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori....
15. LOTTI....29
16. OSSERVAZIONI FINALI....29
17. ELENCO ALLEGATI....30

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 15 10 2025 il sottoscritto Esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:
  "*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti*"
- È stata depositata in data 21 01 2026 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note: in merito alla nota inerente la L 178/2020, si rimanda all' allegato 11.
- Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 13 10 2025 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Lonigo e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 13 11 2025. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata inviata dagli Uffici a mezzo pec. Il CDU è stato spedito in formato pdf a mezzo PEC.
- Visione presso gli Uffici ATER delle pratiche inerenti l'immobile. L'accesso è stato effettuato in data 13 01 2026 e successivamente in data 19 01 2026;
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti gli immobili: la ricerca ha dato esito negativo.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la proprietà superficiaria di un appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra.

Ubicazione:

L'immobile si trova in Comune di Lonigo in via Campistorti n 12. Nei dintorni si possono trovare i principali servizi essenziali quali bar, ristoranti, negozi di vario genere e tipologia, poste, scuole, impianti sportivi, etc.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto: In forza di atto di compravendita del Notaio Golin Franco del 9 marzo 2005 repertorio n. 35223/5918 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 25 marzo 2005 al numero di registro generale 7555 e numero di registro particolare 4825, i beni in Comune di Lonigo C.F. fg. 1 m.n 357 sub 54 e CF fg 1 mn 357 sub 45 passano per la proprietà superficiaria ai sigri XXX XXX e per il diritto di abitazione alla sigra XXX XXX.

Alle unità immobiliari suddette compete la quota proporzionale di compravendita sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile. ----------

NB : la concessione del diritto di superficie da parte del Comune di Lonigo ha durata di anni 99 (a far data dall'anno 1977) – all 6.1

Pignoramento: pignoramento trascritto il 22 09 2025:
Contro XXX XXX **per la proprietà SUPERFICIARIA** per la quota di 1/1:
Comune di Lonigo
C.F. fg. 1 m.n 357 sub 54 - cat. A/2 per la proprietà superficiaria
CF fg 1 mn 357 sub 45 – cat C/6 per la proprietà superficiaria

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:
il diritto di abitazione della sigra XXX XXX viene ricongiunto con RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/08/2012 - IN MORTE DI XXX XXX Voltura n. 10157.1/2013 - Pratica n. VI0131571 in atti dal 06/06/2013

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis all.4)

Nel fg. 1 del Comune di Lonigo:
Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,
il **m.n. 357** confina con: m.n. 696, mn 695, m.n. 753, m.n. 752, m.n. 145, m.n. 257, mn 148, mn 149, mn 188, mn 151, mn 152, mn 147, mn 216, pubblica via (salvo più precisi), mn 386, mn 384;

Nel fg. 1 del Comune di Lonigo:
Relativamente alle planimetrie catastali (all.4), in senso orario, secondo NESO,
il **m.n. 357 sub 54 (abitazione) al piano primo** confina con: muri perimetrali, vano scala comune, aui, muri perimetrali, aui, muri perimetrali (salvo più precisi);
il **m.n. 357 sub 45 (autorimessa) al piano terra** confina con: corte comune, aui, portico comune, corte comune (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è accessibile dalla pubblica via per mezzo di cancello carraio e pedonale che conduce alla corte comune mn 357. In tale mappale sono poste diverse palazzine, raggiungibili da percorsi interni. Il mappale ospita altresì alcune zone destinate a giardino.

L'appartamento posto al piano primo è raggiungibile da scale condominiali. Esso è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due bagni, 3 stanze. Dalla cucina è accessibile un terrazzino. Dal bagno e dal salotto è accessibile un altro terrazzino.

Il garage è posto al piano terra.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

Identificativo - piano	Misurata (circa)	Catastale	Assentito
Appartamento – P1	271 cm	300 cm	270 cm
Garage – PT	233 cm	Non indicata	230 cm

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'immobile risulta abitato e sono presenti gli impianti di distribuzione di acqua, luce.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, progettato con termosifoni e caldaia. La caldaia è stata rimossa. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico, il riscaldamento avviene attraverso dei termosifoni elettrici portatili.

Nell'abitazione è altresì presente il condizionatore, con due split interni (uno in soggiorno, uno nel corridoio), collegati con la macchina esterna posta nel terrazzino.

L'esecutato ha informato che il contatore del gas metano è stato sigillato a seguito di una perdita mai aggiustata.

Non è noto il sistema di scarico dei reflui.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'appartamento risultano medie.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2. Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.



.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 2. Estratto mappa catastale

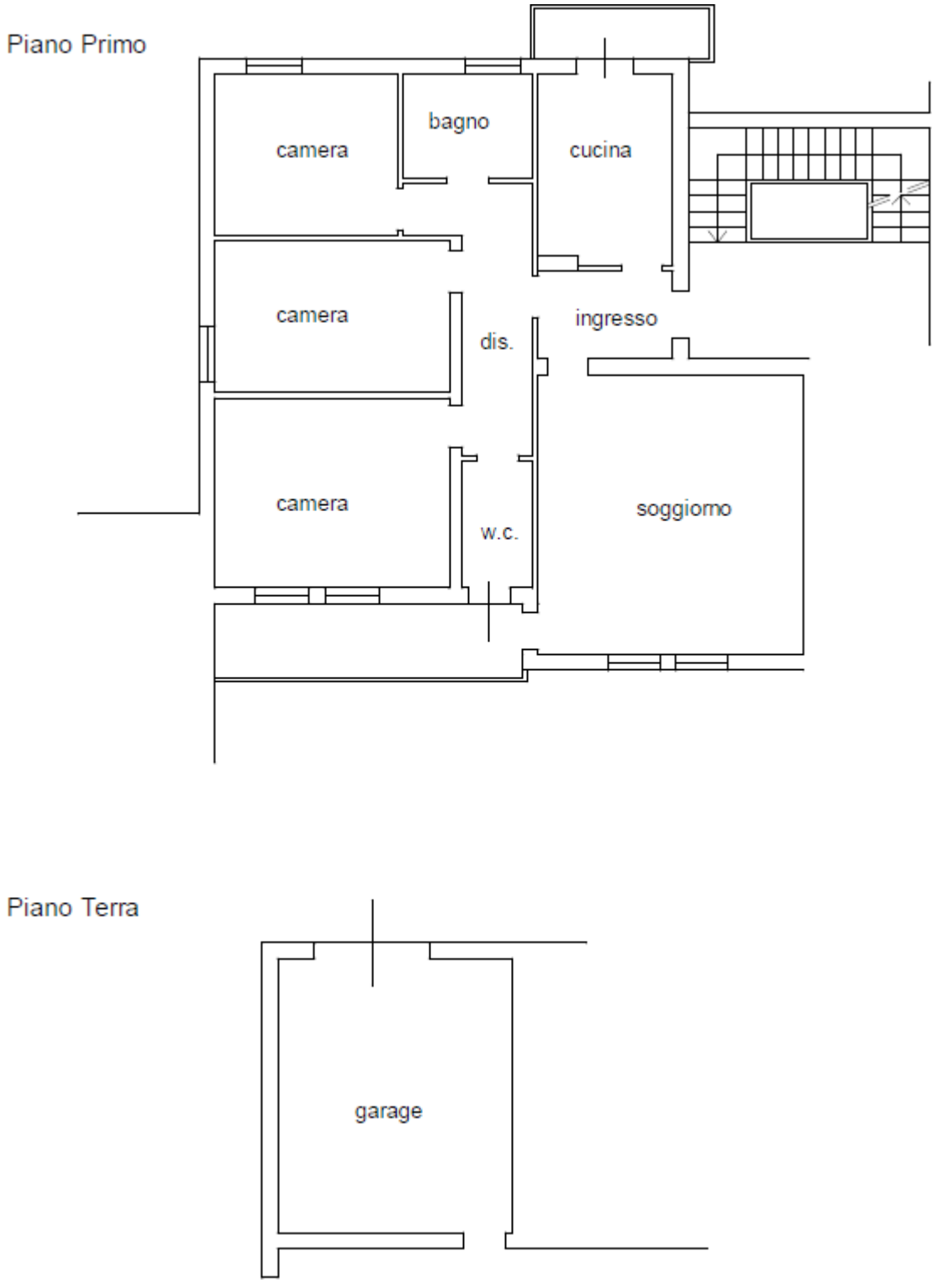


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi – all 3



Foto 1: Esterni



Foto 2: Esterni



Foto 3: Soggiorno

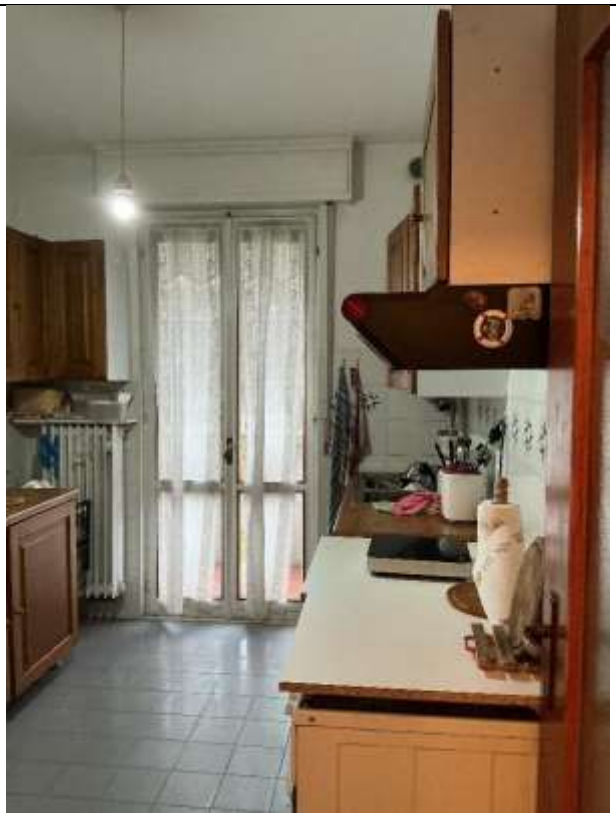


Foto 4: cucina



Foto 5: vista corridoio



Foto 6: Stanza



Foto 7: Stanza



Foto 8: Bagno



Foto 9: Bagno



Foto 10: Corridoio ingresso



Foto 11: stanza



Foto 12: garage

Figura 4. Foto immobili

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE (**all.1**).
Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica F.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato.

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

/

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (22 09 2025): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'**all.4.1**:

Catasto Terreni:

Nel Comune di Lonigo, al **Catasto Terreni, Foglio 1,**

- il **mappale 357**, semin arbor di 5345 mq deriva dal mn 117 (semin arbor di 12145 mq) FRAZIONAMENTO del 20/01/1976 Pratica n. 100824 in atti dal 26/03/2001 (n. 7.1/1976).
  Con TIPO MAPPALE del 31/12/1983 Pratica n. 100847 in atti dal 26/03/2001 (n. 1.1/1983) diviene mn 357 Ente urbano di 6074 mq,
  Con TIPO MAPPALE del 31/12/1983 Pratica n. 100961 in atti dal 26/03/2001 (n. 2.1/1983) diviene mn 357 Ente urbano di 9511 mq,
  con FRAZIONAMENTO del 26/03/2001 Pratica n. 58055 in atti dal 26/03/2001 (n. 4718.1/2001) diviene mn 357 Ente urbano di 6841 mq,
  con VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1983 Pratica n. VI0114694 in atti dal 06/05/2004 (n. 903112.1/1983) diviene mn 357 Ente urbano di 9511 mq,
  con Variazione del 30/06/2014 Pratica n. VI0096890 in atti dal 30/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6751.1/2014) diviene mn 357 Ente urbano di 16285 mq,

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Lonigo, al **Catasto Fabbricati, Foglio 1,**

- il **mappale 357 sub 54** è identificato da VARIAZIONE del 26/09/1980 in atti dal 11/08/1999
- SUBALTERNAZIONE,CLS - P.F. 98/99 (n. 335.5/1980) e successivamente da:
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Il **mn 357 sub 45** è identificato da VARIAZIONE del 26/09/1980 in atti dal 11/08/1999 SUBALTERNAZIONE,CLS - P.F. 98/99 (n. 335.4/1980) e successivamente da:
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente agli immobili: **Comune di Lonigo fg 1 mappale 357 sub 54**:

Ante 09 /03/2005:

1) A.T.E.R. - AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA Proprieta' superficiaria

2) COMUNE DI LONIGO sede in LONIGO (VI) 00412580243* (1T) Proprieta' per l'area

Dal 09 03 2005 al 28 08 2012:

1) XXX XXX Proprieta' superficiaria 1/1
2) COMUNE DI LONIGO Proprieta' per l'area 1/1
3) XXX XXX diritto di Abitazione su proprieta' superficiaria in regime di separazione dei beni

A seguito della morte della sigra XXX XXX in data 28 08 2012 (vedi certificato in all 9)

Dal 28 08 2012 ad oggi

1) XXX XXX Proprieta' superficiaria 1/1
2) COMUNE DI LONIGO Proprieta' per l'area

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: /

Pignoramento: pignoramento trascritto il 22.09.2025:
Contro XXX XXX per la proprietà SUPERFICIARIA per la quota di 1/1:
Comune di Lonigo
C.F. fg. 1 m.n 357 sub 54 - cat. A/2 per la proprietà superficiaria
CF fg 1 mn 357 sub 45 – cat C/6 per la proprietà superficiaria

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento: vedi quanto riportato in cap 3.2

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (22.09.2025):

Intestato a **XXX XXX nato a XXX** per il **diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1**:

Comune di Lonigo, C.F., foglio 1

- **m.n. 357, sub 45**, cat. C/6, cl. 4, cons. 27 mq, rend. € 52,99, via Campistorti, Piano, sup. cat. tot. 33 mq;
- **m.n. 357, sub 54**, cat. A/2, cl. 1, cons. 7 vani, rend. € 542,28, via Campistorti, Piano T-1, sup. cat. tot. 126 mq;

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: nessuna difformità sostanziale.

5.3 Giudizio di conformità catastale

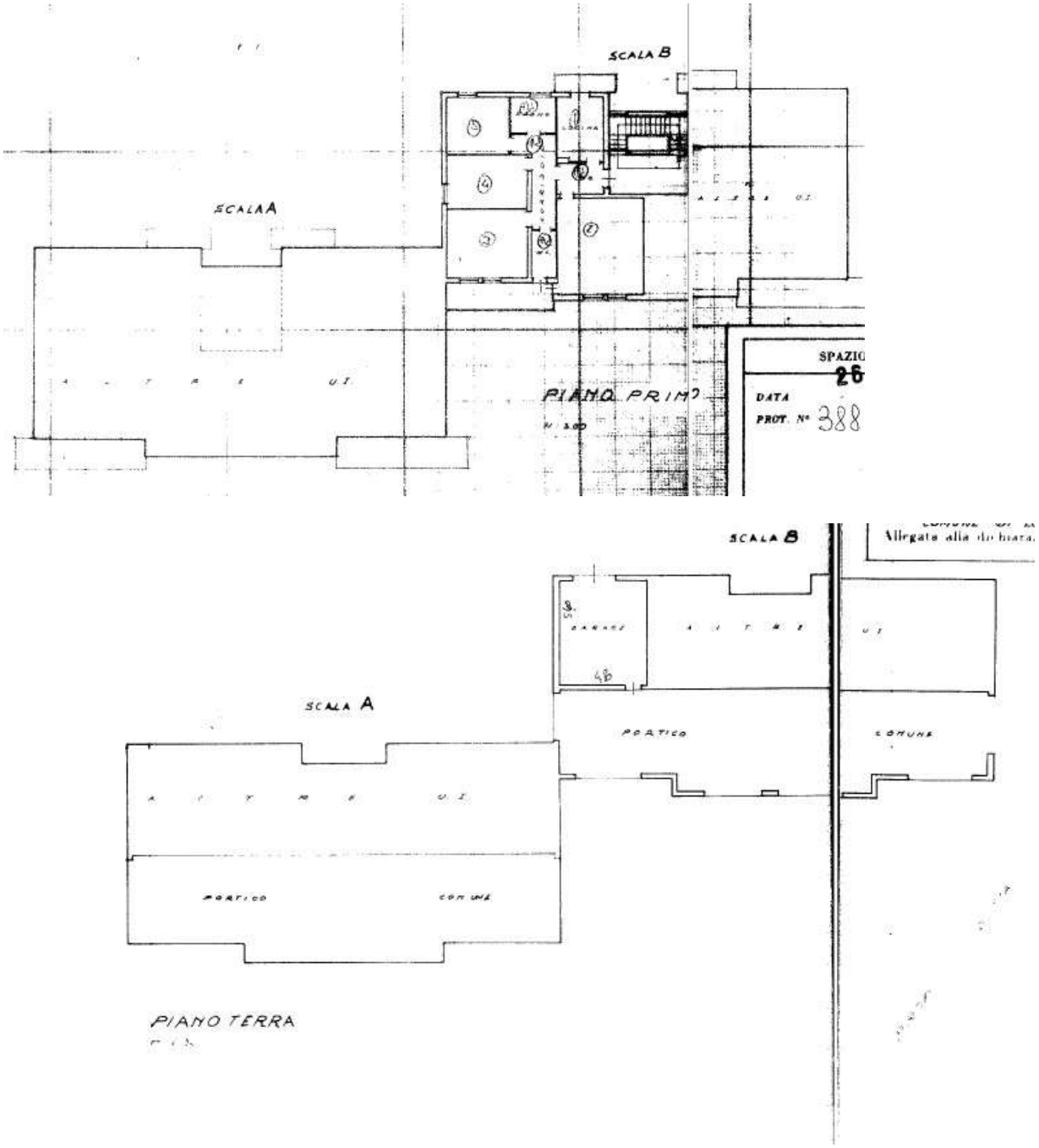


Figura 5. Planimetrie catastali

Non presente elaborato planimetrico

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni



Figura 7. Estratto mappa catastale

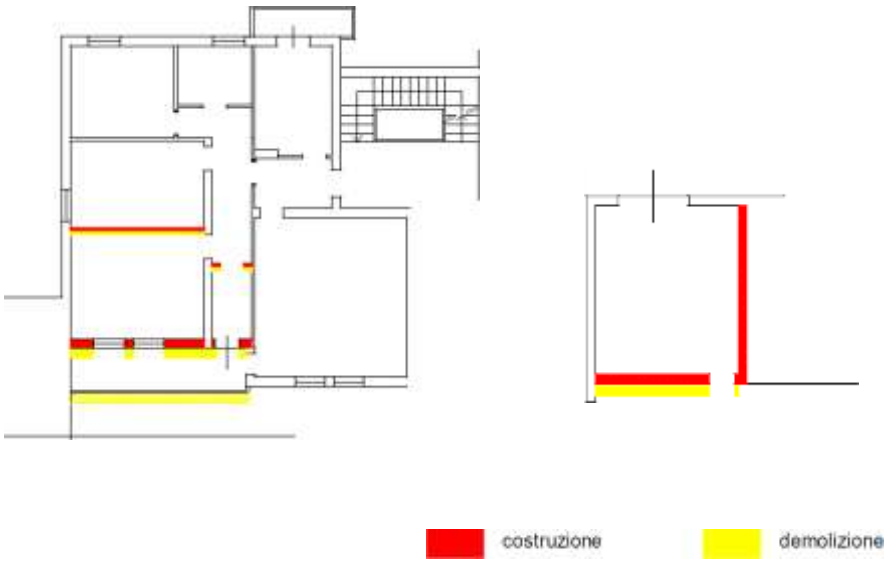


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali all 3.1 a e all 3.1b

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.
I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio:

fino al 09 03 2005 i beni appartenevano a A.T.E.R. - AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA sede in VICENZA (VI) per la proprietà superficiaria e al COMUNE DI LONIGO sede in LONIGO (VI) per la proprietà dell'area.

Dal 09 03 2005 i beni passano per la proprietà superficiaria ai sigri XXX XXX e per il diritto di abitazione sulla proprietà superficiaria alla sigra XXX XXX, e la proprietà per l'area al Comune di Lonigo

Con la morte della sigra XXX XXX in data 28 08 2012 (vedi certificato di morte in allegato 9) i beni rimangono per la proprietà superficiaria ai sigri XXX XXX e per la proprietà per l'area al Comune di Lonigo

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

atto di compravendita del Notaio Golin Franco del 9 marzo 2005 repertorio n. 35223/5918 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 25 marzo 2005 al numero di registro generale 7555 e numero di registro particolare 4825, i beni in Comune di Lonigo C.F. fg. 1 m.n 357 sub 54 e CF fg 1 mn 357 sub 45 passano per la proprietà superficiaria ai sigri XXX XXX e per il diritto di abitazione alla sigra XXX XXX. (all 5)

Con la morte della sigra XXX XXX in data 28 08 2012 (vedi certificato di morte all 9) il diritto di abitazione si estingue.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo è stata inviata dal Comune di Lonigo la seguente documentazione (**all.7.1**):

- pratica L75/121:

- Licenza edilizia n 121/75 prot 9350 del 17 10 1975
- Agibilità 121/1975 prot 10735/77 del 06 12 1977

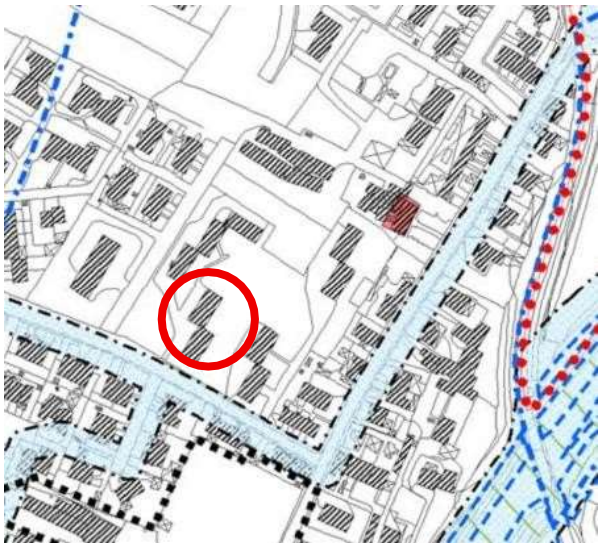
Alcune tavole grafiche allegate alla licenza edilizia n 121/75 erano mancanti fra i documenti inviati dal Comune e quindi la scrivente ha provveduto ad eseguire l'accesso agli atti presso ATER: sono state quindi reperite tutte le tavole della licenza con il timbro di deposito presso il Comune di Lonigo.

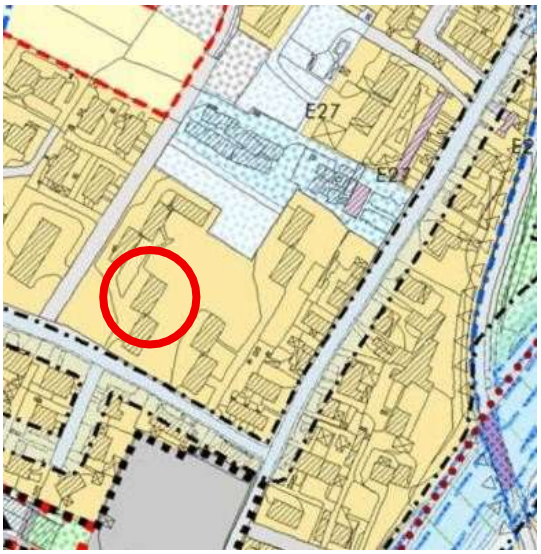
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli (**all.7.2**).

Foglio	Mappale	**Zona da P.I. vigente – 2° P.I.**	
1	357	Art. 21	ZTO B3 – Residenziali di completamento
		Art. 79	Fasce di servitù idraulica (parte)

Foglio	Mappale	**Zona da P.I. adottato con D.C.C. n. 88 del 23/12/2024 – 2° P.I. var. 1**	
1	357	Art. 21	ZTO B3 – Residenziali di completamento
		Art. 79	Fasce di servitù idraulica (parte)

Di seguito viene inserito un estratto del piano degli interventi del Comune di Lonigo, come visibile in internet per mezzo del portale comunale, con cerchiato in rosso la posizione indicativa degli immobili oggetto di perizia:





7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.
A tal proposito, la scrivente rileva alcune differenze fra la planimetria generale allegata alla licenza edilizia e la foto aerea tratta da google maps.

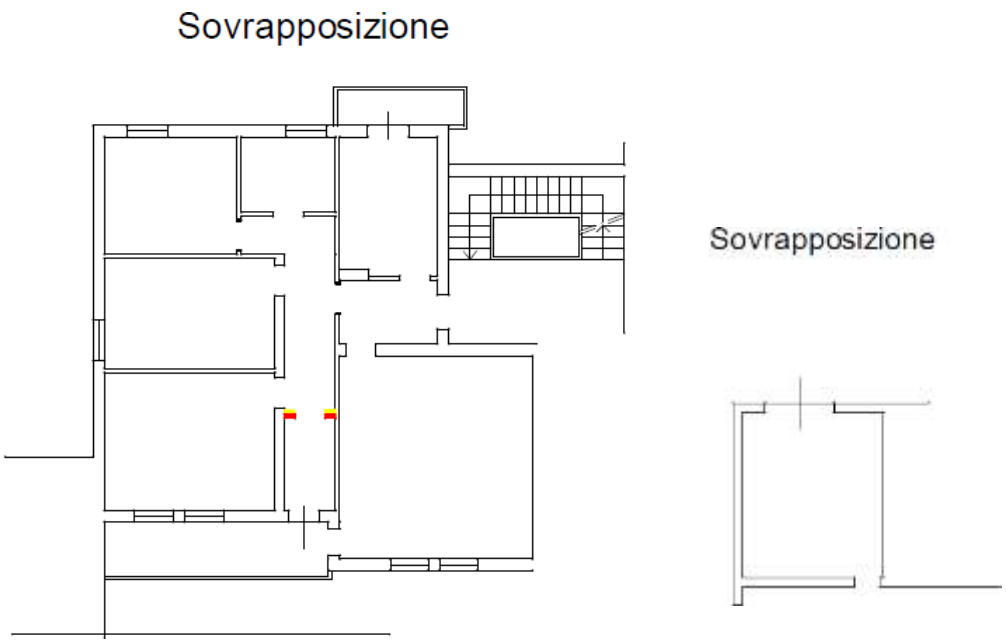


Figura 9. Comparazione schema planimetrico rilevato – stato approvato.

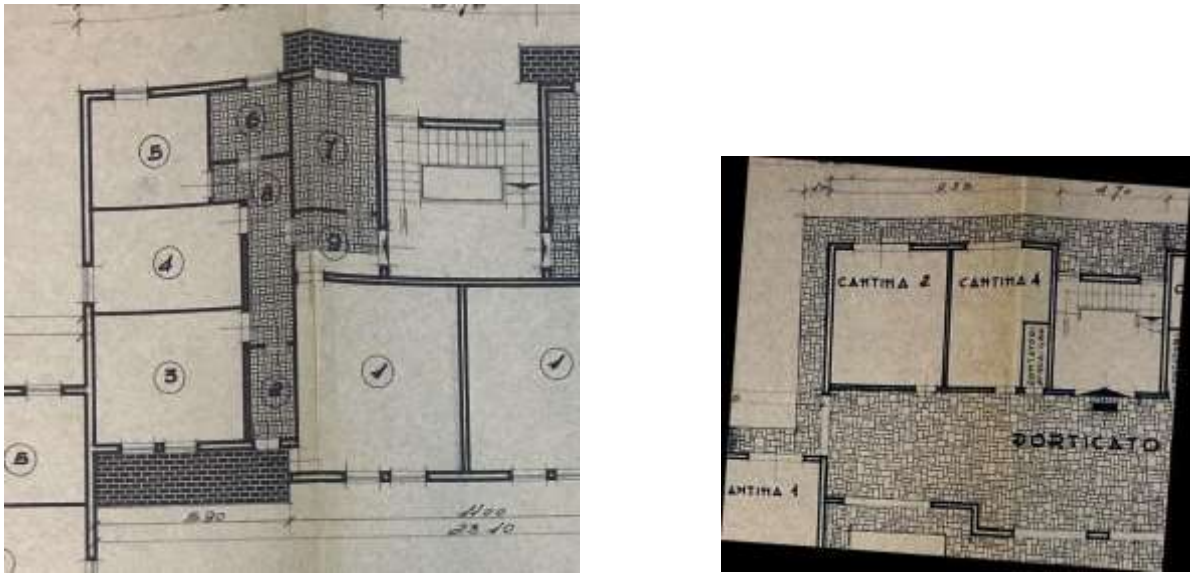


Figura 10. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riferendosi al solo immobile pignorato, fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate difformità di cui sopra.
Si precisa che la presenza di oggetti non ha consentito un rilievo puntuale.
Le difformità dell'appartamento sono sanabili ai sensi dell'art 6 bis TU edilizia, con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione in misura non inferiore a € 1.000,00.
La difformità dell'altezza dell'appartamento e ulteriori piccole difformità dimensionali sono ricomprese nelle tolleranze ex art 34 bis.

Le spese tecniche per la sanatoria e per le asseverazioni in merito alle tolleranze sono quantificate in indicativi € 3.000,00.
Eventuali difformità prospettiche, per poter essere sanate, dovranno essere approvate dai condomini in assemblea.
Nota: Si precisa che le sanzioni sono determinate in via definitiva dall'UT Comunale dopo la presentazione della pratica.
Eventuali ulteriori costi sono indicativamente e in modo forfettario ricompresi nell'abbattimento percentuale.

7.4 Perimetro del "mandato"

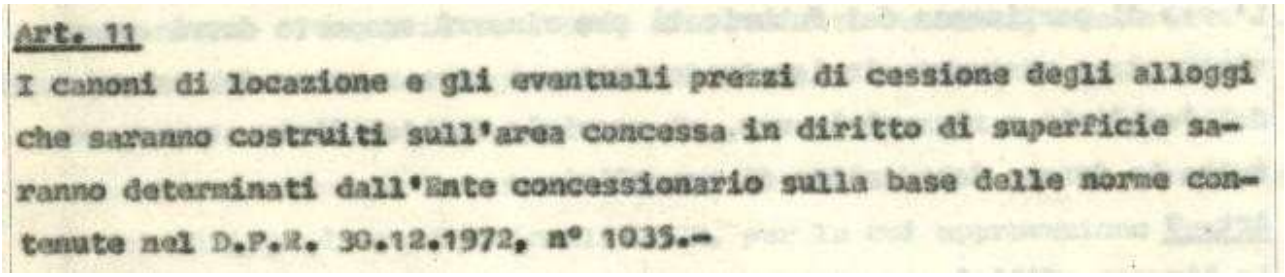
L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo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

8.1 Oneri e vincoli

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: non noti;
b) procedure espropriative per pubblica utilità: non noti;
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: non noti;
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: assenti;
e) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: non noti;
f) provvedimenti di sequestro penale: non noti;
g) domande giudiziali: non note;
h) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti;
i) convenzioni urbanistiche: convenzione Atto notaio Onorato n 15699 rep del 12 10 1977 concessione del diritto di superficie e relativa convenzione, registrato a Vicenza il 18 10 1977 al n 4064 (all 6.1)



Art. 11
I canoni di locazione e gli eventuali prezzi di cessione degli alloggi che saranno costruiti sull'area concessa in diritto di superficie saranno determinati dall'Ente concessionario sulla base delle norme contenute nel D.P.R. 30.12.1972, n° 1035.-

NB : i patti contenuti nella convenzione stabiliscono, anche, modalità e limiti per le future alienazioni e locazioni del bene.

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 18938 Registro Generale 32045 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Repertorio 47026/9746 del 09/11/2007 (all 6)

j) convenzioni matrimoniali: non note;
k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non noti;
l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 18938 Registro Generale 32045 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Repertorio 47026/9746 del 09/11/2007 (all 6)

m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti;
n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:

1) Prelazione a favore di ATER, come riportato nella comunicazione in all 10:

"*l'immobile è stato alienato ai sensi della Legge 560/1993 (…): Come stabilito dall'art. 1 comma 20 della suddetta Legge e come indicato al punto 4) del rogito sopra citato, gli immobili compravenduti in questione, risultano gravati dal diritto di prelazione a favore di ATER in caso di cessione. L'art. 16 della L.R. 10/08/2006 n. 18 prevede la possibilità di estinguere il vincolo della prelazione versando direttamente all'ATER cedente un importo pari al 10% del valore calcolato applicando un moltiplicatore pari a cento alla rendita catastale, per gli immobili ceduti in applicazione dell'art. 1 comma 20 della Legge 560/93. In questo caso l'importo da versare risulta di euro 5.952,70 pari al 10% del valore catastale delle unità immobiliari in parola a cui va sommata l'IVA di legge del 22% oltre a euro 90,00 più IVA 22% per spese amministrative, per un importo totale di euro 7.372,09 da versare tramite bonifico bancario*."

2) La durata della concessione del diritto di superficie ha durata di anni 99 (a far data dall'anno 1977).

Il Comune ha informato (all 14) che " *in merito alla sua richiesta (acquisita al nostro prot. n. 1772 del 20/01/2026) le confermo che il proprietario delle unità censite al Foglio 1 mappale 357 sub 54-45 può chiedere la trasformazione del diritto di superficie (in capo al Comune di Lonigo) in diritto di proprietà versando un importo che verrà esattamente quantificato al momento della richiesta ufficiale inviata alla mail segreteria.comune.lonigo.vi@pecveneto.it e corredata di copia di atto di provenienza. Orientativamente, ad oggi, l'importo da pagare per la trasformazione del diritto può essere stimato in Euro 2-3000*."

p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: non noti;
q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: vedasi capitoli 5.4 e 7.3;
r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: non è nota eventuale presenza di amianto e di inquinanti. Data l'epoca di realizzazione dell'immobile non si può escludere la presenza di amianto nell'edificio.
s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa.

Si deve evidenziare 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 15.10.2025)

Atto notaio Onorato n 15699 rep del 12 10 1977 concessione del diritto di superficie e relativa convenzione, registrato a Vicenza il 18 10 1977 al n 4064 (all 6.1).

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 18938 Registro Generale 32045 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Repertorio 47026/9746 del 09/11/2007 (all 6)

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

Aggiornamento alla data del 15.10.2025 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:

ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2005 - Registro Particolare 1621 Registro Generale 7556
Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Repertorio 35224/5919 del 09/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LONIGO(VI) fg 1 mn 357 sub 54 e sub 45
A favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata
Contro: XXX XXX e XXX XXX
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 748 del 03/03/2025

ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2025 - Registro Particolare 748 Registro Generale 4191
Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Repertorio 35224/5919 del 09/03/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LONIGO(VI) fg 1 mn 357 sub 54 e sub 45
A favore di Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata Contro: XXX XXX e XXX XXX
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1621 del 2005

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2025 - Registro Particolare 15073 Registro Generale 20751
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5054 del 25/08/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LONIGO(VI) fg 1 mn 357 sub 54 e sub 45
a favore di
Contro: XXX XXX

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadano su suolo di proprietà del Comune di Lonigo.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato avente più unità immobiliari.
Non è stato reperito il nome dell'eventuale amministratore della palazzina, è stato reperito il nominativo dell'amministratore del supercondominio Campistorti che gestisce le parti comuni a tutti i vari blocchi (fra cui l'area verde) ma non le singole palazzine.

L'esecutato non ha fornito informazioni in merito alle spese per la gestione delle cose comuni nella palazzina in cui è situato l'immobile.

L'Amministratore del supercondominio, rag Massimo Gazzani, in data 16-19 12 2025, ha fornito le seguenti informazioni – all 13-:

a) **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): €** 250,00;
b) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** non note;
c) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** L'amministratore ha fornito l'indicazione, al dicembre 2025, di € 570,77;
d) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** L'amministratore ha fornito documentazione della causa n 650/2023 fra il supercondominio Campistorti e il sig XXX per mancati pagamenti spese condominiali;
e) **presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:** non noto
f) **dotazioni, impianti e servitù condominiali:** non noto
g) **tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:** millesimi di proprietà parti comuni supercondominio 27,800
h) **certificati di conformità degli impianti condominiali:** non noti

Si fa presente che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

È stato indicato 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 è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market 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 degl'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%).*

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Appartamento	PRI	116	100%	116	Quantitativa
	Terrazzo	TER	13	30%	4	
	Garage	CAN	29	50%	14,5	Quantitativa
				Totale:	*134,5*	
	Totale Superficie Commerciale				**134**	**mq**

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell'Agenzia del Territorio, con riferimento agli ultimi due anni, sono stati reperiti alcuni atti di compravendita di immobili comparabili al subject ubicati nelle vicinanze.

Si tratta di :

- Atto notaio Ferrara, repertorio n. 4583 raccolta n. 4029, in data 06 06 2022 trascritto a Vicenza, in data 22/06/2022 Registro generale 14369 Registro Particolare 10281;
- Atto notaio Zanini, Repertorio n. 1820 Raccolta n.1272 in data 22 03 2022, trascritto a Vicenza Registro generale 6697 Registro Particolare 4797 Data di presentazione 28/03/2022;
- Atto notaio Itri, in data 16 12 2021, N. 149.408 Repertorio N. 38.512 trascritto a Vicenza Raccolta Registro Particolare 22126, Registro generale 31031 Data di presentazione 30/12/2021;

NB. I comparabili utilizzati sono riferiti alla compravendita di immobili nel medesimo supercondominio, soggetti alla sola vendita del diritto di superficie. Il più probabile valore di mercato, dunque, è riferito al solo diritto di superficie e non all'intera proprietà.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile calcolato mediante il metodo MCA (all 8), come da tabella di seguito,

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica		Contratto					Subject
	SEL	Comparabile A	SEL	Comparabile B	SEL	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)		€ 87.000,00		€ 67.675,00		€ 73.500,00	-
Data (mesi)	45,63	-€ 3.308,18	48,17	-€ 2.716,79	51,37	-€ 3.146,41	06/03/2026
Superficie principale (m^2)	114	€ 1.033,20	116	€ 0,00	118	-€ 1.033,20	116
Superficie accessori (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie accessori non com. (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie balconi (m2)	17	-€ 619,92	13	€ 0,00	13	€ 0,00	13
Superficie corte esclusiva (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Sup corte esclusiva (m2) oltre S.I.	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie autorimessa (m2)	28	€ 258,30	23	€ 1.549,80	30	-€ 258,30	29
Stato di manutenzione (n)*	3	€ 0,00	2	€ 15.000,00	2	€ 15.000,00	3
Prezzi corretti		€ 84.363,40		€ 81.508,01		€ 84.062,09	

VALORE MEDIO		**€ 83.311,17**

* scarso=1 sufficiente=2 discreto=3 medio=4 buono=5 ottimo=6
** 0 = non c'è 1 = c'è

3,5%	DIVERGENZA
VERO	< 5 %

risulta pari a € 83.311,17, al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo utilizzato, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
f) quanto indicato nei capitoli relativi alla conformità urbanistico-edilizia;
g) che l'immobile ha il contatore del gas chiuso è stato sigillato a seguito di una perdita mai aggiustata ed è sprovvisto di caldaia;

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

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:

- riduzione del 20% sul valore dei beni € 16.662,23
- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000,00
  + compresi nel ribasso percentuale
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 570,77

€ 61.578,17

Nota bene : nel deprezzamento non sono stati inseriti i costi per l'estinzione del vincolo di prelazione a favore di ATER.

Arrotondato il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:
€ 61.500,00 (€ sessantunomilacinquecento/00), pari a circa 459 €/m².

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
09 03 2005	€ 42.859,44 + IVA

12.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

I comparabili utilizzati sono riferiti alla compravendita di immobili nel medesimo supercondominio, soggetti alla sola vendita del diritto di superficie. Il più probabile valore di mercato, dunque, è riferito già al solo diritto di superficie e non all'intero

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Da certificati grafici allegati (**all.9**):
sig XXX XXX, di stato libero, è residente in via Campistorti 12 int 2, Lonigo

15. LOTTI

Lotto unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

Il diritto venduto è la proprietà superficiaria; è presente vincolo di prelazione a favore ; la concessione del diritto di superficie ha durata di anni 99 (a far data dall'anno 1977); vi è la possibilità di acquisto della proprietà intera dal Comune di Lonigo; i futuri acquirenti dovranno rispettare i patti contenuti nella convenzione Atto notaio Onorato n 15699 rep del 12 10 1977, patti che stabiliscono, anche, modalità e limiti per le future alienazioni del bene.

Vicenza, lì 16 03 2026

Il Tecnico Incaricato
Ing. Ludovica Guerrato Trissino
(firma digitale)

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
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Documenti anagrafici esecutati
10. Costi prelazione Ater
11. Riscontro Ater legge 178/2020
12. Doc contratti Agenzia Entrate
13. Doc Amministratore
14. E mail Comune di Lonigo