



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 351/2025 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto 1



Giudice: **Dott. Maria Antonietta ROSATO**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2026**

Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via Pietro dalla Torre, 1
Dati Catastali: C.F., fg. 1, p.lla 677, sub. 39 (C/1)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Dott. e geom. Simone Bernardi** – Via Campagnola, 15/b – 36027 Rosà
Mail: info@simonebernardi.it – tel: 0424 581.902

Custode Giudiziario: **IVG di Vicenza** – Via Volto, 63 – 36023 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953.915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE (lotto 1)

Procedura es. imm. n. **351/2025**

Giudice: Dott. Maria Antonietta ROSATO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05.05.2026

Esperto stimatore: Dott. e Geom. Simone Bernardi

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1 (mappale 677 sub. 39)

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): negozio a piano Terra. Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bene e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

Ubicazione (pag. 8): Comune di Lonigo (VI), Via Pietro dalla Torre n. 1

Dati catastali attuali dei beni (pag. 8):

Comune di Lonigo (Codice E682), Catasto Fabbricati, Foglio 1

1. mappale 677 sub. 39 (Catasto Fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 132 m², sup. catast. Totale mq. 144 m², rendita Euro 2.072,44, indirizzo catastale VIA PIETRO DALLA TORRE n. 1 Piano T

Metri quadri (pag. 8): catastali circa mq. 126,76

Stato di manutenzione (pag. 8): in discrete condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 22): nessuna

Situazione catastale - irregolarità (pag. 25): vi sono difformità catastali, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / rimozione = € 1.000,00

Situazione urbanistica/edilizia - irregolarità/abusi (pag. 25): vi sono difformità edilizie, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / rimozione (salvo rimessione in pristino) = € 3.000,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 30): €. 120.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 29): comparabile A: 12.12.2024, € 130.000,00; comparabile B: (offerta), € 90.000,00; comparabile C: (offerta), € 110.000,00

Valore di vendita forzata proposto (30): € 100.000,00

Valore debito: €. 59.475,34 per capitale residuo, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 20): occupato da terzi con contratto di locazione

Titolo di occupazione (pag. 20): contratto di locazione

Oneri (pag. 28): nessuno noto



APE (pag. 13): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – classe Energetica E (65,30 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 95349/2017 VALIDO FINO AL: 06/10/2027

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

Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1, oltre a u.i. magazzino di cui al mn. 677 sub 35 non colpito da pignoramento (e collegato con scala al sub 39 qui trattato) di cui al punto 4.2.

Lotti (pag. 32): unico (1)

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. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3 Confini N-E-S-O	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5 Certificazione energetica.....	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	20
4.1 Possesso	20
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	20
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.....	22
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	25
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	25
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	25
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	25
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	26
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	26
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	28
8.1 Oneri e vincoli.....	28
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/12/2024).....	28
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	29
9. SUOLO DEMANIALE.....	29
10. USO CIVICO O LIVELLO	29
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29



11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	29
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	29
12.1 Metodo di valutazione.....	29
12.2 Stima del valore di mercato.....	30
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	30
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	32
12.5 Giudizio di vendibilità'	32
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	32
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	32
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....	32
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	32
15. LOTTI.....	32
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	33
17. ELENCO ALLEGATI	34

* * *



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 10.12.2025, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott. Maria Antonietta ROSATO, il sottoscritto esperto, Dottore e Geometra Simone Bernardi, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), per ottenere l'Atto di provenienza del bene;
- richiesta telematica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo (VI) con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi, e con richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici e Stato Civile del Comune di *** (VI), per ottenere il Certificato di Residenza storico, anagrafico, stato civile di parte esecutata (non trattati - trattasi di società);
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione del bene.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata del 31.12.2025, il sottoscritto ha fissato per il giorno 23.01.2026 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed inoltre era presente preposto (fratello) di parte debitrice, che consentiva l'accesso all'immobile.

È stato, quindi, verificato lo stato dei luoghi, eseguito i rilievi sommari del bene ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Lonigo, a circa 1,6 chilometri dal centro cittadino.

Più precisamente è inserito in un fabbricato condominiale a più unità con destinazione residenziale-commerciale, costruito (impianto originario) alla fine degli anni Novanta (abitabilità del 2001), e posizionato lungo la strada Via Pietra Dalla Torre al civico 1.

La zona è in prevalenza mista, con presenza però nelle vicinanze di vari edifici perlopiù residenziali.

Più precisamente il fabbricato nel quale è inserito il bene in oggetto, è sviluppato su quattro piani fuori terra oltre a uno interrato, e composto da diverse unità distribuite ai vari piani.

In particolare il bene oggetto di pignoramento è composto dal negozio (mappale 677 sub. 39) posto sul lato Nord del complesso condominiale, la cui costruzione è iniziata nel 1998 e dichiarata abitabile nel 2001.

Inoltre il negozio (mapp. 677 sub. 39) ha in comune:

- come da provenienza: il bcnc mn. 677 sub 1 (corte e portico) e sub 2 (corte e portico);

L'edificio ha muratura portante di tipo misto (laterizio/c.a.), solaio intermedio e di copertura in laterocemento, manto di copertura in elementi discontinui, lattonerie in lamiera, muri esterni intonacati e tinteggiati.

* * *

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto:

A. piena Proprietà per la quota di 1/1 () di NEGOZIO ubicato in Comune di Lonigo (VI) in Via Pietra Dalla Torre n. 1, situato al piano Terra; il tutto inserito in un edificio condominiale.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4.a*):

- Comune di Lonigo **Foglio 1 mappale 677 sub. 39** (Catasto Fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 132 m², sup. catast. Totale mq. 144 m², rendita Euro 2.072,44, indirizzo catastale VIA PIETRO DALLA TORRE n. 1 Piano T

il tutto intestato a , con diritti ed oneri reali quali “*Proprietà per 1/1*”.

Nota bene: si precisa l'u.i. di cui al mn. 677 sub 39 (qui colpito da pignoramento) è collegata (mediante scala che porta al piano interrato) con magazzino di cui al mn. 677 sub 35 (non colpito da pignoramento).



Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO (1)**.

Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 23/10/2025 Numero di repertorio 6395 a firma UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA, trascritto il 10/11/2025 al S.P.I. di Vicenza ai nn. R.G. 24864 e R.P. 18052, a favore di , contro , riguardante i beni così descritti nella trascrizione (fra altri):

in piena proprietà per la quota di 1/1,

COMUNE DI E682 - LONIGO (VI) - CATASTO FABBRICATI

- *Foglio 1 Particella 677 Subalterno 39 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 132 metri quadri*

- Atto di Acquisto:

atto pubblico notarile di trasformazione di società del Notaio **Golin Franco** del **14 dicembre 2005** repertorio n. **39846** (*allegato 5*) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Vicenza** in data **13 gennaio 2006** al numero di registro generale **1424** e numero di registro particolare **935** a favore di per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** degli immobili NCEU **Foglio 1 Particella 677 Subalterno 39** e altri beni contro per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**

* * *

3.3 Confini N-E-S-O

- dell'intera particella identificata in Comune di Lonigo Fg. 1 mappale 677 sono: lato Nord con strada pubblica (Via Rio Camparolo), lato Est con mappali 480-787-793, lato Sud con mappale 667, lato Ovest con mappale 559 e con strada pubblica (Via Pietro Dalla Torre).
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Lonigo Fg. 1 mappale 677 sub. 39 (Negozio) sono: lato Norde lato Est con muri perimetrali, lato Sud con altro sub. (2) del mappale 677, lato Ovest con altri sub. (1-6) del mappale 677.

* * *

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

In particolare gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

- A. negozio mapp. 677 sub. 39:** è disposto a piano Terra, con orientamento principale verso i lati Nord e Est, ed è composto al p.terra da: negozio e wc.

Il negozio oggetto di pignoramento non è dotato di posti auto di pertinenza.

L'unità articolata su p. terra ha:

- altezza utile interna di circa ml. 3.00;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. ***;



- superficie lorda (convenzionale) complessiva di circa mq. 126,76;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva, è quindi pari a mq. 126,76
(mq. 126,18 x 1,00 + mq. 2,90 x 0,20 + mq. 0,00 x 0,35 + mq. 0,00 x 0,10 + mq. 0,00 x 0,50).

L'unità ha pavimento in piastrelle di gres/monocottura. La porta d'ingresso ed i serramenti esterni sono con profilo in alluminio a vetro/camera e privi di oscuramento.

L'impianto di riscaldamento attualmente è costituito da macchina trattamento aria; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. (*si veda quanto descritto nel cap. 7.3*).

Il negozio complessivamente risulta in stato discreto di manutenzione.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, si richiama quanto messo a disposizione dal Comune (Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte non allegate alla pratica di abitabilità inoltrata allo scrivente), il sottoscritto esperto comunque ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione del bene pignorato, non si riscontrano manutenzioni urgenti da effettuare (sono presenti alcuni aloni/efflorescenze diffuse su pareti, riconducibili anche alla risalenza temporale della costruzione). Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

* * *





**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.
Comune di Lonigo – Fig. 1 - mapp. 677 sub 39**



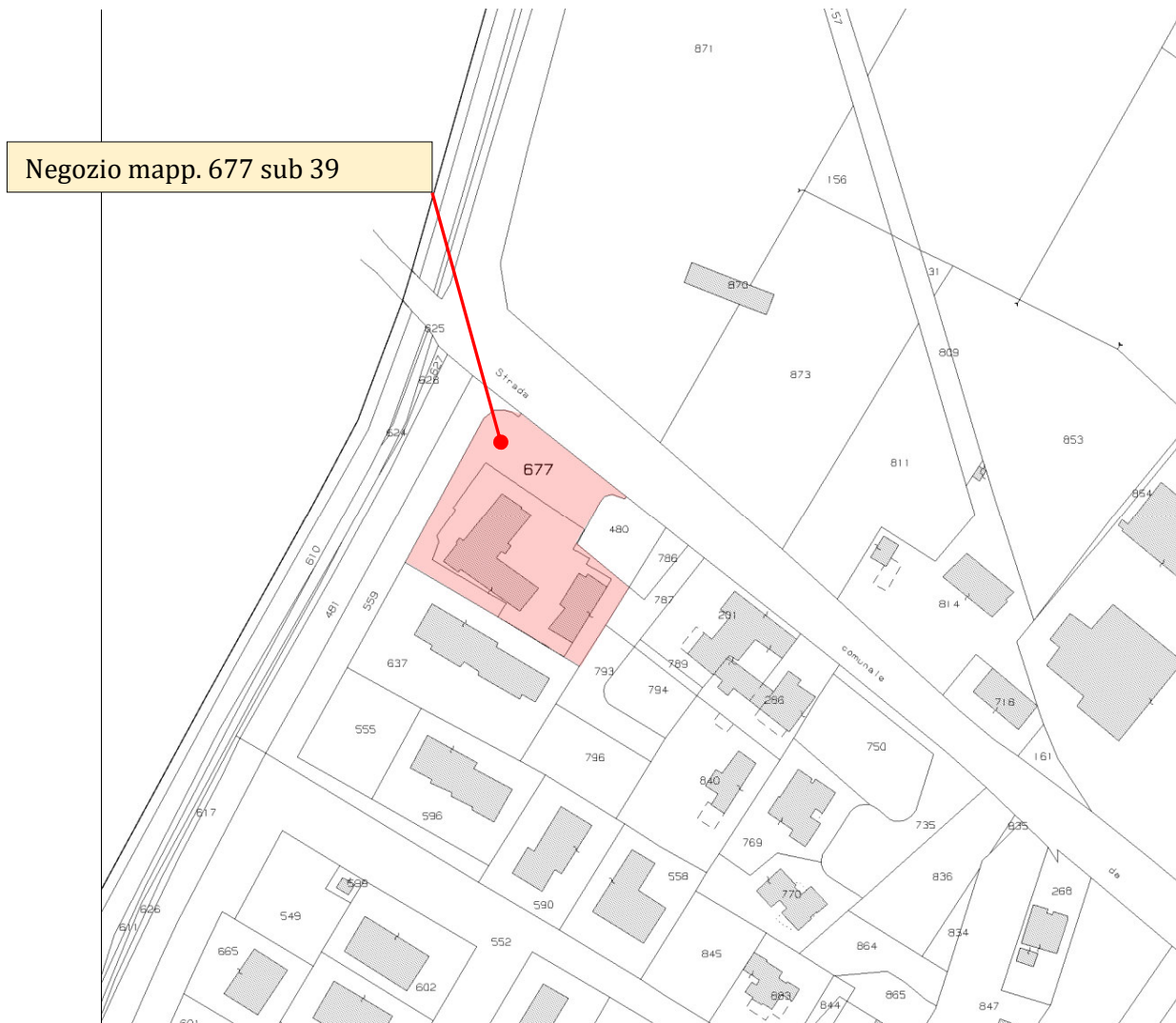
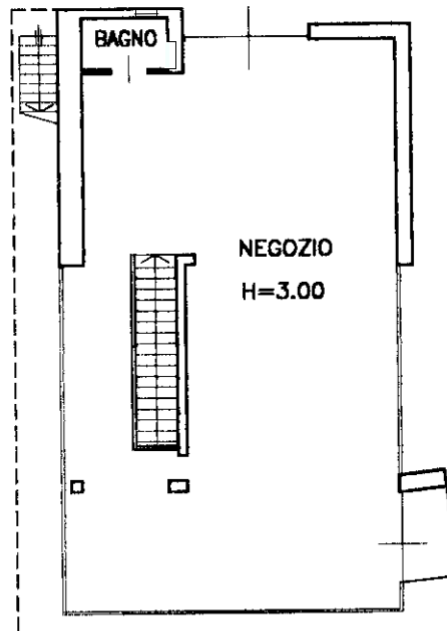


Figura 2. Estratto mappa catastale.
Comune di Lonigo – Fig. 1 - mapp. 677 sub 39

* * *





PIANO TERRA

Figura 3. Planimetria (schema grafico) immobile – Piano Terra

* * *



Negozio sub 39



1. – vista panoramica lato Nord-Est

Negozio sub 39



2. – vista panoramica lato Ovest





3. - vista panoramica lato Nord



4. - vista panoramica lato Est





5. – vista panoramica lato Sud-Est



6. - vista panoramica lato Sud-Ovest





7. - Vista interna: negozio



8. - Vista interna: negozio





9. – Vista interna: negozio

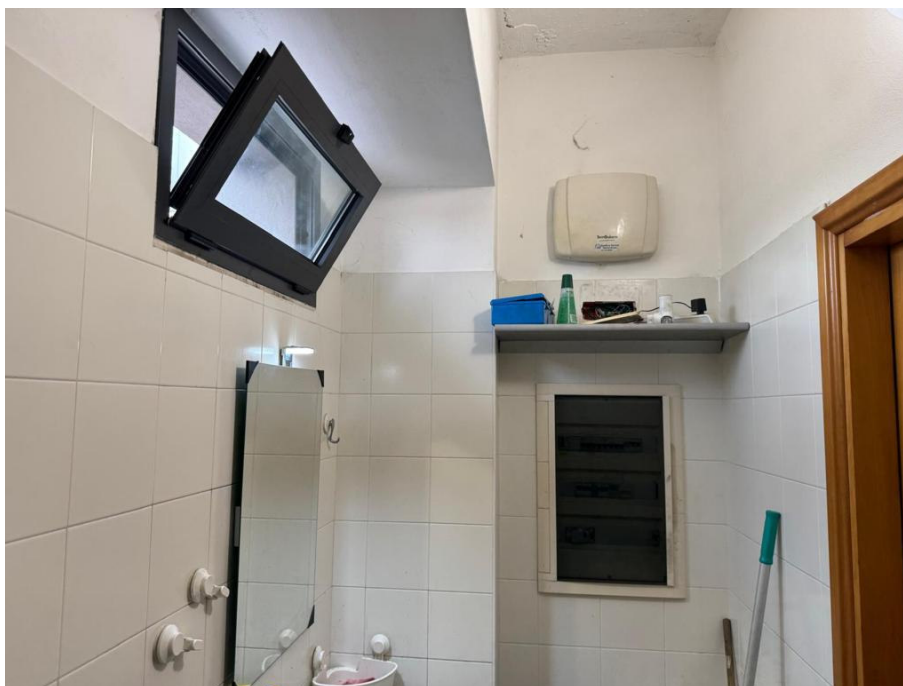


10. – Vista interna: negozio





11. – Vista interna: negozio (imp. riscaldamento)



12. – Vista interna: bagno

Figura 4. Foto immobili.

* * *



3.5 Certificazione energetica

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e, pertanto, si è proceduto alla sua redazione. L'unità immobiliare rientra nella **Classe Energetica E** (65,30 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 95349/2017 VALIDO FINO AL: 06/10/2027 presso il portale della Regione Veneto (*si veda allegato 1*).

* * *

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato occupato da terzo con contratto di locazione (*allegato 10*).

* * *

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

Presenza Contratto di Locazione:

È stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Territoriale di Vicenza, di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che *“Buongiorno, a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dal nominato in oggetto, Le significo quanto segue:*

Risultano presenti due contratti di locazione n. 8856 serie 3t del 2019 e il n. 3163 serie 3t del 2018 in essere inerenti i beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati.

FG fg. 53 map.261 sub 4 e fg. 1 map.577 sub 39

Resto a disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato.

Distinti saluti. Funzionario Referente.” (*allegato 10*).

- 1) contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 01.01.2020 dal 31.12.2025 per 6 anni (prima scadenza): INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 8856 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T6N19T008856000AA

STIPULATO IL 01/10/2019 E REGISTRATO IL 04/10/2019

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 00177800240

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,

DURATA DAL 01/01/2020 AL 31/12/2025

(N.PAG. 2 N.FOGLI 0 N.COPIE 1)

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 10.800

SCADENZE

01/01/2021 10.800,00 F24 09419235172 161,14 DEL 26/08/2022

01/01/2022 10.800,00



01/01/2023 10.800,00 F24 11889880172 152,39 DEL 06/11/2024 01/01/2024 10.800,00
F24 12351177170 129,71 DEL 30/04/2025 01/01/2025 10.800,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 00177800240 A

002 03935610240 B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E682 SEZ.URB: FOGLIO: 1 PARTIC: 677 SUB: 39

T/U: U I/P: I

002 COD.CAT: E682 SEZ.URB: FOGLIO: 1 PARTIC: 677 SUB: 35

T/U: U I/P: I

Si dimette stralcio art. 4) del contratto

4. **Canone:** il canone di locazione viene convenuto ed accettato per i primi 2 anni in € 10.800,00 piu IVA (euro diecimilaottocento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 900,00 piu IVA (euro novecento/00). Da gennaio 2022 il canone annuo passa ad euro 11.400,00 piu IVA (euro undicimilaquattrocento/00) annui con rate mensili di 950,00 piu IVA (euro novecentocinquanta/00) sino alla scadenza del contratto.

Il canone di locazione (che comprende anche u.i. mn. 677 sub 35 non colpita da pignoramento) non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: da una verifica sommaria, il canone attuale di € 900-950,00/mese (€ 10.800-11.400.000/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

* * *

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

Foglio 1 mappale 677 sub. 39:

- con COSTITUZIONE del 26/03/2001 Pratica n. 101513 in atti dal 26/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1219.1/2001), veniva accatastato il bene con l'identificativo mappale 677 sub. 39 categoria C/1, classe 5, consistenza 132 m², rendita Euro 2.072,44 L. 4.012.800
- con VARIAZIONE del 18/03/2002 Pratica n. 83458 in atti dal 18/03/2002 CLASSAMENTO D.M. 701/94 (n. 2028.1/2002), veniva eliminata la rendita in Lire;
- con VARIAZIONE del 12/04/2018 Pratica n. VI0038791 in atti dal 12/04/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12459.1/2018), veniva inserita la sup. catast. Totale mq. 144 m²;
- VARIAZIONE del 12/04/2018 Pratica n. VI0038846 in atti dal 12/04/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12476.1/2018)

* * *



5.2 Intestatari catastali storici

Foglio 1 mappale 677 sub. 39:

Alla data del 26/03/2001 l'unità era intestata a:

- – proprietà 1/1

In data 14/12/2005 l'unità veniva trasferita a:

- – proprietà 1/1

* * *

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

* * *

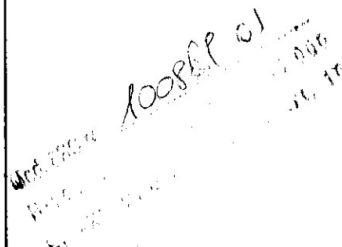
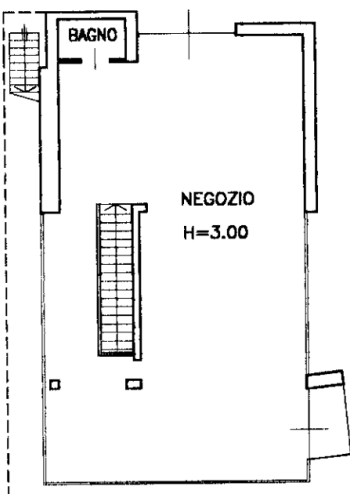
5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in banca dati, si è verificato che il negozio sub 39 presenta lievi difformità catastali. Allo stato, pertanto, risultano da aggiornare le planimetrie catastali stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi che possono comportare la necessità di correzione/variazione catastale (seppur senza modifica della consistenza) con pratica Docfa (fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica e/o regolarizzabile sotto il profilo edilizio/urbanistico) – costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

Costi di regolarizzazione: le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione della relativa pratica Docfa ed i diritti di bollo e di segreteria, comportano una cifra presumibile di circa **Euro 1.000,00.**



Data presentazione: 26/03/2001 - Data: 31/12/2025 - n. T26173 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

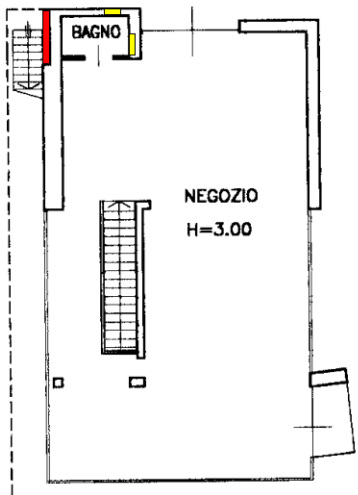
MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>LONIGO</u> via <u>DELLA TORRE</u> civ.		
		
		
PIANO TERRA		
ORIENTAMENTO		
		
SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. ☒ Ultima planimetria in atti ☐	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>LAZZARINI EMMANUELE</u> (Titolo, cognome e nome) <u>GEOMETRA</u> <u>LAZZARINI EMMANUELE</u> n. 2171 SOSSANO	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 26/03/2001 - Data: 31/12/2025 - n. T26173 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato: A4 (210x297) n. 677 sub 37 della provincia di <u>VI</u> data <u>19/03/2001</u> Firma <u>Ekattain</u>		

10151

Catasto Fabbricati - Situazione al 31/12/2025 - Comune di LONIGO (E682) - < Foglio 1 - Particella 677 - Subaltemo 39 >
VIA TIEPO DALLA TORRE n. 1 Piano T

Figura 4.b.1. Planimetria catastale del bene – Foglio 1 mappale 677 sub. 39

Data presentazione: 26/03/2001 - Data: 31/12/2025 - n. T26173 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

MODULARIO F. rig. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>LONIGO</u> via <u>DELLA TORRE</u> civ. <u>1</u>		
 PIANO TERRA ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>LAZZARINI EMANUELE</u> (Titolo, cognome e nome) Scritta dal <u>GEOMETRA</u> <u>LAZZARINI EMANUELE</u> (Titolo, cognome e nome) della provincia di <u>VICENZA</u> n. <u>2174</u> data <u>19/03/2001</u> Firma <u>Exatam</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 19151

Mod. BN 100889 01
 Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto di Fabbricati - Situazione al 31/12/2025 - Comune di LONIGO (E682) - < Foglio 1 - Particella 677 - Subalterno 39 >
 VIA PIERO DALLA TORRE n. 1 Piano T

Figura 3.c.1. Sovrapp. planimetria catastale del bene – Foglio 1 mappale 677 sub. 39

* * *

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Titolo di acquisto dei debitori:

- atto pubblico notarile di *trasformazione di società* del Notaio Golin Franco del **14 dicembre 2005** repertorio n. 39846 (*allegato 5*) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 13 gennaio 2006 al numero di registro generale 1424 e numero di registro particolare 935 a favore di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 1 Particella 677 Subalterno 39 e altri beni contro per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Precedenti proprietari nel ventennio:

provenienza ultraventennale: si dimettono anche (*allegato 5*):

- atto pubblico notarile di trasformazione di società del Notaio Tibaldo Franco del 28 gennaio 1994 repertorio n. 132309 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 17 gennaio 1995 al numero di registro generale 874 e numero di registro particolare 621
- atto di compravendita del Notaio Onorato Giuseppe del 20 marzo 1985 repertorio n. 24568 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 9 aprile 1985 al numero di registro generale 3693 e numero di registro particolare 2850.

* * *

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto di esecuzione (*allegato 7.c*):

- con Concessione di eseguire attività Edilizia o di trasformazione urbanistica n. 55/98, prot. 5205, in data 20.08.1998, il Comune di Lonigo autorizzava la società "" alla "costruzione di un complesso edilizio ad uso negozio ed abitazione";
- con Concessione di eseguire attività Edilizia o di trasformazione urbanistica n. V01/0024, prot. 2020, in data 30.03.2001, il Comune di Lonigo autorizzava la società "" alla "variante alla P.E. n. C98/0055 - costruzione di un complesso edilizio ad uso negozi ed abitazioni";
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità prot. n. 7533/01 del 10.05.2001, intestata all'"".

* * *

Situazione urbanistica:

Gli immobili sono così classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Lonigo:

Foglio 1 mappale 677:

In z.t.o. B1. Zona residenziale di completamento.

(si veda *estratto strumento urbanistico 7.a*).



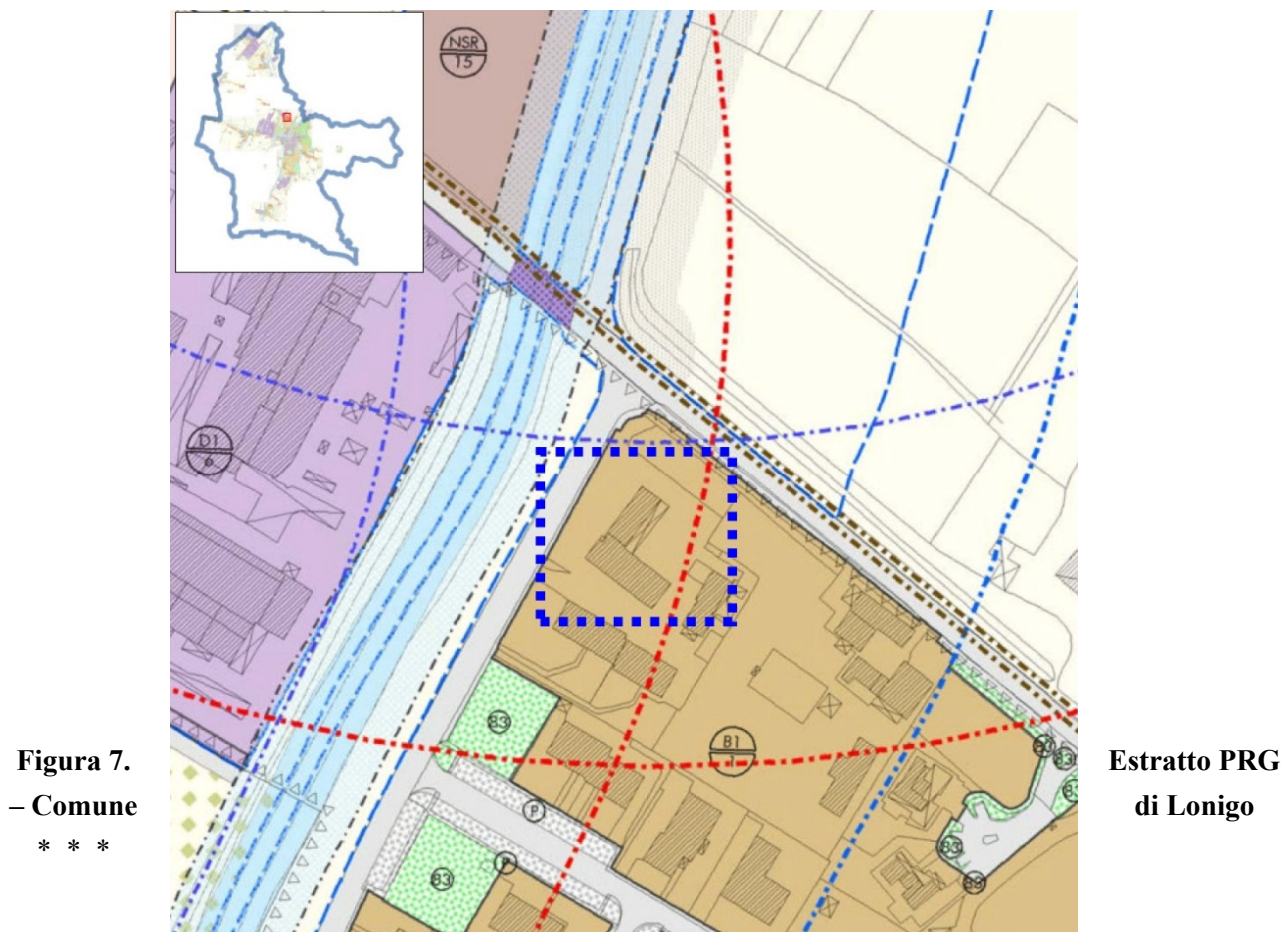


Figura 7.
– Comune
* * *

**Estratto PRG
di Lonigo**

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda il bene pignorato mappale 677 sub. 39, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

- 1) modifiche sulla disposizione di alcune pareti interne dei locali (paramenti interni del negozio e nicchia nel servizio igienico);
- 2) modifiche prospettiche (finestra servizio igienico e aggetto su porta ingresso sud/est).

* * *

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dopo analisi della documentazione amministrativa inoltrata dal competente ufficio, si è verificato che:

- le difformità elencate ai punti 1) e 2) – differenze di posizione di alcune pareti interne, altezze utili interne, modifiche prospettiche (anche in riferimento ai diritti condominiali) – possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto “Salva Casa” del 29.04.2024), per quanto ancora in corso di modifiche, stabiliscono una



sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume possa venire utilizzata per le difformità rilevate nell'unità (salvo diverse disposizioni comunali).

Fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica (in particolare per finestra e aggetto su porta ingresso, il cui assenso civilistico è prioritario rispetto a quello amministrativo), costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria: spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, oblazione, salva rimessione in pristino, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**.

* * *

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

Per i terreni, 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

Nessuno noto, eccetto:

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni, come determinati nei precedenti capitoli. Si evidenzia che la eventuale regolarizzazione 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;
- i vizi di carattere "edilizio" per lo stato di manutenzione delle finiture ed impianti del bene oggetto di pignoramento.

* * *

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09.04.2026 e segg.)

Iscrizioni:

- nessuna ([allegato 6.1](#)).

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)

del 23/10/2025 Numero di repertorio 6395 a firma UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA, trascritto il 10/11/2025 al S.P.I. di Vicenza ai nn. R.G. 24864 e R.P. 18052, a favore di , contro , che colpisce (fra altri) per la quota di 1/1 del bene in Comune di Lonigo (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 1, mappale 677 sub. 39 ([allegato 6.1](#)).

* * *



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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellati/annotati il pignoramento (trascritto il 10/11/2025 al S.P.I. di Vicenza ai nn. R.G. 24864 e R.P. 18052).

* * *

9. SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

* * *

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

* * *

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

La richiesta avanzata all'amministratore condominiale non risulta – allo stato – ancora riscontrata (si precisa allegazione differita con deposito a PCT non appena inoltrata). Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

* * *

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.



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

* * *

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale (appartamento) sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 02/04/2026 risulti essere pari a:

€ 120.000,00 (diconsiEuronovantamila/00)
pari a 946,67 €/m². (€ 120.000,00 / mq. 126,76)

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.

(Si veda la valutazione estimativa adottata nelle tabelle esplicative in allegato 8).

N.B.: nulla da osservare.

* * *

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:



- costi per la regolarizzazione catastale	Euro 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	Euro 3.000,00
- costi per la rimozione di opere non sanabili	Euro 0,00

Totale detrazioni =	Euro 4.000,00

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato del bene pignorato secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 120.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 4.000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà del bene pignorato (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 120.000,00 - € 4.000,00 =

€ 116.000,00 (diconsiEurocentoedicimila/00).

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 116.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 116.000,00 = € 17.400,00

Il **prezzo a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:



€ 116.000,00 - € 17.400,00 = € 100.000,00 (arrotondato)

(1) arrotondato ad €. 100.000,00 (diconsiEurocentomila/00).

* * *

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto di provenienza (atto pubblico notarile di trasformazione di società del 14 dicembre 2005 repertorio n. 39846 a firma notaio Golin Franco), i beni oggetto di pignoramento sono stati conferiti senza indicazione del prezzo.

* * *

12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerate le condizioni di manutenzione e la posizione, si ritiene discreta la sua possibilità di vendita.

* * *

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Nell'esecuzione in oggetto risulta pignorata l'intera proprietà del bene (negoziò mappale 677 sub. 39).

* * *

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza del debitore executato

Trattasi di società, pertanto non reperiti Certificati Storici di Residenza richiesti presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune competente (*allegato 9 – non presente*).

* * *

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Trattasi di società, pertanto non reperiti Certificati Storici di Residenza richiesti presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune competente (*allegato 9 – non presente*).

* * *

15. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO (1)**. In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto il bene consiste in un negozio disposto su unico piano e con unico accesso, e dotato dei minimi locali per un'attività

* * *



16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione rilevante.

* * *

Rosà, li

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



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
 - 3.a - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
 - 3.b - Planimetria comparazione stato attuale – stato approvato
 - 3.c - Planimetria comparazione stato attuale – stato banca dati catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
 - 4.a - Visure
 - 4.b - Planimetria catastale ed elaborato planimetrico
 - 4.c - Estratto mappa catastale
 - 4.d - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
5. Titolo di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Estratto norme Piano Interventi comunale, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
 - 7.a – Estratto strumento urbanistico
 - 7.b – Provvedimenti edilizi
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio – NON PRESENTE
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed al creditore

Note finali ¹

¹ Note conclusive e inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
 2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
 3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
 4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
 5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
 6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
 7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
 8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
 9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.
 10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo.
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

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. Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio: a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati; b) procedure espropriative per pubblica utilità; c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato; g) provvedimenti di sequestro penale; h) domande giudiziali; i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; j) convenzioni urbanistiche; k) convenzioni matrimoniali; l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente; n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.; o) i contratti di locazione ultrannuali con canone giudicato vile; p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo; r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati; t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

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.

