



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 304/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **dott.ssa M. A. Rosato**
Creditore procedente: **AMCO S.p.a.**
Esecutati: **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**
XXXXXXXXXX XXXXX XXXX
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **09.03.2026**
Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via Cesare Battisti n. 140
Dati Catastali: NCEU, CF foglio 3, m.n. 916 sub 4 (A/7), CF foglio 3, m.n. 916 sub 2 (C/6), CF foglio 3, m.n. 916 sub 1 BCNC, per il diritto di piena proprietà per l'intero
Esperto stimatore: **Ing. Carlo Casonato** – QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
mail: carlo.casonato@gmail.com
Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **304/2025**, promossa da: **AMCO S.p.a.**
contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX XXXXX XXXX**;

Giudice: dott.ssa M. A. Rosato;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.03.2026;

Esperto stimatore: ing. Carlo Casonato;

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

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): /

Tipologia bene pignorato (pag. 5): fabbricato residenziale terra-cielo ai piani interrato, terra, primo e secondo, con garage esterno al piano terra;

Ubicazione (pag. 5): Lonigo (VI), Via Cesare Battisti n. 140;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): NCEU, Lonigo, CF, foglio 3,

- m.n. 916 sub. 4, cat. A/7, cl. 1, cons. 17 vani, sup. cat. tot. 499 mq, rend. € 1.536,46, via Cesare Battisti n. 140, P. S1-T-1-2;
- m.n. 916 sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 38 mq, sup. cat. tot. 38 mq, rend. € 62,80, via Cesare Battisti n. 140, P. T;
- m.n. 916 sub. 1, Bene Comune Non Censibile ai subb. 2, 4, 5 - corte;
- CF foglio 3, m.n. 916 ente urbano 1.536 mq;

Metri quadri (pag. 5): superficie commerciale appartamento ai piani interrato, terra, primo e secondo con balconi e autorimessa esterna circa 465 mq;

Stato di manutenzione (pag. 5): medio;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): vi sono difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito come meglio descritto nei corrispondenti capitoli;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 31): € 558.000,00;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 31): non sono stati reperiti minimo 3 atti comparabili simili al subject nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia;

Valore di vendita forzata proposto (34): € 444.400,00;

Valore debito: € 337.321,39, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 15): l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dai proprietari sig.ri **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX XXXXX XXXX**.

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietari;

Oneri (pag. 29): spese condominiali arretrate ultimi due anni: /;

APE (pag. 15): è stato redatto l'APE – classe F;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 36): Vedasi cap. 16 “Osservazioni finali”. Vedasi inoltre gli oneri e vincoli di cui al cap. 8;

Lotti (pag. 36): 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.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5 Certificazione energetica	15
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1 Possesso.....	15
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5. ASPETTI CATASTALI	15
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2 Intestatari catastali storici	17
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	18
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	19
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	23
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	23
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	24
7.2 Abusi/difformità riscontrati	24
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	26
7.4 Perimetro del “mandato”	27
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	29
8.1 Oneri e vincoli	29
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)	29
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	30
9. SUOLO DEMANIALE	30
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	30
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	30
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	30
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	31
12.1 Metodo di valutazione	31
12.2 Stima del valore di mercato	31
12.3 Determinazione del valore a base d’asta	34
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	35
12.5 Giudizio di vendibilità	36
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	36
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	36
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati	36
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	36
15. LOTTI.....	36
16. OSSERVAZIONI FINALI	36
17. ELENCO ALLEGATI.....	37

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 20.10.2025 il sottoscritto Esperto, ing. Carlo Casonato, 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 07.01.2026 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;
- Il sottoscritto Esperto ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento il giorno 26.11.2025. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento l'esecutata che ha consentito l'accesso al bene. 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 30.10.2025. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata spedita a mezzo e-mail in data 07.11.2025. Il CDU è stato spedito a mezzo PEC in data 31.10.2025.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti a nome degli esecutati inerenti l'immobile.
- 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.
- Richiesta dei certificati anagrafici e stato civile degli esecutati agli Uffici Comunali competenti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di una porzione relativa ad un fabbricato residenziale terra-cielo, ai piani terra, primo e secondo con garage al piano terra su corte comune.

Ubicazione:

Il bene si trova in Comune di Lonigo in Via Cesare Battisti n. 140, in zona centrale con distanza inferiore al km dal centro cittadino, all'interno di un fabbricato residenziale. Nei pressi del centro comunale si possono trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, chiesa, scuole, sede municipale, banca, poste etc.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di **successione per morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** nato a Sovizzo (VI) in data 24 novembre 1936 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data 8 luglio 2005, certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 23 giugno 2006 repertorio n. 75/69 e **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **01.09.2006 ai numeri RG 24941 e RP 15117 (all. 5.1)**, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ai sig.ri:

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nata a Sovizzo (VI) in data 10 febbraio 1943 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (moglie, pervenuta quota di 1/4, già proprietaria della quota di 1/2);
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vicenza in data 9 aprile 1974 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (figlio, pervenuta quota 1/4).

NCEU Foglio 3 Particella 604 Subalterno 7,
NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 2
(oltre ad altri)

Accettazione tacita di eredità del Notaio Cardarelli Patrizia del 26 marzo 2015 repertorio n. 7609/3989 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 aprile 2015 al numero di registro generale 5734 e numero di registro particolare 4281.

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 4;
NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 2.

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Dianese Italo del **13.02.1987 trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **05.03.1987 ai numeri RG 3071 e RP 2487**, gli immobili oggetto di pignoramento

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 2, graffato con Foglio 3 Particella 905 Subalterno 1, Foglio 3 Particella 916,
NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 2,
NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 3,
NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 3
sono pervenuti ai sig.ri:

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nata a Sovizzo (VI) in data 10 febbraio 1943 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Sovizzo (VI) in data 24 novembre 1936 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

da precedenti proprietari XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Pignoramento: pignoramento trascritto il 25/09/2025 contro:

XXXXXXXXXX Xxxxx Xxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943

Diritto di: Proprietà per 750/1000

XXXXXXXXXX Xxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VICENZA (VI) il 09/04/1974

Diritto di: Proprietà per 250/1000

per l'intero del diritto di proprietà

Comune di Lonigo, C.F., foglio 3

- **m.n. 916 sub. 4**, cat. A/7, cl. 1, cons. 17 vani, via Cesare Battisti n. 140, P. S1-T-1-2;
- **m.n. 916 sub. 2**, cat. C/6, cl. 3, cons. 38 mq, via Cesare Battisti n. 140, P. T;
- **m.n. 916 sub. 1**, Bene Comune Non Censibile ai subb. 2, 4, 5 - corte;
- **CF foglio 3**, m.n. 916 ente urbano 1.536 mq;

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis [all.4](#))

Nel fg.. 3 del Comune di Lonigo:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 916** confina con: m.n. 484, Strada Via Cesare Battisti, m.n. 663, m.n. 1702, m.n. 662, m.n. 1934, m.n. 1937 (salvo più precisi);

Nel fg.. 3 del Comune di Lonigo:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 916 sub 4** confina con: sub. 1 BCNC, m.n. 604, (salvo più precisi);

il **m.n. 916 sub 2** confina con: sub. 1 BCNC, m.n. 484 (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Le prime planimetrie catastali relative al fabbricato residenziale risalgono al 1953.

Il fabbricato residenziale è costituito da un edificio terra-cielo ai piani terra, primo, secondo e interrato con garage su corte estera.

L'immobile oggetto di pignoramento confina sul lato nord con un'altra unità immobiliare, costituendo un fabbricato caratterizzato da copertura comune e muratura condivisa.

La corte è comune con attività commerciale di terzi ad uso autofficina/elettrauto.

L'accesso sia pedonale che carraio all'unità avviene da Via Cesare Battisti e dalla corte comune m.n. 916 sub. 1 (corte comune non censibile ai subalterni 2, 4 e 5) attraversando la quale si raggiunge la porta di ingresso principale situata al piano terra.

L'accesso carraio è utilizzato anche dall'attività di autofficina/elettrauto, così come la corte esterna con deposito di veicoli oggetto di lavorazione.

L'ingresso è indipendente e conduce al portico in cui è presente la porta di ingresso principale.

Dall'ingresso si accede al corridoio e al vano scala che collega i piani interrato, terra, primo e secondo.

Al piano terra sono presenti una cucina (con ulteriore accesso dalla corte comune), un soggiorno, un bagno con anti, una camera e un locale lavanderia (con ulteriore accesso dalla corte comune).

Attraverso il vano scala interno si raggiunge il piano primo costituito da tre camere, un bagno, un corridoio, due balconi e il piano secondo costituito da quattro stanze, un bagno (dismesso), oltre a corridoi di collegamento.

Il piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala interno, è costituito da vani ad uso cantina/deposito.

I parapetti delle finestre e dei balconi risultano di altezza inferiore a 100 cm.

All'esterno è presente il garage costituito da un fabbricato isolato accessibile da tre distinti basculanti e di grandezza tale da poter contenere tre autoveicoli di medie dimensioni.

Si segnala che attualmente la corte esterna identificata al sub. 1 risulta catastalmente comune nella sua completa estensione mentre in sede di sopralluogo si rileva che nelle zone nell'intorno del fabbricato sono presenti aiuole/giardini mantenute dai proprietari dell'abitazione.

La corte asfaltata invece risultava utilizzata prevalentemente come deposito di numerosi autoveicoli in lavorazione presumibilmente dall'autofficina/elettrauto m.n 916 sub. 5.

Non sono noti accordi privati per l'uso dell'esterno della corte che, catastalmente, risulta comune.

Le altezze dei locali sono varie e misurate a campione ai piani interrato, terra, primo e secondo, corrispondono con le altezze riportate in alcuni vani delle planimetrie catastali.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

All'interno del fabbricato è presente il sistema di riscaldamento con propagazione del calore tramite ventilconvettori al piano terra e termosifoni al piano primo. La caldaia è posizionata al piano terra nel locale lavanderia.

Sono presenti n. 4 split condizionatori interni posizionati al piano terra nel soggiorno, nel bagno, nella camera e nel locale lavanderia e n. 2 macchine esterne.

E' inoltre presente una caldaia a pellet posizionata nel soggiorno al piano terra.

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'immobile risultano medio/buone ai piani terra e primo.

Il piano interrato ha finiture pari alla destinazione di cantina.

Al piano secondo, attualmente non utilizzato, si sono rilevate infiltrazioni provenienti dal tetto. Il controsoffitto in arelle presenta umidità diffusa, deformazioni e crepature tali da richiederne la rimozione (già eseguita in alcuni punti).

Al piano secondo si sono inoltre rilevate crepature nelle pareti divisorie.

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

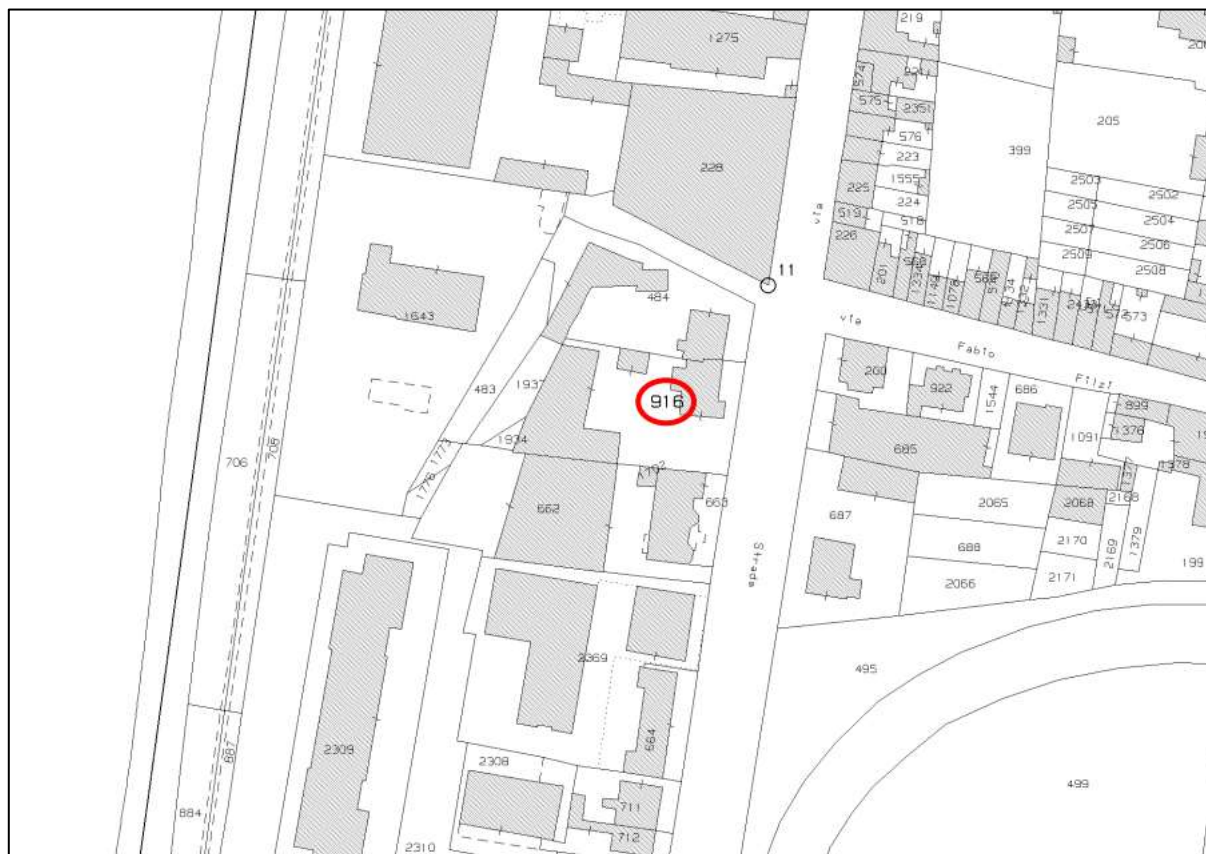


Figura 2. Estratto mappa catastale

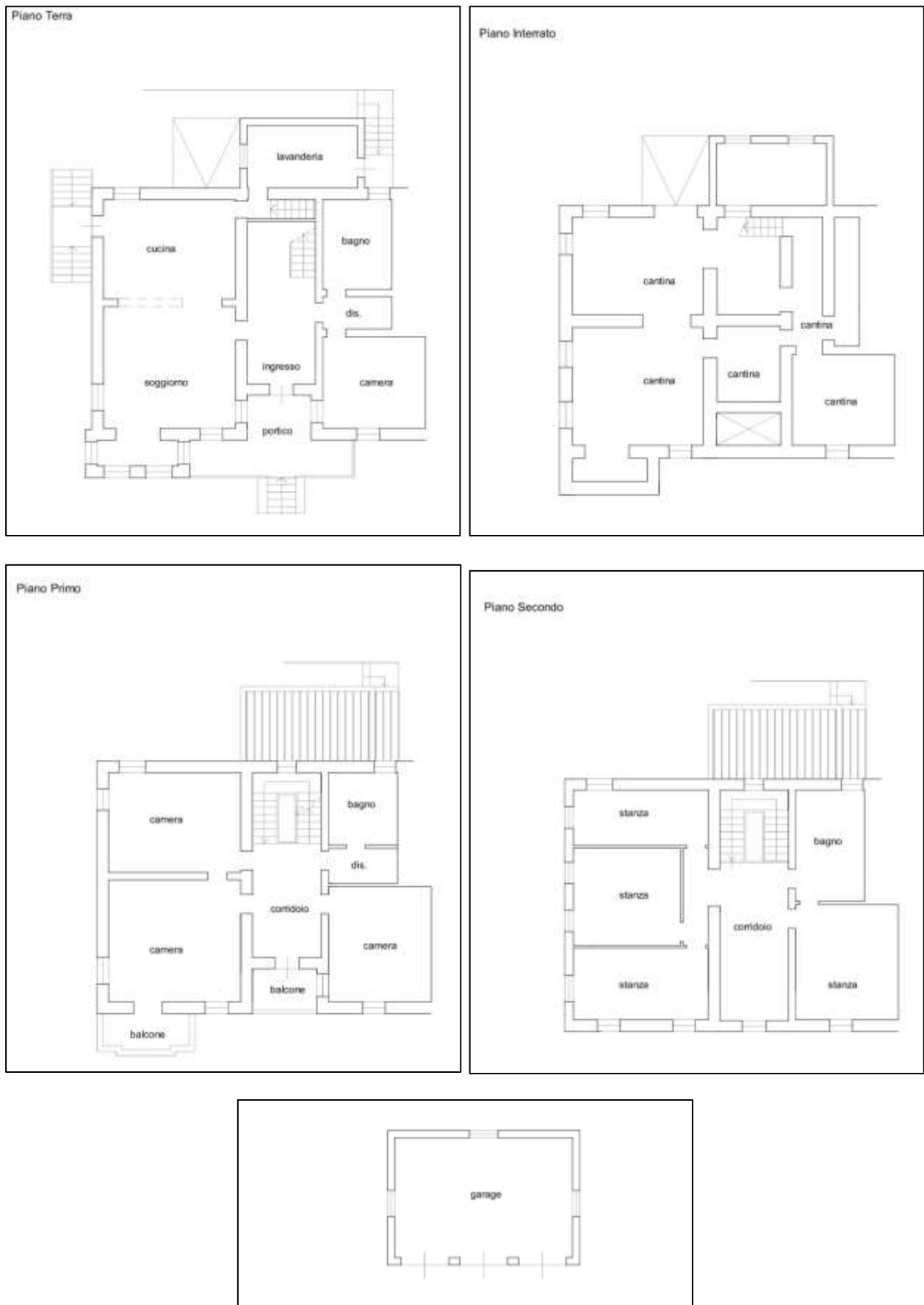


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi



Foto 1: Esterno fabbricato



Foto 2: soggiorno PT



Foto 3: soggiorno PT



Foto 4: vano scala PT



Foto 5: Bagno PT



Foto 6: Camera PT



Foto 7: Disimpegno P1



Foto 8: Camera P1

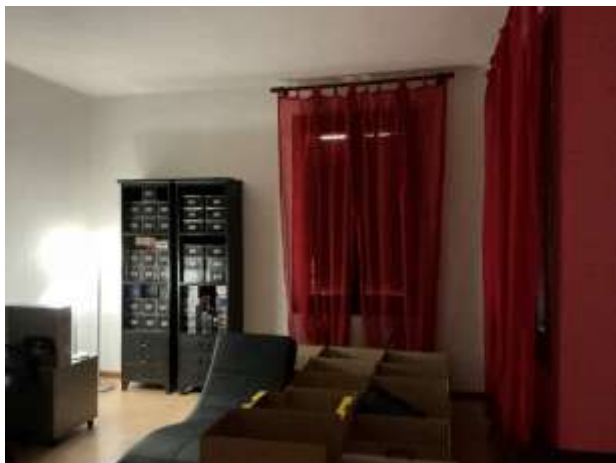


Foto 9: Camera P1



Foto 10: Camera P1



Foto 11: Bagno P1



Foto 12: piano secondo



Foto 13: Stanza P2



Foto 14: Stanza P2



Foto 15: Stanza P2



Foto 16: Stanza P2



Figura 4. Foto immobile.

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 dai proprietari esegutati.

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

Proprietà per l'intero in capo agli esegutati.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (25/09/2025): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Lonigo, al **Catasto Terreni, Foglio 3,**

- L'attuale **mappale 916** ente urbano di 1.536 mq deriva dal **mappale 916 ente urbano** di 466 mq, così identificato da Impianto meccanografico del 30.06.1974.
- Con TIPO MAPPALE del 30/12/1988 Pratica n. VI0203542 in atti dal 06/08/2004 (n. 139606.1/1988) Annotazione di immobile: comprende il num. 661 del fog. 3 - a definizione del tipo mappale n. 139606/1988 viene creato l'attuale **mappale 916** ente urbano di 1.536 (m.n. 916 di 466 mq + m.n. 661 di 1.070 mq).

Si premette che al catasto fabbricati i beni oggetto di pignoramento hanno avuto la seguente identificazione catastale:

Ante 1989 - Sez. A Fg.. 3:

m.n. 604 sub. 2 graff. m.n. 905 sub. 1 graff. 916 (cat. A/7) P. S1, T, 1

m.n. 604 sub. 3 (cat. A/7) P. 2

m.n.. 905 sub. 2 (cat. C/3)

m.n.. 905 sub. 3 (cat. A/4)

Variazione 23/02/1989

m.n.. 916 sub. 2 (cat. C/6)

m.n.. 604 sub. 7 (cat. A/7) P. S1, T, 1, 2 di 17 vani

Variazione 22/04/2014

m.n.. 916 sub. 2 (cat. C/6)

m.n.. 916 sub. 4 (cat. A/7) P. S1, T, 1, 2 di 17 vani

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Lonigo, al **Catasto Fabbricati, Foglio 3,**

- il **mappale 916 sub. 4**, cat. A/7, cl. 1, cons. 17 vani, sup. cat. tot. 499 mq, rend. € 1.536,46, via Cesare Battisti n. 140, P. S1-T-1-2 deriva da:
 - VARIAZIONE del 23/02/1989 in atti dal 08/02/2000 FUSIONE, ALTRE VAR, (n. 2116/1989). Viene costituito il m.n. 604 sub. 7 dai seguenti immobili soppressi:
Comune: LONIGO (E682) (VI)
Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 2
Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 3
Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 1
Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 2
Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 3
Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 916
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/04/2014 Pratica n. VI0053442 in atti dal 22/04/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14602.1/2014). Il m.n. 916 sub. 4 viene costituito dal soppresso m.n. 604 sub. 7;
- il **mappale 916 sub. 2**, cat. C/6, cl. 3, cons. 38 mq, sup. cat. tot. 38 mq, rend. € 62,80, via Cesare Battisti n. 140, P. T deriva da:

- VARIAZIONE del 23/02/1989 in atti dal 08/02/2000 FUSIONE, ALTRE VAR, (n. 2116/1989); Viene costituito il 916 sub. 2 dai seguenti immobili soppressi:

Comune: LONIGO (E682) (VI)

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 2

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 3

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 1

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 2

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 3

Sez. Urb. A Foglio 3 Particella 916

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 3, m.n. 915 sub. 2:**

Dalla variazione del **23.02.1989 al 08.07.2005 (morte XXXXXXXXXXX XXXXXXXX):**

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nato a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di ½ di piena proprietà;

XXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SOVIZZO (VI) il 24/11/1936 per la quota di ½ di piena proprietà;

Dal 08.07.2005 a oggi

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di 750/1000 di piena proprietà;

XXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VICENZA (VI) il 09/04/1974 per la quota di 250/1000 di piena proprietà;

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 3, m.n. 915 sub. 4**

Immobile predecessore m.n. 604 Sub. 7:

Dalla variazione del **23.02.1989 al 08.07.2005 (morte XXXXXXXXXXX XXXXXXXX):**

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nato a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di ½ di piena proprietà;

XXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SOVIZZO (VI) il 24/11/1936 per la quota di ½ di piena proprietà;

Dal 08.07.2005 al 22/04/2014

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di 750/1000 di piena proprietà;

XXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VICENZA (VI) il 09/04/1974 per la quota di 250/1000 di piena proprietà;

Dal 22/04/2014 ad oggi - m.n. 915 sub. 4

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di 750/1000 di piena proprietà;

XXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VICENZA (VI) il 09/04/1974 per la quota di 250/1000 di piena proprietà;

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di **successione per morte di XXXXXXXXXX XXXXXXXX** nato a Sovizzo (VI) in data 24 novembre 1936 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data 8 luglio 2005, certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 23 giugno 2006 repertorio n. 75/69 e **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **01.09.2006 ai numeri RG 24941 e RP 15117 (all. 5.1)**, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ai sig.ri:

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nata a Sovizzo (VI) in data 10 febbraio 1943 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (moglie, pervenuta quota di 1/4, già proprietaria della quota di 1/2);
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vicenza in data 9 aprile 1974 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (figlio, pervenuta quota 1/4).

NCEU Foglio 3 Particella 604 Subalterno 7,

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 2

(oltre ad altri)

Accettazione tacita di eredità del Notaio Cardarelli Patrizia del 26 marzo 2015 repertorio n. 7609/3989 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 aprile 2015 al numero di registro generale 5734 e numero di registro particolare 4281.

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 4;

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 2.

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Dianese Italo del **13.02.1987 trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **05.03.1987 ai numeri RG 3071 e RP 2487**, gli immobili oggetto di pignoramento

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 2, graffato con Foglio 3 Particella 905 Subalterno 1, Foglio 3 Particella 916,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 2,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 3,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 3

sono pervenuti ai sig.ri:

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nata a Sovizzo (VI) in data 10 febbraio 1943 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Sovizzo (VI) in data 24 novembre 1936 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

da precedenti proprietari XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX.

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

5.4 Giudizio di conformità catastale



Figura 5. Planimetria catastale dei beni

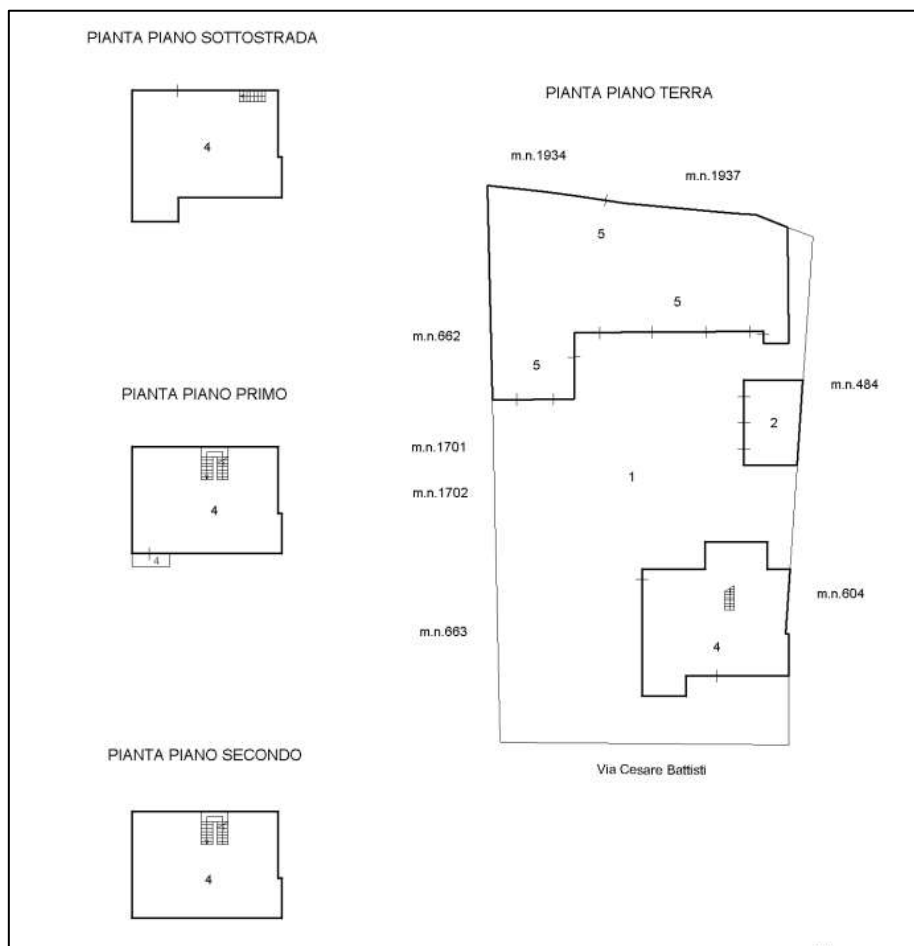


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

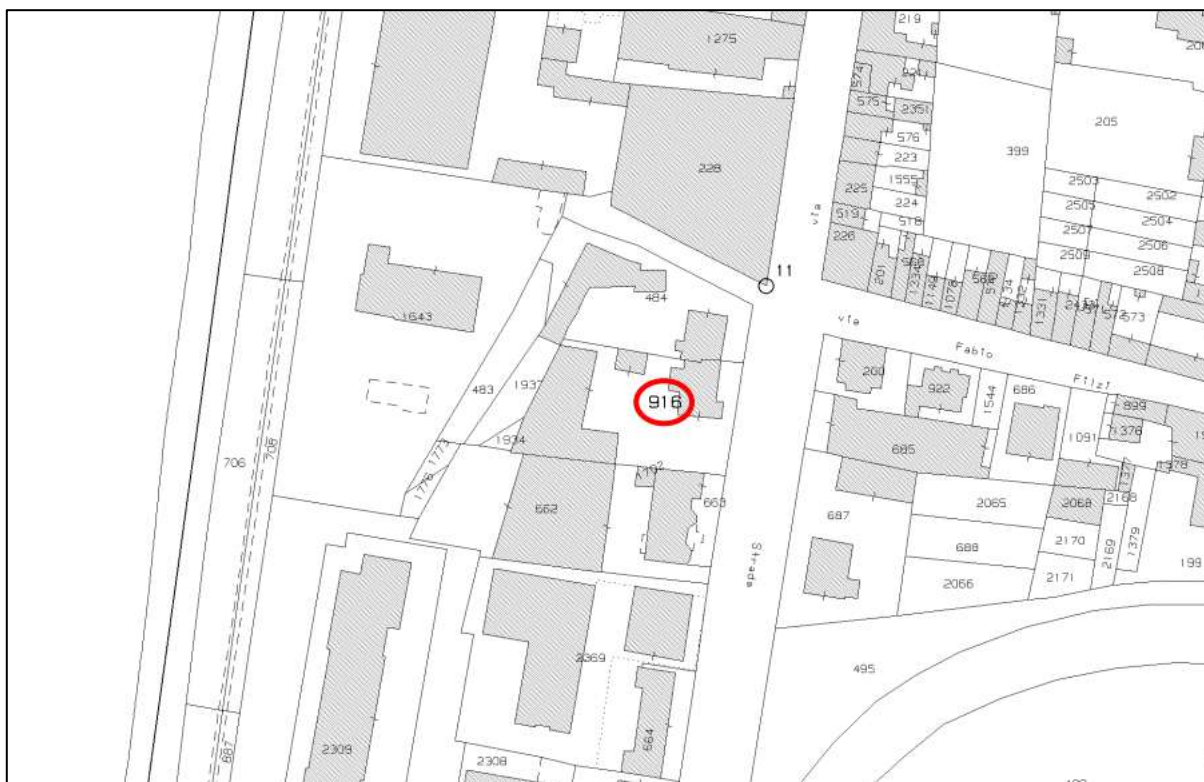


Figura 7. Estratto mappa catastale



Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità planimetriche come riportate negli allegati.

Si segnala che le planimetrie, oltre a contenere difformità relative ad aperture/chiusure/diverso posizionamento e/o spessore di fori e pareti divisorie, contengono imprecisioni nella rappresentazione grafica della sagoma dell'edificio.

L'autorimessa Fg. 3 m.n. 916 sub. 2 non presenta sostanziali difformità planimetriche.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, 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

€ 2.000,00

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 un'indicazione orientativa di massima. Eventuali costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi nell'abbattimento percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato 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.

In forza di **successione per morte di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX** nato a Sovizzo (VI) in data 24 novembre 1936 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data 8 luglio 2005, certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 23 giugno 2006 repertorio n. 75/69 e **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **01.09.2006 ai numeri RG 24941 e RP 15117 (all. 5.1)**, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ai sig.ri:

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nata a Sovizzo (VI) in data 10 febbraio 1943 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (moglie, pervenuta quota di 1/4, già proprietaria della quota di 1/2);

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vicenza in data 9 aprile 1974 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (figlio, pervenuta quota 1/4).

NCEU Foglio 3 Particella 604 Subalterno 7,

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 2

(oltre ad altri)

Accettazione tacita di eredità del Notaio Cardarelli Patrizia del 26 marzo 2015 repertorio n. 7609/3989 e **trascritta** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in **data 3 aprile 2015** al numero di registro generale **5734** e numero di registro particolare **4281**.

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 4;

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 2.

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Dianese Italo del **13.02.1987 trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **05.03.1987 ai numeri RG 3071 e RP 2487**, gli immobili oggetto di pignoramento

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 2, graffato con Foglio 3 Particella 905 Subalterno 1, Foglio 3 Particella 916,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 2,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 3,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 3

sono pervenuti ai sig.ri:

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nata a Sovizzo (VI) in data 10 febbraio 1943 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Sovizzo (VI) in data 24 novembre 1936 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

da precedenti proprietari XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Ante 13.02.1987

Immobili predecessori

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 2, graffato con Foglio 3 Particella 905 Subalterno 1, Foglio 3 Particella 916,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 2,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 905 Subalterno 3,

NCEU Sezione Urbana A Foglio 3 Particella 604 Subalterno 3

XXXXXX Ing. XXXXXX, nato a Pressana (VR) il 28.05.1944 CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni;

XXXXXX XXXXXX, nato a Pressana (VR) il 07.02.1936 CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni;

XXXXXX per. i. XXXXXX, nato a Pressana (VR) il 10.11.1933 CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni;

Dal 13.02.1987 al 23.02.1989

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nato a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

XXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SOVIZZO (VI) il 24/11/1936 per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Dal 23.02.1989 al 08.07.2005 (morte XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX):

Immobili predecessori:

NCEU Foglio 3 Particella 604 Subalterno 7,

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 2;

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX nato a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

XXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SOVIZZO (VI) il 24/11/1936 per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Dal 08.07.2005 al 22/04/2014

XXXXXXXXXX XXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di 750/1000 di piena proprietà;

XXXXXXXXXX Xxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VICENZA (VI) il 09/04/1974 per la quota di 250/1000 di piena proprietà;

Dal 22/04/2014 ad oggi

Immobili attuali:

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 4;

NCEU Foglio 3 Particella 916 Subalterno 2;

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943 per la quota di 750/1000 di piena proprietà;

XXXXXXXXXX Xxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VICENZA (VI) il 09/04/1974 per la quota di 250/1000 di piena proprietà;

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 spedita a mezzo e-mail la seguente documentazione ([all. 7](#)):

- **Permesso di Costruire in sanatoria del 21.07.2014 pratica n. 805/1986 del 15.07.1986 prot. 15035/2014** a seguito della domanda presentata dal sig. Xxxxxx Xxxxxx in data 15.07.1986 per la sanatoria di “costruzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale-commerciale e costruzione di garage” in Via Cesare Battisti, 142, catastalmente identificato al foglio 3, mappale 916 sub. 5;
- **Agibilità in data 23.03.1994 prot. 2702/94 pratica 102/93 – 164/93** relativa a magazzino ricambi, ufficio esposizione, officina manutenzioni e piccoli interventi, wc, anti-wc.
- **Denuncia di Inizio Attività in data 19.07.2013 prot. 13972/E** presentata dal sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx per “l'ampliamento ai sensi della L.R. 13/2011 e ristrutturazione di un edificio residenziale per trasformare l'unica abitazione presente in quattro distinti alloggi”.

Nota: allegata alla domanda DIA 19.07.2013 è stata fornita la relazione descrittiva e le tavole senza altra documentazione (es. rinnovo, fine lavori totale, parziale, ...). Quanto visionato in occasione del sopralluogo è confrontabile con lo “stato di fatto” rappresentato nelle tavole allegate alla DIA, non avendo riscontrato l'esecuzione dei lavori previsti nello stato di progetto.

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all. 7](#)). I beni sono all'interno della ZTO A - centro storico.

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.

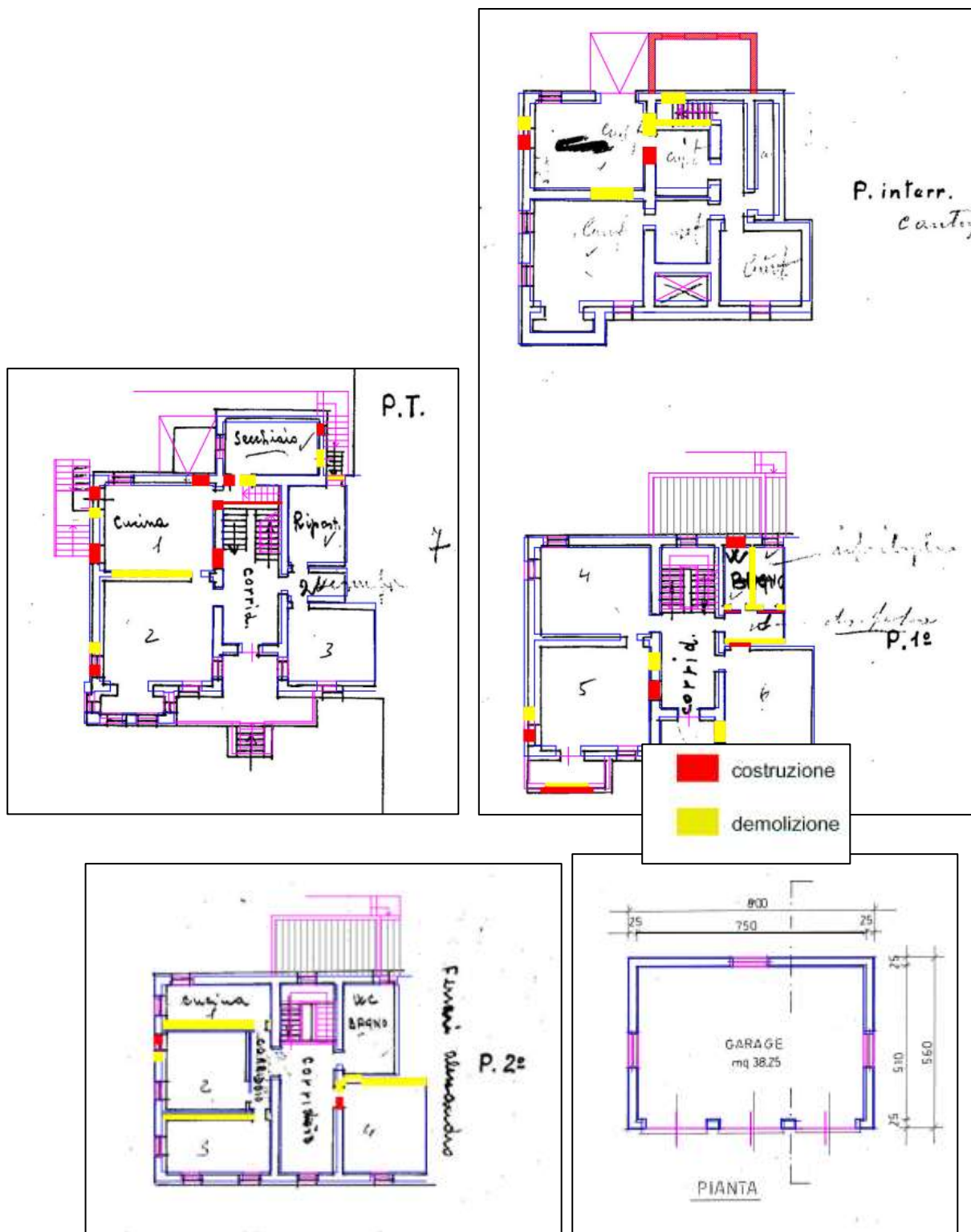
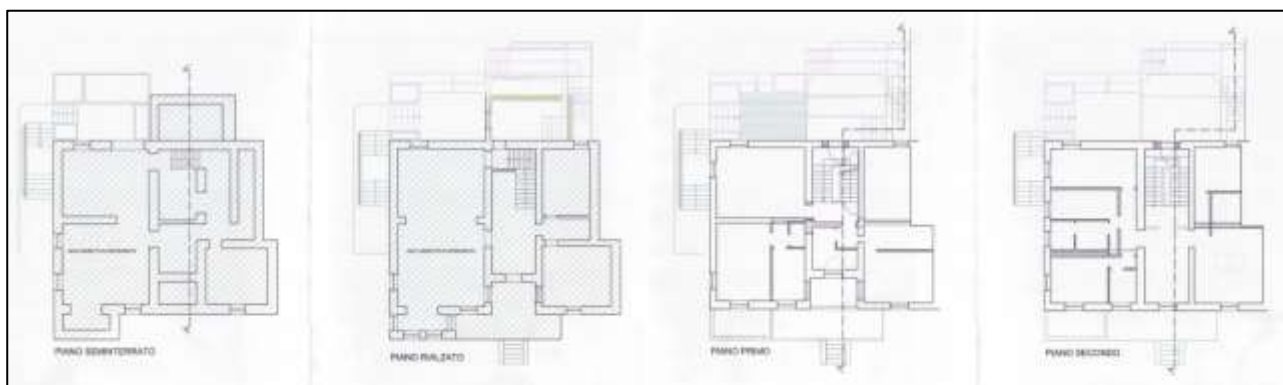
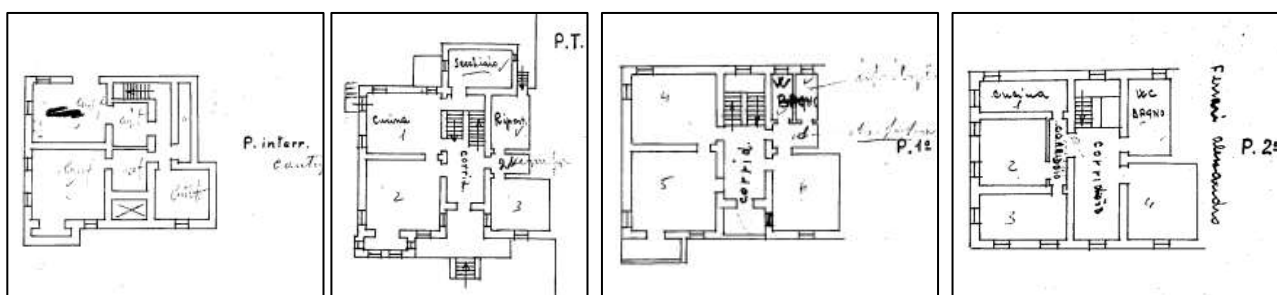


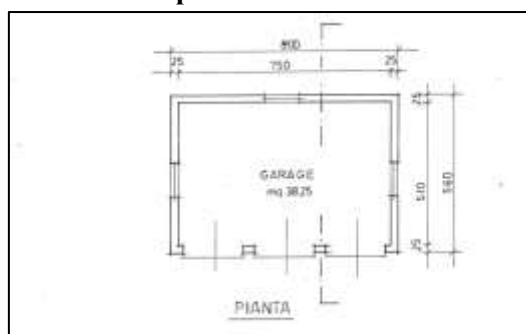
Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



Progetto DIA del 19.07.2013 non realizzato



Busta di impianto catastale 13.11.1953



**Progetto approvato garage
Figura 10. Stato approvato.**

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La documentazione amministrativa fornita dal Comune di Lonigo comprende una sanatoria relativa l'autorimessa esterna e, per quanto riguarda l'edificio residenziale principale, la sola DIA del 19.07.2013 per l'ampliamento ai sensi della L.R. 13/2011 e ristrutturazione di un edificio residenziale per trasformare l'unica abitazione presente in quattro distinti alloggi: progetto mai realizzato.

Quanto visionato in occasione del sopralluogo indicativamente è paragonabile con lo "stato di fatto" rappresentato nelle tavole allegate alla DIA, non avendo riscontrato l'esecuzione dei lavori previsti nello stato di progetto.

Pertanto, per quanto riguarda la definizione dello stato assentito, il D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020 poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) riporta quanto segue:

<<Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. **Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto**, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.>>*

A seguito di visione della busta di impianto presso i competenti uffici catastali, è stata reperita la planimetria catastale storica dell'edificio risalente al 13.11.1953. Tale planimetria è la prima planimetria relativa al fabbricato, ma si è potuto verificare che nella planimetria risalente all'anno 1939 del vicino immobile, è già riportata la sagoma del bene oggetto di studio. Tale circostanza induce a ritenere che l'immobile sia stato realizzato in epoca precedente.

Le difformità riscontrate sono riportate negli allegati.

Non è noto il momento in cui sono state realizzate tali difformità, di conseguenza non è possibile valutare i costi di sanatoria, dipendenti dall'epoca di realizzazione degli abusi.

Si specifica che, ai sensi dell'art 34 bis, alcune difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive-esecutive di legge.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate sono ricomprese all'interno dell'abbattimento percentuale applicato, così come consentito dal vademecum ed in via puramente indicativa.

Eventuali costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi, in modo indicativo e forfettario, nell'abbattimento percentuale applicato.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o 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: /
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: /
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: /
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: /;
- 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: non note;
- j) convenzioni matrimoniali: non note;
- k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: /
- l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: non noti;
- 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: non noti;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: /
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4 e 7.3;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale. Non sono state eseguite indagini sulla eventuale presenza di amianto o di altri inquinanti, come previste nei limiti dell'incarico;
- 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 20.01.2026)

Non risultano altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di seguito riportate all'interno del cap. 8.3 - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Sono presenti iscrizioni contro con annotazione di "cancellazione totale" e di "estinzione totale dell'obbligazione".

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

Aggiornamento alla data del 20.01.2026 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale.

ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2015 - Registro Particolare 853 Registro Generale 5735
Pubblico ufficiale CARDARELLI PATRIZIA Repertorio 7609/3989 del 26/03/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LONIGO(VI) fg. 3 m.n. 916 sub 4, sub 2, fg. 3 m.n. 916 sub 1 e CT fg. 3 m.n. 916
A favore di VENETO BANCA S.C.P.A.
Contro Xxxxx Xxxx XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2025 - Registro Particolare 15275 Registro Generale 21030
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5270 del 04/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LONIGO(VI) fg. 3 m.n. 916 sub 4, sub 2, fg. 3 m.n. 916 sub 1 e CT fg. 3 m.n. 916
A favore di Amco Asset Management Company spa
Contro Xxxxx Xxxx XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello 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'immobile pignorato presenta la corte in comune con terzi e il lato nord adiacente ad altra unità immobiliare formando un fabbricato con un unico tetto e murature comuni.

Non risulta sia stato costituito un condominio e non sono noti eventuali accordi per la gestione delle parti in comunione (es. murature perimetrali, tetto, ecc...).

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: /
- d) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: /
- e) presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: /
- f) dotazioni, impianti e servitù condominiali: /
- g) tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: /
- h) certificati di conformità degli impianti condominiali: /

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 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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

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

Superficie commerciale Subject	Destinazione	Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerci ali	Tipo caratteristica
	Appartamento PT	156	100%	156,0	Quantitativa
	Portico ingresso PT	5	30%	1,5	Quantitativa
	Appartamento P1	125	100%	125,0	Quantitativa
	Balconi terrazzi P1	12	30%	3,6	Quantitativa
	Appartamento P2	130	100%	130,0	Quantitativa
	Piano Interrato	135	50%	37,5	Quantitativa
	Autorimessa	45	25%	11,25	Quantitativa
	<i>Totale:</i>	<i>608</i>		<i>464,85</i>	
	Totale Superficie Commerciale			465	mq

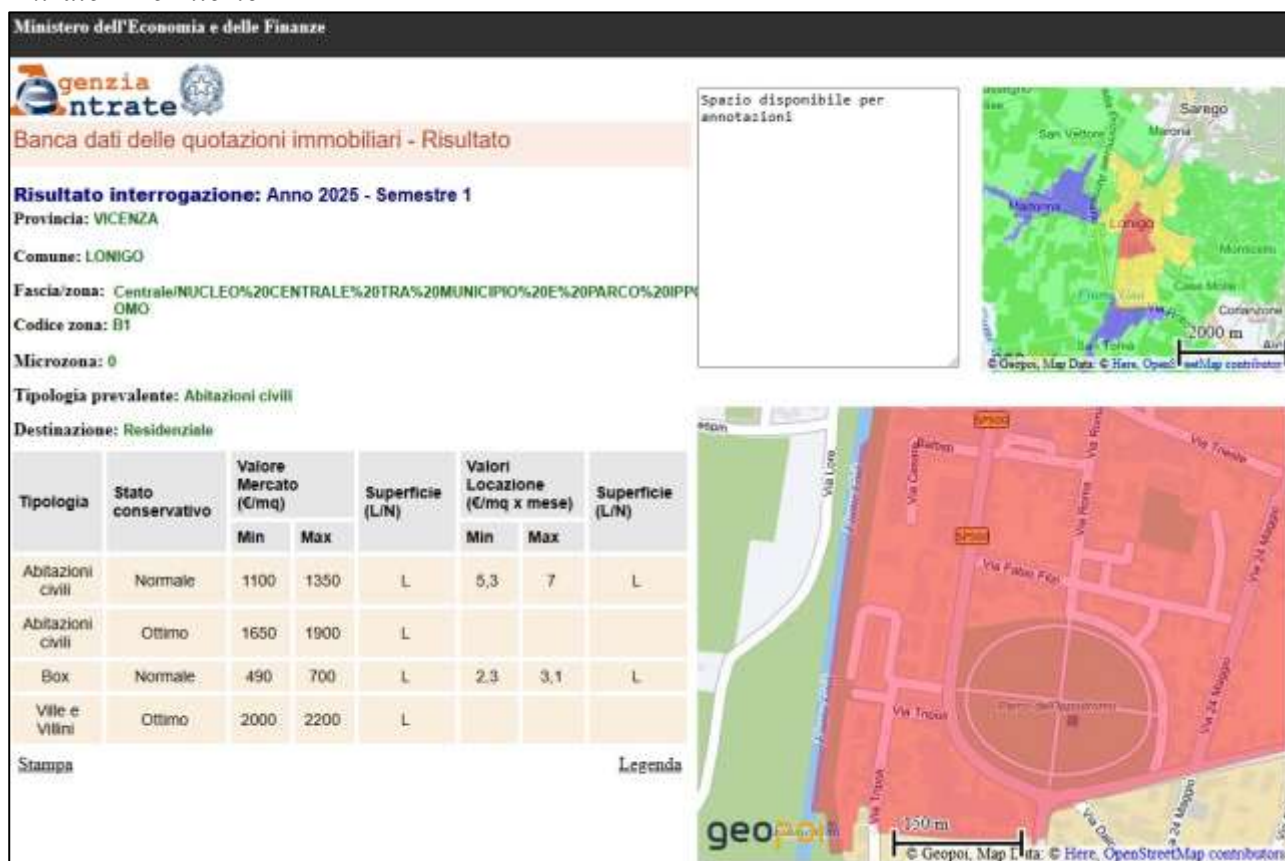
Dalla ricerca effettuata presso il portale dell’Agenzia del Territorio, con riferimento agli ultimi due anni, non è stato possibile reperire la presenza di un numero sufficiente di atti di compravendita di immobili comparabili al subject, aventi superfici, caratteristiche, rendita e posizione simili al subject (Ispezione n. T212711 del 28/01/2026)

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare e le informazioni derivanti dalle pubblicazioni periodiche “Borsa Immobiliare” a cura della Camera di Commercio di Vicenza. È stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

Quotazione tratta da “O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell’Agenzia delle Entrate – Territorio”:



Quotazione tratta da “Borsino Immobiliare”:

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.353	Euro 1.667	Euro 1.981

Quotazione tratta da “Borsa Immobiliare” a cura della Camera di Commercio di Vicenza:

	nuovo (costruito dal 2023)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
LONIGO								
zona centrale o di pregio	1.800	2.100	1.400	1.800	400	650	10.000	13.000
resto del territorio	*	*	1.375	1.600	350	550	9.500	12.000

Sono stati inoltre consultati gli annunci di vendita su siti specializzati reperendo le seguenti informazioni in merito ad asking price riferiti a beni simili al subject.

	Prezzo (€)	Superf. (mq)	Prezzo unitario €/mq
Annuncio 1	580.000,00	543	1.068,00
Annuncio 2	380.000,00	400	950,00
Annuncio 3	590.000,00	527	1.120,00
		media	1.046,00

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

		(€/mq)
OMI		1.225,00
Borsino Immobiliare		1.353,00
Asking price		1.046,00
	Media (€/mq)	1.207,97
	Arrotondato (€/mq)	1.200,00

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unit. medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Residenziale	465	1.200,00	558.000,00

A seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

€ 558.000,00 (cinquecentocinquantottomila/00 €), pari a circa 1.200,00 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili, 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) la consistenza e lo stato dell'immobile con particolare riferimento alle infiltrazioni rilevate al piano secondo provenienti dal tetto e alla corte esterna comune con attività di autorimessa/elettrauto;

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 cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati:

Più probabile valore di mercato del bene	€ 558.000,00
Detrazioni	
riduzione del 20% sul valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e per eventuali costi per difformità anche non segnalate nella presente relazione	- € 111.600,00
costi per la regolarizzazione catastale	- € 2.000,00
costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica (comprese nel ribasso percentuale)	-
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:	€ 444.400,00

Valore a base d'asta: € 444.400,00
(€ quattrocentoquarantaquattromilaquattrocento/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
-	-

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 beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori esegutati.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Come da certificati di residenza allegati alla perizia:

XXXXXXXXXX Xxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VICENZA (VI) il 09/04/1974, risulta residente in Comune di Lonigo, Via Cesare Battisti, 140 dal 06.03.2020 ad oggi.

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a SOVIZZO (VI) il 10/02/1943, risulta residente in Comune di Lonigo, Via Cesare Battisti, 140 dal 08.08.1968 ad oggi.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Come da certificati di stato civile allegati alla perizia:

XXXXXXXXXX Xxxxxxxx risulta di stato civile libero.

XXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx ha contratto matrimonio il 23.10.1967, con XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, deceduto il 08.07.2005. Con atto in data 12 gennaio 1978 nr. 47 - II - C dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Montecchio Maggiore, la sposa XXXXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxx nata in Sovizzo il 10-02-1943, residente in Lonigo, ha scelto il regime patrimoniale ai sensi dell'art. 228, primo comma, della legge 19 maggio 1975 nr 151 (l'atto di provenienza tra coniugi è del 1987).

15. LOTTI

Lotto n. 1 di 1.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Al piano secondo sono presenti infiltrazioni provenienti dal coperto.

Corte comune a tutti i subalterni, in particolare con attività di autofficina/elettrauto in proprietà di terzi: non sono stati reperiti accordi per uso diverso della corte.

Vicenza, li 06/02/2026

Il Tecnico Incaricato
Ing. Carlo Casonato
(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, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- 4.1 Mappe catastali storiche
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati