
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. 287/2023

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA
Beni in Lonigo (VI), Via Preon civ. 9/A

LOTTO UNO
Abitazione con corti esclusive e autorimessa

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E8640 – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario IVG
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon
1 di 23

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNO

Procedura es. imm. n. **287/2023 R.G.**
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 24.06.2024

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

Diritto pignorato: Piena proprietà per l'intero

Tipologia bene: Abitazione con corti esclusive e autorimessa

Ubicazione: Comune di Lonigo (VI), Via Preon civ. 9/A

Dati Catastali attuali:

C.F. – Comune di Lonigo – Foglio 4

Mappale n. 158 sub 12 – categoria A/2 – consistenza 12,5 vani mq – R.C. € 1.355,70 – piano T-1-2

Mappale n. 158 sub 7 – categoria C/6 – consistenza 23 mq – R.C. € 53,45 – piano T

Mappale n. 60 sub 5 – B.C.N.C. corte comune ai mappali n. 158/12 e n. 158/7

Superficie commerciale: abitazione circa 317 mq - garage sup. catastale 23 mq

Stato: Normale

Differmità catastali: Lievi difformità per cui non si rende necessaria una nuova planimetria

Differmità urbanistico edilizie: Non si sono rilevate difformità sostanziali

Valore di mercato: € 412.000,00

Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili

Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 362.300,00

Vendibilità/appetibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Iniziative di vendita: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.

Occupazione: I beni sono occupati dall'esecutata con la famiglia

Titolo di occupazione: proprietà

Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe: Acquisite (v. All. 5)

A.P.E.: classe energetica "F"

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: v. punto 5.1 pagg. 16-17

INDICE ALLEGATI

All. 1 – Documentazione fotografica

All. 2 – Documentazione catastale

All. 3 – Titoli Edilizi

All. 4 – Provenienze

All. 5 – Documentazione Ufficio Anagrafe

All. 6 – Ortofoto

All. 7 – Sovrapposizioni stato di fatto

All. 8 – APE

All. 9 – Relazione Epurata



QUESITO E GIURAMENTO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. 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), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), 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”.

Il Giudice dr.ssa Maria Antonietta Rosato in data **20.10.2023** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **31.10.2023** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione degli atti di provenienza in data 31.10.2023

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo tramite PEC in data 16.11.2023, ricevuto in data 21.11.2023

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 18.12.2023

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di _____ in data 31.10.2023 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi alle esecutate, ricevuti a mezzo PEC il 09.11.2023 e il 22.11.2023

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale in data 20.4.24 e risposta in data 22.4.2024

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 31.10.2023 e risposta in data 14.11.2023

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, né è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**. Se l'immobile è ricompreso in un condominio, si specifica che non sono oggetto di rilievo le parti comuni.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (occulta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di amianto.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa 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 nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.



RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Beni in Lonigo (VI)

Via Preon civ. 9/A

LOTTO UNO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad un'**abitazione con corti esclusive e autorimessa**, ubicata in Comune di Lonigo, in Via Preon civ. 9/A.

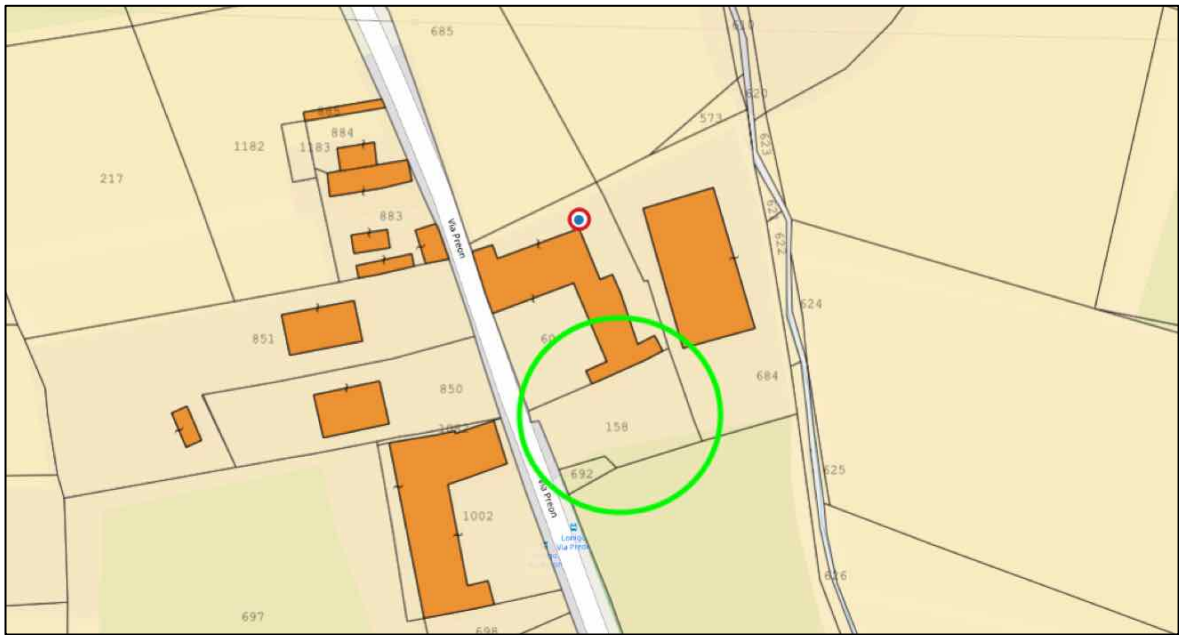
Caratteristiche zona: Zona semicentrale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di Lonigo – Foglio 4

Mappale n. 158 sub 12 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 12,5 vani – superficie catastale totale 358 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 345 mq – R.C. € 1.355,70 – piani T-1-2 – Via Preon snc – intestato a _____ per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Mappale n. 158 sub 7 – categoria C/6 – classe 5 – consistenza 23 mq – superficie catastale totale 23 mq – R.C. € 53,45 – piano T – Via Preon snc – intestato a _____ per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Costituisce bene esclusivo la corte comune ai soli mm.nn. 158/12 e 158/7, identificata catastalmente al CF con il Mappale n. 60 sub 5*

Costituiscono corti comuni:

Mappale n. 158 sub 1* – immobile non presente nella banca dati catastale;

Mappale n. 60 sub 1* – immobile non presente nella banca dati catastale;

***Nell’atto di provenienza** dei beni all’esecutata è esplicitato, tra il resto, quanto segue:

[sono compresi nella compravendita - N.d.R] il mn.ro 60 sub 5 (corte comune ai mn. 158 sub 7 e 158 sub 12; La presente compravendita comprende inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato cui fa parte e quanto a destinazione comune ai sensi e per

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario IVG
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon
8 di 23

gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C., in particolare sui seguenti beni comuni non censibili identificati nello stesso Comune e foglio coi mappali n.ri: 60 sub 1 (corte comune ai mn. 60 e 158); 158 sub 1 (corte comune ai mn. 60, 158 e 684 con diritto di accesso e regresso ai mn. 682 e 692 del NCT [...]).

I fabbricati insistono sulle aree identificate catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Lonigo – Foglio 4

Mappale n. 158 – Ente Urbano di **2.142 mq**

Coerenze

NOTA: la mappa Wegis non è aggiornata, pertanto non è possibile determinare le coerenze corrette.

Secondo l'ultimo elaborato planimetrico, prot. VI0465676 del 29.11.2007:

- il **m.n. 158/12** in senso orario confina con: m.n. 685; mm.nn. 158/3-158/10; m.n. 60/5; via Preon (salvo i più precisi);
- il **m.n. 158/7** in senso orario confina con: m.n. 60/3; m.n. 158/10 su due lati; m.n. 60/1;
- il **m.n. 60/5** in senso orario confina con: m.n. 158/12; m.n. 60/3; m.n. 60/1; via Preon;
- Le corti comuni **mm.nn. 60/1-158/1**, nel loro complesso in senso orario confinano con: mm.nn. 60/5-60/3; mm.nn. 158/7-158/10-684; mm.nn. 682-692; via Preon.

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 158 (Ente Urbano con superficie di 2.142 mq):

- all'impianto meccanografico del 30.06.1974 compariva come ente urbano di 200 mq;
- con Tipo Mappale del 07.11.2003 Pratica n. 83890 in atti dal 07.11.2003 (n. 16769.2/2003) ha aumentato la superficie in 2.142 mq;
- con Tipo Mappale del 27.01.2004 Pratica n. VI0485228 in atti dal 27.01.2004 (n. 485228.1/2003) ha mantenuto qualità e superficie;
- con Tipo Mappale del 27.01.2004 Pratica n. VI0485233 in atti dal 27.01.2004 (n. 485233.1/2003) ha mantenuto qualità e superficie.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 158/12 deriva:

- dalla VARIAZIONE del 29.11.2007 Pratica n. VI0465676 in atti dal 29.11.2007 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33566.1/2007);
- dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29.11.2008 Pratica n. VI0410653 in atti dal 29.11.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20084.1/2008);

-
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 158/7

deriva:

- dalla VARIAZIONE del 19.12.1991 in atti dal 25.01.2000 FUSIONE, RISTRUTTURAZIONE, DIV. DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZ. DELLA CORTE IN CORTI ESCL (n. 9615/1991);
- dalla VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si evidenzia, relativamente all'**abitazione**, una lieve difformità consistente nella presenza di una piccola parete in cucina (in rosso), mentre, relativamente all'**autorimessa**, si rileva che la stessa non è dotata delle due porte rappresentate nella planimetria catastale (v. All. 2).

Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche di seguito allegate.

Si rileva altresì che la mappa Wegis non risulta aggiornata (quello che in gran parte è il m.n. 158 è ancora rappresentato come l'originario m.n. 60).

A causa di ciò, la perimetrazione degli spazi esterni è da verificare sul posto, in quanto la mappa non rappresenta le risultanze dei frazionamenti succedutisi nel tempo e non vi è corrispondenza con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico del 2007.

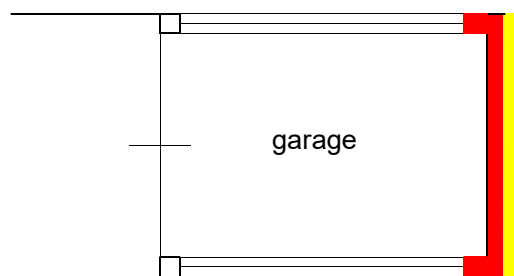
Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si è del parere che occorra presentare istanza di evasione dei frazionamenti che si sono succeduti nel tempo, mentre non pare necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento relativamente all'abitazione, in quanto la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, secondo le "disposizioni vigenti in materia catastale", non sussistendo difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, sul numero dei vani e sulla loro destinazione funzionale e tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali. Risulta invece necessario provvedere al deposito della planimetria catastale aggiornata del garage, successivamente all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria. I costi delle regolarizzazioni catastali relative al mancato aggiornamento della mappa Wegis, alla verifica sul posto della perimetrazione degli spazi esterni, alla presentazione della planimetria aggiornata del garage ed altri eventuali devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI-CATASTALE

ALL.

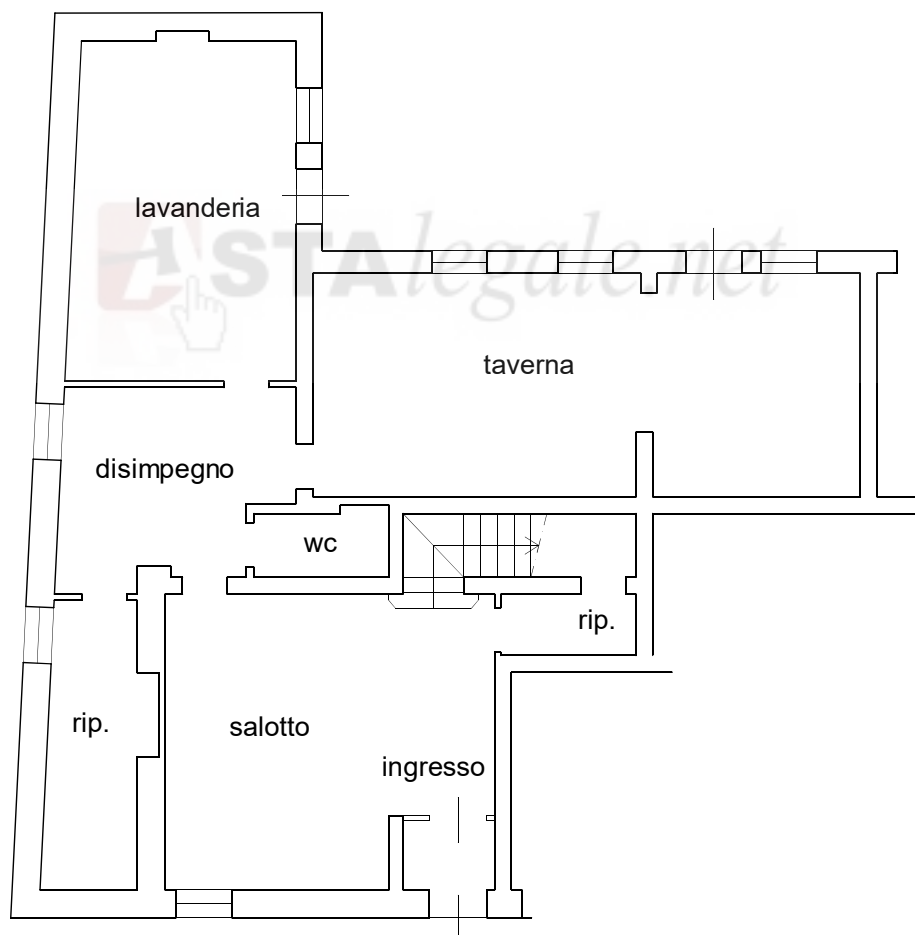
Fg. 4 m.n. 158 sub. 7

Piano Terra



Fg. 4 m.n. 158 sub. 12

Piano Terra

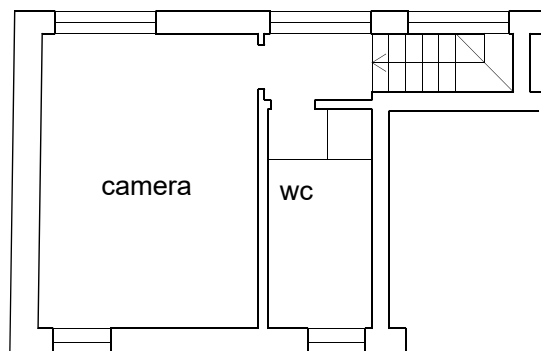


SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI-CATASTALE

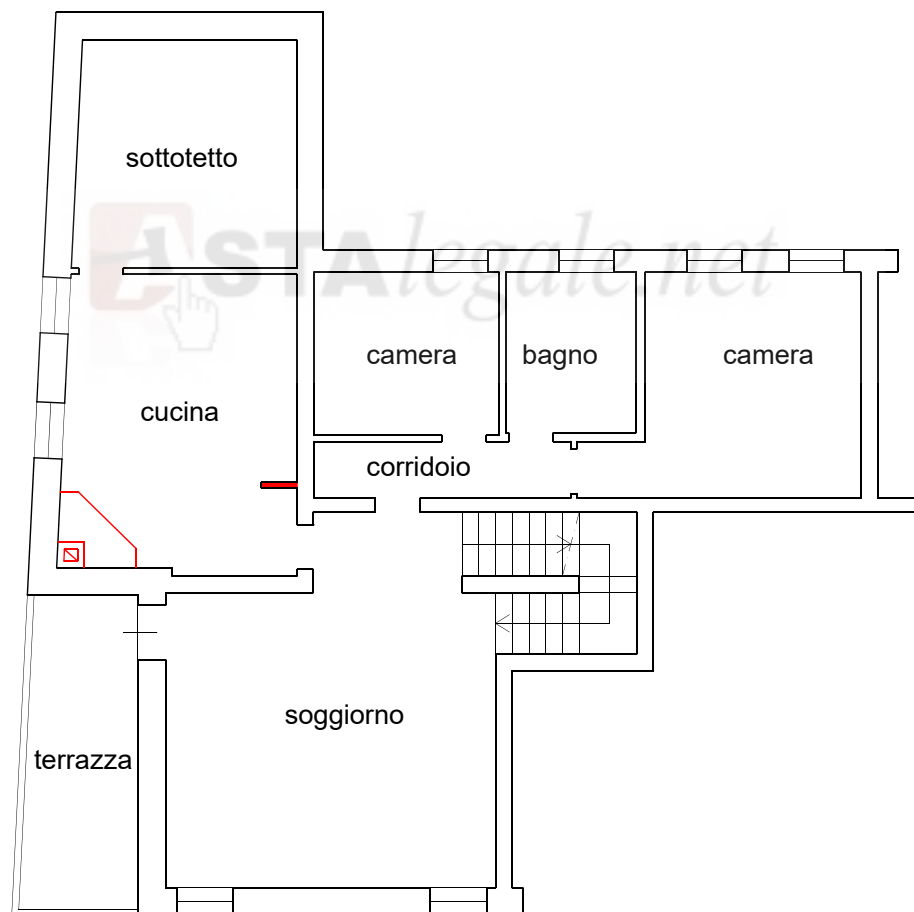
ALL.

Fg. 4 m.n. 158 sub. 12

Piano Secondo



Piano Primo



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un'abitazione che si sviluppa ai piani terra-primo-secondo, con area esterna esclusiva (m.n. 158/12-60/5) e autorimessa (m.n. 158/7) al piano terra, sita in Via Preon civ. 9/A, in Comune di Lonigo.

L'impianto originario è ante '67. Nel 1991 l'abitazione è stata oggetto di ristrutturazione totale (v. DOCFA del 2007).

L'accesso al bene di cui trattasi avviene attraverso un cancello pedonale al civ. 9/A. E' altresì presente un cancello carrabile comune con l'adiacente unità abitativa.

L'abitazione si compone di: a p.T ingresso sul salotto, due ripostigli, wc, vano scala, disimpegno, taverna, lavanderia e corte esclusiva; a p.1 soggiorno con terrazza, cucina, vano sottotetto, vano scala, corridoio bagno e due camere; a p.2 vano scala, camera e wc.

Esternamente, è presente un'area comune unicamente all'abitazione e all'autorimessa (m.n. 60/5), in parte pavimentata e in parte tenuta a giardino. Sono presenti altresì due corti comuni anche a terzi (mm.nn. 60/1-158/1).

Nota: la perimetrazione degli spazi esterni è da verificare sul posto, a causa della mancanza di mappa Wegis aggiornata con le risultanze dei frazionamenti succedutisi nel tempo e della mancata corrispondenza con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico del 2007.

Le finiture dell'abitazione sono superiori alla media, come da foto allegate di seguito (pavimento alla veneziana, scale rivestite in marmo rosa, ecc.).

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a condensazione posizionata nella lavanderia a p.T,



vista esterna



ingresso



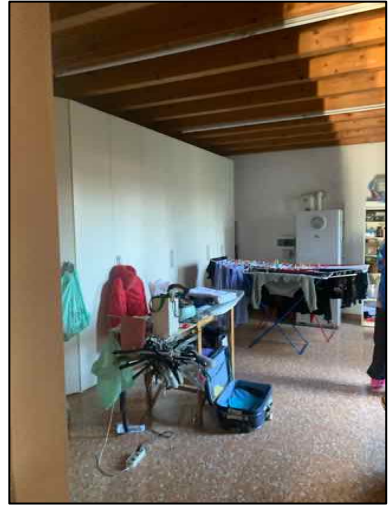
angolo ingresso



wc p.T.



taverna



lavanderia



corte esclusiva



cucina p.1



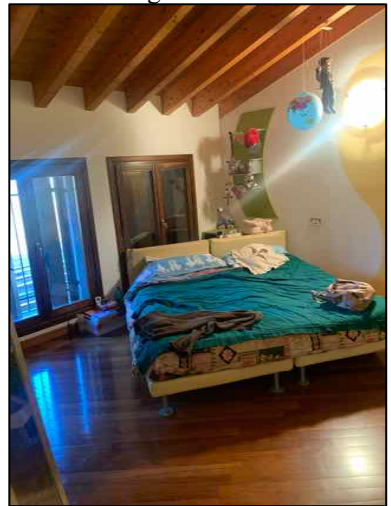
angolo cucina



salotto p.1.



bagno p.1



camera



camera p.2.



Bagno p.2



autorimessa

Il bene in oggetto sviluppa complessivamente una **superficie commerciale** pari a circa 317 mq (abitazione) – mq 23 (garage – sup. catastale) – circa mq 99 (corti esclusive).

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione buono**.

L'immobile rientra in Classe Energetica "F".

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo è stato riferito che i beni sono abitati dall'esecutata con la famiglia.

Nota: L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 14.11.2023 che a nome dell'esecutata non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili pignorati, così come catastalmente indicati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita all'esecutata _____ relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 alla data del 03.05.2024, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza, in data 04.05.2024.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **11.08.2017** ai nn. **17082 RG/11925 RP** derivante da **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE – DOMANDA GIUDIZIALE** rep. 2494 del 24.07.2017 a firma del Tribunale di Vicenza.

A favore di

contro, tra gli altri,

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Lonigo, C.F. Fog. 4 mm.nn. 158/7-158/12- 60/5 e, per quota di competenza, le parti comuni mm.nn. 60/1-158/1;

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. **Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE contro** in data **25.09.2017** ai nn. **18757 RG/3112 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 3113 del 11.09.2017 a firma del Tribunale di Vicenza.

A favore di

contro, tra gli altri,

Somma capitale: 500.000,00 €

Somma iscritta: 500.000,00 €

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Lonigo, C.F. Fog. 4 mm.nn. 158/7-158/12.

4.6. **Pignoramenti:**

- **TRASCRIZIONE contro** in data **31.07.2023** ai nn. **17659 RG/12960 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 3730 del 14.07.2023 a firma degli Ufficiali Giudiziari di Vicenza.

A favore di

contro

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Lonigo, C.F. Fog. 4 mm.nn. 158/7-158/12.

4.7. **Altre formalità:**

- **TRASCRIZIONE a favore e contro** in data **06.08.2012** ai nn. **15052 RG/11349 RP** derivante da *ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE* rep. 133295 del 01.08.2012 a firma del notaio dr. Beniamino Itri.

A favore e contro

Beni interessati: Comune di Lonigo, C.F. Fog. 4 mm.nn. 158/7-158/12- 60/5 e, per quota di competenza, le parti comuni mm.nn. 60/1-158/1.

ANNOTAZIONE del **27.10.2022** ai nn. **24406 R.G./ 3082 R.P.** – ATTO DI INEFFICACIA TOTALE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si rileva che la mappa Wegis non risulta aggiornata (quello che in gran parte è il m.n. 158 è ancora rappresentato come l'originario m.n. 60).

Nota: la perimetrazione degli spazi esterni è da verificare sul posto, a causa della mancanza di mappa Wegis aggiornata con le risultanze dei frazionamenti succedutisi nel tempo e della mancata corrispondenza con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico del 2007.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

La signora _____ risulta essere proprietario dell'intero in forza di **atto di compravendita del 01.08.2012 rep. 133294** del notaio dr. Beniamino Itri, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 06.08.2012 ai nn. 15051/11348 da potere

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- La società _____ vende, cede e trasferisce senza riserva alcuna alla signora _____ che, in buona fede, accetta e acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato sito in Comune di Lonigo alla Via Preon n. 9/A, e precisamente: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso posta su tre livelli (piano terra, primo e secondo) con annessi: il garage, staccato dall'abitazione posto al piano terra nonché due zonette di terreno pertinenziali ad uso corti esclusive [...].
La presente compravendita comprende inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato cui fa parte e quanto a destinazione comune ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C., in particolare sui seguenti beni comuni non censibili identificati nello stesso Comune e foglio coi mm.nn. 60 sub 1 (corte comune ai mm.nn. 60 e 158), 158 sub 1 (corte comune ai mm.nn. 60, 158 e 684 con diritto di accesso e regresso ai mm.nn. 682 e 692 NCT) [...].
- Il prezzo della vendita è convenuto e stabilito in complessivi euro 400.000,00 oltre IVA 10%, di cui la società venditrice nel dichiarare di averli già ricevuti in precedenza dalla parte acquirente, alla stessa rilascia ampia, finale ed estintiva quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale [...].
- L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla società venditrice, infra una maggiore consistenza, per totale ristrutturazione dell'interno complesso acquistato giusta atto di compravendita in autentica di firme in data 28.12.1987 n. 22454 rep. per Notaio Paolo Dianese di Vicenza, ivi registrato il 18.01.1988 ai nn. 988/782 e successivo atto di permuta in data 06.08.1990 n. 6309 rep. per Notaio Beniamino Itri di Lonigo, registrato a Vicenza il 24.08.1990 al n. 2593 Pubblici ed ivi trascritto il 24.08.1990 ai nn. 10725/7719 [...].
- La presente vendita si esegue nello stato di fatto e diritto in cui l'unità immobiliare in oggetto si trova [...] con ogni accessione, accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, diritto, ragione, azione e servitù attive e passive, nonché con tutte le caratteristiche tecniche di costruzione e rifinitura anche quanto a dotazioni, impianti, stato conservativo e quant'altro di pertinenza dell'unità in oggetto ed in riferimento a tutte le servitù di attraversamento per tubazioni e sottoservizi così come esistenti [...].

-
- Con riferimento al disposto della L. 47/85 nonché del DPR 06.06.2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) il signor nell'anzidetta qualità, [...] dichiara ed attesta, e la parte acquirente ne prende atto dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità: che l'originario fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era stato iniziato in data anteriore al 1° settembre 1967; che detta unità è stata oggetto di interventi edilizi per totale ristrutturazione per cui il Comune di Lonigo ha rilasciato i seguenti provvedimenti:
- concessione edilizia n. 4505/88 Pratica n. 13/1988 in data 17.06.1988 e successive varianti n. 16067 Prot. del 06.03.1992, n. 11560 di Prot. del 20.10.1992 e n. 10083 Prot. del 09.08.1993 con autorizzazione di abitabilità in data 22.10.1992 Prot. n. 15561/92;
 - permesso di costruire n. 4145 di Prot. Pratica n. PC07/026 in data 12.09.2007;
 - di aver dato comunicazione allo stesso Comune di esecuzione lavori soggetti a denuncia di inizio attività in data 08.11.2007;
 - certificato di agibilità n. 30/08 di Prot. in data 24.01.2008;
 - che detta unità immobiliare non ha subito ulteriori modifiche né provvedimenti sanzionatori.

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

la proprietà dell'originario terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili (m.n. 158 sub 12 e m.n. 158 sub 7) è pervenuta **parte** per **atto di compravendita del 28.12.1987 rep. 22454** del notaio dr. Paolo Dianese, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 20.01.1988 ai nn. 988/782 da potere di **e parte** per **atto di permuta del 06.08.1990 rep. 6309** del notaio dr. Beniamino Itri, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 24.08.1990 ai nn. 10725/7719 da potere di

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in “*Edificazione diffusa/ ZTO E – Agricole*” (artt. 30-34 delle Norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Lonigo.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo, trasmessa tramite PEC in data 16.11.2023, le pratiche inviate dal suddetto ufficio in data 21.11.2023 e successivamente a nuova richiesta del 23.02.2024 trasmesse il 29.03.2024 sono le seguenti:

- **P.E. n. 13/1988 – Concessione Edilizia prot. 4505/88** rilasciata in data **17.06.1988** alla società per lavori di RISTRUTTURAZIONE DELLA CORTE N. 29 LOCALITÀ PREON, sui mm.nn. 154-155-156-157-158-270-60 del foglio n. 4.
 - **P.E. n. 13/1988 Variante n. 231/91 – Concessione Edilizia prot. 11447** rilasciata in data **16.10.1991** alla società per lavori di VARIANTE IN C.O. PER ESECUZIONE DI OPERE INTERNE E PROSPETTICHE ALLA C.E. n. 4505 del 17.06.1988, relativa alla ristrutturazione della corte n. 29, sui mm.nn. 60-155 del foglio n. 4.
 - **P.E. n. 309/1991 Rif. P.E. n. 13/1988 – Concessione Edilizia prot. 16067** rilasciata in data **06.03.1992** alla società per lavori di COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE RELATIVI ALLA CORTE N. 29 LOCALITÀ PREON (rif. C.E. n. 4505 del 17.06.1988 e P.E. 13/88), sui mm.nn. 60-155 e altri del foglio n. 4.
 - **P.E. n. 13/1988 Variante n. 231/92 – Concessione Edilizia prot. 11560** rilasciata in data **20.10.1992** alla società per lavori di VARIANTE IN C.O. PER ESECUZIONE DI OPERE INTERNE E PROSPETTICHE ALLA C.E. n. 16067 del 13.03.1992, relativa al completamento lavori di ristrutturazione corte n. 29 località Preon (rif. C.E. n. 4505 del 17.06.1988 e P.E. 13/88), sui mm.nn. 60-155 e altri del foglio n. 4.
- All'interno della pratica è stato rinvenuta l'**Autorizzazione di Abitabilità prot. 15561/92** rilasciata in data 22.10.1992 alla società e relativa ai mm.nn. 156-157 e altri.
- **P.E. n. 13/1988 2^ Variante n. 144/93 – Concessione Edilizia prot. 10083** rilasciata in data **09.08.1993** alla società per lavori di 2^ VARIANTE IN C.O. PER ESECUZIONE DI OPERE INTERNE E PROSPETTICHE ALLA C.E. n. 16067 del

-
- 13.03.1992, relativa al completamento lavori di ristrutturazione corte n. 29 località Preon (rif. C.E. n. 4505 del 17.06.1988 e P.E. 13/88), sui mm.nn. 60-155 e altri del foglio n. 4;
- **P.E. n. PC07/026 Permesso di Costruire prot. n. 4145** rilasciato in data **12.09.2007** alla società
per lavori di CAMBIO D'USO AL PIANO TERRA
ESISTENTE DA UFFICIO A LOCALI ACCESSORI DELL'ABITAZIONE PIANO PRIMO
ESISTENTE; COMPLETAMENTO UNITA' RESIDENZIALE ESISTENTE PIANO PRIMO
E SECONDO (mm.nn. 60/4-158/8-158/9 poi diventati mm.nn. 60/5-158/12);
 - **D.I.A. prot. 19390** presentata il **08.11.2007** dalla società per
lavori di VARIANTI al P.d.C. n. 4145 del 12.09.2007;
 - **CERTIFICATO DI AGIBILITA'** relativo all'unità abitativa m.n. 158/12 rilasciato in data
24.01.2008 prot. 0030/08.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilavato in sede di sopralluogo si rileva la difformità relativa al garage, consistente nell'assenza delle due porte che compaiono nel progetto approvato (v. All. 7 e anche conformità catastale pag. 11).

Per la **regolarizzazione** di detta difformità si deve presentare una pratica di sanatoria, i cui costi, unitamente ad eventuali altri oneri, devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche allegate.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione).

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc., secondo le quote di competenza.

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, la Borsa immobiliare a cura della camera di Commercio di Vicenza. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto (OMI), il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

Quotazioni Comune di Lonigo:

Borsino Immobiliare

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media	
Valore minimo Euro 1.348	Valore medio Euro 1.607	Valore massimo Euro 1.866

Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
LONIGO						
1. zona centrale o di pregio	1.300	1.650	400	600	10.000	13.000
2. resto del territorio	1.300	1.475	350	550	9.000	11.500

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: LONIGO

Fascia/zona: Semicentrale/AREE CIRCOSTANTI CENTRO STORICO TRA VIA PONTESPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA ROTONDA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1550	L	5,1	6,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	820	L			
Box	NORMALE	490	700	L	2,3	3,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1650	L			
Ville e Villini	Ottimo	1700	2100	L			

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato e dei rilievi effettuati sul posto, servendosi dei coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Consistenze

Destinazione	Sup. Lorda circa mq	Sup. Catastale	Sup. Comm. circa mq
Abitazione	340	=	317
Autorimessa	=	23	=
Corti esclusive (v. DOCFA del 2007)	99	=	=

VALUTAZIONE DI STIMA

Destinazione	Superficie mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Abitazione (Sup. commerciale circa 317 mq)	317	1.300,00	412.100,00
Autorimessa (Sup. catastale 23 mq)	23	400,00	9.200,00
Corti esclusive (v. DOCFA del 2007)	99	50,00	4.950,00=
TOTALE abitazione con corti esclusive e autorimessa			426.250,00

VALORE DI MERCATO circa €	426.250,00
----------------------------------	-------------------

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario IVG
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon
22 di 23

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali oneri di regolarizzazioni, anche non segnalate nella presente relazione	€ 63.937,50
Oneri di regolarizzazione catastale	compresi sopra
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	compresi sopra
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 362.312,50**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a: € 362.300,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 7 maggio 2024

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon