



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 332/2024 RGE

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



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditor procedente: * * * * *
Esecutati: * * * * * _ * * * * *
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03.03.2025 ore 11.00**
Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via Don Luigi Orione, civ. 8 int. 5
Dati Catastali: CF foglio 5, pp. nn. 1672 sub 42 (A2) - 1672 sub 11 (C6)
per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - Contrà della Fascina, civ.10 - Vicenza
Mail: joriopatrizia@gmail.com – tel: 392.1206820 - 0444.1497248
Custode Giudiziario: **IVG VICENZA** - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444.953915



Appartamento con giardino e autorimessa esclusivi a in Lonigo, Via Don Orione 8 int. 5

1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura es. imm. n. **332/2024**

promossa da: * * * * *

contro: * * * * *_ * * * * *

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03.03.2025 ore 11.00**Esperto stimatore:** Arch. Patrizia Jorio

Diritto pignorato (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non esec. (pag. 6)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 5)	appartamento con giardino esclusivo al piano terra, con autorimessa esclusiva al piano interrato, sito in complesso condominiale denominato "Condominio Cortina 1"
Ubicazione (pag. 5)	Lonigo (VI) - Via Don Luigi Orione, civ. 8 int. 5
Dati Catastali attuali (pag. 6)	C.F. COMUNE DI LONIGO - foglio 5 p. n. 1672 sub 42 (A2) p. n. 1672 sub 11 (C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 Con diritto sui seguenti b.c.n.c.: p. n. 1672 sub 72 (vano scale, ascensore, locale centralina) comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 65, 66 p. n. 1672 sub 74 (cortile, camminamenti, giardino, rampa, androne, area di manovra e scale antincendio) comune a tutti i subalterni L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI LONIGO - foglio 5 p. n. 1672 ENTE URBANO sup. catastale mq 4.432
Metri quadrati (pag. 17)	locali di abitazione 96 m ² circa, autorimessa esclusiva 28 m ² circa, giardino esclusivo 230 m ² circa
Stato di manutenzione (pag. 17)	molto buono
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15)	nessuna
Situazione urbanistica/edilizia/catastale-irregolarità/abusi (pag.13 - 16)	modeste difformità edilizie e/o catastali costi necessari alla loro regolarizzazione circa € 4.500,00 escluse imposte di legge
Valore lordo di mercato OMV (pag. 27)	€ 204.000,00
Date/valori Comparabili reperiti (ALL. 7)	A 30.12.2024 € 112.000,00 - B 19.12.2024 € 205.000,00 C 15.11.2024 € 119.000,00 - D 28.10.2024 € 120.000,00 E 18.10.2024 € 207.000,00 - SUBJECT 23.11.2009 €160.000,00
Valore di vendita forzata proposto (pag. 23)	€ 169.000,00 offerta minima € 126.750,00
Valore debito (pag. 21)	€ 8.784,37 oltre interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
Occupazione (pag. 14)	nella disponibilità dell'Esecutata che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia
Titolo di occupazione (pag. 14)	vedi note al capitolo 4.2
Oneri (pag. 24)	----
APE (pag. 14)	Classe A2 - certificato valido fino al 05.05.2033
Problemi particolari informazioni utili criticità (pag. 29)	ammaloramenti pareti piano interrato
Lotti (pag. 29)	UNICO
Valore mutuo (pag. 20)	capitale € 140.840,00 - ipoteca € 211.260,00



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo a 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 edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 e 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 e 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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.



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.....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione.....	15
5.	ASPETTI CATASTALI.....	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	15
5.2	Intestatari catastali storici.....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	20
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI.....	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/diformità riscontrati.....	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	24
8.1	Oneri e vincoli.....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2024).....	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	26
9.	SUOLO DEMANIALE.....	26
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	26
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	27
12.1	Metodo di valutazione.....	27
12.2	Stima del valore di mercato.....	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	28
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	29
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato.....	24
15.	LOTTE.....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 02.10.2024:** nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 09.10.2024*)
14.10.2024: giuramento in forma telematica
26.11.2024: deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata con note in evidenza
21.11.2024: primo accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **20.12.2024** e acquisito in data **23.12.2024**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Lonigo con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **30.12.2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**18.10.2024 - 17.12.2024**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (**07.08.2024 - 18.11.2024**);
- i certificati di stato civile e residenza sono stati acquisiti dal Comune di Lonigo in data **27.12.2024** e in data **21.01.2025**, mentre dal Comune di Villaverla in data **29.01.2025**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento con giardino esclusivo al piano terra, con autorimessa esclusiva al piano interrato, in complesso condominiale denominato "Condominio Cortina 1" e sito in Comune di Lonigo (VI), Via Don Luigi Orione civ. 8 int. 5.

L'immobile è sito in zona residenziale periferica di Lonigo, Comune di circa 15.600 abitanti sito a Sud - Ovest della Provincia di Vicenza, al confine con la Provincia di Verona e a circa 31 km dal capoluogo berico.

Il complesso residenziale è composto da quattro palazzine con interrato comune che si sviluppano su tre piani fuori terra sovrapposti con ingresso e scale comuni; la pertinenza esterna è suddivisa tra le unità al piano terra di cui costituisce corti esclusive e recintate lungo il loro perimetro; gli accessi carraio e pedonale sono comuni.

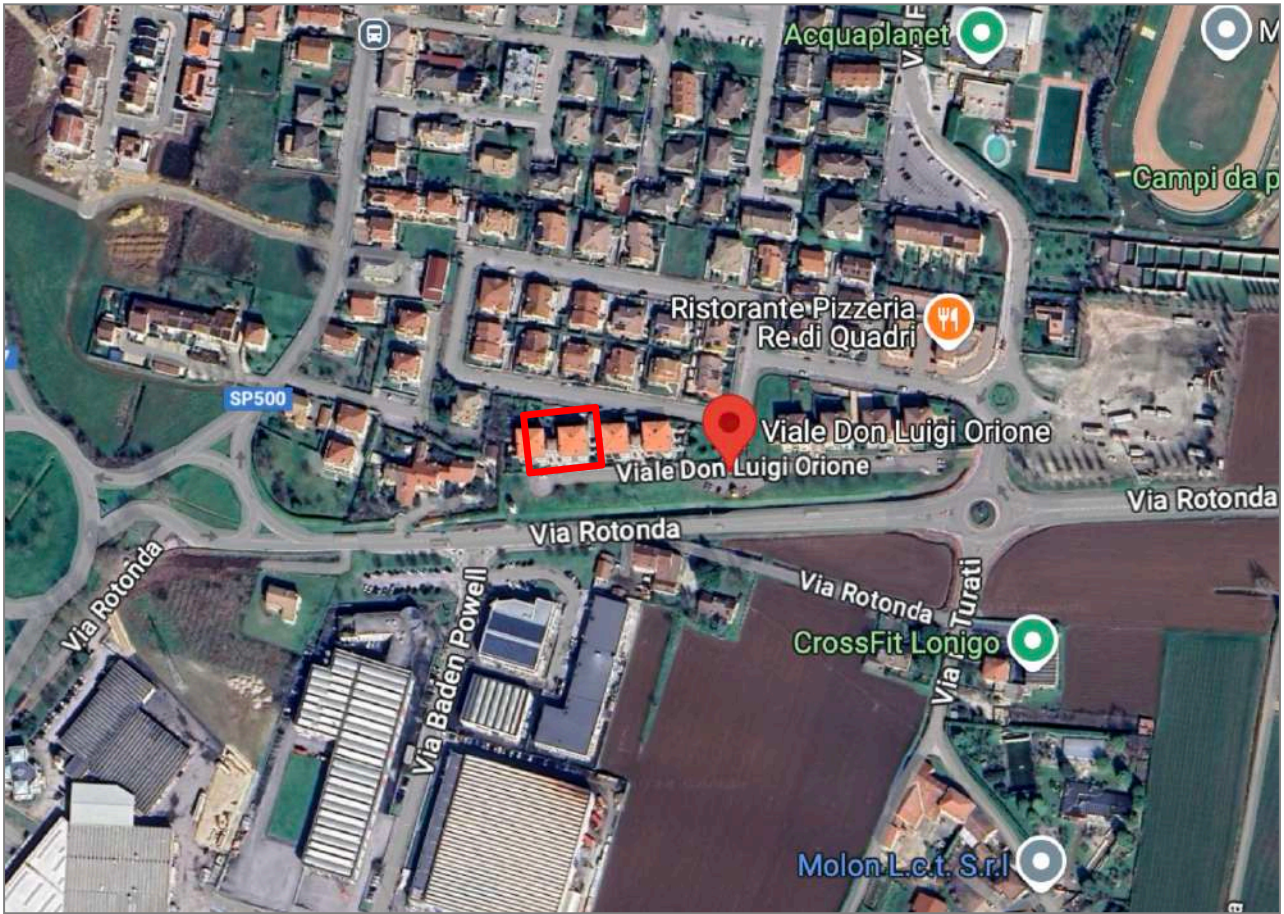
Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scarsamente dotata dei principali servizi concentrati nel centro comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada A4 casello di Montebello Vicentino (9), Tangenziale (14), ferrovia Stazione di Montebello Vicentino (11), ferrovia Stazione di Vicenza (31).





Il contesto - vista da Google Earth

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

* * * * *

nato a * * * * * (VI) il * * * * * C.F. * * * * *

nata a * * * * * (VR) il 18.05.1981 C.F. LVTLNE81E58I775Q

C.F. COMUNE DI LONIGO - foglio 5

particella n. 1672 subalterno 42 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Sup. mq 108/96 Rendita € 464,81

particella n. 1672 subalterno 11 Cat. C/6 Classe 5 Cons. mq 25 Sup. mq 28 Rendita € 58,10

Con diritto sui seguenti b.c.n.c.:

particella n. 1672 sub 72 (vano scale, ascensore, locale centralina) comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 65, 66

particella n. 1672 sub 74 (cortile, camminamenti, giardino, rampa, androne, area di manovra e scale antincendio) comune a tutti i subalterni



L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:
C.T. COMUNE DI LONIGO - foglio 5
particella n. 1672 ENTE URBANO sup. catastale mq 4.432.

Lotti: UNICO.

3.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà della particella n. 1672 secondo la mappa wegis: particelle nn. 1525, 1484, 1888, 1496, 1505, 1416, 1540.

Confini di proprietà della particella n. 1672/11 (autorimessa al piano interrato) secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 1672/74 (b.c.n.c. area di manovra), 1672/12, muro perimetrale, particelle nn. 1672/72 (b.c.n.c. vano scala), 1672/10.

Confini di proprietà della particella n. 1672/42 (appartamento al piano terra) secondo l'elaborato planimetrico: particella n. 1672/74 (b.c.n.c. rampa), Via Abensberg, particella n. 1672/43, Via Don Orione, particelle nn. 1672/41, 1672/72 (b.c.n.c. vano scala), 1672/40.

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento si trova al piano terra di un complesso condominiale con giardino esclusivo e ampia autorimessa al piano interrato, con accesso da corte e scala comuni; esso è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte con due camere, un bagno finestrato e uno cieco; i locali hanno altezza di circa mt 2,70. Dall'abitazione si accede alla pertinenza esclusiva tenuta a giardino con casetta in legno porta attrezzi, con percorsi pedonali pavimentati con lastre in marmo locale e quadrotti di ghiaino lavato.

Al piano interrato, con accesso da rampa e corsia comuni, si trova l'ampia autorimessa con altezza di circa mt 2,40.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	96	100%	96	N-E-S	buone
autorimessa	28	50%	14	-----	buone
giardino	96	10%	9,6	N-E-S	buone
giardino	134	2%	2,68	N-E-S	buone

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.

Solai: tipologia: laterocemento; - lastre tipo predalles condizioni: buone.

Scala: tipologia: c.a.; condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a padiglione, materiale: laterocemento; condizioni: buone.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente, materiale: pvc con vetrocamera, protezione: balconi ad anta alla vicentina in alluminio; davanzali e soglie in marmo locale; condizioni: molto buone.

Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno, condizioni: molto buone.

Manto di cop.: materiale: guaina, coibentazione: sì, condizioni: molto buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: rasatura armata e finitura tipo intonachino; coibentazione: cappotto esterno, condizioni: molto buone.

Pavim. interna: materiale: ceramica - camere parquet in legno verniciato; condizioni: buone.
autorimessa p. interrato - materiale: gres ceramicato; condizioni: buone.

Pavim. esterna: materiale: lastre in marmo locale, quadrotti in ghiaino lavato; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al civile tinteggiato, condizioni: buone.

Rivestimento: angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.

Note:

- bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca di buona fattura e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.

- bagno/lavanderia cieco con lavabo, bidet, w.c. e doccia, sanitari in ceramica bianca di buona fattura e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.

Scala comune: tipologia: a rampe, rivestimento: marmo locale; condizioni: buone; ascensore: sì in esercizio.

Note: pareti in alcuni punti ammalorate da umidità.

Portone di ingr.: tipologia: ad anta blindatino, materiale: rivestimento in laminato; condizioni: buone.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: vedi certificato conformità.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: vedi certificato conformità.

Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: non reperita conformità.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: vedi certificato conformità.

Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: vedi certificato conformità.

Antenna: tipologia: condominiale, condizioni: vedi certificato conformità.

Idrico: tipologia: sottotraccia - impianto autonomo, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non reperita conformità.

Termico: riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione incassata su parete esterna, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni tubolari a parete, condizioni: certificato di conformità in data 06.04.2023.

Condizionamento: split a parete in zona giorno e nel disimpegno zona notte con unità esterna, condizioni: non reperita conformità.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente molto buona sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, così come l'esterno.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile; vanno tenute osservate le problematiche relative all'umidità delle parti comuni al piano terra/interrato.

Andranno verificate le certificazioni relative agli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e per quelle eventualmente mancanti/superate i relativi impianti andranno verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.



Appartamento con giardino e autorimessa esclusivi a in Lonigo, Via Don Orione 8 int. 5

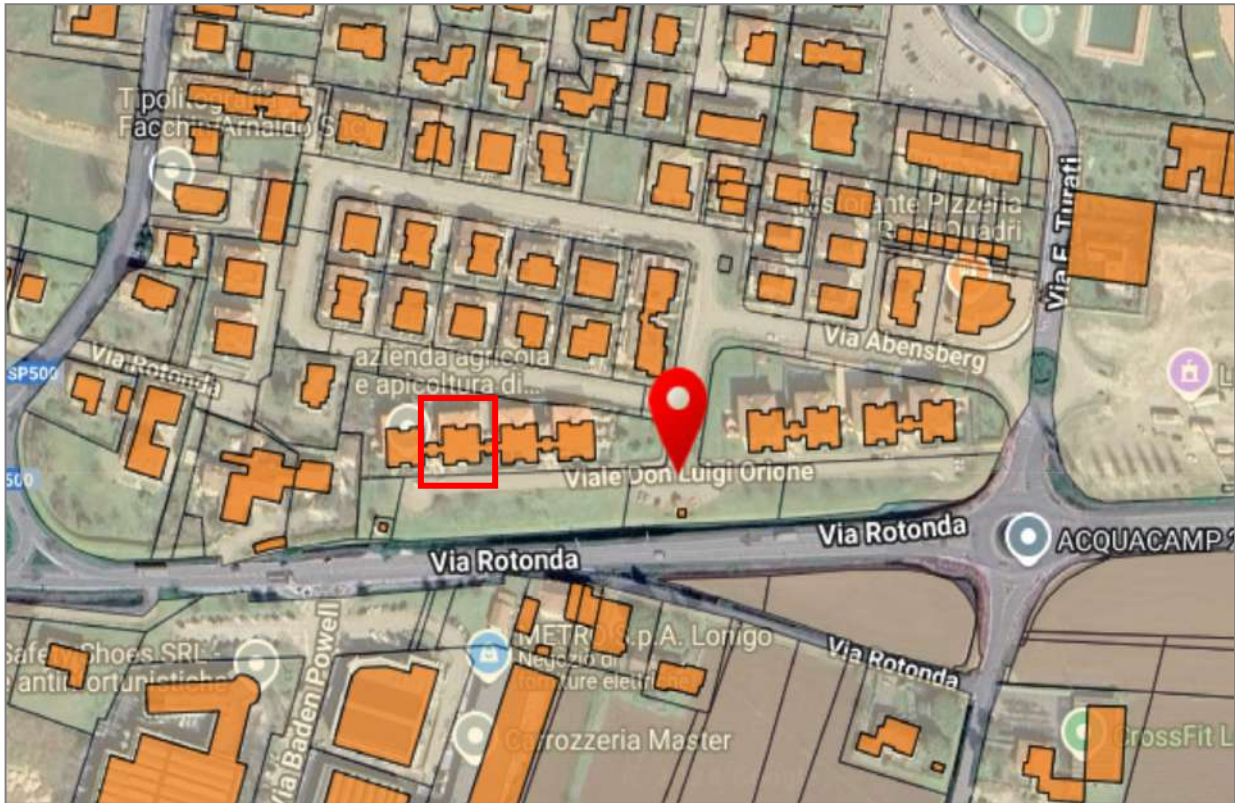


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

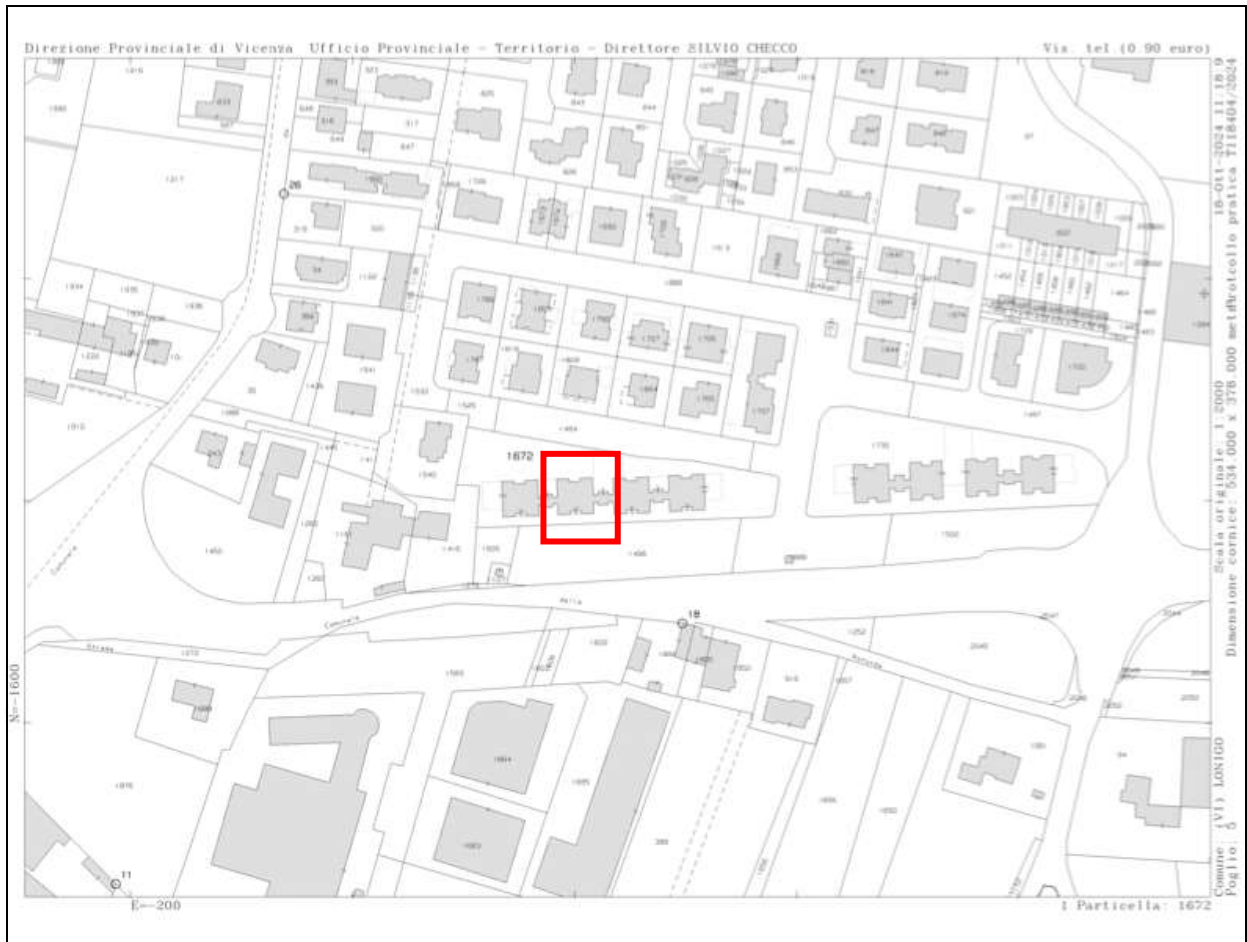


Figura 2. Estratto mappa catastale.



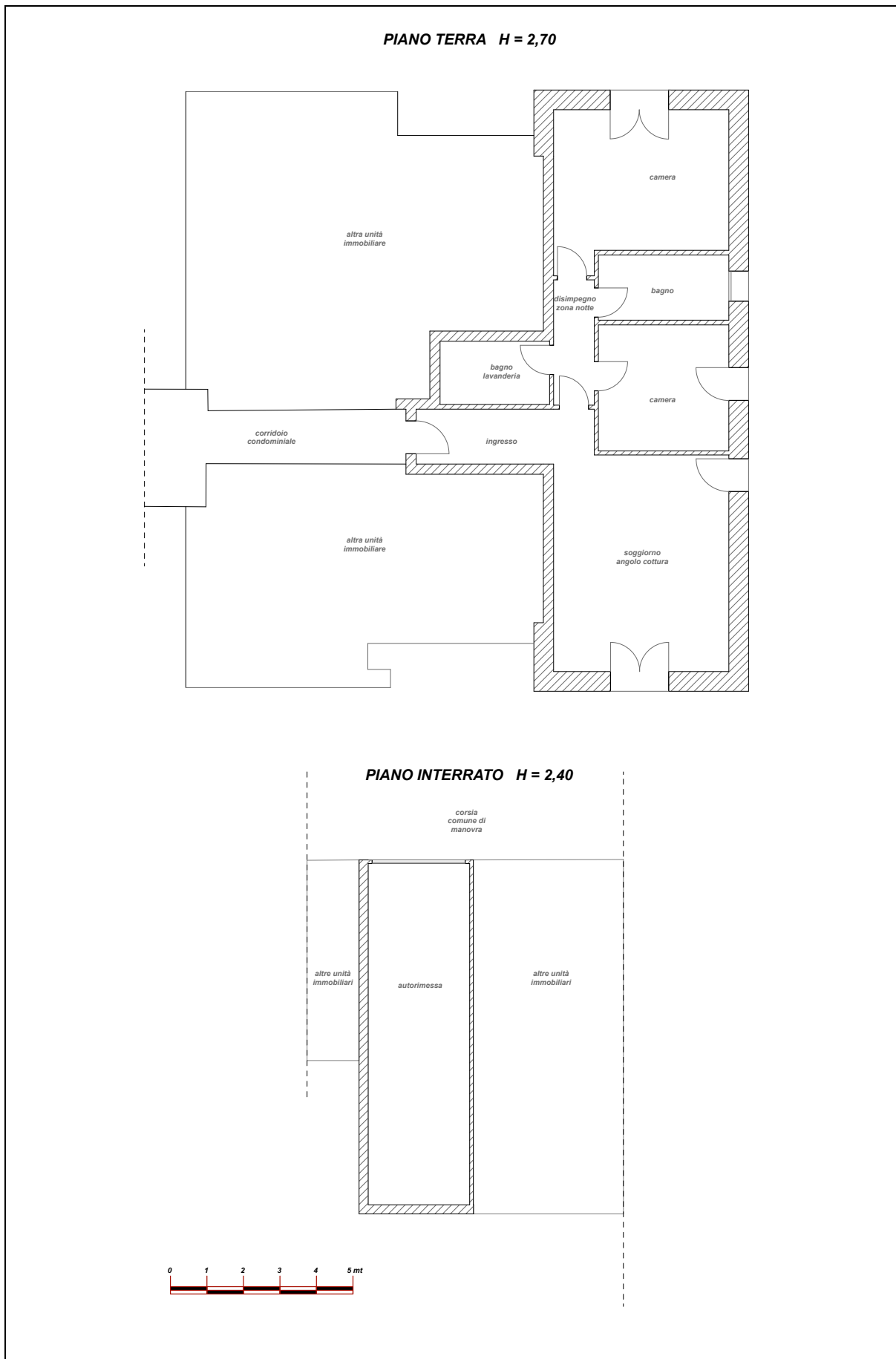


Figura 3. Planimetria immobili.



Appartamento con giardino e autorimessa esclusivi a in Lonigo, Via Don Orione 8 int. 5



L'accesso da Via Don Luigi Orione



La palazzina - frontestrada



L'ingresso pedonale



Pertinenza esclusiva

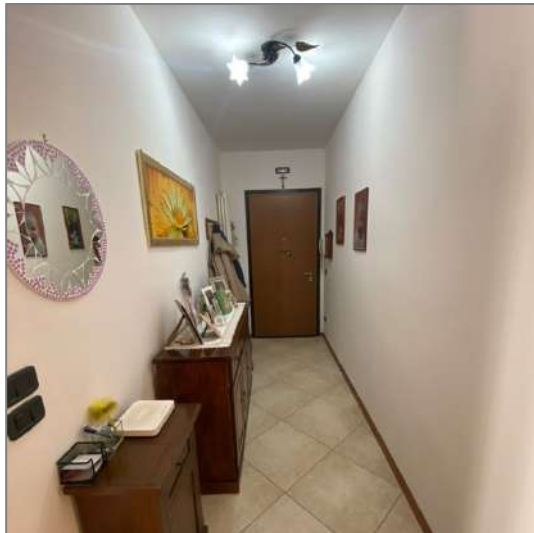




Atrio di ingresso comune



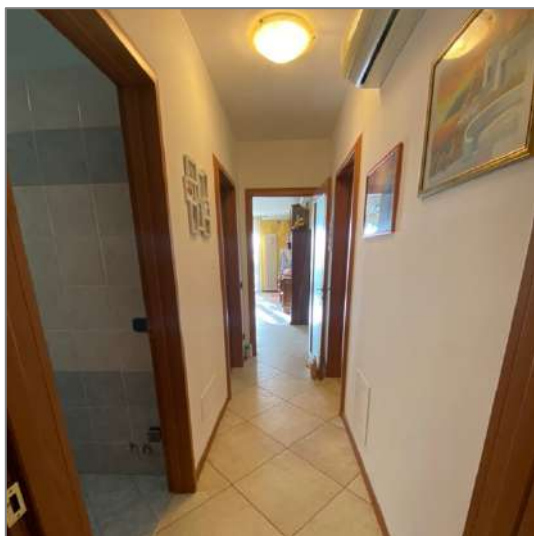
Ascensore



Corridoio di ingresso



Zona giorno - angolo cottura



Corridoio zona notte



Camera



Appartamento con giardino e autorimessa esclusivi a in Lonigo, Via Don Orione 8 int. 5



Camera padronale



Bagno cieco - lavanderia



Bagno finestato



Split zona giorno



Caldaia murale





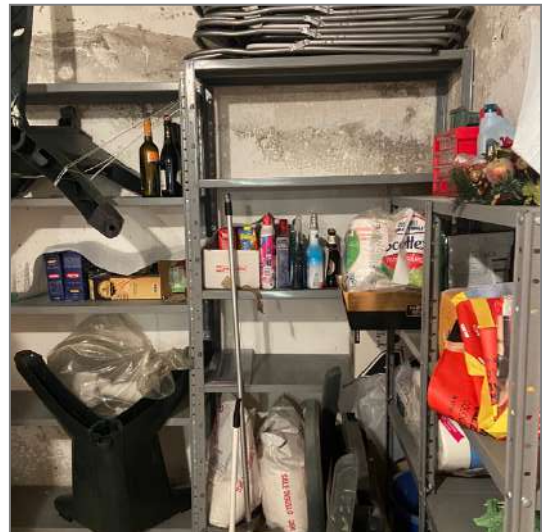
Umidità vano scala condominiale



Rampa di accesso alle autorimesse interrattate



Autorimessa esclusiva



Umidità autorimessa

Figura 4. Foto immobile

3.5 Certificazione energetica

L'Esecutata ha prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data **05.05.2023** ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015 che classifica l'immobile in **Classe A2** grazie agli interventi effettuati accedendo agli incentivi fiscali di efficientamento energetico previsti dal Superbonus 110%.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è nella disponibilità dell'Esecutata che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia.



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

Nota: i debitori eseguiti sono proprietari per la quota di ½ ciascuno e sono entrambi datori di ipoteca (cfr. capitolo 8.2); in seguito a sentenza di separazione e successiva sentenza di divorzio (cfr. capitolo 14.2) veniva disposta l'assegnazione della casa coniugale alla Sig.ra * * * * * fino al raggiungimento dell'indipendenza economica della figlia minore. Si evidenzia che la sentenza è successiva all'ipoteca e anteriore al perfezionamento della procedura esecutiva.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. 1672 ENTE URBANO di mq 4.432 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio (16.01.2003) per TIPO MAPPALE n. 384.1/2003 Pratica n. 403151 che ha soppresso la precedente particella n. 1495 VIGNETO di mq 4.432 e dato origine all'attuale.

Per la continuità storica degli immobili si precisa che:

- la particella n. 1672 subalterno 11 Cat. C/6 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio (19.05.2004) per COSTITUZIONE n. 3342.1/2004 Pratica n. VI0127449.
- la particella n. 1672 subalterno 42 Cat. A/2 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio (19.05.2004) per COSTITUZIONE n. 3342.1/2004 Pratica n. VI0127449.

5.2 Intestatari catastali storici

Proprietaria da data anteriore al ventennio (costituzione in data 19.05.2004) al 09.11.2004
* * * * *

con sede in * * * * * (VR) C.F. * * * * *

Proprietaria dal 09.11.2004 al 23.11.2009
* * * * *

nata a * * * * * (FG) il * * * * * C.F. * * * * *

Proprietari dal 23.11.2009 a oggi:
* * * * *

nato a * * * * * (VI) il * * * * * C.F. * * * * *
* * * * *

nata a * * * * * (VR) il * * * * * C.F. * * * * *.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità.

Sanabilità e costi:

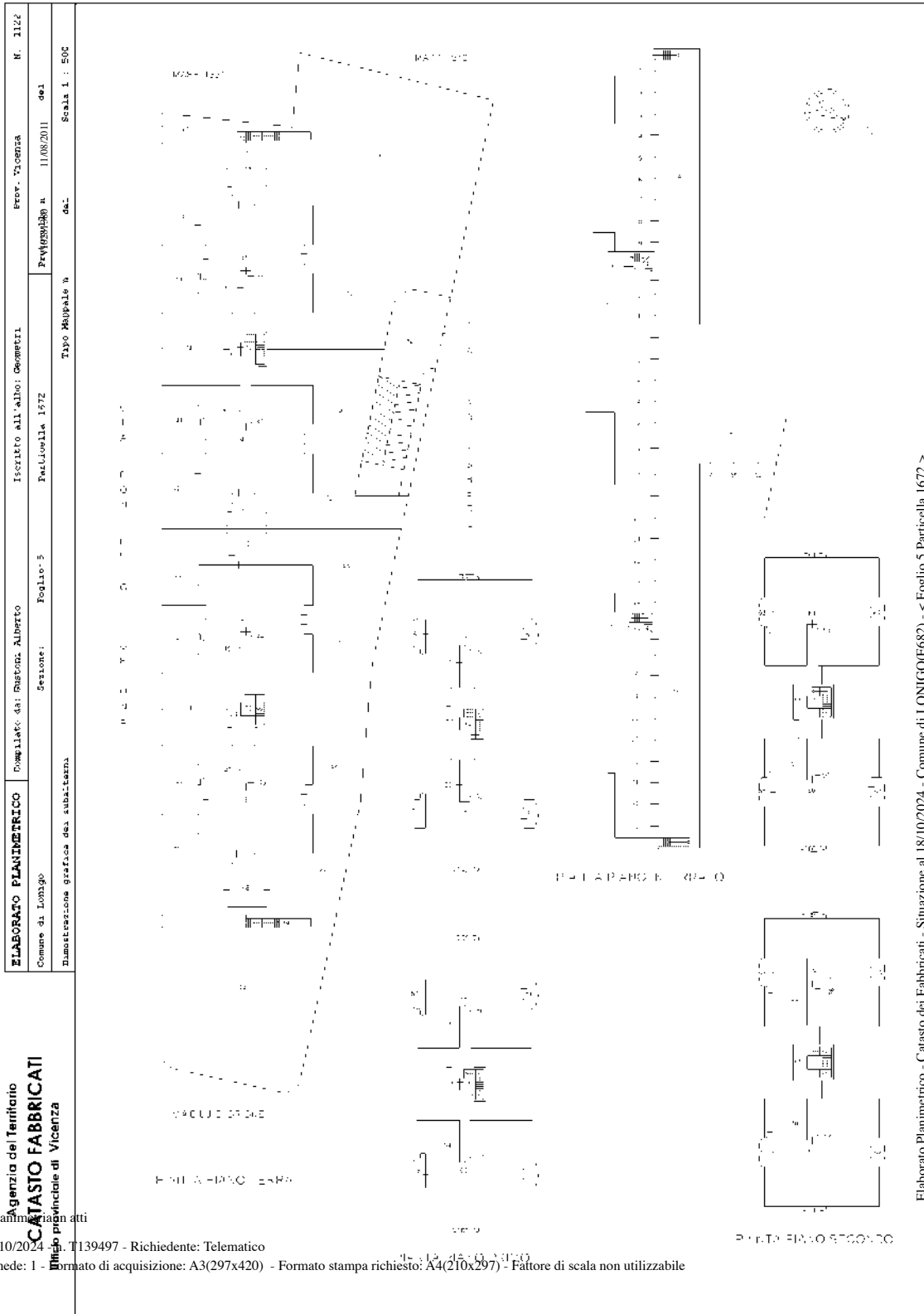
Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione della scheda catastale aggiornata in accordo con la regolarizzazione edilizia.

Costi: Oneri catastali € 50,00; Spese tecniche € 650,00 esclusi accessori di legge.



Appartamento con giardino e autorimessa esclusivi a in Lonigo, Via Don Orione 8 int. 5

Data: 18/10/2024 - n. T139497 - Richiedente: Telematico



ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Ing. Alberto	Isritto all'atto: Geometri	Prov. Treviso	N. 2122
Comune di Lonigo	Foglio: 5	Particella 1672	Previsione n. 11/08/2011	del
Dimostrazione grafica del subastato			dal	Scala 1 : 500

Ultima planimetria in atti
 Data: 18/10/2024
 Totale schede: 1
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2024 - Comune di LONIGO(682) - < Foglio.5 Particella.1672 >

Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



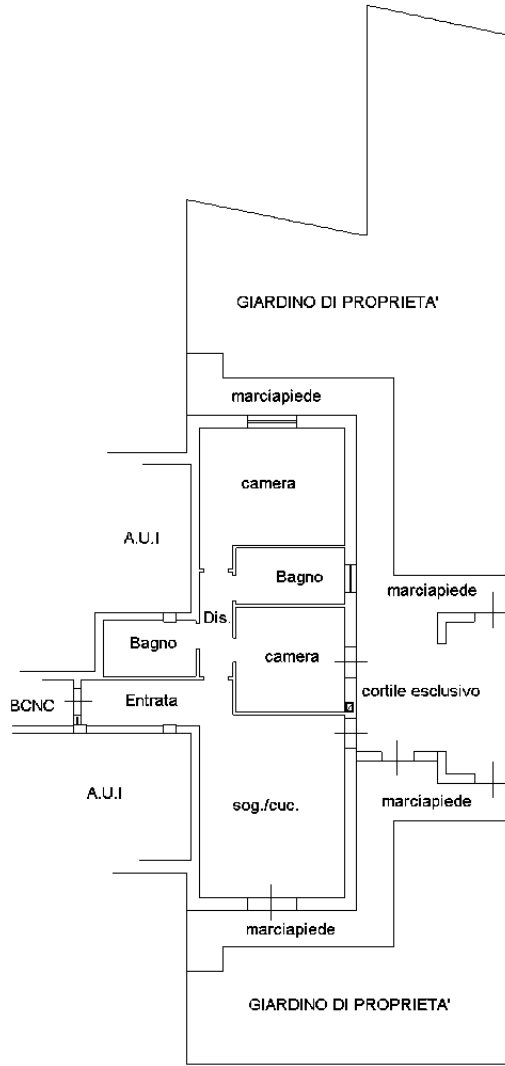
Appartamento con giardino e autorimessa esclusivi a in Lonigo, Via Don Orione 8 int. 5

Data: 18/10/2024 - n. T135995 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0127449 del 19/05/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lonigo	
Via D. Luigi Orione civ. NP	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pelloso Silvano
Sezione: Foglio: 5	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1672	Prov. Vicenza N. 766
Subalterno: 42	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H. 270



Ultima planimetria in atti

Data: 18/10/2024 - n. T135995 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2024 - Comune di LONIGO(E682) - < Foglio 5 - Particella 1672 - Subalterno 42 >
VIALE DON LUIGI ORIONE n. 6 Piano T

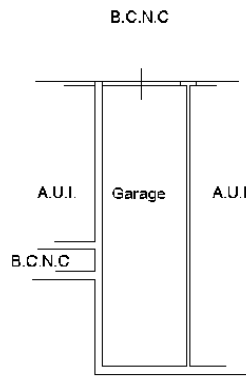


Data: 18/10/2024 - n. T135997 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0127449 del 19/05/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lonigo	
Via Abensberg	civ. NP
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pelloso Silvano
Foglio: 5	Isritto all'albo:
Particella: 1672	Geometri
Subalterno: 11	Prov. Vicenza
	N. 766

Scheda n. 1 Scala 1:200



**PIANTA PIANO INTERRATO
H. 2.40**

Ultima planimetria in atti

Data: 18/10/2024 - n. T135997 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2024 - Comune di LONIGO(E682) - < Foglio 5 - Particella 1672 - Subalterno 11 >
VIA ABENSBERG n. 48 Piano S1

Figura 6. Planimetrie catastali dei beni.



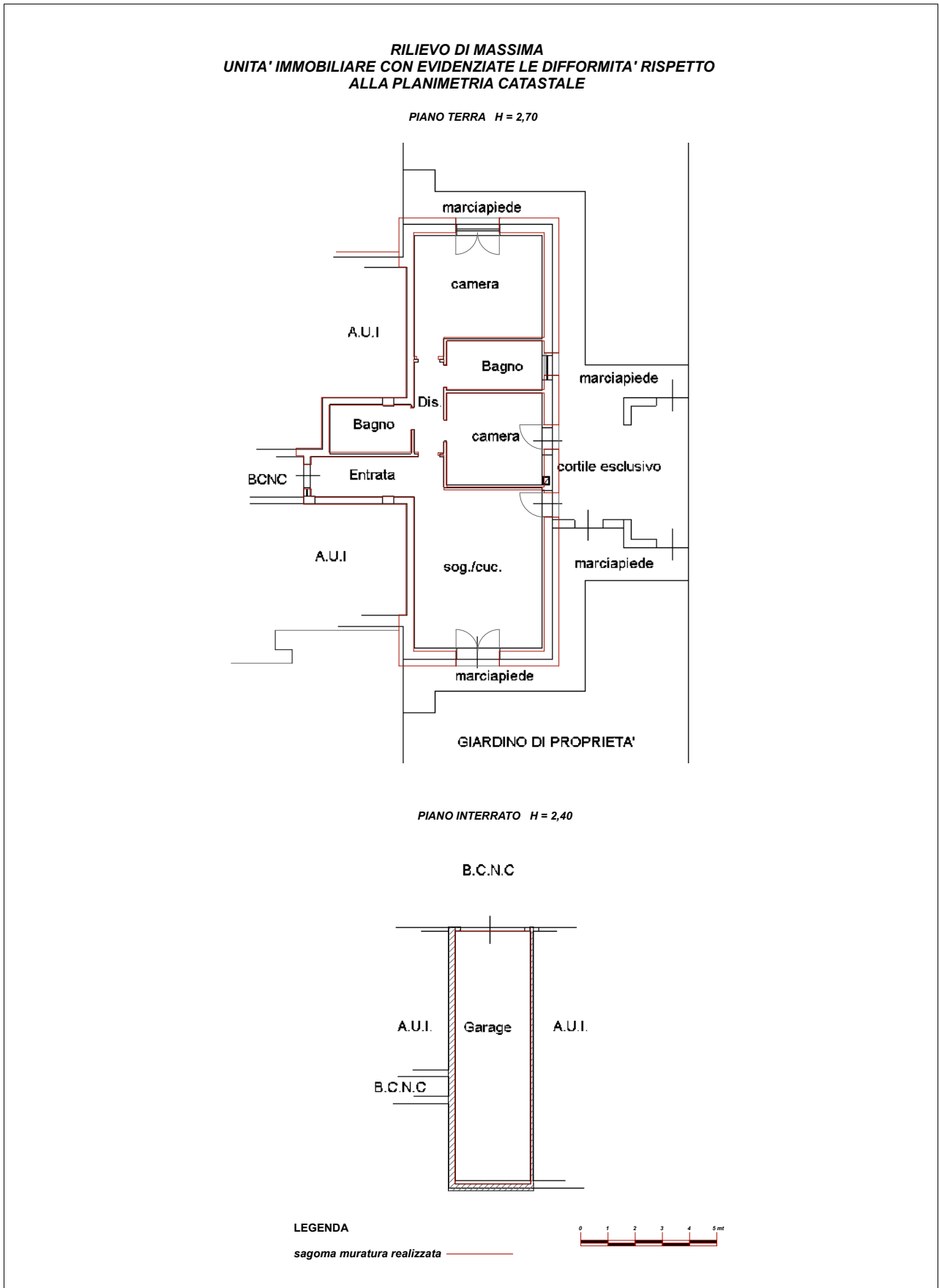


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

* * * * *

nato a * * * * * (VI) il * * * * * C.F. * * * * *

* * * * *

nata a * * * * * (VR) il * * * * * C.F. * * * * *

Proprietari dal 23.11.2009 ad oggi in forza di:

- atto di compravendita a firma di Franco Golin Notaio in Lonigo in data **23.11.2009** ai nn. **50947 /12061** rep./racc.

- a carico di

* * * * *

nata a * * * * * (FG) il * * * * * C.F. * * * * *

- trascritto a Vicenza in data **02.12.2009** ai nn. **24908/15346** RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.F. COMUNE DI LONIGO - foglio 5

particella n. 1672 subalterno 42 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita € 464,81

particella n. 1672 subalterno 11 Cat. C/6 Classe 5 Cons. mq 25 Rendita € 58,10

Con diritto sui seguenti b.c.n.c.:

particella n. 1672 sub 72 (vano scale, ascensore, locale centralina) comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 65, 66

particella n. 1672 sub 74 (cortile, camminamenti, giardino, rampa, androne, area di manovra e scale antincendio) comune a tutti i subalterni.

Regime patrimoniale: all'atto dell'acquisto coniugati in regime di comunione legale dei beni.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

* * * * *

con sede in * * * * * (VR) C.F. * * * * *

Proprietaria dal 12.07.2001 al 09.11.2004 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Beniamino Itri Notaio in Lonigo in data **12.07.2001** al n. **81138** rep.

- a carico di

* * * * *

con sede in * * * * * (VI) C.F. * * * * *

- trascritto a Vicenza in data **27.07.2001** ai nn. **17180/12116** RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.T. COMUNE DI LONIGO - foglio 5

particella n. 1495 di mq 3.555

particella n. 1501 di mq 316

particella n. 1506 di mq 164

particella n. 1526 di mq 315

particella n. 1528 di mq 398

particella n. 1529 di mq 1.899

* * * * *

nata a * * * * * (FG) il * * * * * C.F. * * * * *

Proprietaria dal 09.11.2004 al 23.11.2009 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Beniamino Itri Notaio in Lonigo in data **09.11.2004** ai nn. **108826 /15602** rep./racc.



- a carico di

* * * * *

con sede in * * * * * (VR) C.F. * * * * *

- trascritto a Vicenza in data 19.11.2004 ai nn. 28256/17939 RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.F. COMUNE DI LONIGO - foglio 5

particella n. 1672 subalterno 42 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita € 464,81

particella n. 1672 subalterno 11 Cat. C/6 Classe 5 Cons. mq 25 Rendita € 58,10

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

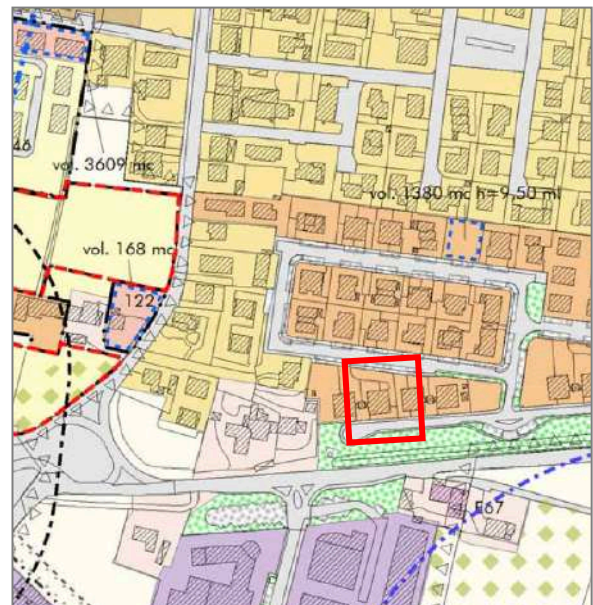
Titoli urbanistici:

Il Comune di Lonigo è dotato di P.A.T. approvato in Conferenza di servizi del 21.05.2015 Prot. N. 34674 e 2° Piano degli Interventi approvato con Delibera di C.C. n. 68 del 28.11.2024, che classificano l'area su cui sorge l'immobile in z.t.o. B2 – Zone residenziali di completamento, normata dall'Art. 21 delle N.T.O.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche Operative del P.I.



P.I. – Vincoli e tutele



P.I. – Zonizzazione

Dalla documentazione rilevata, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot. n. 22110 Pratica n. C01/0224 rilasciata in data 25.02.2002 a * * * * *
* * * * * per COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 36 ALLOGGI NEL P.D.L. RESIDENZIALE "ROTONDA"
- Permesso di Costruire Prot. n. 9274 Pratica n. PC04/089 rilasciata in data 07.06.2004 a * * * * *
* * * * * per VARIANTE alla precedente Concessione Edilizia n. C01/0224 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 36 ALLOGGI NEL P.D.L. RESIDENZIALE "ROTONDA"
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato in data 25.06.2004 prot. n. 11040/04.



- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 6662 Pratica n. D04/43 in data 06.04.2024 di * * * * *
- * * * * * per COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE IN VIA DON ORIONE E VIA ABENSBERG.
- Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 21941 Pratica n. D05/168 in data 23.11.2005 di * * * * *
- * * * * * per COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE IN VIA DON ORIONE E VIA ABENSBERG.
- C.I.L.A. per RICOGNIZIONE STATO DEI LUOGHI Pratica n° 95083580241-15022022-1203
- C.I.L.A.S. Superbonus 110% Pratica n° 95083580241-10052022-1115
- Comunicazione fine lavori in data 12.05.2023 Pratica n° 95083580241-09052023.

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

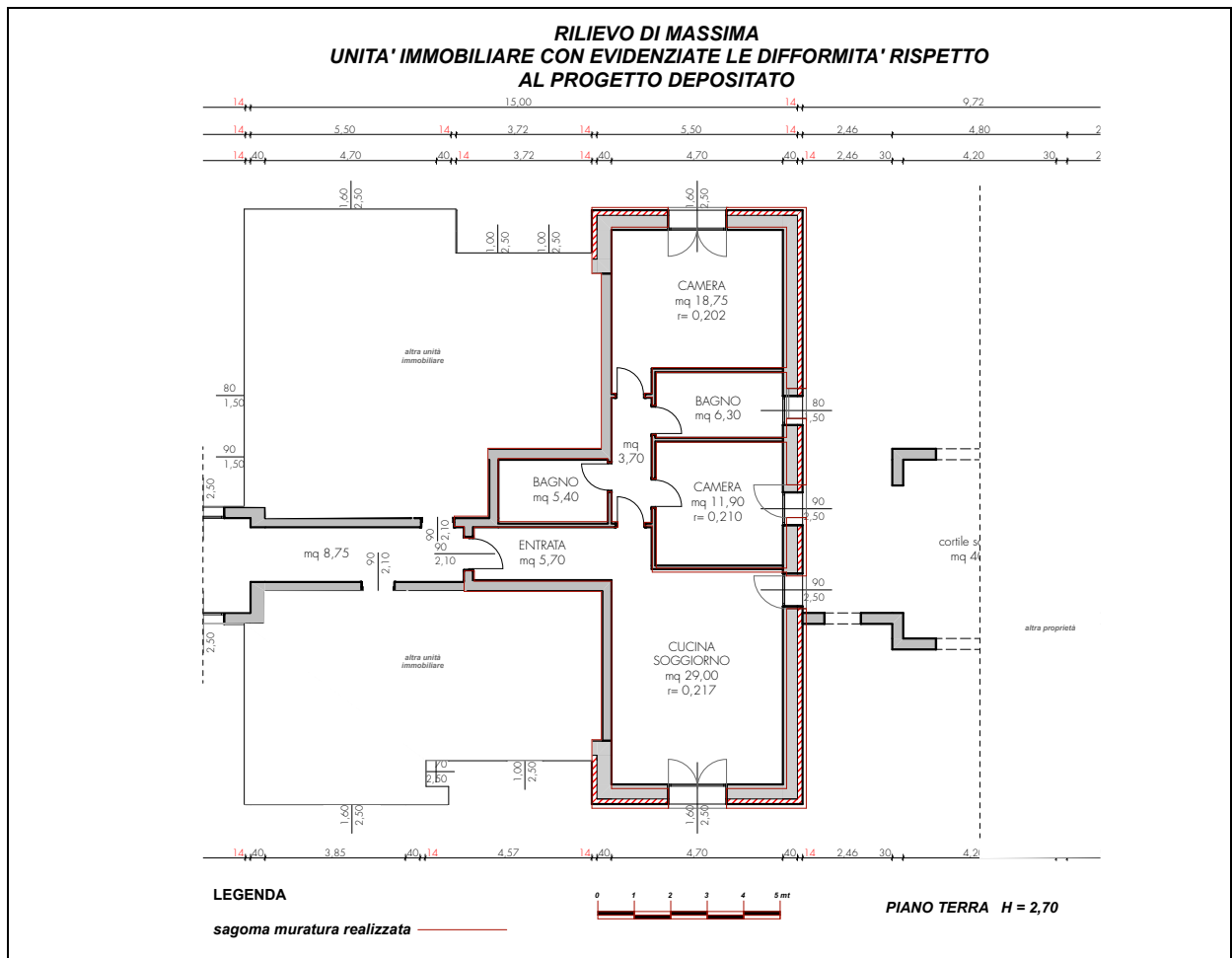
Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto autorizzato, tranne alcune modeste difformità.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità relative all'unità immobiliare oggetto della procedura rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa vigente e possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e delle modifiche introdotte dalla legge 105/2024.

Costi: Spese tecniche, sanzione e diritti segreteria € 3.800,00 esclusi accessori di legge.

Le eventuali difformità prospettiche andranno trattate con pratica che comprenda l'intero immobile i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%.



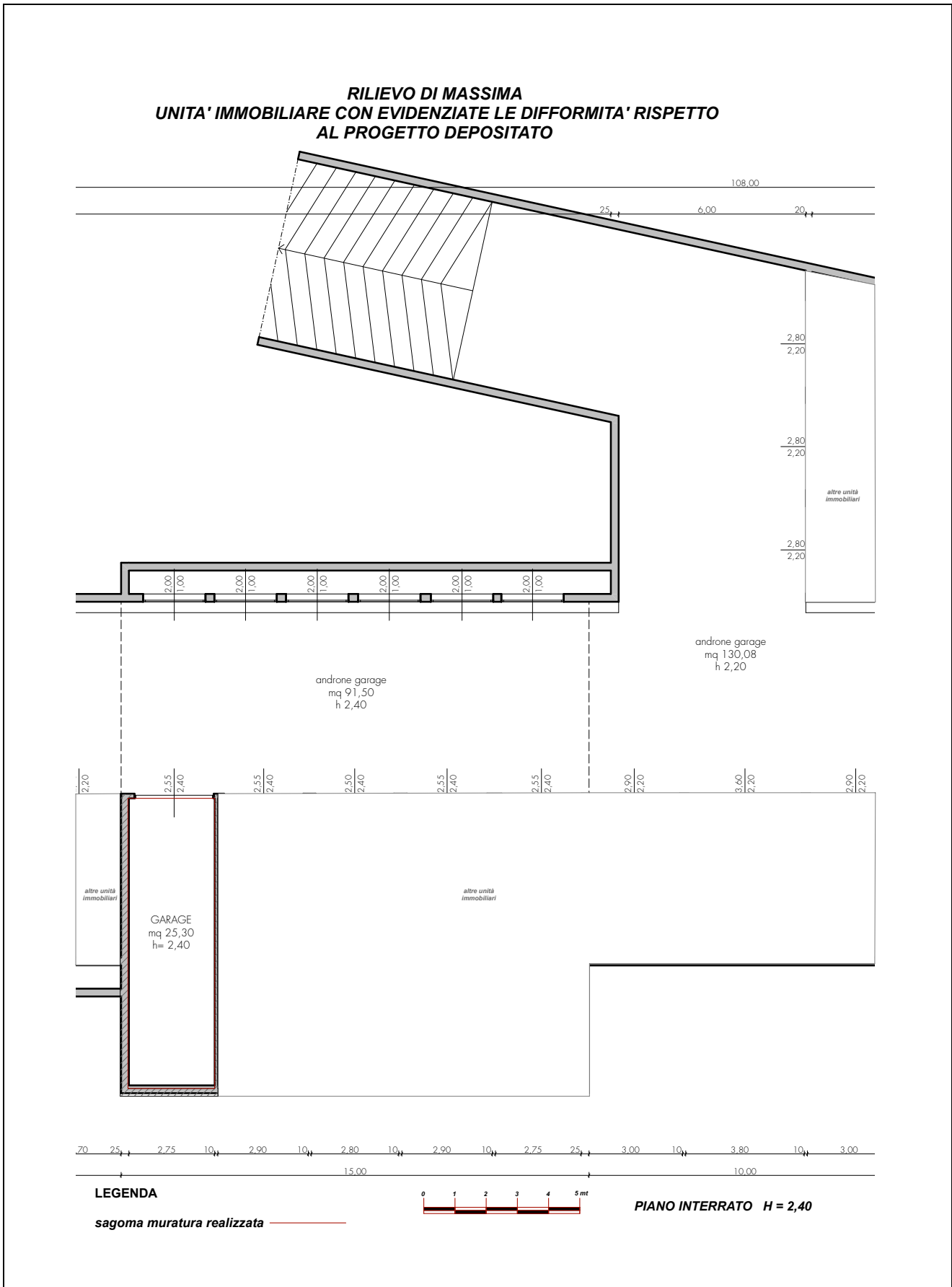


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



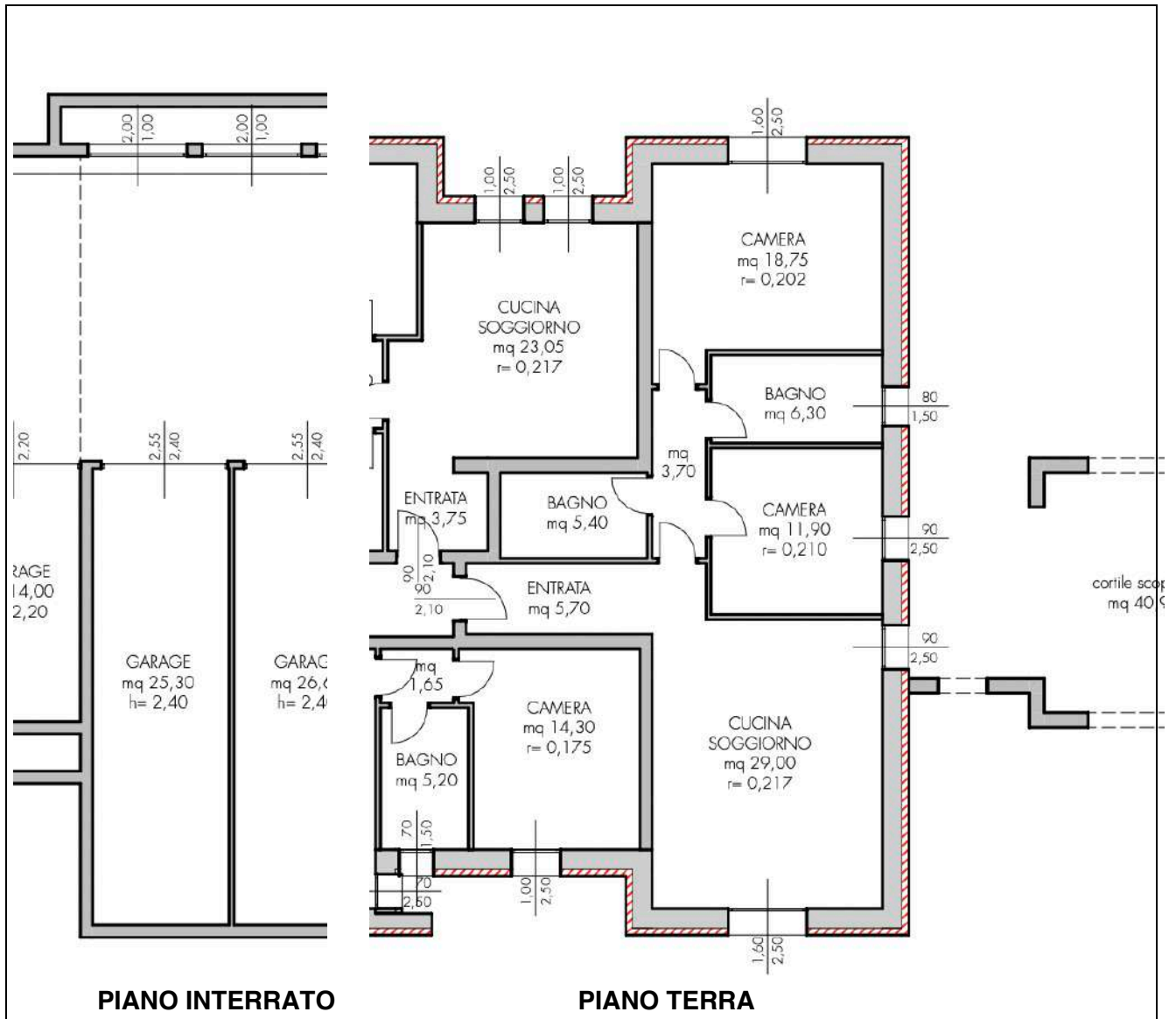


Figura 9. Stato approvato.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **Sentenza n. 1669/2023 in data 07.09.2023 pubblicata il 13.09.2023 R.G. n. 6715/2022**
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **allegato**
- atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **SERVITU' a favore di ENEL trascritta a Vicenza il 01.08.1987 ai nn. 9679/7566 RG/RP**
- provvedimenti di sequestro penale: -----
- domande giudiziali: -----
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----

- j) convenzioni urbanistiche:
CONVENZIONE EDILIZIA a favore del COMUNE DI LONIGO trascritta a Vicenza il 14.11.2000 ai nn. 24485/17279 RG/RP
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:
€ 4.500,00
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:
 spese condominiali arretrate ultimo biennio: **€ 650,00** circa
 spese condominiali straordinarie: **€ 800,00** circa

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 (aggiornato al 18.11.2024)

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30
- a favore di
 * * * * *
 - con sede in * * * * * C.F. * * * * *
 - a carico di
 * * * * *
 - nato a * * * * * (VI) il * * * * * C.F. * * * * *
 - nata a * * * * * (VR) il * * * * * C.F. * * * * *
- atto a firma di Franco Golin notaio in Lonigo in data **23.11.2009** ai nn. **50948/12062** rep./racc.
- iscritta a VICENZA in data **02.12.2009** ai nn. **24909/5641** RG/RP
 Importo capitale € 140.840,00 - Importo ipoteca € 211.260,00
- Beni per la piena proprietà dell'intero:
 C.F. COMUNE DI LONIGO - foglio 5
 particella n. 1672 subalterno 42 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita € 464,81
 particella n. 1672 subalterno 11 Cat. C/6 Classe 5 Cons. mq 25 Rendita € 58,10
- ❖ Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- a favore di
 * * * * *
 - con sede in * * * * * C.F. * * * * *



- a carico di

* * * * *

nato a * * * * * (VI) il * * * * * C.F. * * * * *

nata a * * * * * (VR) il * * * * * C.F. * * * * *

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **10.08.2024** al n. **4297** rep.

- trascritto a VICENZA in data **28.08.2024** ai nn. **19003/14001** RG/RP

Valore del debito € 8.784,37 oltre a successivi interessi e spese.

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI LONIGO - foglio 5

particella n. 1672 subalterno 42 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita € 464,81

particella n. 1672 subalterno 11 Cat. C/6 Classe 5 Cons. mq 25 Rendita € 58,10

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

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **02.12.2009** ai nn. **24909/5641** RG/RP
2. TRASCRIZIONE VICENZA in data **28.08.2024** ai nn. **19003/14001** RG/RP

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Amministratore Rag. Diego Masetto – Via del Macello civ. 11/C – Lonigo (VI) – tel. 044.211311 - 349.8339675 email info@studiomasetto.it

a. Importo annuo delle spese fisse di gestione circa:	€ 1.000,00
b. eventuali spese straordinarie già deliberate circa:	€ 800,00
c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia circa:	€ 327,72
d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:	-----
e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:	vedi allegato
f. dotazioni, impianti e servitù condominiali:	ascensore - imp. elettrico parti comuni
g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:	37,567/1000
h. certificati di conformità degli impianti condominiali:	elettrico vano scale e interrato

Si precisa 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

L'esperto deve indicare 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 e in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o 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 e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e 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 e 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 a 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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$). Detto ciò, premesso che 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 a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del 18.11.2024 risulti essere pari a:



€ 204.000,00 (euro duecentoquattromila/00) pari a circa €/m² 1.665,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale circa:	€ 700,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ 3.800,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	€ 327,72
- altri costi/oneri:	€ 0,00
TOTALE	€ 4.827,72

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie 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:

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

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

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo ragguagliato effettuate le detrazioni pari a € 199.000,00 (euro centonovantanovemila/00) arr.**
- **prezzo a base d'asta pari a € 169.000,00 (euro centosessantanovemila/00) arr.**
- **offerta minima pari a € 126.750,00 (euro centoventiseimilasettecentocinquanta/00).**

12.4 Confronto con trasferimenti progressi

Confronto con compravendite recenti.

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto in data 23.11.2009 €160.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buona.

Zona residenziale tranquilla, comoda al centro comunale, agevoli collegamenti con i principali assi viari.

Giardino esclusivo, autorimessa doppia, recente riqualificazione energetica.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La residenza anagrafica attuale dei debitori esecutati così ricavata dai certificati rilasciati dall'Anagrafe del Comune di Lonigo risulta la seguente:

* * * * *

residente a LONIGO - VIA DON LUIGI ORIONE CIV. 8 INT. 5.

* * * * *

residente dal 26.03.2024 a VILLAVERLA - VIA A. PALLADIO CIV. 21 INT. B.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Lonigo riporta quanto segue:

- 19.05.2007 * * * * * e * * * * * hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni
- 27.01.2001 separazione giudiziale
- 13.09.2023 sentenza del Tribunale di Vicenza n. 1669/2023 in cui viene dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (la sentenza non risulta trascritta - vedi elenco formalità).

15. LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, lì 01 febbraio 2025

L'Esperto Incaricato
Arch. Patrizia Jorio
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esegutato
9. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori
10. Attestato di Prestazione Energetica

