



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 277/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto n. 001 di 001**



Giudice: **Dott.sa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **SIENA NPL 2018 SRL e per essa**

**CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

Esecutato: **XXXXXXXX XXXXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/03/2025**

Identificazione beni: Beni in Lonigo (VI), Via Belvedere n. 19

Dati Catastali: NCEU, foglio 24, p.la 206 sub. 5 (A/4)

NCEU, foglio 24, p.la 206 sub. 8 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Dott. Ing. Francesca Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



**1. SCHEDE SINTETICA E INDICE**

**Procedura es. imm. n. 0277/2024**, promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** contro **XXXXXXXXX XXXXXXXXX**

**Giudice:** Dott.sa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11/03/2025

**Esperto stimatore:** Dott. Ing. Francesca Fusa

**Diritto pignorato** (pag. 8): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 8): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): BENE A: appartamento al P1 in abitazione plurifamiliare

BENE B: autorimessa al PT in abitazione plurifamiliare con corte esclusiva

**Ubicazione** (pag. 7): Via Belvedere n. 19 e snc – Lonigo (VI)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 21): BENE A: NCEU, foglio 24, p.la 206 sub. 5 (A/4)

BENE B: NCEU, foglio 24, p.la 206 sub. 8 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 7): BENE A: superfici lorde locali di abitazione 78,00 m<sup>2</sup> circa, terrazzo 5,80 m<sup>2</sup> circa

BENE B: superfici lorde locale autorimessa 12,00 m<sup>2</sup> circa, corte esclusiva 118,00 m<sup>2</sup> circa

**Stato di manutenzione** (pag. 7): BENE A: mediocre

BENE B: mediocre

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 23): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 27): sono presenti irregolarità/abusi, costi di massima necessari alla loro regolarizzazione 1.830,00 € circa

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 36): 56.043,53 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 35): comparabile A: 24/02/2022, 65.000 €, 550,13 €/mq

comparabile B: 22/12/2022, 63.000 €, 443,86 €/mq

comparabile C: 09/07/2021, 65.000 €, 537,79 €/mq

**Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale):**

2021 (€/mq 834,00); 2022 (€/mq 502,00); 2023 (€/mq 359,00)

**Valore di vendita forzata proposto** (37): 45.807,00 €

**Valore debito:** € 117.565,86 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 21): occupato dal debitore esecutato

**Titolo di occupazione** (pag. 21): proprietà

**Oneri** (pag. 33): nessuno

**APE** (pag. 21): BENE A classe energetica "G", BENE B non prevista per la tipologia

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 39): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.



**Lotti** (pag. 39): lotto 001 di 001

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



**SOMMARIO**

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	9
3.5	Certificazione energetica.....	21
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	21
4.1	Possesso .....	21
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	21
5.	ASPETTI CATASTALE .....	21
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	21
5.2	Intestatari catastali storici.....	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	23
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	27
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	27
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI .....	29
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	29
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	31
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	31
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	33
8.1	Oneri e vincoli.....	33
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2024).....	34
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	34
9.	SUOLO DEMANIALE.....	35
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	35
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	35



---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	35
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	35
12.1	Metodo di valutazione.....	35
12.2	Stima del valore di mercato .....	36
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	37
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	38
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	38
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	39
15.	LOTTI.....	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	39
17.	ELENCO ALLEGATI .....	40



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 26/09/2024 Giuramento
- 07/11/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 01/10/2024, 06/11/2024 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 02/10/2024 richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 02/10/2024, 15/10/2024 richiesta all'ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati
- 02/10/2024 richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 03/12/2024, 06/12/2024 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 09/01/2025 sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 21/11/2024 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
- 02/10/2024 ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni
- 10/02/2025 ottenimento copia atto costituzione servitù presso Archivio Notarile di Vicenza
- 27/01/2025 richiesta ad Asta legale spa di ottenimento dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune dove sono ubicati i beni
- 02/10/2024, 10/02/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all'interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima consiste in un appartamento al P1 e in un'autorimessa al PT con corte esclusiva in abitazione plurifamiliare a Lonigo nella frazione Bagnolo.

Caratteristiche zona: periferica a destinazione residenziale e agricola a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Lonigo e comuni limitrofi di Alonte, Arcole (VR), Cologna Veneta (VR), Gambellara, Montebello Vicentino, Orgiano, San Bonifacio (VR), Sarego, Val Liona, Zimella (VR). Le attrazioni paesaggistiche presenti sono la zona collinare dei Colli Berici e le principali attrazioni architettoniche riguardano il Duomo, il teatro Comunale, Palazzo Pisani, Villa Pisani detta la "Rocca Pisana", Villa Pisani di Bagnolo, Santuario di Santa Maria dei Miracoli e Ippodromo comunale.

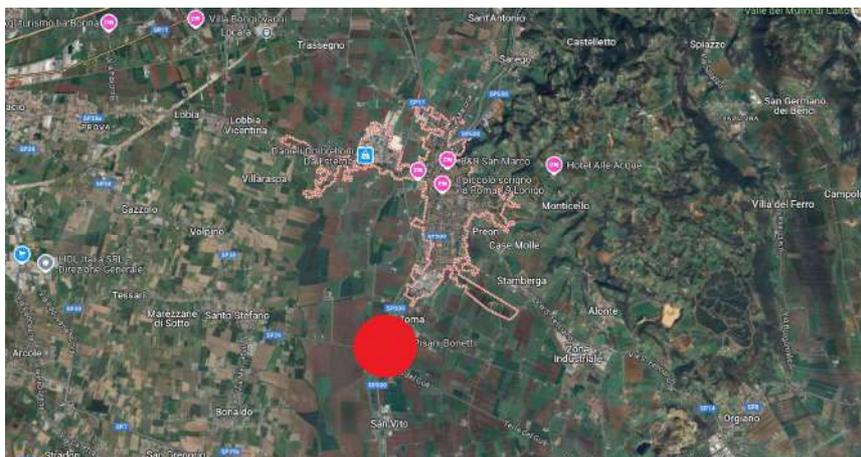


Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001

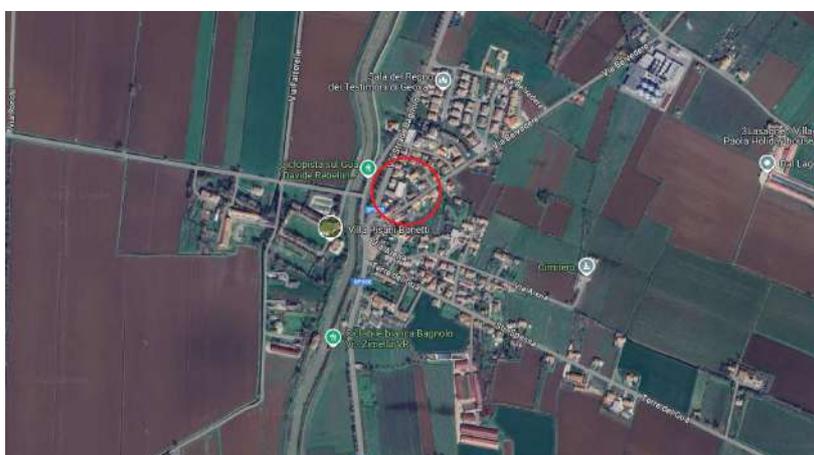


Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001



Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 2 immobili identificati come BENE A e BENE B.

### BENE A

**Tipologia immobile:** appartamento al P1 in abitazione plurifamiliare

**Ubicazione immobile:** Via Belvedere n. 19, Lonigo (VI)

**Accessi:** Ingresso pedonale da Via Belvedere, attraverso b.c.n.c. p.lla 206 sub. 10 corte comune

**Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi:** Non si tratta di fondo intercluso, l'accesso avviene da corte comune identificata al CF Fg. 24 P.la 206 (cfr. allegato 9)

**Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso:** Non presenti

**Pertinenze e/o beni comuni non censibili:** Presenti in particolare b.c.n.c. p.la 206 sub. 10, il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico

**Accessori:** Non presenti

**Parti comuni e dotazioni condominiali:** Non presenti

**Millesimi parti comuni:** Non presenti

### BENE B

**Tipologia immobile:** autorimessa al PT con corte esclusiva in abitazione plurifamiliare

**Ubicazione immobile:** Via Belvedere snc, Lonigo (VI)

**Accessi:** Ingresso pedonale e carraio da Via Belvedere, attraverso b.c.n.c. p.la 206 sub. 10 corte comune

**Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi:** Non si tratta di fondo intercluso, l'accesso avviene da corte comune identificata al CF Fg. 24 P.la 206 (cfr. allegato 9)

**Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso:** Non presenti

**Pertinenze e/o beni comuni non censibili:** Presenti in particolare b.c.n.c. p.la 206 sub. 10, il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico

**Accessori:** Non presenti

**Parti comuni e dotazioni condominiali:** Non presenti

**Millesimi parti comuni:** Non presenti

## 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

### BENE A

**Diritti reali sul bene pignorato:** diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

**Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica:** non presenti

**Proprietà superficiaria e durata temporale:** non presente

**Comproprietari e relative quote:** non presenti

**Diritto messo in vendita:** diritto di piena proprietà per la quota di 1/1



**Età usufruttuario:** non presente

**Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato:** Corrispondente

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo – Foglio 24 - P.Illa 206 sub. 5 - piano T-1 – categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 3 – consistenza vani 4,5 – R.C. € 169,66.

### BENE B

**Diritti reali sul bene pignorato:** diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

**Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica:** non presenti

**Proprietà superficiaria e durata temporale:** non presente

**Comproprietari e relative quote:** non presenti

**Diritto messo in vendita:** diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**Età usufruttuario:** non presente

**Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato:** Corrispondente.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo – Foglio 24 - P.Illa 206 sub. 8 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 2 – consistenza 12 mq – R.C. € 16,73.

### 3.3 Confini N-E-S-O

#### BENE A

Vuoto su P.Illa 206 sub.9, Vuoto su P.Illa 206 sub.10, Vuoto su P.Illa 206 sub.4, Vuoto su P.Illa 206 sub.1, P.Illa 206 sub.3.

#### BENE B

P.Illa 256, P.Illa 248, P.Illa 206 sub.10, P.Illa 206 sub.9, P.Illa 206 sub.1, P.Illa 491.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

#### BENE A

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al PT scala esterna con accesso indipendente;
- al P1 terrazzo, 1 locale ingresso soggiorno, 1 locale cucina, 1 locale ripostiglio, 2 locali camera, 1 locale w.c.

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 2,50 m.

I locali relativi alla zona giorno sono esposti a sud-est mentre i locali relativi alla zona notte sono esposti a nord-ovest.



Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 79,91 m<sup>2</sup> calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	78,00 mq	1,00	78,00 mq
terrazzo	Sup. reale lorda	5,80 mq	0,33	1,91 mq
				<b>TOT 79,91 mq</b>

Il bene è un appartamento con accesso indipendente sito in un edificio plurifamiliare di 4 u.i. realizzato prima del 1° settembre 1967, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

#### Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muri in elevazione perimetrali e di spina in laterizio;
<i>travi:</i>	travi in spessore e in altezza in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio prefabbricato di tipo misto in laterizio e c.a.;
<i>copertura:</i>	a falde con muretti e tavelloni;
<i>scale:</i>	a rampa unica esterna in c.a.;

#### Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	doppi infissi, infisso esterno in alluminio con vetro singolo e infisso interno in legno con vetro singolo, tapparelle in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	calcestruzzo liscio;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in marmette di cemento;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	lastra prefabbricata in marmette di cemento;
<i>portone d'ingresso:</i>	infisso esterno in alluminio e vetro, infisso interno in legno ad anta doppia a battente;

#### Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilenea e parabolica, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;



---

<i>gas:</i>	per riscaldamento sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, per cucina <u>bombola a gas metano</u> , conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	esterno e sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	esterno e sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, acqua calda sanitaria con <u>boiler installato nel locale bagno</u> , conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	esterno e sottotraccia, autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare; <u>caldaia:</u> non presente;
<i>certificati di conformità:</i>	non presenti, vista l'epoca costruttiva del bene si presume che gli impianti non siano rispondenti alla vigente normativa.

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il BENE A risulta essere un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e mai ristrutturato, pertanto la costruzione ha superato i 57 anni di vita.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- impianto di riscaldamento presente però in disuso in quanto privo di caldaia;
- per l'acqua calda sanitaria vi è boiler installato nel locale bagno;
- sul soffitto sono presenti segni d'infiltrazioni provenienti dalla copertura;
- presenza di muffa e umidità un po' ovunque.

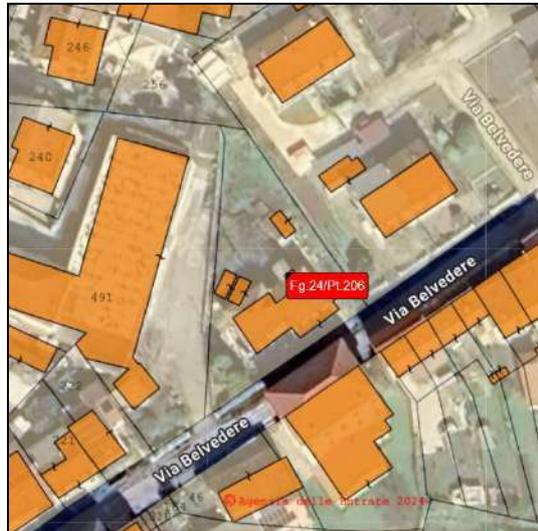
L'immobile è sito a Lonigo, la zona è residenziale e agricola provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,17), strada provinciale (0,17), autostrada A31 (29,00), autostrada A4 (10,00), stazione treno (13,00).



Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.



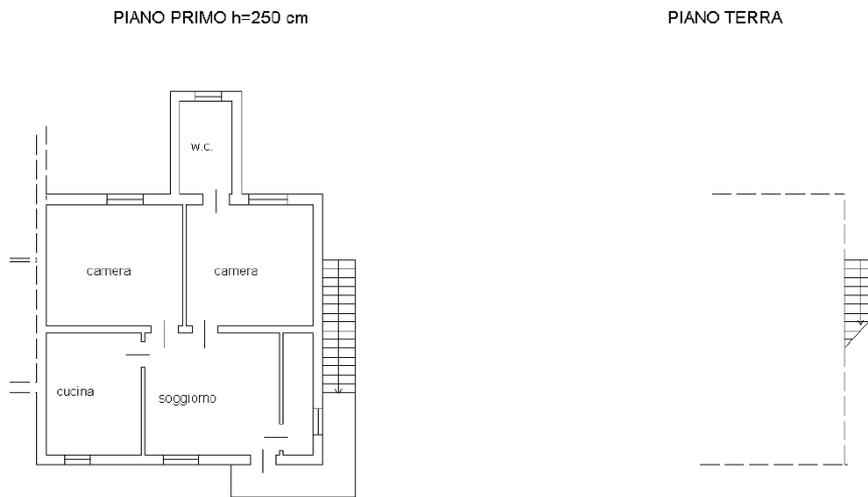
**Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale**



**Figura 4. Estratto mappa catastale**



A seguito si producono planimetria catastale del bene conforme allo stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 4 e n. 10).



**Figura 5. Planimetria Piano Terra e Primo**



**Figura 6 PROSPETTO SUD-EST**



**Figura 7 ACCESSO PEDONALE E CARRAIO**





**Figura 8 ACCESSO INDIPENDENTE ALL'APPARTAMENTO DAL P1**



**Figura 9 LOCALE CUCINA**



**Figura 10 LOCALE SOGGIORNO**





**Figura 11 LOCALE RIPOSTIGLIO**



**Figura 12 LOCALE W.C.**



**Figura 13 LOCALE CAMERA EST**





**Figura 14 LOCALE CAMERA OVEST**

### BENE B

Il bene è composto da 1 locale autorimessa con un'altezza interna di circa 2,20 m, l'esposizione è nord-sud.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 19,84 m<sup>2</sup> calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	12,00 mq	0,67	8,04 mq
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	118,00 mq	0,10	11,80 mq
				<b>TOT 19,84 mq</b>

Il bene è una costruzione accessoria in pannelli prefabbricati di fibrocemento con corte esclusiva, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

#### Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione a platea in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	pannelli prefabbricati di fibrocemento;
<i>travi:</i>	non presenti;
<i>solai:</i>	non presenti;
<i>copertura:</i>	piana in lamiera e pannelli prefabbricati di fibrocemento;
<i>scale:</i>	non presenti per il bene;



Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	in acciaio con vetro singolo;
<i>infissi interni:</i>	non presenti;
<i>pareti esterne:</i>	pannelli prefabbricati di fibrocemento;
<i>pavimentazione esterna:</i>	calcestruzzo liscio;
<i>pavimentazione interna:</i>	calcestruzzo liscio;
<i>rivestimenti:</i>	non presenti;
<i>scaie:</i>	non presenti;
<i>basculante:</i>	in acciaio ad apertura manuale;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	esterno con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	non presente;
<i>idrico:</i>	non presente;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente;
<i>certificati di conformità:</i>	non presenti, vista l'epoca costruttiva del bene si presume che gli impianti non siano rispondenti alla vigente normativa

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il bene è stato realizzato nel 1976, pertanto la costruzione ha superato i 49 anni di vita.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- non è stato possibile accedere all'autorimessa e prendere misurazioni dato il delegato del debitore esecutato non era in possesso delle chiavi d'accesso;
- nella corte esclusiva e nel sub. 10 corte comune si è rilevata la presenza di rifiuti di vario genere quali mobilio, materassi, pannelli di legno, cartoni, lattine, tubazioni in pvc ecc;
- in adiacenza dell'autorimessa è stata rilevata la presenza di un accessorio in lamiera non autorizzato e in stato precario.

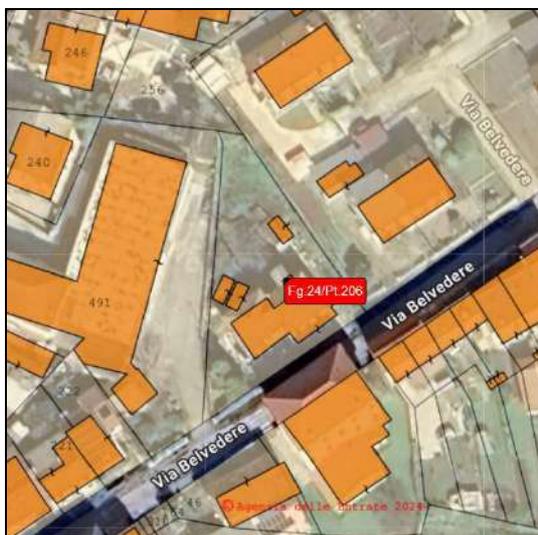


L'immobile è sito a Lonigo, la zona è residenziale e agricola provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,17), strada provinciale (0,17), autostrada A31 (29,00), autostrada A4 (10,00), stazione treno (13,00).

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.



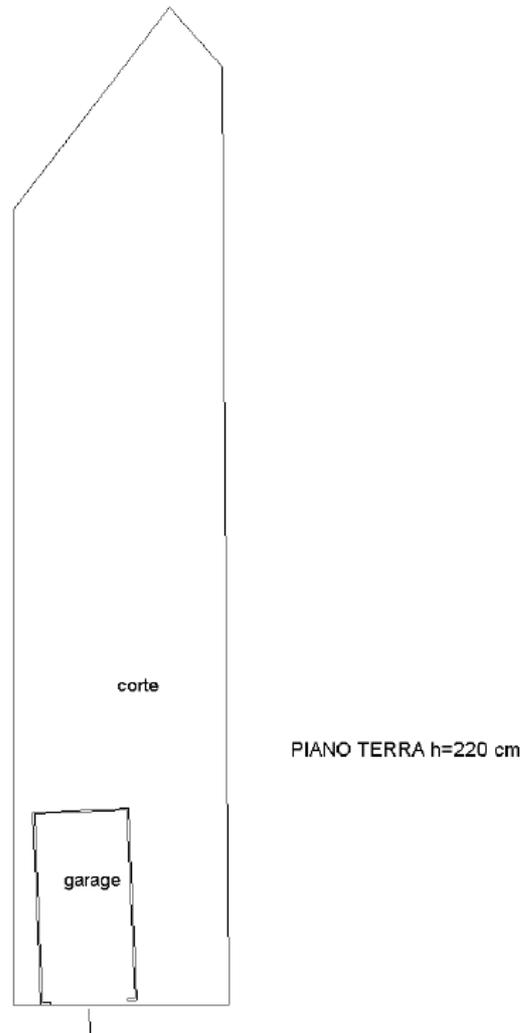
**Figura 15. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale**



**Figura 16. Estratto mappa catastale**



A seguito si producono planimetria catastale del bene conforme allo stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 4 e n. 10).



**Figura 17. Planimetria Piano Terra**



**Figura 18 PROSPETTO SUD-EST**





**Figura 19 ACCESSORIO IN LAMIERA NON AUTORIZZATO**



**Figura 20 CORTILE ESCLUSIVO**



**Figura 21 INTERNI AUTORIMESSA**



### 3.5 Certificazione energetica

#### BENE A

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto l'esperto ha provveduto alla sua redazione.

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica del bene è "G" (cfr. allegato 6).

#### BENE B

Non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano occupati dal debitore esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. allegato 13).

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

Titolo di occupazione dei beni: proprietà.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

#### BENE A

Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo – Foglio 24 - P.Illa 206 sub. 5 - piano T-1 – categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 3 – consistenza vani 4,5 – R.C. € 169,66. Mappali Terreni correlati: Foglio 24 P.Illa 206.

Il BENE A risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Lonigo Foglio 24 P.Illa 206.

Attuale identificazione al Catasto Terreni:

Catasto Terreni del Comune di Lonigo – Foglio 24 - P.Illa 206 – ente urbano – superficie 923 mq.

A seguito di Tipo Mappale del 23/09/2004 Pratica n. VI0236852 in atti dal 23/09/2004 (n.236852.1/2004) la P.Illa 206 di originari 528 mq è stata fusa con la P.Illa 205 di originari 395 mq per complessivi 923 mq.



**BENE B**

Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo – Foglio 24 - P.Illa 206 sub. 8 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 2 – consistenza 12 mq – R.C. € 16,73. Mappali Terreni correlati: Foglio 24 P.Illa 206.

Il BENE B risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Lonigo Foglio 24 P.Illa 206.

Attuale identificazione al Catasto Terreni:

Catasto Terreni del Comune di Lonigo – Foglio 24 - P.Illa 206 – ente urbano – superficie 923 mq.

A seguito di Tipo Mappale del 23/09/2004 Pratica n. VI0236852 in atti dal 23/09/2004 (n.236852.1/2004) la P.Illa 206 di originari 528 mq è stata fusa con la P.Illa 205 di originari 395 mq per complessivi 923 mq.

**5.2 Intestatari catastali storici****BENE A e BENE B**

Dal 05/08/2010 ad oggi:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1

Dal 21/02/2005 al 05/08/2010:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nuda Proprietà 1/3

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nuda Proprietà 1/3

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nuda Proprietà 1/3

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto 1/1

Dal 13/10/2004 al 21/02/2005:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1

Dal 25/02/1999 al 13/10/2004:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/2

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/2

**N.B.:** si specifica che l'intestazione catastale non risulta coerente con i passaggi di proprietà succeduti nel tempo (cfr. par.6.1)



### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

#### Dati indicati nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà per 1/1 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX: abitazione di tipo popolare in Comune di Lonigo, via Belvedere n. 19, censito al NCEU di detto Comune, al Foglio 24, P.Illa 206, sub. 5, categoria A/4, vani 4,5, piano n. T-1;
- Piena proprietà per 1/1 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Lonigo, via Belvedere n. 19, censito al NCEU di detto Comune, al Foglio 24, P.Illa 206, sub. 8, categoria C/6, piano n. T, mq 12.

#### Dati indicati nella nota trascrizione:

- immobile n.1  
Catasto Fabbricati - Comune di Lonigo (VI) - Foglio 24 - P.Illa 206 sub. 5 - natura A/4 abitazione di tipo popolare –consistenza vani 4,5 – indirizzo Via Belvedere n. 19 – Piano 1-T.
- immobile n.2  
Catasto Fabbricati - Comune di Lonigo (VI) - Foglio 24 - P.Illa 206 sub.8 - natura C/6 stalle scuderie rimesse autorimesse –consistenza mq 12 – indirizzo Via Belvedere n. 19 – Piano T.

Per entrambi gli immobili per la quota di 1/1 di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### Dati indicati nel negozio di acquisto:

Un appartamento al piano primo con ingresso al piano terra, garage sempre al piano terra e cortile esclusivo, il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

FOGLIO 24, mappali numeri:

206 sub. 5 - Via Belvedere, n.ro civico 19, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, RCE 169,66

206 sub. 8 - Via Belvedere, n.ro civico 19, piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadri 12, RCE 16,73

#### Risultanze catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo – Foglio 24 - P.Illa 206 sub. 5 - piano T-1 – categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 3 – consistenza vani 4,5 – R.C. € 169,66.
- Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo – Foglio 24 - P.Illa 206 sub. 8 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 2 – consistenza 12 mq – R.C. € 16,73.

Entrambi intestati a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.



## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni sono state prese come riferimento le ultime planimetrie catastali presentati (cfr. allegato 10). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e le ultime planimetrie catastali presentate non sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

### BENE A

Il bene è conforme. A seguito si producono copia della planimetria catastale del bene, dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale.

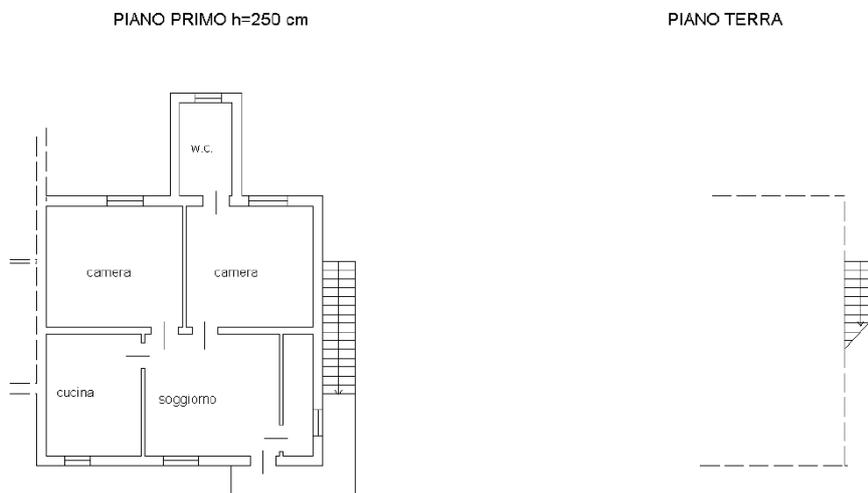


Figura 22. Planimetria Catastale Piano Terra e Primo



Figura 23. Estratto mappa catastale



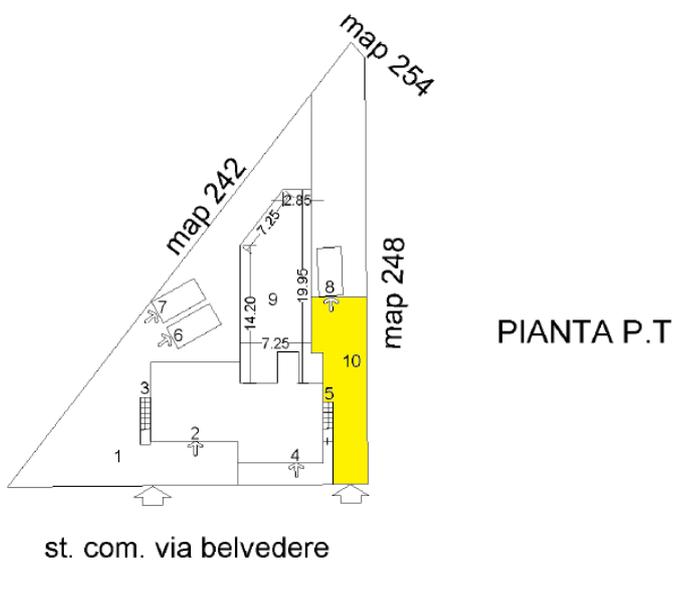


Figura 24 Elaborato Planimetrico

**BENE B**

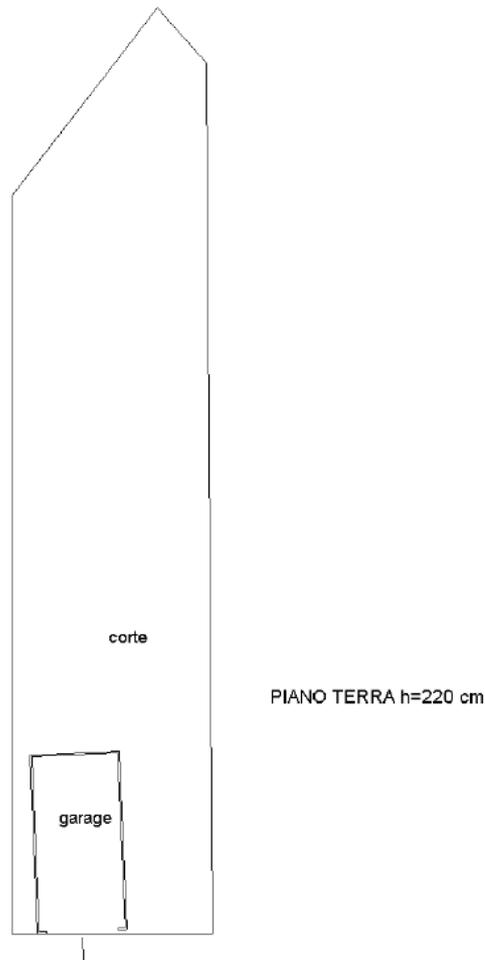
Il bene è conforme anche se a ridosso dell’autorimessa si è rilevata la presenza di un accessorio in lamiera precario e non autorizzato di cui viene conteggiato il costo di rimozione e smaltimento.

Costi di massima per la rimozione e lo smaltimento dell’accessorio non autorizzato:

demolizione e smaltimento	1.500,00 €
IVA 22%	330,00 €
	<b>ONERI TOTALI 1.830,00 €</b>



A seguito si producono copia della planimetria catastale del bene, dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale.



**Figura 25. Planimetria Catastale Piano Terra**



**Figura 26. Estratto mappa catastale**



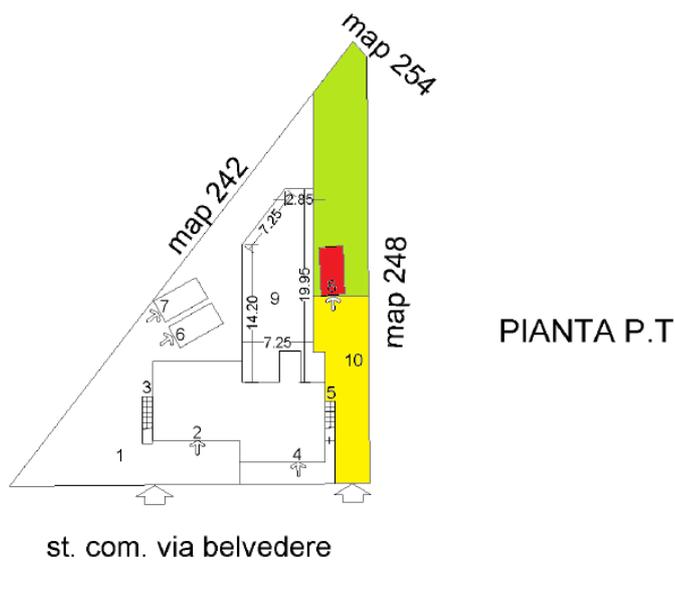


Figura 27 Elaborato Planimetrico

**6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà (“inter vivos” a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione (cfr. allegato 5).

**6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli**

XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – dal 05/08/2010 a oggi

A XXXXXXXXX XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita in data 05/08/2010 Notaio Marinucci Pia di Colonia Veneta (VR) Rep. n. 1403/1073, trascritto a Vicenza (VI) in data 13/08/2010 ai n.ri 18544/12085 da potere di XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di usufrutto, XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 di nuda



proprietà, XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 di nuda proprietà e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 di nuda proprietà.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) C.F. Fg. 24 P.lla 206 sub. 5 e sub. 8 oggetto della procedura.*

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **dal 21/02/2005 al 05/08/2010**

A XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1 di usufrutto, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/3 di nuda proprietà ciascuna gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita in data 21/02/2005 Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) Rep. n. 34907/5854, trascritto a Vicenza (VI) in data 11/03/2005 ai n.ri 6310/4020 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) C.F. Fg. 24 P.lla 206 sub. 5 e sub. 8 oggetto della procedura.*

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **dal 25/02/1999 al 21/02/2005**

A XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto causa di morte certificato di denunciata successione del 27/10/2004 rep. n. 8/55 Ufficio del Registro di Vicenza (VI) trascritto il 23/12/2004 ai nn. 31399/19949 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 25/02/1999 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) C.F. Fg. 24 P.lla 206 sub. 5 e sub. 8 oggetto della procedura.*



XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX  
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – dal 25/02/1999 al 21/02/2005

A XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX ciascuno per la quota di ½ di piena  
proprietà gli immobili sono pervenuti per atto causa di morte accettazione tacita di eredità del 21/02/2005  
rep. n. 34907/5854 Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) trascritto il 11/01/2018 ai nn. 714/543 da potere di  
XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 25/02/1999 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) C.F. Fg. 24 P.lla 206 sub. 5 e sub. 8  
oggetto della procedura.*

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – dal 11/11/2002 al 25/02/1999

A XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti atto  
giudiziario sentenza di acquisto per usucapione del 11/11/2002 rep n. 3564 Tribunale Civile e Penale di  
Vicenza trascritto il 26/02/2003 in nn. 5102/3494 da potere di COMUNE DI LONIGO C.F.: 00412580243  
per la quota di 1/1 di piena proprietà.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) C.T. Fg. 24 P.lla 205-206.*

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici  
comunali, sono state acquisite copie dei seguenti titoli edilizi:

#### BENE A

Nessuna pratica edilizia. Si specifica che da quanto rilevato dagli atti di provenienza e dalle ricerche  
effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, il BENE A risulta essere un fabbricato edificato in data  
anteriore al 01/09/1967.

#### BENE B

**LICENZA EDILIZIA PROT. N. 832 DEL 19/01/1970** rif. pratica edilizia n. 4268 del 20/03/1968 per la  
costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio artigiano in Via Belvedere sez. C Foglio 2° mappali n.  
205/206b intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX.



La licenza è rilasciata a titolo precario dato che il fabbricato insiste su terreno di proprietà comunale e sul retro di fabbricati a riscatto. Il fabbricato uso laboratorio diviene di proprietà del Comune e la licenza è data a titolo precario con eventuale possibilità da parte del Comune di utilizzare l'area con eventuale demolizione.

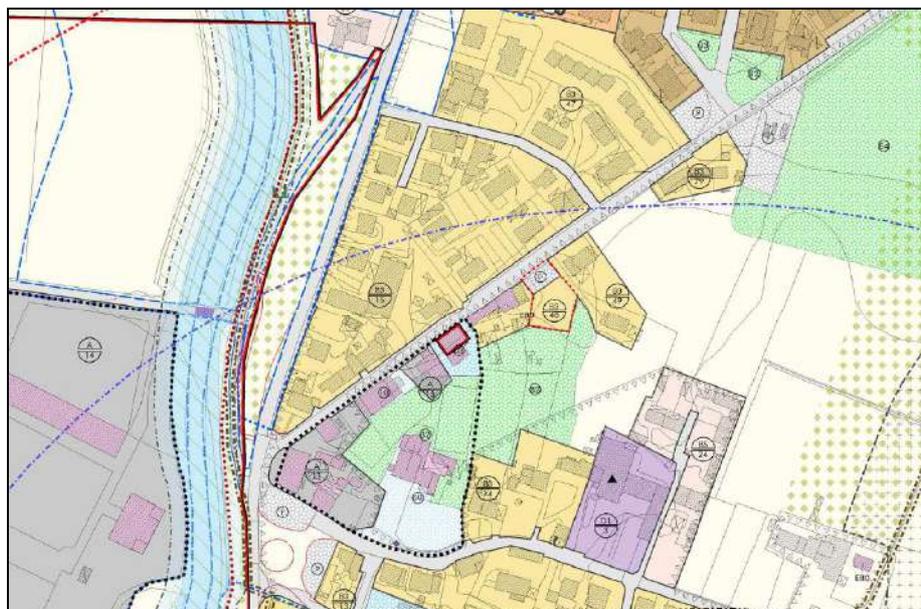
**N.B.:** Si precisa che nel corso del sopralluogo non si è rilevata la presenza del fabbricato, probabilmente non è mai stato realizzato.

**CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4785 DEL 21/06/1976** rif. pratica edilizia n. 93 del 1976 per l'installazione di un garage prefabbricato in Via Belvedere sez. C Foglio 2° mappali n. 206 intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX.

La concessione è rilasciata a titolo precario e a condizione che rimangano salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.

#### Inquadramento urbanistico:

Nello strumento urbanistico comunale vigente "I Piano degli Interventi – 7° FASE" approvato con delibera di Consiglio Comunale n°57 del 28/09/2023 e nello strumento urbanistico comunale "II Piano degli Interventi" adottato con delibera di Consiglio Comunale n°58 del 08/04/2019, gli immobili nell'Elaborato zone significative P36 scala 1:2.000 è inserito nella zona ZTO B3/15 "residenziale di completamento" definita nell' art. 21 delle N.T.O. del P.I. e entro la fascia di vincolo "Allevamenti intensivi/distanza minime reciproche tra insediamenti zootecnici e centri abitati" definita nell' art. 85 delle N.T.O. del P.I.



**Figura 28 estratto PI zonizzazione e vincoli**



## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono state prese come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati (cfr. allegato 16). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

### BENE A

Pratiche edilizie non presenti.

### BENE B

La costruzione del bene è stata autorizzata con la CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4785 DEL 21/06/1976, però si precisa che non sono presenti tavole grafiche allegate alla concessione che permettano il confronto con lo stato reale.

## 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

### BENE A

Non sono presenti difformità.

### BENE B

Non sono presenti difformità.

## 7.4 Perimetro del "mandato"

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da



un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi 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

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati: Nessuno
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno
- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: servitù a sfavore atto Notaio Dott. Golin Franco di Lonigo (VI) rep n. 32740/5450 del 17/11/2004 (cfr. par. 8.2)**
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Nessuno
- s) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:  
BENE B demolizione accessorio in lamiera: 1.830,00 €**
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
- u) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti:  
BENE A: L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.  
BENE B: L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.**



## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 10/02/2025)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia.

**ISCRIZIONE n. RG 18545 n. RP 3865 del 13/08/2010** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONZIARIO del 05/08/2010 rep. n. 1404/1074 Notaio Dott. Marinucci Pia di Cologna Veneta (VR) a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA sede Siena (SI) C.F.: 00884060526 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 durata 30 anni

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) C.F. Fg. 24 P.lla 206 sub. 5 e sub. 8 oggetto della procedura.*

**TRASCRIZIONE n. RG 25989 n. RP 17932 del 27/12/2017** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/10/2017 rep. n. 8411 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza sede Vicenza a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA sede Siena (SI) C.F.: 00884060526 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) C.F. Fg. 24 P.lla 206 sub. 5 e sub. 8 oggetto della procedura.*

**TRASCRIZIONE n. RG 15858 n. RP 11651 del 18/07/2024** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/07/2024 rep. n. 3840 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza sede Vicenza a favore di SIENA NPL 2018 SRL sede Roma (RM) C.F.: 14535321005 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lonigo (VI) C.F. Fg. 24 P.lla 206 sub. 5 e sub. 8 oggetto della procedura.*

### ALTRI PESI O LIMITAZIONI

**TRASCRIZIONE n. RG 30089 n. RP 19066 del 10/12/2004** ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO atto Notaio Dott. Golin Franco di Lonigo (VI) rep n. 32740/5450 del 17/11/2004 a favore di MARTINI GIUSEPPE nato in FRANCIA il 05/06/1960 C.F.: MRTGPP60H05Z110P contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Trattasi di servitù perpetua a sfavore, fondo dominante P.lle 206 sub. 4 e sub.9 e fondo servente P.lle 206 sub. 5-6-7-8. Con la servitù veniva concesso ai proprietari del fondo dominante di realizzare una costruzione anche a distanza dal confine inferiore al legale.

**Note:** nel corso del sopralluogo si è rilevato che non sono state realizzate costruzioni di cui alla servitù sopra indicata.

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE n. RG 18545 n. RP 3865 del 13/08/2010;

TRASCRIZIONE n. RG 15858 n. RP 11651 del 18/07/2024.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

### **11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

Si specifica che i beni pignorati non ricadono nella fattispecie del condominio.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Verranno utilizzati, 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 ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame è stata effettuata una stima confrontando i comparabili con il subject composto dal BENE A e dal BENE B (abitazione con autorimessa).

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 (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. 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 implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono 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 valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare  $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$ .

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato (cfr. allegato da 17 a 23), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.



BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
A	abitazione	79,91 mq	561,82 €/mq	€ 44.897,07	1/1	€ 44.897,07
B	autorimessa con corte	12,00 mq	561,82 €/mq	€ 4.517,01	1/1	€ 4.517,01
<b>TOT € 56.043,53</b>						

Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative 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.

Detto ciò, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 06/06/2024 risulti essere pari a:

**€ 56.043,53 (cinquantaseimilaquarantatre/53 €)**

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

### 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: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- **altri costi/oneri: demolizione accessorio in lamiera € 1.830,00**

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 (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 8.406,53.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

**€ 45.807,00 (€ quarantacinquemilaottocentosette/00).**

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nella compravendita del 05/08/2010 gli immobili sono stati compravenduti per € 100.000,00.

## 12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che i beni sono di appetibilità scarsa considerando il loro stato di manutenzione e il contesto immobiliare in cui sono inseriti, però la vendibilità dei beni risulta essere possibile visto il valore di stima appetibile.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Sulla base del certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale, la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento nonché alla data attuale, è la seguente:

- fino al 12/08/2024 XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta residente a XXXXXXXX (XX) in Via XXXXXXXX n. XX e risulta iscritto nel Comune di XXXXXXX (XX)
- dal 12/08/2024 XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta residente a XXXXXXXX (XX) in via XXXXXXXX n. XX e risulta iscritto nel Comune di XXXXXXX (XX)



## 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Sulla base del certificato di stato civile rilasciato dal competente ufficio comunale, lo stato civile dell'esecutato è il seguente:

XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 08/03/1996 ha contratto matrimonio con XXXXXXXXX XXXXXXXXX  
nata il XX/XX/XXXX.

## 15. LOTTI

I beni di cui alla presente perizia fanno riferimento al LOTTO 001, consistente in un appartamento al P1 in abitazione plurifamiliare (BENE A) e in un' autorimessa al PT in abitazione plurifamiliare con corte esclusiva (BENE B). Non sono presenti altri lotti di vendita.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Caldogno, lì 10/02/2025

Il Tecnico Incaricato  
(firmato digitalmente)  
*Dott. Ing. Francesca Fusa*



## ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. a. Titoli di provenienza  
b. Servitù
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elenco immobili, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
13. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti
14. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
15. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
16. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
17. Comparabile A
18. Comparabile B
19. Comparabile C
20. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
21. Ricevute invio perizia alle parti
22. Ricevute spese sostenute

