



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA N. RGE 232 / 2024**

**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**

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Esecutato: \*\*\*\*\* + \*\*\*\*\*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/01/2025**

Identificazione beni: Lonigo 36045 (VI) Via Macello, civ.3

Dati Catastali: NCEU, Foglio 3, Mappale 757, sub 6 (A/3)

Diritto di: Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Marco Dal Cortivo** – Caldogno, (VI) Via Ponte Marchese, 18

E: [mdalcortivo@dvprogetti.it](mailto:mdalcortivo@dvprogetti.it) – T: 0444 205 777

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63

E: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – T: 0444 953 552



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 232/2024

Promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro \*\*\*\*\* + \*\*\*\*\*

**Giudice:** Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20/01/2025

**Esperto stimatore:** Ing. Marco Dal Cortivo

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

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): Appartamento ad uso civile abitazione non di lusso posto al piano secondo.

**Ubicazione** (pag. 7): Lonigo 36045 (VI) Via Macello, civ.3.

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 13):

NCEU: Foglio 3, Mappale 757, sub 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale tot. 89 mq (escluse aree scoperte 89 mq) Rendita 340,86 Euro

**Superfici** (pag. 7): Superficie lorda ca.: 89 mq, Superficie netta ca.: 73 mq

**Stato di manutenzione** (pag. 7): Pessimo

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 14): nessuno.

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 16): presenti difformità edilizie (€ 3.500) e catastali (€ 800) regolarizzabili mediante pratiche con costi per un importo di: € 4.300,00.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 22): € 39.632,88

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 21): **A:** 04.10.2024 importo € 95.000; **B:** 07.08.2024 importo € 135.000; **C:** 29.05.2024 importo € 105.000.

**Valore di vendita forzata proposto** (28): base d'asta dei beni arrotondato € 29.000,00;

**Valore debito:** come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: istanza di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. per l'importo del precetto (N.I.R.) di € 150.917,49.

**Occupazione** (pag. 13): libero.

**Titolo di occupazione** (pag. 13): atto di compravendita a firma del Notaio Beniamino Itri con sede in Lonigo (VI) in data 20.01.2005 ai nn. 110531/15994 rep/racc. Trascrizione a RR.II. Vicenza in data 07.02.2005 ai nn. 2129/3306 RG/RP.

**Oneri** (pag. 20): non sono presenti oneri giuridici gravanti sui beni oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni.

**APE** (pag. 13): Attestato di Prestazione Energetica **classe G**

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 30): vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI; in particolare si segnalano oneri e vincoli di cui al par. 8.1;

**Lotti** (pag. 30): Lottol di 1 (unico);



### **Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.**

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità 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 di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



## SOMMARIO

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
Quesito .....	6
2.1 OPERAZIONI PERITALI .....	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 ( <i>salvo i più precisi ed aggiornati</i> ) .....	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	9
3.5 Certificazione energetica.....	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	13
4.1 Stato di Possesso .....	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
5. ASPETTI CATASTALI.....	13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	13
5.2 Intestatari catastali storici.....	13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	14
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	16
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	17
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	17
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	17
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	17
7.4 Verifica destinazione Urbanistica.....	19
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia) .....	20
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.....	20
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	20
8.3 Altre Trascrizioni.....	21
9. SUOLO DEMANIALE.....	21



10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	21
11.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	21
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	22
12.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione .....	22
12.2	Stima del valore di mercato.....	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	28
12.4	Confronto con trasferimenti progressi.....	29
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato .....	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	30
15.	LOTTE.....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### Quesito

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettuati l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.”

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

### 2.1 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Marco Dal Cortivo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza con il n. 2016 e all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1382, con studio in Caldogno, Via Ponte Marchese 18, veniva nominato in data **09.07.2024** dal **G.E. Dott.sa Maria Antonietta Rosato** con l'incarico di redigere perizia di stima ed in tale data veniva congiuntamente nominato in qualità di nominava custode dell'immobile I.V.G. In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **15.07.2024**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria, si è proceduto:

- in data **30.07.2024** si è inviata richiesta di copia **certificati anagrafici** (riscontro 30.07.24 per certificato anagrafico e segnalazione esecutati);
- in data **30.07.2024** si presentava istanza presso lo Studio Notarile del Notaio Beniamino Itri, in Lonigo, al fine di richiedere una copia dell'**atto di compravendita**, ed in tale data veniva ricevuto l'atto tramite mail ordinaria;
- in data **30.07.2024** si è inoltrata istanza di verifica **contratti locativi/comodato** in essere a *dp.Vicenza@pce.agenziaentrare.it* (risposta protocollo n.158702-2024-1699; riscontro che “*non risultano registrati atti intestati ai nominativi indicati, in relazione all'unità immobiliare evidenziata.*”)
- in data **05.08.2024** si è inoltrata istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Lonigo (protocollo 21963/2024) per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto (riscontro dal UTC in data 17.09.2024 indicazioni per eseguire *pagoPA* per diritti di segreteria);
- in data **18.09.2024** si è effettuato l'accesso e il **sopralluogo** ai beni pignorati, provvedendo a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di stima è situato a Nord-Ovest dal centro storico del Comune di Lonigo 36051 (VI), in Via Macello, civ.3, costituito da: **appartamento** bicamere al piano secondo, in condominio di 6 unità, 3 piani fuori terra, costituito da zona soggiorno/cucina con un bagno e zona notte articolata attorno ad un corridoio ad “L” di disimpegno costituita da due camere da letto; locali di servizio comune, tra cui vano C.T.; nessun garage o cantina.



<b>Caratteristiche zona:</b>	Semicentrale residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici sufficienti.
<b>Servizi della zona:</b>	Nel raggio di 250m, assenza di servizi e negozi al dettaglio.
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	Residenziale, Centro storico.
<b>Collegamenti pubblici:</b>	Palina Autobus SVT a 300m (fermata Lonigo municipio) Stazione Ferroviaria e Bus (Lonigo 5.1 km) Autostrada (A4 Montebello 6.4 km)



### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I soggetti e i loro **diritti reali sui beni oggetto di stima** in confronto ai **diritti reali indicati nell'atto di pignoramento** corrispondono a quanto in atto di compravendita.

Intestatari:

- 1) \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* (EE) il 20/06/1964 CF. \*\*\*\*\* per il diritto di **proprietà** per la **quota 1/2** in regime di comunione dei beni
- 2) \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (EE) il 07/12/1962 CF. \*\*\*\*\* per il diritto di **proprietà** per la **quota 1/2** in regime di comunione dei beni



#### Individuazione catastale:

**Appartamento P2:** NCEU: Foglio 3, Mappale 757, sub 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale tot. 89 mq (escluse aree scoperte 89 mq) Rendita 340,86 Euro;



Oltre alle parti comuni, comprensive di **Vano tecnico (CT)** e **vano scale**

Si è valutato il compendio immobiliare in un **unico lotto**, la stima disgiunta ridurrebbe sensibilmente il valore degli immobili e l'appetibilità nel mercato.

### 3.3 Confini N-E-S-O (salvo i più precisi ed aggiornati)

**Appartamento P.2. Sub.6:** muri perimetrali su corte aui, aui, vano scale, muro perimetrale su strada pubblica

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

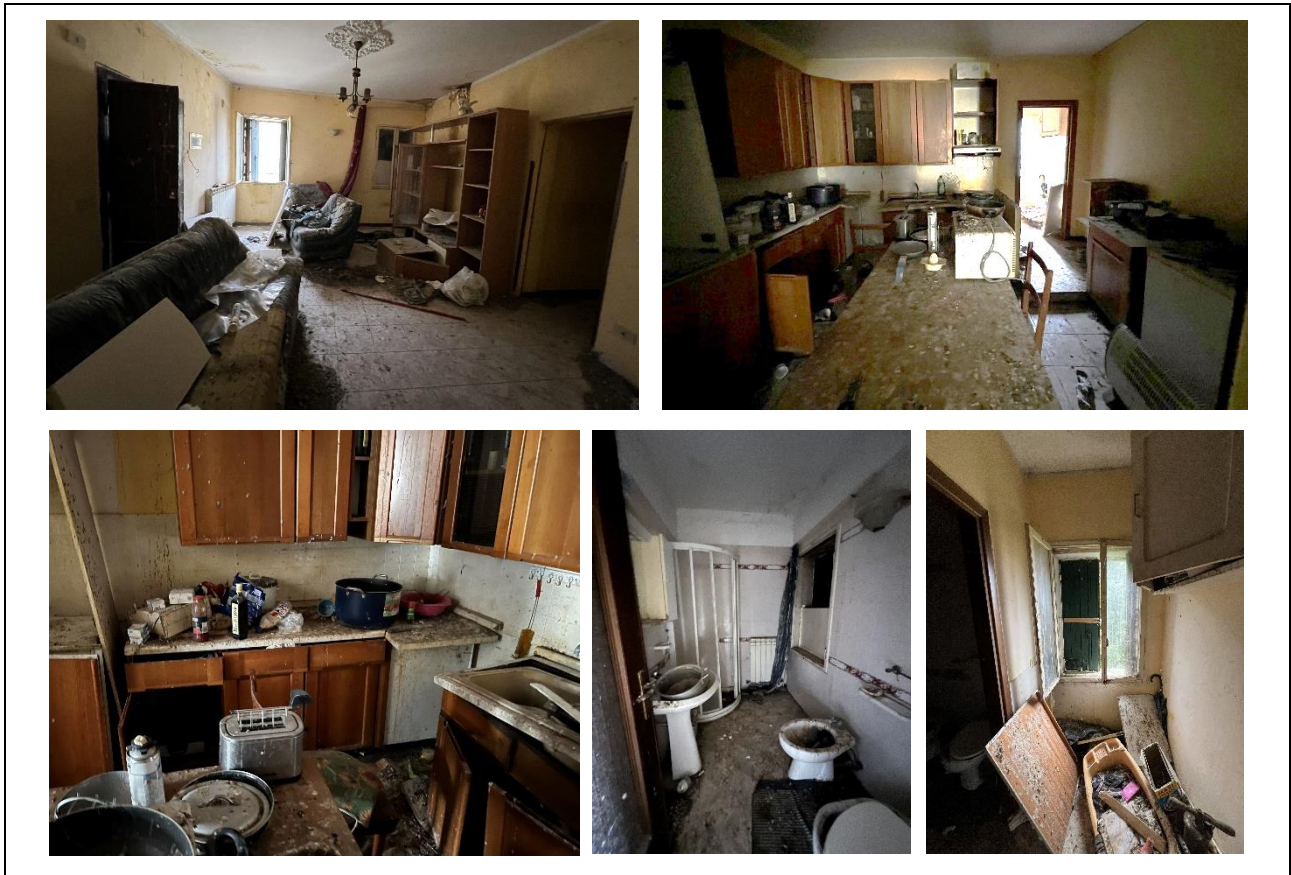
Al civico n. 3 di Via Macello si trova l'accesso pedonale al condominio, attraverso il quale si raggiunge, tramite un vano scale comune, l'ingresso dell'**appartamento** pignorato.



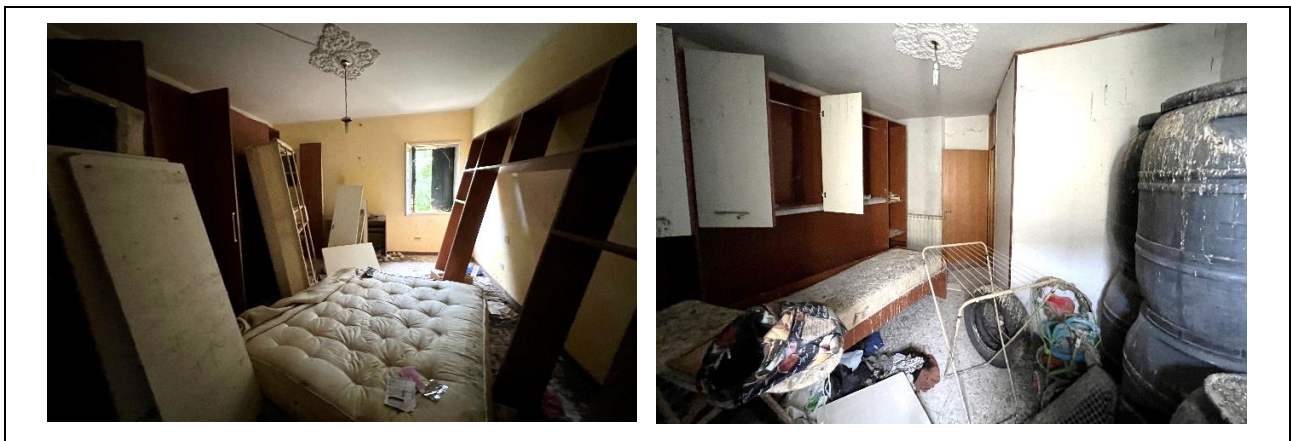
L'unità si colloca al secondo piano ed è caratterizzata da un portoncino d'ingresso in legno, visibilmente deteriorato, che immette direttamente in nella zona giorno. Dal vano scale, si può accedere anche al locale tecnico in cui si trovano le caldaie a gas metano degli appartamenti del piano. Si tratta di un vano finestrato in cui attualmente è presente solo la caldaia di un'altra unità abitativa, mentre gli allacci per la caldaia dell'appartamento pignorato sono predisposti, ma l'apparecchio stesso è stato rimosso.



Entrando nell'appartamento, ci si ritrova in zona giorno collegata in un open space con la zona cucina (da progetto del 2000 individuata come zona "disimpegno"), da cui si accede a un piccolo antibagno, che a sua volta conduce a un bagno finestrato, completo di sanitari e piatto doccia.



Dalla zona giorno tramite un breve corridoio diagonale a "L" si accede alla zona notte, costituita da due camere doppie di circa 15 e 18 mq. La prima camera si affaccia su Via Macello, con una vista esterna sulla strada, mentre la seconda camera si affaccia su una corte interna di proprietà terze.



L'immobile è dotato di pavimenti in piastrelle monocottura di formato 25x25 cm, disposte in tutti gli ambienti. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con idropittura, mentre soglie e davanzali sono realizzati in pietra, sono presenti anche rosoni in gesso sui punti di aggancio dei lampadari. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno con vetro singolo, abbinati a scuri in legno in stile "alla vicentina", tipici dell'architettura tradizionale della zona.





L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori a elementi lamellari alimentati da una caldaia a gas metano posizionata nella zona cucina (attualmente assente e il libretto dell'impianto non reperibile). Non è presente un impianto di condizionamento, mentre l'impianto TV è dotato di antenna rettilinea.



**Stato manutentivo: Pessimo** - L'immobile richiede interventi di ristrutturazione integrale per tornare ad uno stato abitabile. Abbandonato per circa un decennio, si presenta in uno stato di degrado avanzato, con accumuli di sporco ed escrementi animali sparsi in ogni ambiente oltre ad alcune infiltrazioni sulla parete tra zona giorno e camera. Il lungo periodo di abbandono ha aggravato le condizioni generali, quindi risulta necessaria una ristrutturazione completa, che comprenda la sostituzione di tutti i serramenti interni ed esterni, la ritinteggiatura delle pareti e la revisione o sostituzione degli impianti, inclusa la caldaia, attualmente non funzionante.



*[per una puntuale descrizione fotografica si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*



## SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie degli immobili è stata calcolata/considerata secondo gli standard dell'Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/198, come da seguente tabella:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Superficie Principale	89,00	1,00	89,00
Poggioli e terrazze =< 25mq	0,00	0,30	0,00
Poggioli e terrazze > 25mq	0,00	0,10	0,00
Accessori direttamente comunicanti	0,00	0,25	0,00
Accessori non direttamente comunicanti	0,00	0,50	0,00
Autorimessa/Posto Auto	0,00	0,50	0,00
Scoperto di pertinenza <= sup. principale	0,00	0,10	0,00
Scoperto di pertinenza > sup. principale	0,00	0,02	0,00
	<b>89,00</b>		<b>89,00</b>

## SUPERFICIE NETTA

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Superficie Netta	73,00	1,00	73,00
	<b>73,00</b>		<b>73,00</b>

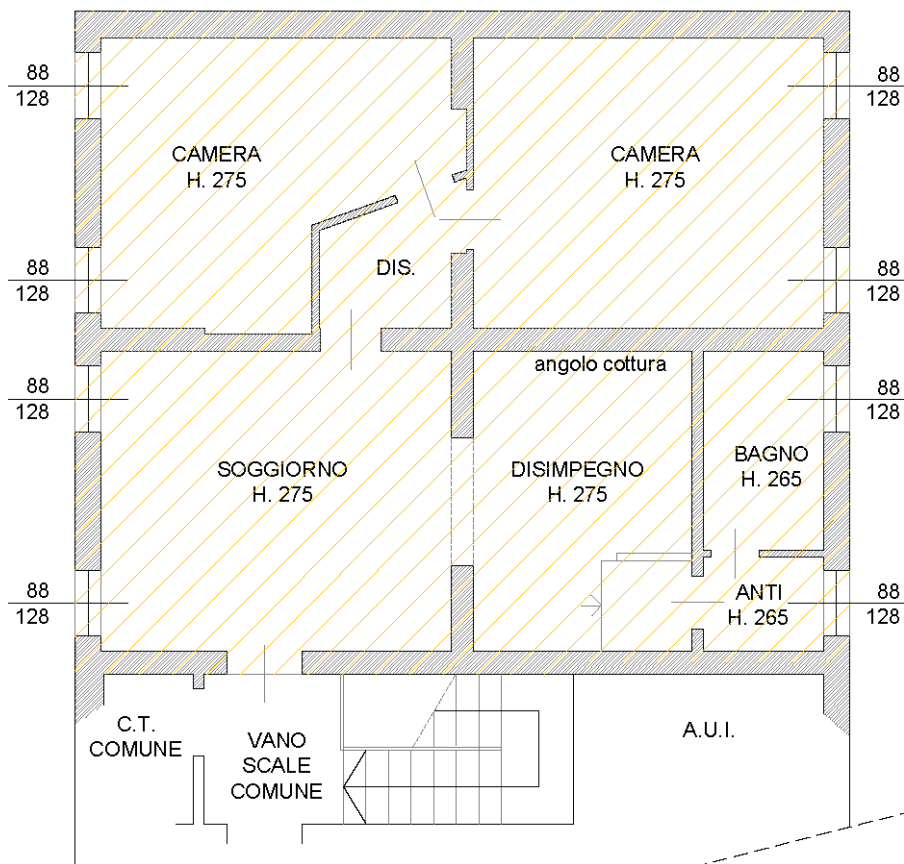


Figura 1. Pianta stato reale dei luoghi.

### 3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., redatto a seguito del sopralluogo, è stato necessariamente prodotto con l'impianto simulato, poiché l'immobile è oggetto di esecuzione immobiliare, presenta uno stato di abbandono prolungato e non risulta possibile verificare se gli impianti installati siano funzionanti. Pertanto dal suddetto attestato, l'edificio risulta essere in classe **G**.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Stato di Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero e in addandolo da circa un decennio.

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

Si precisa che per l'immobile pignorato **non risultano contratti locativi**, come da istanza all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data **30.07.2024** prot. AGEDP-VI\_158702\_2024\_1669: in cui *“non risultano registrati atti intestati ai nominativi indicati, in relazione all'unità immobiliare evidenziata”*

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

#### Situazione delle unità immobiliari dal 30.06.1987 ad oggi

- Variazione Toponomastica del 17/09/2011 Pratica n. VI0313156 in atti dal 17/09/2011 Variazione Di Toponomastica Richiesta Dal Comune (n.111786.1/2011)
- Variazione Toponomastica del 14/03/2002 Pratica n. 79864 in atti dal 14/03/2002 Variazione Di Toponomastica (n. 1877.1/2002)
- Variazione Nel Classamento del 28/11/2001 Pratica n. 539183 in atti dal 28/11/2001 Variazione Di Classamento (n. 11520.1/2001).
- Variazione del 05/10/2000 Pratica n. 246659 in atti dal 05/10/2000 Div.Distrib.Interna (n. 7559.1/2000)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### 5.2 Intestatari catastali storici

#### Situazione degli intestati dal 20.01.2005 ad oggi

- 1) \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* (EE) il 20/06/1964 CF. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni
- 2) \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (EE) il 07/12/1962 CF. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni

#### Situazione degli intestati dal 19.03.2002 ad 20.01.2005

- 1) \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (VI) il 29/01/1979 CF. \*\*\*\*\* , proprietario in quota 1/1

#### Situazione degli intestati dal 21.10.1999 ad 19.03.2002

- 1) \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il 26/07/1969 \*\*\*\*\* proprietario in quota 1/2 in regime di comunione dei beni
- 2) \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il 17/07/1970 \*\*\*\*\* proprietario in quota 1/2 in regime di comunione dei beni



### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Catasto **fabbricati**:

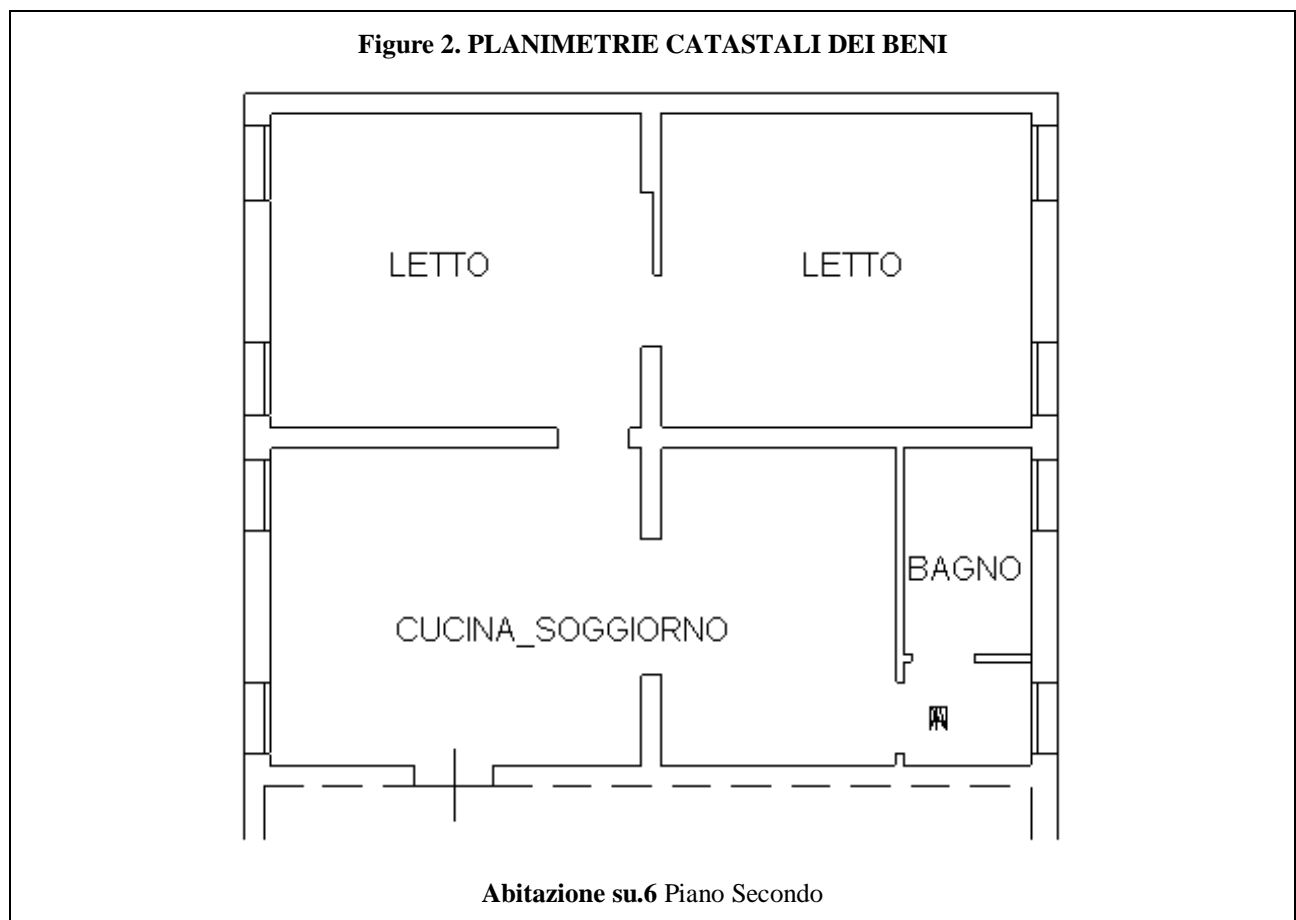
Dalla verifica della conformità catastali, tramite il confronto tra stato reale dei luoghi con rilievo metrico e le planimetrie catastali, risultano difformità rispetto a quanto chiarato, in particolare:

1. Realizzazione nuovo disimpegno tra due camere
2. Minor altezza zona bagno

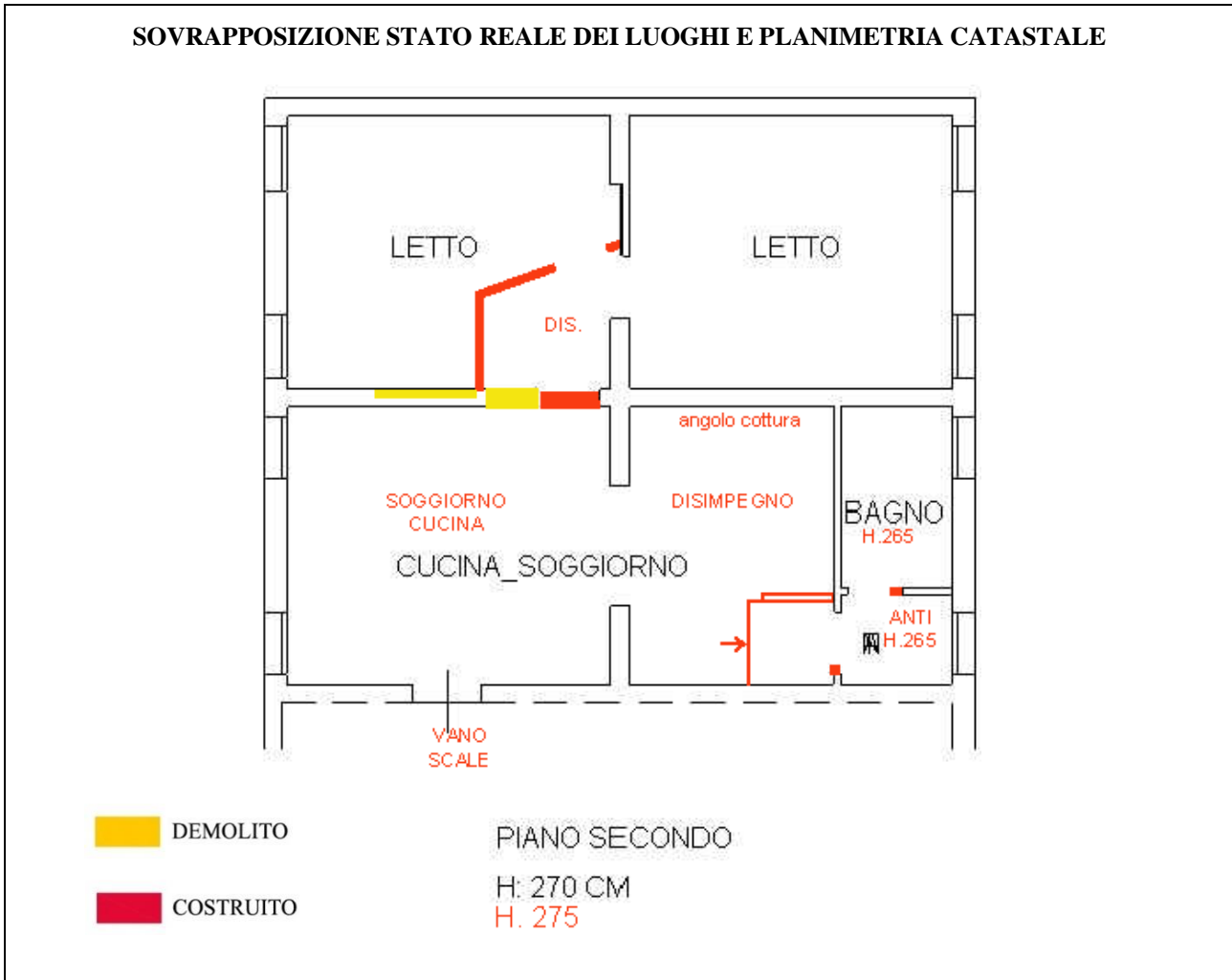
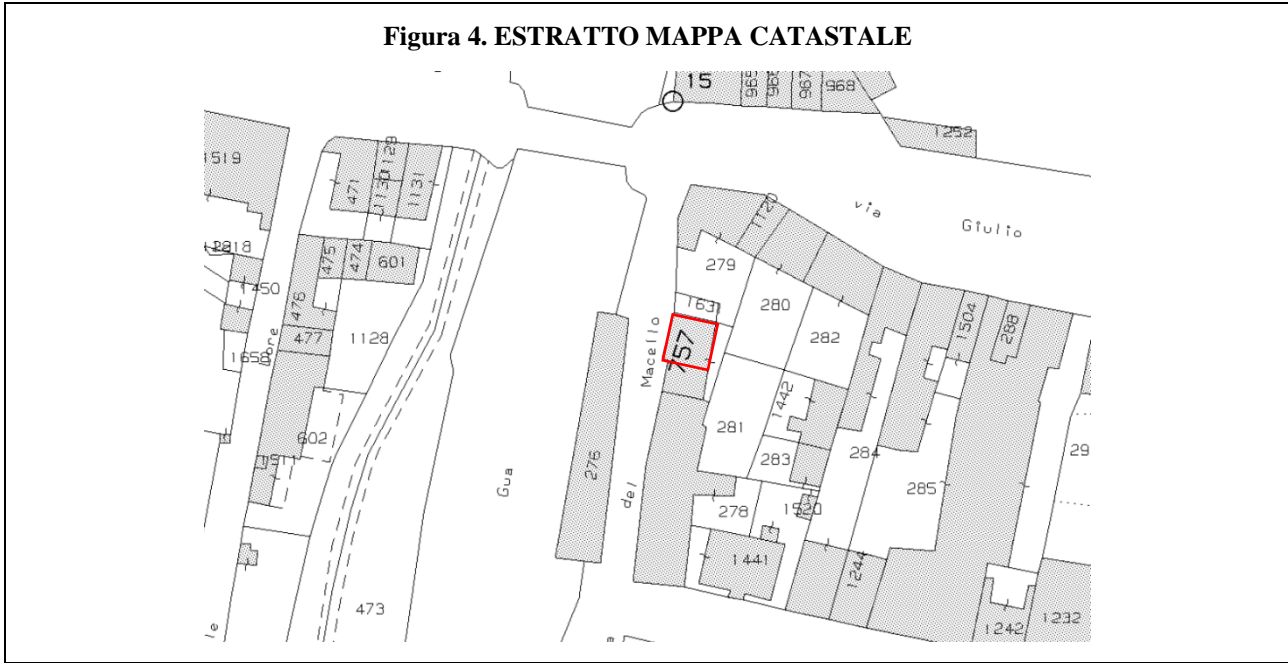
Pertanto, per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratiche catastali, successivamente a sanatoria edilizia.

Costi di regolarizzazione catastale:	ca. € <b>800,00</b>
--------------------------------------	---------------------

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale 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 procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.



**Figura 3. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO**  
NON PRESENTE





## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che in data 08.08.2024 ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo rinvenendo i titoli abilitativi riguardanti i beni staggiti afferenti le pratiche di seguito:

- **Denuncia inizio Attività** (prot.n.2565) del 08.02.2000 per "opere interne" intestata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*;
- **Autorizzazione di Abitabilità** (prot.n.20270/00) del 07.11.2000 per appartamento erroneamente indicato al piano primo, di "2 camere, cucina-soggiorno, bagno, anti, 2 disimpegni" intestata  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Infine, essendo il bene staggito:

- edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che dopo tale data non risulta siano stati effettuati interventi di riqualificazione energetica, non è presente presso l'ufficio tecnico del Comune alcun Attestato di Qualificazione Energetica.
- edificato con terreni esclusivi non superiori a 5.000mq, non si è proceduto alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica ad esclusione del mappale n.1581 per la sua "qualità" difforme all'uso.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.07 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla documentazione reperita in virtù delle per pratiche edilizie presentate nel corso degli anni presso il Comune di Lonigo (VI), e dalla successiva verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile, risultano le seguenti opere non assentite:

1. Modifica tramezzature disimpegno tra le due camere.
2. Minor altezza zona bagno.
3. È stata realizzata la cucina nel disimpegno e non rispetta parametri igienico sanitari.
4. Riduzione delle dimensioni delle forometrie, non esplicitamente dichiarate nella planimetria di progetto, ma ricostruibili dal Rapporto Aeroilluminante presentato.

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

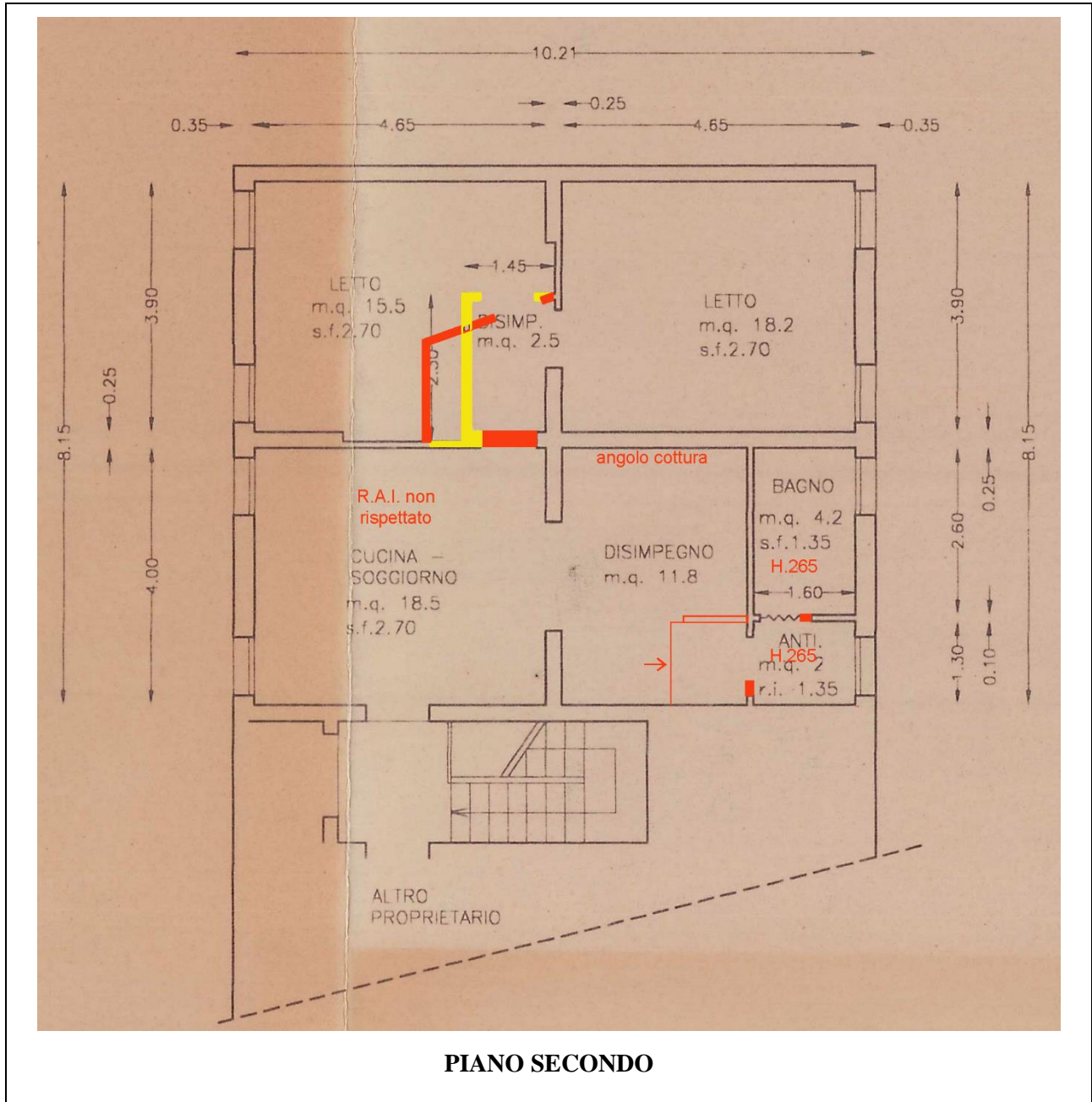
Per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con una spesa stimata in:

Costi di regolarizzazione:	ca. € <b>3.500</b>
----------------------------	--------------------

Si evidenzia che la regolarizzazione 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 procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.



COMPARAZIONE STATO APPROVATO – STATO RILEVATO



PIANO SECONDO



## 7.4 Verifica destinazione Urbanistica

Il Piano degli interventi (P.I.) aggiornato alla 3 fase con DCC n. 29 del 30.05.2019, identifica il fabbricato nella **zona A – Centro Storico**. Norme tecniche ed indici: Art. 24, e per i tipi di intervento viene individuato negli edifici e1.h per con possibilità di “*sostituzione edilizia: su sedime sagome limite negli interventi di tipo e1*”.

### Link per mappa web:

<https://www.lzi.it/mappeweb/lonigo/main.php?x=1267417.5178532328&y=5682844.925586936&z=19&nw=2&vm1=PICS&vm2=PI2000>



[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.07 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)

### 8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

8.1.1	Procedimenti giudiziari civili:	Nessuna
8.1.2	Procedure espropriative per pubblica utilità:	Nessuna
8.1.3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:	Nessuna
8.1.4	Convenzioni matrimoniali:	Nessuna
8.1.5	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	Nessuna
8.1.6	Esistenza di regolamento condominiale e trascrizione dello stesso	Nessuna
8.1.7	Atti impositivi di servitù	Nessuna
8.1.8	Provvedimenti di sequestro penale	Nessuna
8.1.9	Domande giudiziali	Nessuna
8.1.10	Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	Nessuna
8.1.11	Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente	Nessuna
8.1.12	Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ	Nessuna
8.1.13	Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile	Nessuna
8.1.14	Convenzione edilizie	Nessuna
8.1.15	Convenzioni urbanistiche	Nessuna
8.1.16	Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	Nessuna
8.1.17	Prelazione agraria	Nessuna
8.1.18	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	Nessuna
8.1.19	Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo	Nessuna
8.1.20	Costi per opere di rimessa in pristino, demolizione, bonifica da amianto o da siti inquinati	Nessuna
8.1.21	Trascrizioni pregiudizievoli	Nessuna
8.1.22	Iscrizioni pregiudizievoli	Nessuna

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

8.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	<p>Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di <b>BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA</b> CF. 00204010243, contro *****  ***** CF. ***** e ***** CF. *****  a firma di Notaio ITRI BENIAMINO in LONIGO in data 20.01.2005 ai nn. 110532/15995 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 07.02.2005 ai nn. 3307/721 RG/RP  importo ipoteca: 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) euro  importo capitale: 125.000,00 (centoventimila/00) euro</p>
8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>



	Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di <b>BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA</b> sede in VICENZA CF. 00204010243 contro ***** ***** CF. ***** ***** e ***** ***** CF. ***** ***** , a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza in data 29.09.2010 al n. 6037 e Trascritto a RR.II.VICENZA in data 01.10.2010 ai nn. 20427/13099 RG/RP.
	Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di <b>AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.</b> sede NAPOLI CF. 05828330638 contro ***** ***** CF. ***** ***** e ***** ***** CF. ***** ***** , a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza in data 03.05.2024 al n. 1736 e Trascritto a RR.II.VICENZA in data 13.06.2024 ai nn. 12811/9452 RG/RP.

### 8.3 Altre Trascrizioni

8.3.1.	Trascrizioni	Nessuna
--------	--------------	---------

*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, di conseguenza non è presente provvedimento di declassamento o pratiche in corso per lo stesso.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; pertanto, non è presente l'affrancazione da tali pesi (ovvero, se il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà o di natura concessoria in virtù di istituti richiamati)

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

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

L'unità abitativa non risulta inserita è inserita in un fabbricato costituito in condominio.



## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Il **procedimento di stima** adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject).

*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

### 12.2 Stima del valore di mercato

Quanto sopra considerato e tenuto conto del metodo IVS *International Valuation Standard* al quale ci si è riferiti per la valutazione dei beni, quindi alle indagini di effettive compravendite effettuate nel mercato immobiliare di riferimento locale, si ritiene che per i beni pignorati, di cui si può confermare la destinazione attuale quale quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato** alla data della presente stima, risulti essere pari a:



<b>€ 39.632,88</b> (mille/00 euro) da cui un valore unitario pari a <b>€/mq 445,31</b>
--

alla quale stima vengono, quindi, **applicati gli opportuni adeguamenti**, come più oltre specificatamente riportato, al fine di individuare il **“prezzo base d’asta del lotto”**.

A seguire le schede dei comparabili adottate, le tabelle esplicative della valutazione stimativa per *MCA Market Comparison Approach*:



Scheda Comparabile A

IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	Lonigo		Ubicazione	Via G. Cappelletto	n° 67	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	PT-1	Anno edificio : 1965 Abitabilità : 1991	
Tipologia	appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale, con autorimessa al piano terra.					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Categoria
	Lonigo	3	1578	6	/	A/3
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	128,00	100%	128,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	10,00	30%	3,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	16,00	50%	8,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto/terrazza eccedente 25	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Ascensore	ASC	NO			Qualitativa
	Affacci	AFF	3,00			Qualitativa
	Superficie commerciale				139,00	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita in data 04/10/2024 notaio dott. Bocca Luigi rep. N. 923 Racc. n. 850					
Data formazione prezzo	04/10/2024					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 95 000,00		(euro settantaquattromila/00)			





## Scheda Comparabile B

IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di :	Vicenza		Ubicazione	Via G. Cappelletto		n° 16
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	P2	Anno edificio : 1967 Opere: 2023	
Tipologia	ppartamento ad uso civile abitazione non di lusso posto al piano secondo con annessa cantina pertinenziale ubicata al piano sottostrada; due zone di terreno pertinenziali esclusive ad uso corte e giardino;					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Categoria
	Vicenza	3	1653	7	/	A/3
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	114,00	100%	114,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	3,00	30%	0,90	Quantitativa
	Cantina	CAN	30,00	25%	7,50	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto/terrazza eccedente 25 mq	SCO	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	30,00	2%	0,60	Quantitativa
	Ascensore	ASC	NO			Qualitativa
Affacci	AFF	3			Qualitativa	
Superficie commerciale					125,50	Mq.
Provinienza dato	Atto di compravendita in data 07/08/2024 notaio dott. Itri Beniamino rep N. 155.257 Racc. n. 43.043					
Data formazione prezzo	07/08/2024					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€		135 000,00 (euro centosettantottomila/00)			







Scheda Comparabile C

IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	Lonigo		Ubicazione	Via Trieste		n° 32
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	PT-1-2	Anno: 1967 Ristrutturazione: 2022	
Tipologia	fabbricato accostato posto su tre livelli (piano terra, primo e secondo), costituito da appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, posto ai piani primo e secondo, e da pertinenziale garage posto al piano terra, con area coperta di pertinenza esclusiva;					
	Comune	foglio	mapp	Sub - App.to	Sub - Autorim.	Categoria
	Lonigo	3	880	7	6	A/6-C/6
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	85,96	100%	85,96	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,68	30%	0,20	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	39,00	50%	19,50	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto/terrazza eccedente 25 mq	SCO	16,00	10%	1,60	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	25,00	2%	0,50	Quantitativa
	Ascensore	ASC	NO			Qualitativa
Affacci	AFF	2			Qualitativa	
Superficie commerciale					107,76	Mq.
Provinienza dato	Atto di compravendita in data 29/05/2024 notaio dott. Itri Beniamino rep N. 154.788 Racc. n. 42.649					
Data formazione prezzo	29/05/2024					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€		105 000,00 (euro centoseimila/00)			

Firmato Da: MARCO DAL CORTIVO Emesso Da: ARUBAPEEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39ab25f7f5ee556a280b73e0cd1f4a



## TABELLA DATI:

LOCALIZZAZIONE	TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	SUBJECT
				
Ubicazione	Via G. Cappelletto	Via G. Cappelletto	Via Trieste	Via Macello
Prezzo totale (euro)	€ 95 000,00	€ 135 000,00	€ 105 000,00	
Data (mesi)	1,00	3,00	6,00	0,00
Superficie principale (m2) SEL	128,00	114,00	85,96	89,00
Balconi e loggia (m2)	3,00	0,90	0,20	0,00
Cantina (m2)	0,00	7,50	0,00	0,00
soffitta (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m2)	8,00	0,00	19,50	0,00
Posto auto esterno (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Portico	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m2) 10%	0,00	2,50	1,60	0,00
giardino (m2) 2%	0,00	0,60	0,50	0,00
Bagni	1	1	1	1
Livello di piano (n)	PT-1	P2	PT-1-2	P2
Stato di manutenzione (n)*	2	4	3	1
Qualitativa 1 ASCENSORE	0	0	0	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	2	3
Superficie commerciale	139,00	125,50	107,76	89,00

\* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

\*\* 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento

## PREZZI MARGINALI:

Prezzo data A	158,33	€	
Prezzo data B	225,00	€	
Prezzo data C	175,00	€	
Prezzo sup. princ. A	683,45	€/mq	Prezzo Marginale
Prezzo sup. princ. B	1 075,70	€/mq	683,45
Prezzo sup. princ. C	974,35	€/mq	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	1 425,00	€	
Prezzo LIV PIANO. B	0,00	€	
Prezzo LIV PIANO. C	-4 200,00	€	
Prezzo balconi (€/30%mq)	683,45	€/mq	
Prezzo cantina (€/50%mq)(€/30%mq)	683,45	€/mq	
Prezzo soffitta (€/50%mq)	683,45	€/mq	
Prezzo autorimessa (€/50%mq)	683,45	€/mq	
Prezzo posto auto esterno	7 000,00	€	
Portico (€/30%mq)	683,45	€/mq	
Prezzo Giardino (€/10%mq)	683,45	€/mq	
Prezzo Giardino (€/20%mq)	683,45	€/mq	
Stato di manutenzione	23 250,00	€	
Bagno	7 500,00	€	



**TABELLA DI VALUTAZIONE:**

Prezzo di mercato e caratteristica	Immobili analizzati						
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		SUBJECT
Prezzo totale (euro)		95 000,00 €		135 000,00 €		105 000,00 €	
Data (mesi)	1	-158,33 €	3	-675,00 €	6	-1 050,00 €	0,00
Superficie principale (m2)	128,00	-26 654,68 €	114,00	-17 086,33 €	85,96	2 077,70 €	89,00
Balconi (m2)	3,00	-2 050,36 €	0,90	-615,11 €	0,20	-139,42 €	0,00
Cantina (m2)	0,00	0,00 €	7,50	-5 125,90 €	0,00	0,00 €	0,00
Soffitta (m2)	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00
Autorimessa (m2)	8,00	-5 467,63 €	0,00	0,00 €	19,50	-13 327,34 €	0,00
Posto auto esterno (m2)	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00
Portico (m2)	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00
Giardino (m2) 10%	0,00	0,00 €	2,50	-1 708,63 €	1,60	-1 093,53 €	0,00
Giardino (m2) 2%	0,00	0,00 €	0,60	-410,07 €	0,50	-341,73 €	0,00
Bagni *	1	0,00 €	1	0,00 €	1	0,00 €	1
Livello di piano	PT-1	1 425,00 €	P2	0,00 €	PT-1-2	-4 200,00 €	P2
Stato di manutenzione (n)	2	-23 250,00 €	4	-69 750,00 €	3	-46 500,00 €	1
ASCENSORE	NO		NO		NO		NO
N. AFFACCI	3		3		2		3
		38 844,00 €		39 628,96 €		40 425,68 €	

Da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA VmMCA:

	<b>VALORE MEDIO con MCA</b>	<b>€ 39 632,88</b>	DIVERGENZA	4,07%	< 5%
--	-----------------------------	--------------------	------------	-------	------

**Valutazione CORPI**

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del Market Comparison Approach per un importo pari a € 444.90, così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

Pertanto:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Principale	89,00	€ 445,31	€ 39 632,88
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	0,00	€ 445,31	€ 0,00
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	0,00	€ 445,31	€ 0,00
Acc. direttamente comunicanti	0,00	€ 445,31	€ 0,00
Acc. non direttamente comunicanti	0,00	€ 445,31	€ 0,00
Corte scoperta <= sup. principale	0,00	€ 445,31	€ 0,00
Corte scoperta > sup. principale	0,00	€ 445,31	€ 0,00
- Valore corpo:	<b>89,00</b>		<b>€ 39 632,88</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 39 632,88</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 39 632,88</b>



**Riepilogo**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento secondo piano	89,00	€ 39 632,88	€ 39 632,88
		<b>89,00</b>		<b>€ 39 632,88</b>

**12.3 Determinazione del valore a base d'asta****Adeguamenti e correzioni alla stima**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il prezzo a base d'asta viene ricalibrato tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita forzata dell'immobile e la vendita al libero mercato, pertanto, viene applicata una riduzione di valore (ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie 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.

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 ed 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.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5 944,93
Riduzione del valore del 5% per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):	€ 0,00
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo superiore al 10% del valore in diritto e quota	€ 0,00
Spese tecniche di <b>regolarizzazione urbanistica e/o catastale</b> :	€ 4 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

**Prezzo a base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 33 687,95
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 29 387,95



Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e agronomiche che lo compongono, sia pari a:

**PREZZO BASE D'ASTA del LOTTO 001 (Unico)**

**€ 29 000,00**

*ventinovemila/00 euro*

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

### **Fonti di informazione**

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.IAA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Lonigo; Agenzie Immobiliari di Lonigo; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

### **12.4 Confronto con trasferimenti progressi**

I beni oggetto di stima sono stati compravenduti con atto di compravendita a firma Notaio Beniamino Itri con sede in Lonigo (VI) in data 20.01.2005 ai nn.110531/15994 rep/racc. Trascrizione a RR.II. Vicenza in data 07.02.2005 ai nn. 2129/3306 RG/RP; in cui *"Il prezzo della vendita è convenuto e stabilito in complessivi 40.000,00"* (quarantamila/00).

### **12.5 Giudizio di vendibilità'**

Considerata la zona a vocazione residenziale, urbanisticamente con densa edificazione, di discreto valore paesaggistico, prossima al centro cittadino di Lonigo; l'immobile in pessimo stato di conservazione, il pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: buona.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

La quota pignorata è di 1/1 di proprietà e l'immobile risulta non comodamente divisibile.



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

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

I debitori esecutati alla data del pignoramento, risultano residenti a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Si riporta quanto dichiarato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Lonigo: "Il sig. \*\*\*\*\*  
risulta anagraficamente coniugato, tuttavia fino al 2006, anno dell'acquisizione della cittadinanza italiana, lo  
stato civile non è certificabile. Dal 2006 fino al 2016, anno di iscrizione all'Aire, non ha provveduto a produrre  
il certificato di matrimonio per l'opportuna trascrizione, perciò dal 2016, la competenza è dell'Ufficio  
Consolare di riferimento. La sig.ra \*\*\*\*\* è cittadina straniera e quindi anche per lei non è  
certificabile lo stato civile".

## 15. LOTTI

I beni descritti nella presente perizia costituiscono un unico lotto ai fini della procedura esecutiva.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla di particolare

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o  
condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di  
rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Relazione lotto **001 unico** creata in data **18.12.2024**  
Codice documento: **E24-232-perizia-E**

L'esperto stimatore  
Ing Marco Dal Cortivo



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

Si precisa che gli allegati elencati e depositati con la presente relazione, costituiscono elemento sostanziale e integrativo.

