

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo N. 492/2021 R.G.

Giudice delegato: Dott.ssa NITTI MARIALUISA

ELABORATO PERITALE

PRIVACY

Tecnico incaricato: architetto Michele Sette
Ordine Architetti della Provincia di VI n.652
Albo C.T.U. Tribunale di Vicenza
C.F. STTMHL58P30A703H
Bassano del Grappa (VI), via Trieste, 14
m. 3385291020
mail: michelesette@alice.it
pec: michele.sette@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 492 / 2021 R.G..

Giudice dott.ssa Nitti Marialuisa.

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19/05/2022 ore 9.00.

Esperto arch. Sette Michele.

Diritto pignorato (cfr pag. 3, 4): proprietà superficaria della quota 1/1.

Tipologia bene (cfr pag. 4-6): appartamento al piano primo con cantina e rimessa al piano seminterrato.

Ubicazione (cfr pag. 4): Lonigo – via Campistorti n. 38 int. 7.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 11-13): Catasto Fabbricati – Foglio 1

Particella n. 467 – sub. 9 – via Campistorti n. 40 – piano: S1-1 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza: 6,5 vani – Superficie catastale totale m² 116 – Totale escluse aree scoperte m² 113 – Rendita: Euro 604,25.

Foglio 1 - Particella n. 467 – sub. 21 – via Campistorti n. 40 – piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: m² 14 – Superficie catastale totale m² 15 – Rendita: Euro 23,14.

Metri quadri (cfr pag. 17): m² 128,97 (commerciali).

Stato (cfr pag. 5): sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 14, 15): lievi difformità rispetto a quanto autorizzato.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 18): Euro 102.771,83 (intera proprietà).

Valore proprietà area (cfr pag. 18): Euro 2.585,00.

Valore proprietà superficaria (cfr pag. 18): Euro 10.200,00.

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 15, 16): 15.12.2020 (Euro 102.669,82), 30.01.2019 (Euro 118.000), 30.09.2020 (Euro 190.000).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 16): in base ai dati forniti da Astalegale si è riscontrato un valore medio di aggiudicazione di Euro/mq. 427,00 e allo studio fatto dai Geometri il rapporto medio prezzo/valore è del 47,00% per la categoria A/2 e del 40,00% per la categoria C/6.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 18): Euro 81.200,00.

Valore mutuo (cfr pag. 21, 22 - all. 11): Mutuo casa ipotecario a tasso variabile e rata costante - Capitale Euro 132.500,00, Ipoteca Euro 265.000,00, durata anni 25.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 18): sufficiente.

Possibili interessati (cfr pag. 18): nucleo familiare composto da n. 4 persone.

Iniziative di vendita (cfr pag. 18): -) pubblicazione sui siti internet specializzati quali “Astalegale” e “Aste On Line” e su quello del Tribunale di Vicenza; -) pubblicazione su quotidiani locali; -) pubblicazione su il “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Occupazione (cfr pag. 19): l'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato.

Titolo di occupazione (cfr pag. 19): proprietà superficaria.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 22): nessuna.



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 14/12/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Nitti Marialuisa nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Michele Sette, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.652 e con studio in Bassano del Grappa (VI), via Trieste n. 14. il quale in data 24/12/2021 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

2. 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 – vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettuati l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 26/12/2021, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale e inoltrando tramite posta certificata al Comune di Lonigo in data 05/01/2022 "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".
In data 18/02/2022 alle ore 9.30 alla presenza del custode IVG di Vicenza e di un fabbro (nessuno si è presentato per parte esecutata), è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE

Diritto:

Proprietà superficaria per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni dei signori
n. () il (C.F.) e
n. () il (C.F.), dei
beni che così risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

"Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo (VI), Foglio 1

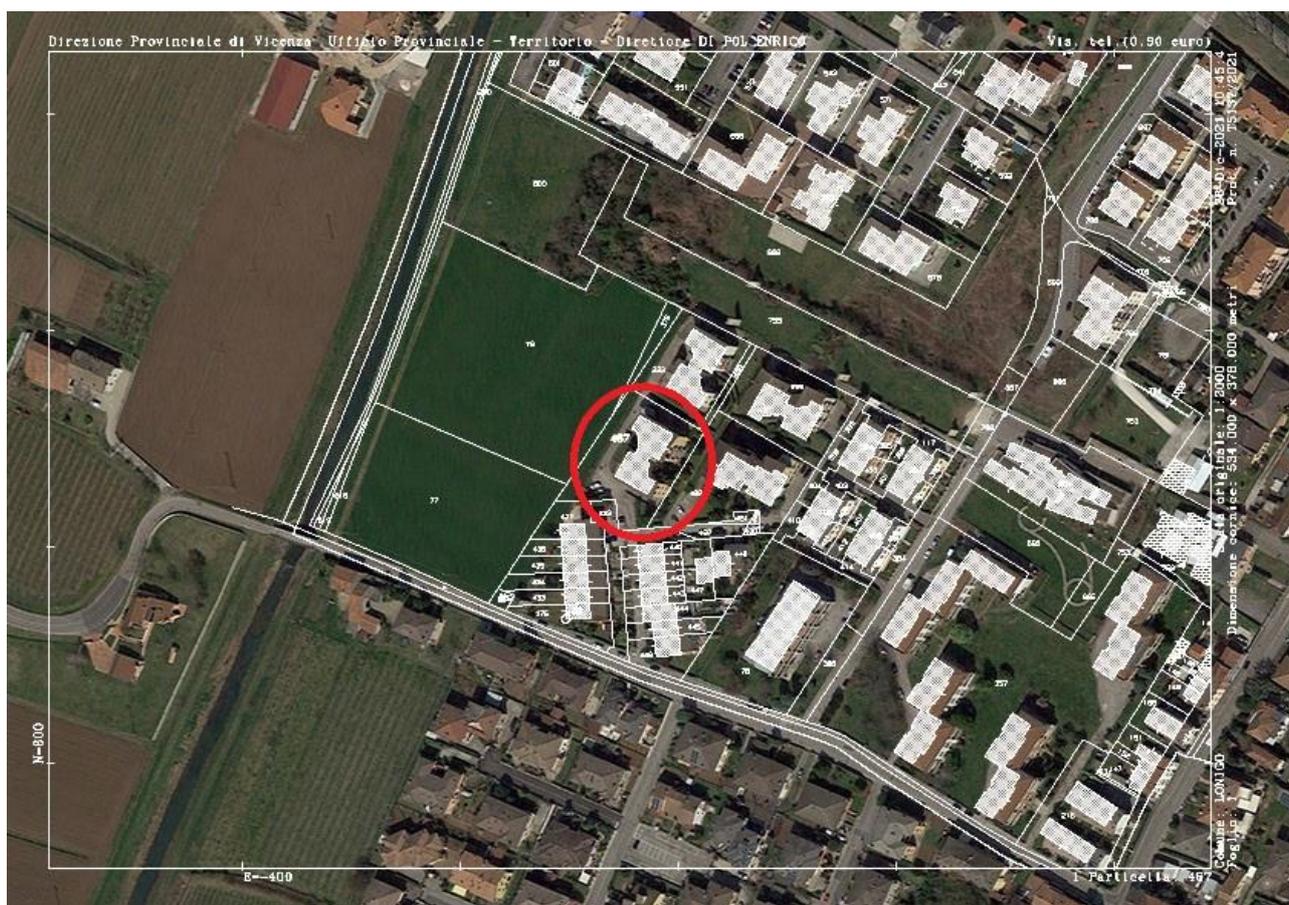
• Mapp. 467, Sub. 9, Cat. A/2 – vani 6,5 – Via Campistorti n. 40, Piano S1-1;



• *Mapp. 467, Sub.21, Cat.C/6 – Mq. 14 – Via Campistorti n. 40, Piano S1;*
per la quota di ½ per il diritto di proprietà superficaria in regime di separazione dei beni
rispettivamente in capo a _____ e _____ :”

Localizzazione:

- Provincia Vicenza
- Comune Lonigo
- Via Campistorti
- Civico n. 38 – interno 7
- Zona Semicentrale a circa 1100 mt. a nord della sede municipale.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
([Allegato 01](#))

Beni e ubicazione

Appartamento al piano primo con cantina e garage al piano seminterrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato “Residence le Rondini”, ubicato in via Campistorti n. 38 interno 7 nel Comune di Lonigo a circa 1100 metri a nord della sede municipale.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra e sorge su un lotto di forma irregolare; si compone di n. 12 appartamenti con relative cantine e di altrettante rimesse.

L’accesso pedonale avviene dalla pubblica via dei Castellani attraverso un marciapiede in massello di calcestruzzo che serve altri tre fabbricati, due dei quali presentano la stessa configurazione



planimetrica, mentre il percorso carrabile in getto di cls, posto sul lato nord-ovest, permette di raggiungere le aree di accesso ai garage.

L'area scoperta comune è definita lungo il lato nord-est da recinzione con muretto in cls con sovrastante rete metallica, sul lato nord-ovest non è presente recinzione, sul lato sud-ovest da muretto in cls con siepe, mentre una siepe delimita sia il confine sud-est che quello dei percorsi pedonali comuni.

L'accesso principale al fabbricato è posto sul lato sud-est e avviene percorrendo una scala realizzata con pedate e alzate in granito attraverso un portoncino in alluminio anodizzato con specchiature in vetro a lastra singola, mentre l'accesso secondario è posto sul lato nord-ovest a cui si giunge attraverso un percorso pedonale in lastre di ghiaino lavato alla fine del quale alcuni gradini in cls scendono fino a raggiungere un portoncino in ferro che immette sulla scala comune al piano seminterrato; quest'ultima presenta pedate, alzate e battiscopa in granito, pianerottoli di accesso alle unità abitative in piastrelle, ringhiera in ferro con corrimano in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Al piano seminterrato negli spazi comuni, corridoio e pianerottoli presentano pavimentazioni in piastrelle, sono collocati i contatori della luce, dell'acqua.

Dagli spazi comuni si accede alle cantine e ai garage; le prime presentano porte di accesso in lamiera, pavimentazione in piastrelle, finestra in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti in lastre predalles a vista; le rimesse hanno invece basculante motorizzato in lamiera zincata tinteggiata, pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti sempre in lastre predalles a vista.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'edificio, esternamente in stato manutentivo sufficiente, presenta strutture verticali in muratura integrata ad elementi in cls, solai misti in latero cemento (travetti e pignatte) per i piani fuori terra mentre il solaio del piano interrato è a lastre predalles, copertura a due falde a capanna sfalsate sempre in latero cemento (travetti e pignatte) con manto in tegole cementizie, grondaie e pluviali in rame, facciate esterne tinteggiate, soglie, davanzali e stipiti in marmo, parapetti delle terrazze in cls.

Descrizione:

Appartamento al piano primo, con cantina e garage al piano seminterrato, che dalle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati risulta così composto: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, corridoio di distribuzione, n. 1 bagno, n. 1 bagno-lavanderia, n. 3 camere e n. 2 terrazze.

L'altezza interna rilevata è di ml. 2,72 sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle tavole di progetto ove viene riportata altezza pari a ml. 2,70 (nella planimetria catastale è indicata l'altezza di ml. 2,75).

Le finiture e lo stato di manutenzione sono sufficienti, con portoncino d'ingresso in legno, serramenti in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, pavimento in piastrelle ceramiche in tutti i locali, pareti-soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno principale ha pavimenti e pareti rivestite in piastrelle di ceramica come il locale w.c.-lavanderia; il primo ha sanitari costituiti da vasca, vaso, bidet, lavabo con rubinetteria – miscelatori di tipo commerciale (la vasca ha rubinetteria normale), mentre il secondo presenta doccia con scarico a pavimento, lavandino e attacco lavatrice con rubinetteria commerciale.

Si rileva che in fase di accesso è stato riscontrato scrostamento dell'intonaco sulla parete divisoria tra bagno e camera a sud/est in corrispondenza della vasca, e presenza di muffe su alcune pareti.

Essendo le utenze scollegate non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con elementi lamellari in ferro verniciato ed alimentato da una caldaia a gas ubicata in cucina.

La cantina al piano terra, che ha accesso diretto da corridoio comune, presenta pavimento in getto di cls, pareti intonacate e soffitto a vista con solaio a lastre, finestra in ferro con vetro a lastra singola.

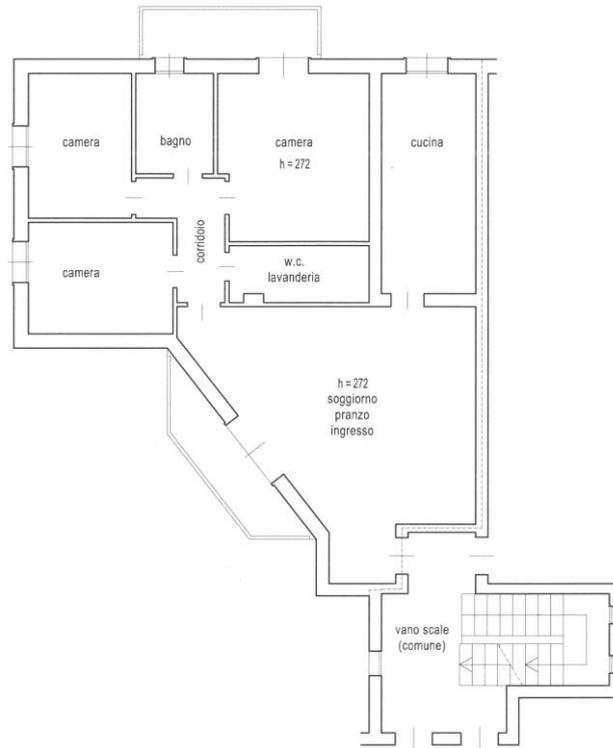
L'altezza interna rilevata è di ml. 2,17.

Il garage ha accesso carraio diretto dalla corsia esterna e presenta pavimento in getto di cls, pareti

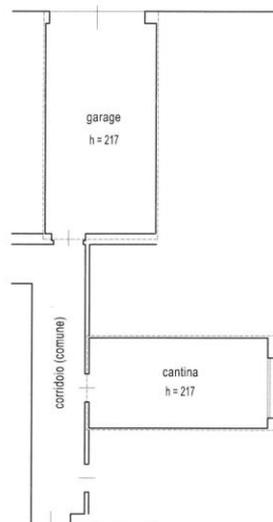


intonacate e soffitto a vista con solaio a lastre, basculante in lamiera zincata verniciata.
L'altezza interna rilevata è di ml. 2,17 (inferiore rispetto a quanto riportato sia nella tavola grafica di progetto che nella planimetria catastale ove viene riportata altezza pari a ml 2,20).

PLANIMETRIE STATO RILEVATO ([Allegato 05](#))



PIANTA PIANO PRIMO (fuori scala)



PIANTA PIANO SEMINTERRATO (fuori scala)



Il fabbricato, alla data del sopralluogo (18/02/2022) così si presentava ([Allegato 02](#)):



Vista da sud – intero fabbricato



Vista da sud-ovest – intero fabbricato



Vista da ovest – intero fabbricato



Vista da sud – intero fabbricato



Vista da est – intero fabbricato



Vista a ovest – accesso alle rimesse





Vista da sud-est – vialetto accesso pedonale



Accesso comune al fabbricato



Piano terra - vano scale comune



Piano primo – pianerottolo - vano scale comune



Piano primo - ingresso-soggiorno



Piano primo - soggiorno





Piano primo - cucina



Piano primo - corridoio reparto notte



Piano primo - camera



Piano primo - bagno



Piano primo - camera



Piano primo - terrazzo





Piano primo - camera



Piano primo - lavanderia-w.c.



Vano scale comune - accesso al piano seminterrato



Piano seminterrato - corridoio comune



Piano seminterrato - cantina



Piano seminterrato - garage



Necessità di interventi manutentivi urgenti: nessuno

Certificazione energetica:

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'appartamento, perché il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto si è provveduto alla stesura della stessa ([Allegato 09](#)), ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non risulta nominato per l'immobile in oggetto.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 104,1 kWh/m²anno.

5. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

A tutto il 26/12/2021 gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti, risultano di proprietà superficiaria per la quota di ½ in regime di separazione dei beni del signor

n. in il (C.F.), proprietà superficiaria per la quota di ½ della signora n. in il (C.F.), proprietà per l'area **Comune di Lonigo** con sede in Lonigo (C.F. 00412580243) ([Allegato 03](#)):

Comune di Lonigo (VI) - Catasto Fabbricati – Foglio 1

Particella n. 467 – sub. 9 – via Campistorti n. 40 – piano: S1-1 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza: 6,5 vani – Superficie catastale totale 116 m² – Totale escluse aree scoperte 113 m² – Rendita: Euro 604,25.

Particella n. 467 – sub. 21 – via Campistorti n. 40 – piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: m² 14 – Superficie catastale totale 14 m² – Rendita: Euro 23,14.

Variazioni storiche (Particella n. 467 – sub. 9):

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 15/05/2015 protocollo n. VI0070520 in atti dal 15/05/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 30877.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014 protocollo n. VI0274134 in atti dal 05/12/2014 VTO-per eliminazione civici duplicati (n. 162880.1/2014);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2003 protocollo n. 305661 in atti dal 02/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35988.1/2003);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2003 protocollo n. 305657 in atti dal 02/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35984.1/2003);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/09/1992 in atti dal 02/11/1995 (n. 1023.1/1993);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 16/04/1985 in atti dal 02/11/1995 DEFINIZIONE CLASSAMENTO – ISTANZA PROT. 1023/93 (n. 1270.1/1985);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.



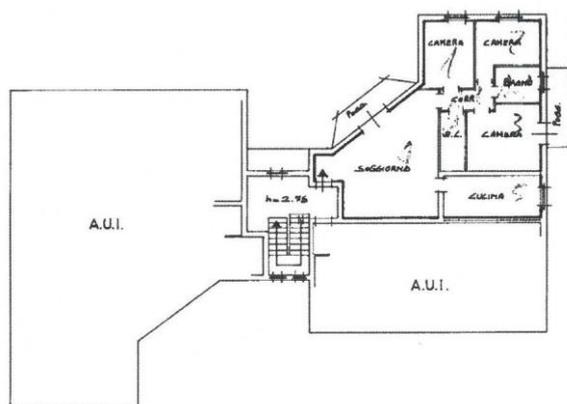
Variazioni storiche (Particella n. 467 – sub. 21):

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 15/05/2015 protocollo n. VI0070560 in atti dal 15/05/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 30903.1/2015);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/09/1992 in atti dal 02/11/1995 (n. 1023.1/1993);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 16/04/1985 in atti dal 02/11/1995 DEFINIZIONE CLASSAMENTO – ISTANZA PROT. 1023/93 (n. 1270.1/1985);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

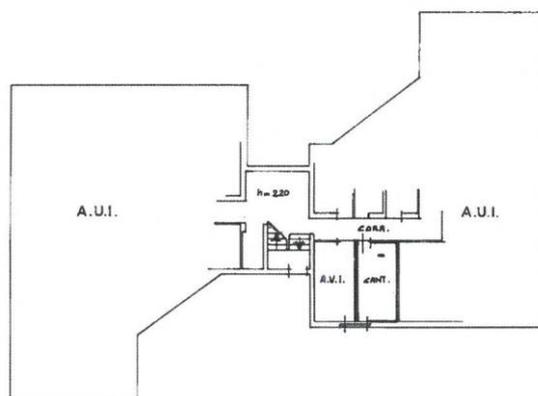
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa: le planimetrie agli atti depositate presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 16/04/1985 risultano conformi allo stato rilevato fatta eccezione per lo spostamento di alcune pareti divisorie interne (accesso camera sud-est).

PLANIMETRIE CATASTALI ([Allegato 03](#))

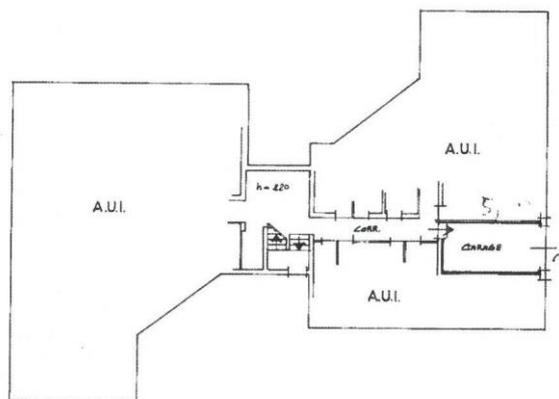


PIANO PRIMO (Particella n. 467 – sub. 9)



PIANO SEMINTERRATO (Particella n. 467 – sub. 9)





PIANO SEMINTERRATO (Particella n. 467 – sub.21)

Confini: Particella n. 467 sub. 9 - in senso orario (N.E.S.O.):

appartamento: vano scale comune (sub. 1) e stacco del fabbricato (N.), stacco da fabbricato su due lati (E.-S.); proprietà di terzi (sub. 8) (O.),

cantina: proprietà di terzi (sub. 4) (N.), corridoio comune cantine (sub. 1) (E.), proprietà di terzi (sub. 8) (S), stacco da fabbricato – terrapieno (O.);

Particella n. 467 sub.21 - in senso orario (N.E.S.O.):

garage: corridoio comune cantine (sub. 1) e proprietà di terzi (sub. 8) (N.), proprietà di terzi (sub. 22) (E), corte – spazio manovra comune (sub. 1) (S.), proprietà di terzi (sub. 20) (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l’estratto di mappa catastale.

Da tale sovrapposizione non sono emerse difformità. ([Allegato 01](#)).

6. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura è stato realizzato con il seguente titolo edilizio: ([Allegato 07](#)):

- CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – Prot. N. 10702 – Pratica N. 151/1982 del 31/01/1983.

Situazione urbanistica:

Lo strumento di pianificazione generale comunale vigente nel Comune Lonigo (VI), è il Piano degli interventi – P.I. n. 1 aggiornato alla terza fase D.C.C. n. 29 del 30.05.2019.

Secondo tale strumento urbanistico il fabbricato e l’area pertinenziale ricadono in **Z.T.O. “B”** **“ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – ZTO B3”**

Le N.T.O. vigenti riportano i seguenti indici:

If. = 1,5 mc/mq*

Rc = 35%

Altezza max = ml. 8,50 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi

Distanza dalle strade = ml. 5; ml. 7,5; ml. 10 (a seconda della larghezza della strada – art.. 9 DM 1444/68 e smi) o in allineamento con edifici antecedenti e conseguenti sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.

Distanze dai confini = ml. 5 per i nuovi edifici o ampliamenti; quella preesistente per interventi



sull'esistente; la distanza dal confine è derogabile col consenso del confinante.**

Distanze dai fabbricati = Nel caso di ampliamento la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti sarà di mt. 10. Per pareti non finestrate non si applica. Le pareti che dovranno essere non finestrate per poter godere della deroga della distanza di ml. 10 ed adottare quella del codice civile, saranno quelle risultanti dalla proiezione della parete ampliata, contro il fabbricato prospiciente. Nel caso di nuova costruzione la distanza minima tra pareti finestrate e non, sarà di ml. 10. La distanza va misurata in proiezione orizzontale. È ammessa l'edificazione in aderenza, o in appoggio, con le modalità stabilite dal codice civile.

Distanza da canali o vie d'acqua = preesistenti, per interventi di restauro ristrutturazione o quella prevista per interventi di ristrutturazione urbanistica negli altri casi.

* *Eventuali indicazioni volumetriche segnate in tavola grafica relativamente ai singoli lotti prevalgono sugli indici di zona di cui al presente articolo.*

** *Le distanze tra i confini possono essere derogate purché tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale vien richiesta la deroga. ([Allegato 08](#))*

Abitabilità e agibilità

Agli atti del comune di Lonigo – ufficio urbanistica – edilizia privata risulta Autorizzazione di abitabilità N. 240/1985 del 11/02/1985. ([Allegato 07](#))

Abusi: dai rilievi effettuati e dal confronto con quanto autorizzato sono emerse lievi difformità rispetto a quanto autorizzato che riguardano:

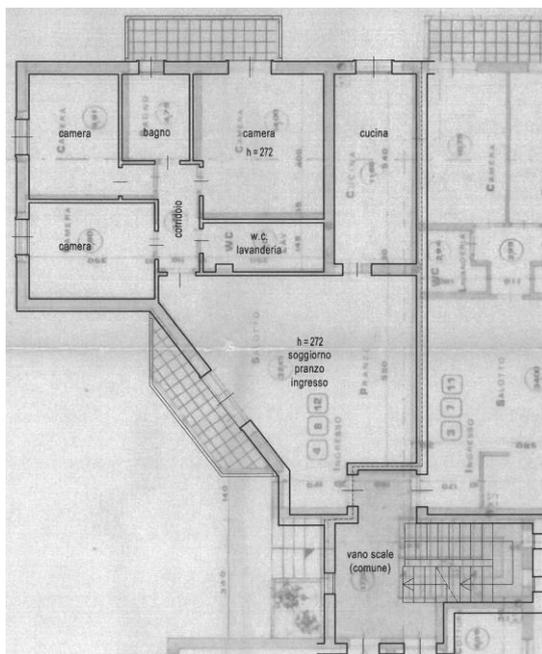
([Allegato 06](#))

appartamento:

- tamponamento di una finestra fronteggiante l'ingresso;
- spostamento di tramezze interne;

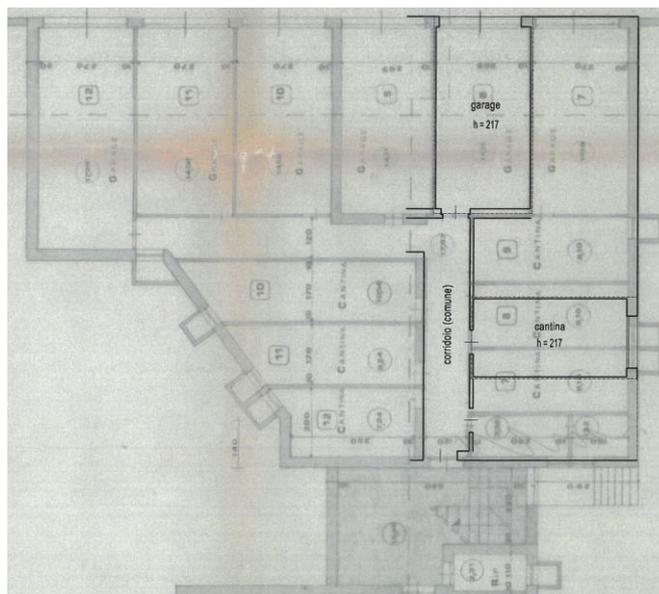
cantina:

- spostamento di tramezze interne;



PIANTA PIANO PRIMO (fuori scala)
Sovrapposizione stato rilevato – progetto approvato





PIANTA PIANO SEMINTERRATO (fuori scala)
Sovrapposizione stato rilevato – progetto approvato

Sanabilità e costi: si ritiene che la regolarizzazione degli abusi possa essere formalizzata attraverso la presentazione di una sanatoria il cui costo, comprensivo di sanzioni amministrative e compenso del tecnico incaricato, orientativamente può essere quantificato in Euro 3.000,00.

7. COMPARABILI – VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Vengono di seguito riportate le tabelle riepilogative riportanti i dati relativi ai n. 3 comparabili considerati oltre al subject, integralmente forniti nell' [Allegato 15](#):

COMPARABILE A	
Ubicazione	Comune di Lonigo - via Campistorti n. 40
Descrizione	Appartamento al piano rialzato con annessa cantina e garage al piano seminterrato.
Dati catastali	Foglio 1 - m.n. 467 - sub. 5 e sub. 23.
Atto di provenienza	Compravendita - Notaio Gianfranco di Marco di Vicenza rep. 70.819 - racc. 35.049 del 15/12/2020
Prezzo di vendita	Euro 102.669,82

COMPARABILE B	
Ubicazione	Comune di Lonigo - via Brenta n. 8
Descrizione	Alloggio posto al piano terra con garage e cortile esclusivo al piano seminterrato.
Dati catastali	Foglio 1 - m.n. 408 - sub. 3 e 4.
Atto di provenienza	Compravendita - Notaio Egidio Ferrara di Lonigo rep. 2.099 - racc. 1.8018 del 30/01/2019.
Prezzo di vendita	Euro 118.000,00



COMPARABILE C	
Ubicazione	Comune di Lonigo - via Camillo Bonioli.
Descrizione	Porzione di fabbricato su tre livelli (ST-T-1) con annessi cantina e garage pertinenziali al piano interrato.
Dati catastali	Foglio 1 - m.n. 48 - sub. 16 e sub. 32.
Atto di provenienza	Compravendita - Notaio Beniamino Itri di Lonigo rep. 146.056 - racc. 36.065 del 03/09/2020
Prezzo di vendita	Euro 190.000,00

SUBJECT	
Ubicazione	Comune di Lonigo - via Campistorti n. 38
Descrizione	Appartamento al piano primo con annessa cantina e garage al piano seminterrato.
Dati catastali	Foglio 1 - m.n. 467 - sub. 9 e sub. 21.
Valore di stima	Euro 102.800,00

L'analisi dei valori medi relativi alle precedenti aggiudicazioni elaborata attraverso i dati forniti da ASTALEGALE, che non sempre riportano tutti i dati necessari per cui sono state considerate n. 71 aggiudicazioni, ([Allegato 17](#)) ha portato ai seguenti risultati:

VALORE MINIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 78,00	10%
VALORE MEDIO DI AGGIUDICAZIONE	€ 422,00	65%
VALORE MASSIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 1117,00	115%

Lo studio dei Geometri pubblicato sul sito del Tribunale relativo alle aggiudicazioni – trasferimenti del biennio 2015-2016 per le esecuzioni immobiliari, ha rilevato che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore stimato è del 42,0% per tutte le categorie di immobili analizzate, del 47,0% per le unità appartenenti alla categoria A/2 e del 40,0% per le unità appartenenti alla categoria C/6.

Per quanto concerne il comune di Lonigo il rapporto medio tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato è del 49,98% con una media degli esperimenti di vendita pari a 2,85.

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza:

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano



al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte di dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 di cantine;
- 2/3 di autorimesse.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq.)
Primo (abitazione)	109,10	1,00	109,10
Terrazzo	11,49	0,33	3,79
Seminterrato (garage)	15,92	0,66	10,51
Seminterrato (cantina)	11,14	0,50	5,57
		Totale	128,97

Metodo di valutazione:

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura sono riportate nell'[Allegato 15](#).

Valore di mercato attribuito:

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'immobile in oggetto costituito da appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra, censito al Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particella n. 467 sub. 9 e sub. 21 si è ottenuto il valore di mercato pari a Euro 102.771,83.



Valore proprietà area

La proprietà per l'area risulta in capo al **Comune di Lonigo** con sede in Lonigo (C.F. 00412580243) come da atto di concessione del diritto di superficie del Notaio Onorato Giuseppe in data 28/03/1983 – rep. 22.680, trascritto a Vicenza il 07/04/1983 ai n. 3487/2913.

In base a quanto riportato nell'allegato A dell'atto di compravendita del Notaio Gianfranco di Marco di Vicenza rep. 70.819 - racc. 35.049 del 15/12/2020 relativo al bene comparabile riportato nella corrente relazione peritale identificato "Comparabile A" nel quale vengono indicati i criteri adottati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli di convenzione, il valore è stato determinato dal Comune di Lonigo in Euro 2.669,82.

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite proporzioni, si ritiene che il valore della proprietà dell'area attribuibile agli immobili oggetto della corrente relazione possa essere quantificato in circa Euro 2.585,00. ([Allegato 16](#))

Valore proprietà superficiaria

Il valore della proprietà superficiaria degli immobili pignorati risulta quindi così determinato:

Valore di mercato attribuito (piena proprietà) - Valore proprietà area = Valore proprietà superficiaria.

Euro 102.771,83 – Euro 2.585,00 = Euro 100.186,83 che si arrotondano ad **Euro 100.200,00**.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a Euro 15.030,00.

Riepilogo voci in detrazione:

Adeguamento e correzioni della stima	-€ 15.030,00
Regolarizzazione urbanistica	-€ 3.000,00
Spese condominiali	-€ 940,00
Totale	-€ 18.970,00

Prezzo base d'Asta degli immobili: Euro 81.230,00
che si arrotondano ad **Euro 81.200,00** (ottantunomiladuecento/00)

Confronto con trasferimenti pregressi: //

Giudizio di vendibilità': sufficiente, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Possibili interessati: nucleo familiare composto da n. 4 persone

Forme di pubblicità: -) pubblicazione sui siti internet specializzati quali "Astalegale" e "Aste On Line" e su quello del Tribunale di Vicenza; -) pubblicazione su quotidiani locali; -) pubblicazione su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".



9. STATO DI POSSESSO

Debitori:

n. () il (C.F.)
proprietario del diritto superficario per la quota di ½;
n. () il (C.F.)
proprietaria del diritto superficario per la quota di ½.

Da certificato di Stato di famiglia AIRE rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Lonigo in data 05.01.2022 ([Allegato 14](#)) risulta che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE, all'indirizzo:

Stato Estero

Circoscrizione consolare

Città

Indirizzo (comprensivo del CAP)

Comune italiano AIRE LONIGO

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome - Nome - n. il in ()
Atto N. 83 parte 2 serie B – anno 2012 – Comune di Lonigo (VI)
(C.F.);

Cognome - Nome - n. il in ()
Atto N. 276 parte 2 serie B – anno 2014 – Comune di Lonigo (VI)
(C.F.).

Da certificati di residenza storici rilasciati in data 05.01.2022 dall'ufficio anagrafe del comune di Lonigo (VI) n. () il (C.F.

) risultavano residenti in via Campistorti 38 interno 7 dal 17.12.2004 al 13.11.2015.

Dal 13.11.2015 risultano cancellati per espatrio.

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – certificato rilasciato in data 05.01.2022.

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Lonigo al n. 46 P. 2 S. C anno 2013 risulta che il giorno 03 del mese di Settembre dell'anno 1998 hanno contratto matrimonio in –

n. () il e n.
() il .

Nessuna annotazione. ([Allegato 14](#))

Occupazione: l'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato. L'accesso con il custode giudiziario I.V.G. è stato possibile grazie all'intervento del fabbro e la sostituzione delle serrature.

Titolo occupazione: proprietà superficaria come da compravendita in data 24/11/2004 n. 4.220 Rep. e n. 2.293 Racc. del Notaio Loretta Munzio di Vicenza.

Locazione/comodato: da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza non risulta individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati dei soggetti - C.F.

) e C.F. . ([Allegato 12](#))



Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro: no

Sine titolo: no

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri: nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Il fabbricato fa parte di un complesso condominiale denominato "Residence Le Rondini" costituito da quattro edifici con destinazione residenziale con unico regolamento condominiale (Allegato 11); questo è amministrato da Zambotto Amministrazioni con sede in San Bonifacio (VR) in via Sorte n. 22 – mail zambotto.amministrazioni@virgilio.it

Da comunicazione pervenuta in data 30.03.2022 risulta che gli esecutati non pagano da anni le spese condominiali e l'assemblea ha deciso di farsi carico di tali spese per l'ordinaria gestione.

Da consuntivo dell'esercizio ordinario 2020-2021 (periodo dal 01.05.2020 al 30.04.2021) risulta una spesa di Euro 527,28. A partire dall'esercizio 2021-2022 l'amministratore ha proceduto come sopra indicato ripartendo le spese a carico dell'unità a carico degli altri condomini.

A seguito di ulteriore richiesta l'amministratore comunicava che le spese annue riferite alle unità oggetto della corrente relazione peritale si aggirano in Euro 470,00 circa. ([Allegato 13](#))

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto dei debitori:

COMPRAVENDITA in data 24/11/2004 n. 4.220 Rep. e n. 2.293 Racc. del Notaio Loretta Munzio



di Vicenza, registrato a Vicenza il 01/12/2004 al n. 4936 Serie 1T, trascritto a Vicenza in data 01/12/2004 ai n. 29.316 R.G. e 18.589 R.P.

([Allegato 10](#))

Regime patrimoniale:

Stato civile degli esecutati al momento dell'acquisto del bene pignorato:
coniugi in regime di separazione dei beni, secondo la legislazione vigente in _____ (dichiarazione resa alla stipula del contratto di mutuo).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- Fino al 24/11/2004:

PRETTO MASSIMO n. Torino il 16/12/1969 - C.F. PRT MSM 69T16 L219G, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà superficaria in forza dell'atto di divisione del Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina in data 27/04/1993 rep. n. 99.881, trascritto a Vicenza in data 06/05/1993 al n. 5400 r.g. e n. 3907 r.p..

- Fino al 27/04/1993 e per titoli anteriori al ventennio:

- PRETTO LUCIANO n. Lonigo (VI) il 14/12/1939 - C.F. PRT LCN 39T14 E682F – prop. per 1/3;
- PRETTO LUIGI n. Lonigo (VI) il 29/05/1938 - C.F. PRT LGU 38E29 E682D – prop. per 1/3;
- PRETTO RITA n. Lonigo (VI) il 12/06/1946 - C.F. PRT RTI 46H52 E682R – prop. per 1/3.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni contro:

Pignoramento immobiliare trascritto il 06/10/2021 ai n.ri 22964 R.G. – 16209 R.P., Atto Giudiziario in data 20/09/2021 n. 4238 emesso dal UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA C.F. 80027200247, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) (C.F. 05828330638), contro i signori

_____ nato il _____ a _____ () – C.F. _____ per il diritto di proprietà superficaria per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e _____ nata il _____ a _____ () – C.F. _____, diritto di proprietà superficaria per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Immobili: Comune di Lonigo – Catasto dei Fabbricati – Foglio 1

– particella n. 467 – sub 9 – Natura A/2 abitazione di tipo civile – Consistenza 6,5 vani –

Indirizzo: Via Campistorti n. 40 – piani S1-1;

– particella n. 467 – sub 21 – Natura C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Consistenza 14 m² – Indirizzo: via Campistorti n. 40 – piano S1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 01/12/2004 ai n.ri 29317 R.G. – 6753 R.P., Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto notarile pubblico in data 24/11/2004 Rep. n. 4221 - Racc. 2294 Notaio Dott.ssa Munzio Loretta di Vicenza, Capitale Euro 132.500,00, Ipoteca Euro 265.000,00 - Durata anni 25 – Tasso 4%, - Spese Euro 132.500,00 - a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA – Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata con sede in Vicenza (C.F. 00204010243),contro _____ nato il _____ a _____ () – C.F. _____

_____ per il diritto di proprietà superficaria per la quota di ½ e _____ nata il _____ a _____ () – C.F. _____, diritto di proprietà superficaria per la quota di ½.

Immobili: Comune di Lonigo – Catasto dei Fabbricati – Foglio 1

– particella n. 467 – sub 9 – Natura A/2 abitazione di tipo civile – Consistenza 6,5 vani –

Indirizzo: Via Campistorti n. 40 – piani S1-1;



– particella n. 467 – sub 21 – Natura C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Consistenza 14 m² – Indirizzo: via Campistorti n. 38 – piano S1.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 01/12/2021 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell'esecutato, certificata dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), a tutto il 02/04/2022 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente. ([Allegato 04](#))

12. LOTTI

Composizione e valore:

Lotto unico costituito da: appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e garage al piano seminterrato.

Valore proprietà superficaria Euro 100.200,00

Prezzo base d'Asta Euro 81.200,00

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: i beni, così come articolati, non sono divisibili. Si consiglia la vendita in un unico lotto.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna.

Bassano del Grappa, 19.04.2022

L'esperto estimatore - dott. arch. Michele Sette



ALLEGATI:

E492-21-01	<u>Individuazione immobile - sovrapposizione foto satellitare con estratto mappa catastale.</u>
E492-21-02	<u>Documentazione fotografica:</u> - Foto dal n.1 al n. 24.
E492-21-03	<u>Documentazione Catastale:</u> - Estratto mappa Foglio 1, Comune di Lonigo (VI) – sc. 1:2.000; - Elenco subalterni – Foglio 1 – m.n. 467; - Elaborato planimetrico – Foglio 1 – m.n. 467; - Visura storica – Foglio 1 – m.n. 467 – sub. 9; - Planimetria u.i.u. – Foglio 1 – Particella n. 467 – sub. 9; - Visura storica – Foglio 1 – m.n. 467 – sub. 21; - Planimetria u.i.u. – Foglio 1 – Particella n. 467 – sub.21.
E492-21-04	<u>Documentazione ipo-catastale:</u> - Relazione notarile datata 01.12.2021; - Aggiornamento al 02.04.2022.
E492-21-05	<u>Elaborati grafici - rilievo:</u> - (Foglio 1, Particella 467 – sub. 9 e Particella 467 – sub. 21) - Stato rilevato.
E492-21-06	<u>Elaborati grafici:</u> - sovrapposizione autorizzato – rilevato.
E492-21-07	<u>Documentazione edilizia:</u> - Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica – Prot. N. 10702 – Pratica n. 151/1982 del 31/01/1983; - Autorizzazione di abitabilità n. 240/1985 del 10/02/1985.
E492-21-08	<u>Documentazione urbanistica:</u> - Estratto Piano Interventi P.I. n. 1 aggiornato alla terza fase D.C.C. n. 29 del 30.05.2019.
E492-21-09	<u>Attestato di Prestazione Energetica.</u>
E492-21-10	<u>Titolo di proprietà:</u> - Compravendita Notaio Loretta Munzio di Vicenza – Rep. 4220 in data 24/11/2004.
E492-21-11	<u>Contratto di mutuo fondiario.</u>
E492-21-12	<u>Dichiarazione Agenzia Entrate assenza contratti locazione.</u>
E492-21-13	<u>Documentazione amministratore condominiale.</u>
E492-21-14	<u>Atti e certificati:</u> - Estratto riassunto matrimonio, certificato di residenza storico, certificato di stato famiglia AIRE.
E492-21-15	<u>Tabelle - determinazione valore immobile - Market Comparison Approach (MCA):</u> - Tabelle comparabile A, comparabile B, comparabile C, subjet; - Tabella dei dati, Rapporti mercantili, Analisi dei prezzi marginali, Tabella dei prezzi corretti.
E492-21-16	<u>Criteri trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà</u>
E492-21-17	<u>Analisi valori medi precedenti aggiudicazioni – Tabelle ASTALEGALE.</u>

