

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 295/2024

Giudice Nitti dr.ssa Marialuisa
Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da: ***
Contro: * e *****

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
COPIA EPURATA del DOCUMENTO DEPOSITATO IN PCT il 03/09/2025



edificio residenziale e magazzino



area agricola



SCHEMA SINTETICO ed INDICE - LOTTO UNICO
Procedura E.I. n° 295/2024 R.G., Giudice dott.ssa Nitti Marialuisa
*** Contro: *** e ***

DIRITTO:	(pag.3)	intera proprietà
BENE:	(cfr pag.5-16,21)	abitazione con magazzino/deposito e area agricola
UBICAZIONE:	(cfr pag.5)	Brogliano (VI), via Poli, n° 14 loc. Quargnente
STATO:	(cfr pag.6)	sufficiente
LOTTE:	(cfr pag.5)	unico
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pag.17)	C. C. di Brogliano, N.C.E.U. fg. 8° m. 359 subb. 1 e 3, N.C.T. m. n. 353, 357, 515, 516, 517
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:	(cfr pag.4)	NO, ad eccezione della variazione di subalterno operata in corso di procedura
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pag.23-28)	IRREGOLARITA'
VALORE di STIMA:	(cfr pag.34)	€ 203'220,00
VENDIBILITA':	(cfr pag.34):	scarsa
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.28):	occupato
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag.28)	proprietà
ONERI:	(cfr pag.28):	regolarizzazione € 10.302,00 circa
PREZZO D'ASTA	(cfr pag.22, 34)	€ 172'500,00
APE:	(cfr pag.7)	SI, entrambe le unità in Classe Energetica G

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE – 2B PLANIMETRIE COMPARATIVE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F.8 °, SCALA 1:2000
4. ELENCHI SUBALTERNI, ELABORATI PLANIMETRICI, PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI ED ESTRATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI (NESSUNA)
9. A.P.E. DUE UNITÀ
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E CDU
12. VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI AFFITTO/COMODATO
RICEVUTE INVIO

INDICE:

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 – DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 05
Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 17
Cap. 4 – SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: unico	pg. 21
Cap. 5 – RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 22
Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 23
Cap. 7 – STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 28
Cap. 8 – VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 28
Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 30
Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 30
Cap. 11 – INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 30
Cap. 12 – VALUTAZIONE del BENE	pg. 30
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 34
Cap. 14 – INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 34



PREMESSA

Il giorno 14/11/2024 (comunicazione di Cancelleria 21/11/2024) l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Marialuisa Nitti, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 22/11/2024 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del 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, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Il giorno 20/05/2025 il GE, dott.ssa Marialuisa Nitti, ha autorizzato l'esperto, Arch. Claudia Scrimin, ad eseguire la regolarizzazione catastale consistente nell'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e delle due schede catastali.

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in COMUNE di Brogliano (VI), via Poli, n° 14 LOTTO UNICO

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

A - immobile di proprietà di:

***, per la quota di $\frac{1}{2}$

in regime di comunione legale dei beni con *** e

***, per la quota di $\frac{1}{2}$

in regime di comunione legale dei beni con ***

Si tratta di un fabbricato residenziale su due piani fuori terra con area di corte

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Brogliano è identificato al fg. 8°, mapp. n° **359 sub 1.**

Confini da nord in senso orario: m.n. 359 sub 3, m.n. 357, m.n. 897, m.n. 357.

B - immobile di proprietà di:

***, per la quota di $\frac{1}{2}$

in regime di comunione legale dei beni con *** e

***, per la quota di $\frac{1}{2}$

in regime di comunione legale dei beni con ***

Si tratta di un fabbricato ad uso di magazzino/deposito su due piani fuori terra

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Brogliano è identificato al fg. 8°, mapp. n° **359 sub 3.**

Confini da nord in senso orario: m.n. 357, m.n. 357, m.n. 359 sub 1 e 357, m.n. 357.

C - immobile di proprietà di:

***, per la quota di $\frac{1}{2}$

in regime di comunione legale dei beni con *** e

***, per la quota di $\frac{1}{2}$

in regime di comunione legale dei beni con ***

Si tratta di un terreno agricolo a prato di mq. 14.096

Al N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (VI) è identificato al fg. 8°, mappale n° **357**

Confini da nord in senso orario: via Poli e m.nn. 353, 515, 516, m.nn. 358, 897, 359 sub. 1 e 3, m. n. 897, 359 subb. 1 e 3 e via Poli, via Poli e m.nn. 359 subb 1 e 3.



- D - immobile di proprietà di:
***, per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale dei beni con *** e
***, per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale dei beni con ***
Si tratta di un terreno agricolo a prato di mq. 1.584
Al N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (VI) è identificato al fg. 8°, mappale n° 353
Confini da nord in senso orario: m.n. 354, m.n. 515, m.n. 357, via Poli
- E - immobile di proprietà di:
***, per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale dei beni con *** e
***, per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale dei beni con ***
Si tratta di un terreno agricolo a prato di mq. 1.625
Al N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (VI) è identificato al fg. 8°, mappale n° 515
Confini da nord in senso orario: m.n. 354, m.n. 516, m.n. 357, m.n. 353
- F - immobile di proprietà di:
***, per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale dei beni con *** e
***, per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale dei beni con ***
Si tratta di un terreno agricolo seminativo arborato di mq. 1759
Al N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (VI) è identificato al fg. 8°, mappale n° 516
Confini da nord in senso orario: m.n. 355, m.n. 517, 358, m.n. 357, m.n. 515
- G - immobile di proprietà di:
***, per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale dei beni con *** e
***, per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale dei beni con ***
Si tratta di un terreno agricolo a prato arborato di mq. 154
Al N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (VI) è identificato al fg. 8°, mappale n° 517
Confini da nord in senso orario: m.n. 556, m.n. 358, m.n. 516, m.n. 516.

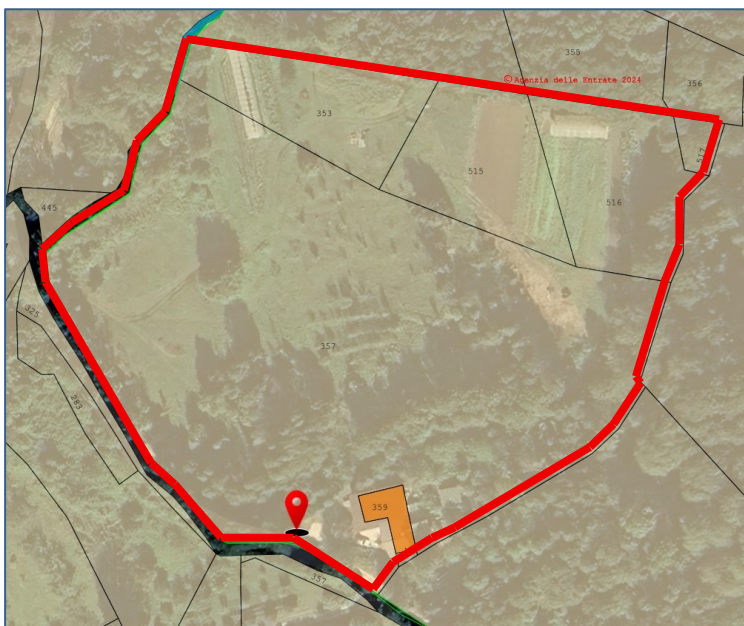
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà indivisa) corrisponde a quello in titolarità agli esecutati a seguito dell'atto di acquisto registrato a loro favore.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

Si precisa a questo proposito che, a seguito della variazione catastale operata dall'esperto con autorizzazione del G.E., il mappale n° 359 sub 2 è diventato n° 359 sub 3.

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale, riportata alla pagina seguente, individua la corrispondenza sostanziale tra gli immobili ed il lotto interessato.





2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

Individuazione: il compendio, localizzato a Brogliano (VI) in via Poli (civ. 14 abitazione), è composto da un edificio a destinazione residenziale con piccola corte, un magazzino e una vasta area agricola.

Descrizione della zona: trattasi di un'area extraurbana scoscesa prevalentemente agricola, posta nell'area collinare del comune di Brogliano, in località Quargnenta: per raggiungere attività commerciali, scuole, attrezzature sportive e culturali è necessario utilizzare la macchina, con la quale si arriva al centro città percorrendo circa 4 Km., mentre il casello di Valle Agno della SPV dista circa 5 km. ed il raccordo a Montebelluna Maggiore con l'Autostrada A4 (Torino-Trieste) è a poco più di 19 Km.

Il compendio, soprattutto in funzione della localizzazione, costituisce un **lotto unico**.

Descrizione dell'unità edilizia

L'edificio residenziale ha accesso da via Poli, tramite l'area agricola, ha pianta rettangolare ed esposizione sui lati est, sud ed ovest. Si sviluppa su due piani: al piano terreno trova posto il soggiorno in vano unico con la cucina ed affacci sul lato ovest d'ingresso e sul lato est, dove è stato realizzato un piccolo pergolato con caminetto (coperto abusivamente).

Una scala conduce al piano primo dove trovano posto, serviti da un disimpegno, il bagno e due camere, dotate ognuno di un piccolo poggiatesta e con apertura degli spazi sopra al solaio del bagno e della scala. L'altezza dei locali a piano terra misura m. 2,70, al piano primo il disimpegno ed il bagno misurano m. 2,48, mentre l'altezza media delle camere misura m. 2,72.

L'area di corte a sud è raggiungibile tramite una scalinata in pietra ed è prevalentemente occupata da una capozzagna che, partendo da via Poli occupa il confine sud ovest della proprietà.

Dal soggiorno con 4 gradini si raggiunge il piano primo del magazzino, che a piano terra ha accesso dall'area agricola. I due edifici, a causa della pendenza del terreno, sono infatti sfalsati di un piano.

Anche il magazzino ha piante rettangolare ed al piano terreno è composto da un unico vano e da un servizio igienico; il collegamento tra i due piani è affidato ad una scala a pioli, appoggiata all'occorrenza al solaio del piano primo, dove esiste un foro per il passaggio.

L'altezza dei locali misura al piano terra m. 2,83 sotto tavola, al piano primo m. 3,00 in media.

Si segnala la presenza di baraccamenti a ridosso del prospetto est e nell'area ad est del fabbricato.

I terreni agricoli, in terreno prevalentemente scosceso, sono raggiungibili tramite un sentiero e sono solo parzialmente coltivati come orto ed attrezzati con due precarie strutture a serra. L'irrigazione è affidata agli agenti atmosferici ed integrata da serbatoi in pvc rinforzati, posti lungo il sentiero

Caratteristiche tecniche dell'abitazione:

La struttura portante è costituita dalla muratura portante in sasso ed i solai in legno sono stati consolidati mediante il getto di una cappa collaborante in calcestruzzo con rete elettrosaldata ancorata con connettori di ripartizione; le pareti perimetrali e l'intradosso del tetto sono stati coibentati con cm. 5 di lana di roccia e rivestimento in mattoni forati e intonacati/pietra facciavista con spessore di cm. 15. Il solaio di copertura a due falde è costituito da travetti tipo Varese e tavelloni in cotto con sovrastante manto in tegole, l'isolamento è realizzato all'intradosso e tamponato con pannelli in cartongesso.

Serramenti: le finestre e le portefinestre sono in pvc di colore bianco con vetrocamera (sp. tot. 15mm.) e dotate di davanzali e stipiti in pietra e balconi alla vicentina, anch'essi in pvc ma di colore rosso; le porte interne sono in legno tamburato (camere) a telaio laccato bianco (bagno).

Pavimenti: il piano terreno è lastricato con piastre in pietra di Malaga levigata; i gradini della scala sono in pietra di Vicenza; al piano primo è stato posato un pavimento a listoncini in laminato effetto legno; il bagno è pavimentato in pietra ed il rivestimento è in marmo; la dotazione di sanitari comprende vasca, vater, bidet e lavabo.

Lo scarico della lavatrice è presente nel vano bagno/lavanderia del magazzino.

Caratteristiche tecniche del magazzino:

La struttura portante è costituita dalla muratura portante in mattoni di calcestruzzo e pilastri in calcestruzzo; il solaio del piano primo è costituito da una travatura in legno rinforzata in mezzera da un architrave in calcestruzzo.

Il solaio di copertura ad una falda è costituito da travetti tipo Varese e tavelloni in cotto non intonacato, con sovrastante manto in tegole

Internamente gran parte della muratura non è intonacata ed all'esterno è intonacato il solo prospetto ovest.

Come già precisato il collegamento tra i due piani è costituito da una scala a pioli mobile.

Serramenti: i portoni sono di metallo e vetro a lastra singola come anche le finestre, ad eccezione della finestra del bagno, realizzata in pvc di colore bianco e vetrocamera con spessore di mm. 15.

Pavimenti: al piano terreno parte in calcestruzzo e parte terra battuta, al piano primo è costituito dal tavolato del solaio.

Il bagno è pavimentato con piastrelle in marmo; è in marmo anche il rivestimento delle pareti. la dotazione di sanitari comprende vater, lavatoio e doccia; altre attrezzature presenti sono una stufa a legna, e due lavatrici.

Impianti:

L'unità residenziale è dotata dei seguenti impianti: *Idrico* da rete pubblica, realizzato sottotraccia, ben mantenuto; il contatore è situato sotto la pavimentazione esterna lungo il fianco ovest e fornisce acqua anche al magazzino.

Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita, sufficientemente mantenuto; il contatore è situato in nicchia nel prospetto est e alimenta anche il magazzino, che tuttavia ha un impianto molto precario e non a norma;

E' assente l'impianto di riscaldamento sono presenti la predisposizione sotto traccia ed un bombolone del gas (lungo la capezzagna ed est); il soggiorno-cucina è riscaldato da un caminetto a legna con bocchette per la diffusione dell'aria calda e dalla cucina economica.

Il gas per la cottura è fornito da una bombola; non è presente acqua calda in casa, mentre il bagno del magazzino usufruisce di un bollitore per l'acqua calda.

Altri impianti presenti: televisione in casa.

Rete fognaria: lo smaltimento dei reflui avviene con il pozzo perdente-subirrigazione; l'impianto non è però regolare e si deve provvedere alla realizzazione di un vasoio assorbente.

Stato di conservazione, qualità: sufficiente.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.



Verifica esistenza certificazione energetica: cfr. 9. ALLEGATO APE

Non esistevano attestati di prestazione energetica e gli stessi sono stati redatti da un ausiliario della scrivente senza libretti impianto in quanto caminetto, stufa e cucina economica non sono certificabili. L'unità residenziale risulta in classe Energetica **G** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **254,35 kWh/mq.anno.** ed il magazzino risulta in classe Energetica **G** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **257,27 kWh/mq.anno**

calcolo delle superfici commerciali: abitazione (*)					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
abitazione P.T.	E-S-O	65,56	discreto	1,00	65,56
abitazione piano 1°	E-S-O	65,56	discreto	1,00	65,56
area di corte		18,60	sufficiente	0,10	1,86
totale arrotondato					133,00
(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare					

calcolo delle superfici commerciali: magazzino (*)					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
magazzino P.T.	E-N-O	104,49	sufficiente	1,00	104,49
magazzino P.1°	E-N-O	104,49	sufficiente	1,00	104,49
totale arrotondato					209,00
(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare					

calcolo delle superfici commerciali: terreni (*)					
descrizione	caratteristica	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
mapp. n° 353	prato cl 2	1584,00	discreto	1,00	1584,00
mapp. n° 357	prato cl 3	14096,00	sufficiente	1,00	14096,00
mapp. n° 515	prato cl. 2	1625,00	discreto	1,00	1625,00
mapp. n° 516	seminativo arb	1759,00	discreto	1,00	1759,00
mapp. n° 517	prato cl 3	154,00	discreto	1,00	154,00
totale arrotondato					19218,00
(*) Agenzia del Territorio - superficie catastale					

Inquadramento fotografico:



prospetto ovest abitazione, prospetto sud magazzino



Abitazione P.T., zona cucina-pranzo



P.T., zona soggiorno con caminetto e scala (ingresso magazzino)



P.I, disimpegno



Bagno





camera 1



Camera 2



P.I., magazzino (ingresso da soggiorno PT e botola da magazzino sottostante)



magazzino prosp. ovest





Magazzino prosp. est



Baraccamenti lato est



Baraccamenti lato est



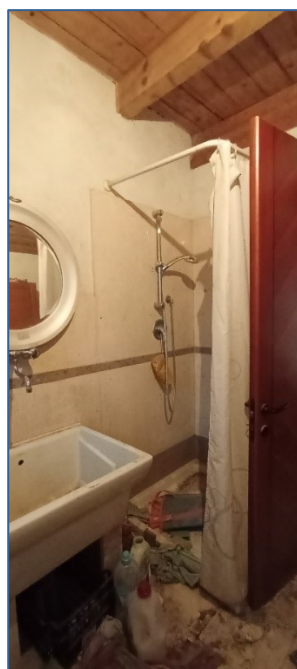
pompeiana (pr. est)

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
 Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
 e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it





magazzino



Bagno/lavanderia al P. T. del magazzino



Area agricola



smaltimento reflui





area agricola

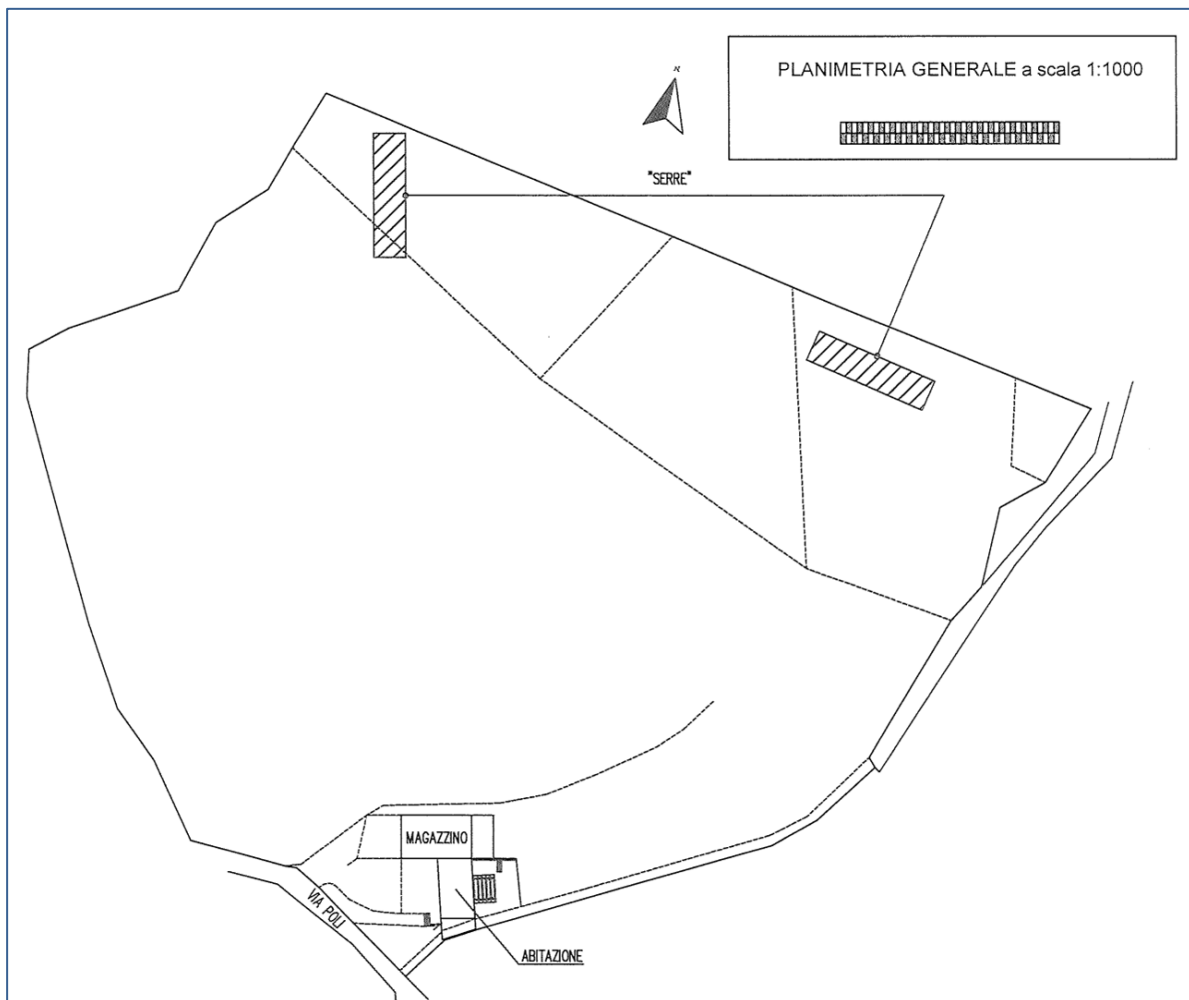


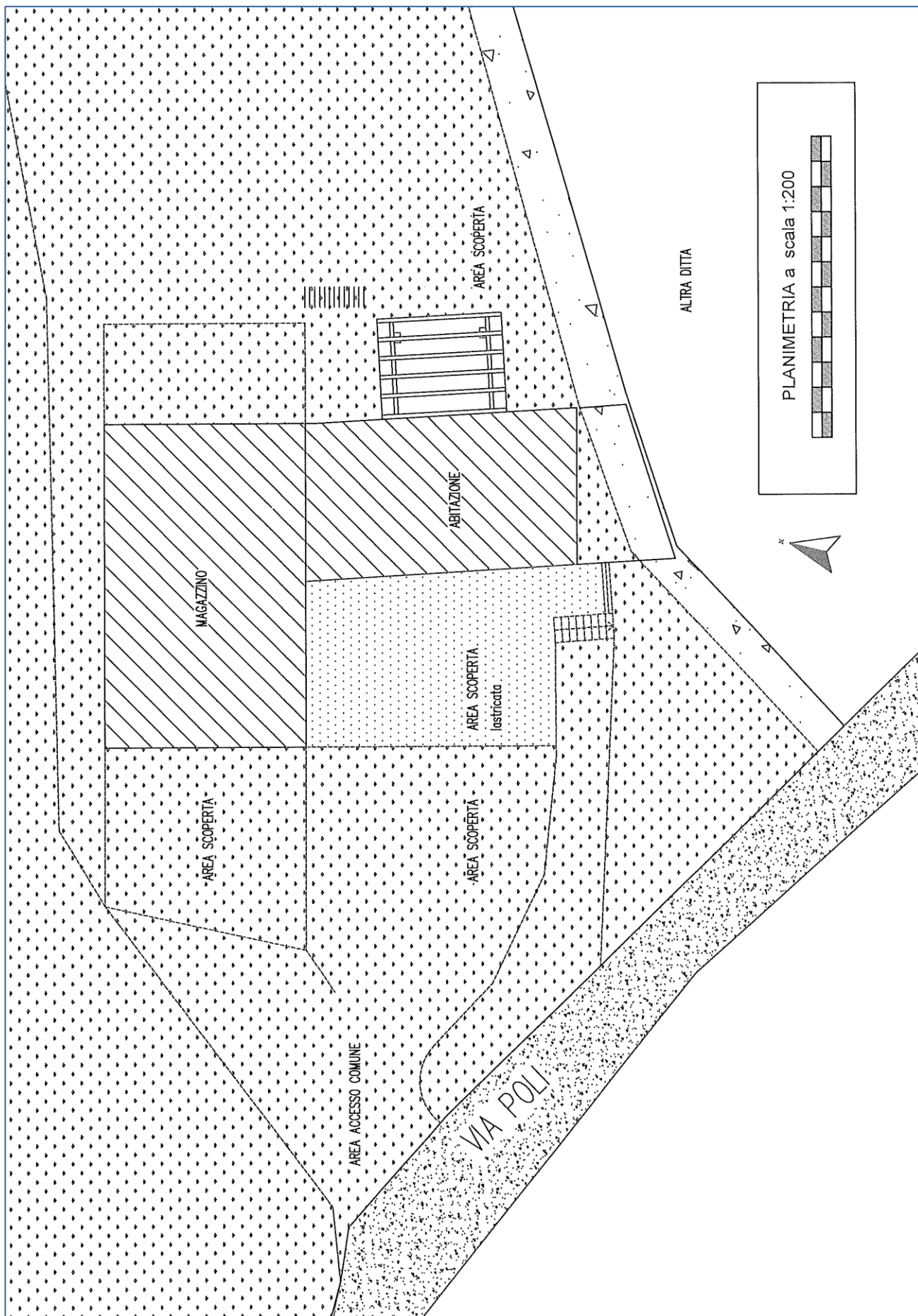
area agricola

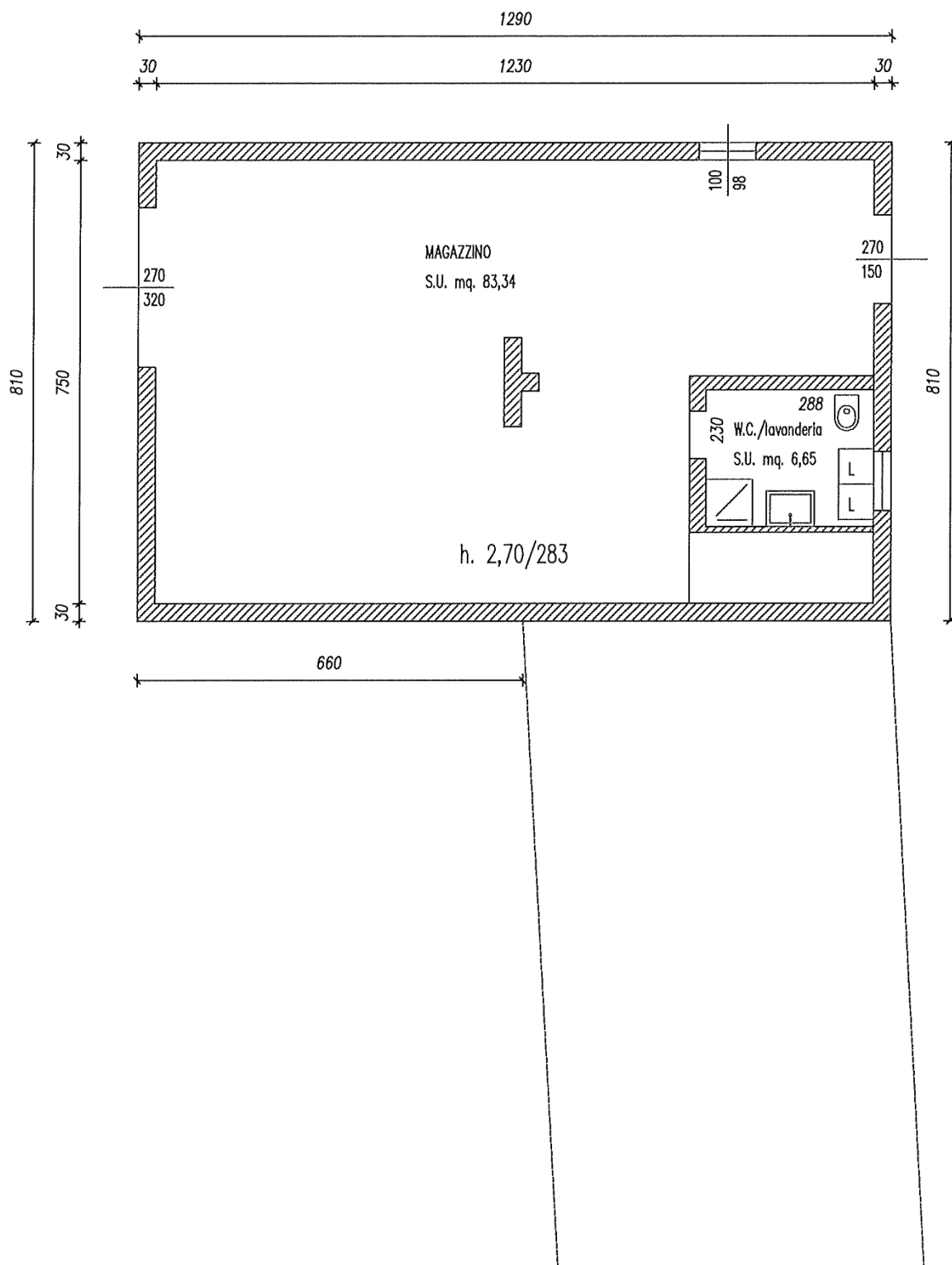


cisterne acqua

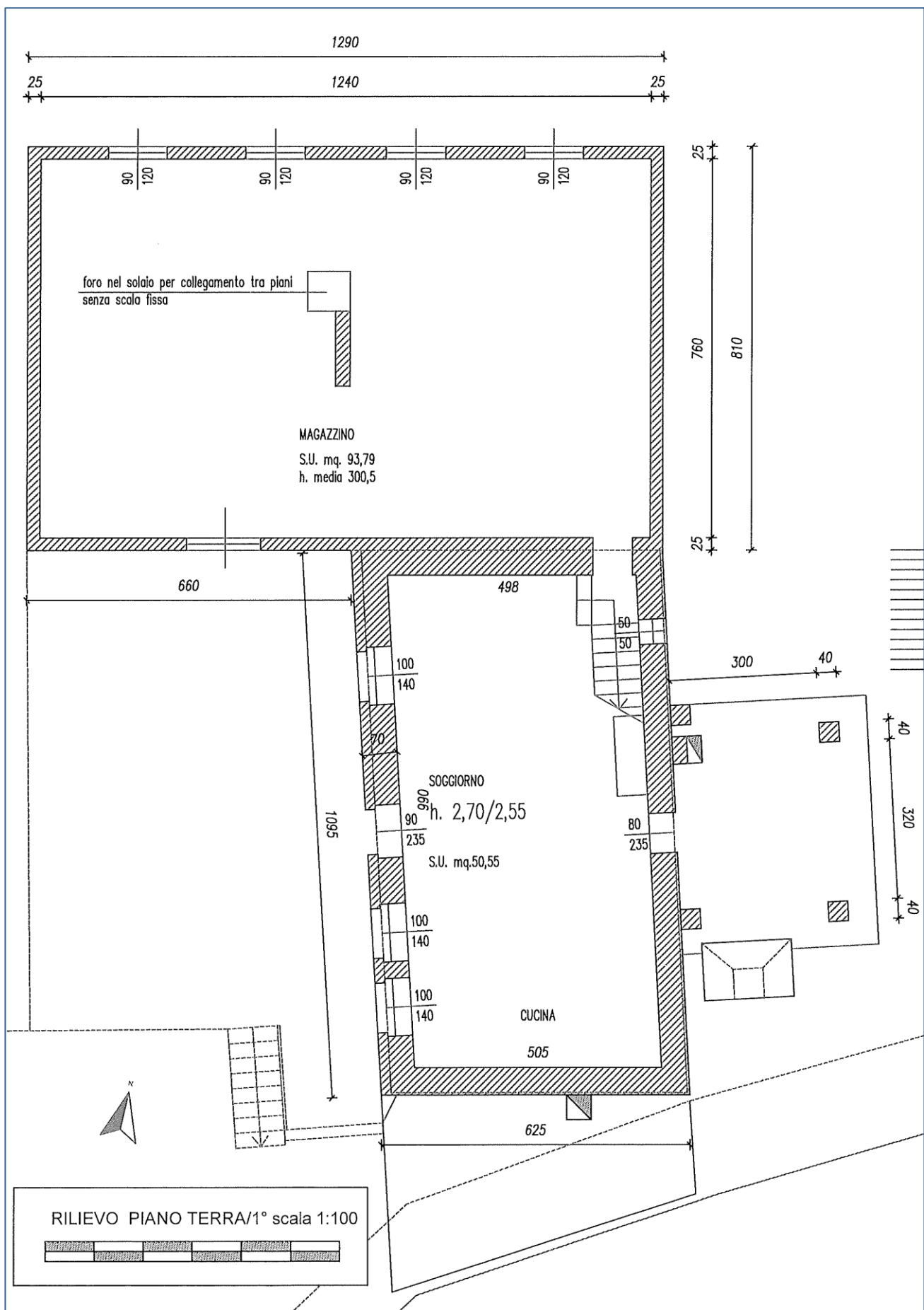
Planimetrie dello stato attuale:

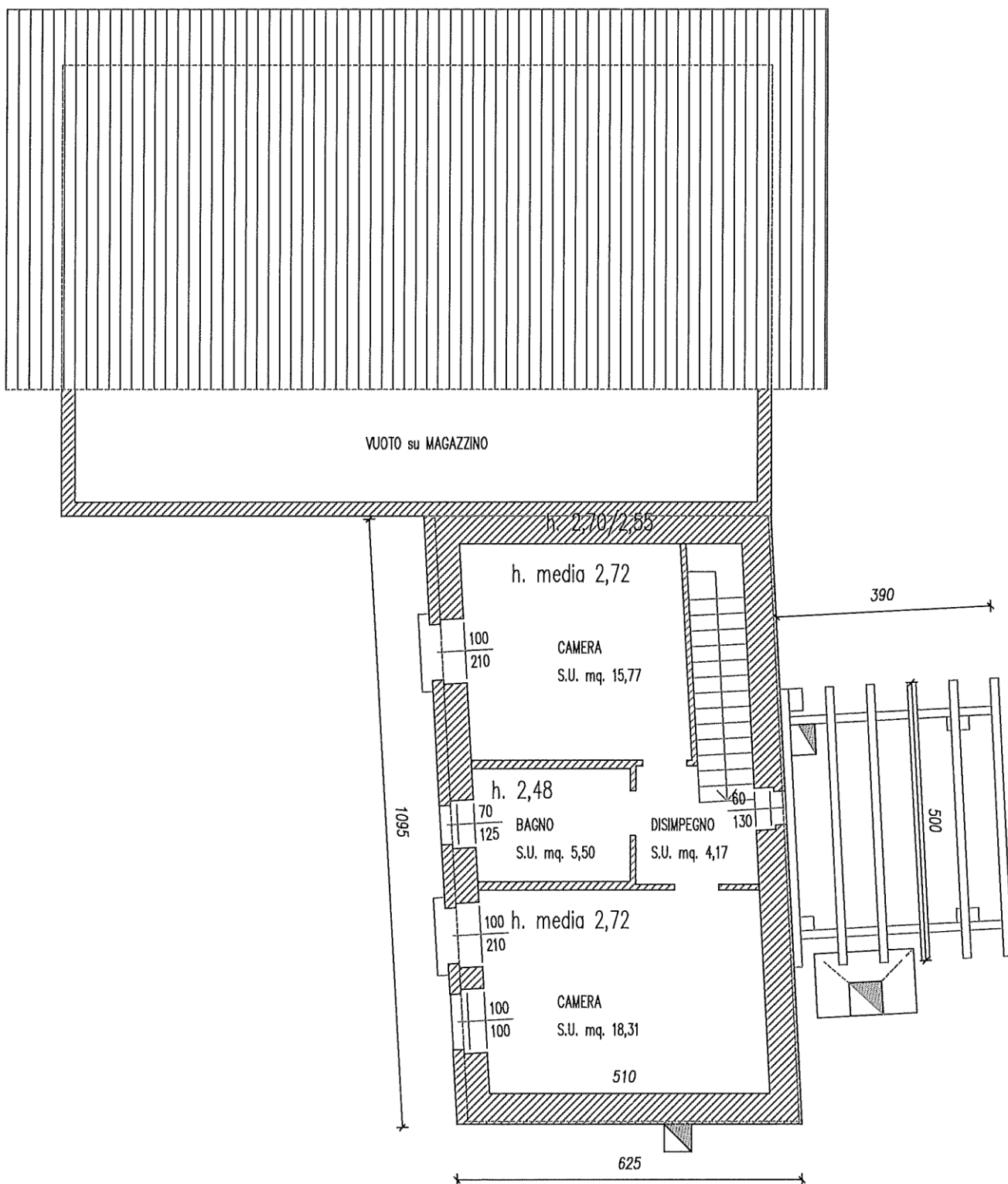






RILIEVO PIANO TERRA MAGAZZINO scala 1:100





RILIEVO PIANO PRIMO ABITAZIONE scala 1:100



3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che il bene:

A - N.C.E.U. del Comune Censuario di Brogliano (B196), fg. 8°, mapp. n° 359 sub 1 – Cat A/3, cl. 2, consistenza vani 5 in via Poli n° 14 PT-1, superficie totale mq. 122, totale escluse aree scoperte mq. 120, RC€ 284,05

È intestato a ***,

per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e

***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per DIVERSA DISTRIBUZIONE degli SPAZI INTERNI del 27/08/2025 Pratica n. VI0199474 in atti dal 28/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3669944.27/08/2025 con elaborato planimetrico e sceda catastale redatti dalla scrivente

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

B - N.C.E.U. del Comune Censuario di Brogliano (B196), fg. 8°, mapp. n° 359 sub 3 - Cat. C/2 cl. U, consistenza mq. 197 in via Poli n° 14, PT-1 RC€ 180,55

È intestato a ***,

per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e

***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per AMPLIAMENTO del 27/08/2025 Pratica n. VI0199473 in atti dal 28/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3669909.27/08/2025 AMPLIAMENTO (n. 199473.1/2025) con elaborato planimetrico e sceda catastale redatti dalla scrivente

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata al CT, fg. 8°, mapp. n° 359, ente urbano di mq. 173.

C - N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (B196), fg. 8°, mapp. n° 357 – qualità: prato di classe 3 di mq. 14.096, RD€ 43,68, RA€ 29,12

È intestato a ***,

per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e

***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per TIPO MAPPALE del 07/08/1987 Pratica n. 353039 in atti dal 28/12/2000 SPC in DEROGA (n. 102484.1/1987)

Annotazioni: CEDE MQ.105 AL MAPPALE 359 DEL FG.8.

D - N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (B196), fg. 8°, mapp. n° 353 – qualità: prato di classe 2 di mq. 1.584, RD€ 5,73, RA€ 3,68

È intestato a ***,

per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e

***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per: Impianto meccanografico del 30/09/1974



E - N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (B196), fg. 8°, mapp. n° 515 – qualità: prato di classe 2 di mq. 1.625, RD€ 5,87, RA€ 3,78
È intestato a ***,
per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e
***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***
I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per: Impianto meccanografico del 30/09/1974

F - N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (B196), fg. 8°, mapp. n° 516 – qualità: seminativo arborato di classe 5 di mq. 1.759, RD€ 5,45, RA€ 5,90
È intestato a ***,
per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e
***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***
I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per: Impianto meccanografico del 30/09/1974

G - N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano (B196), fg. 8°, mapp. n° 517 – qualità: prato arborato di classe 3 di mq. 154, RD€ 0,48, RA€ 0,32
È intestato a ***,
per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e
***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***
I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per: Impianto meccanografico del 30/09/1974

Per quanto riguarda i terreni si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Per quanto riguarda i fabbricati i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono stati modificati con la variazione catastale, operata in data 27/08/2025 a seguito di autorizzazione del GE dott. Nitti, comprensiva di nuovo elaborato planimetrico e schede catastali, con la quale il mappale n° 359 ha assunto i sub 1 (confermato) e 3 (variato).

Variazioni storiche dell'unità residenziale A sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Dal 07/08/1987 al 19/11/1987 – senza subalterno, Cat. C/2 cl U, consistenza mq. 232, RC£ 928 in via Poli Quargnenta di Brogliano PT

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 07/08/1987 in atti dal 22/01/1999 (n. 102484/1987)

Dal 19/11/1987 al 31/10/2005 – RC€ 0,48/£ 928

Dati derivanti da VARIAZIONE del 19/11/1987 in atti dal 27/01/1999 VAR per ERRATA REG PROTOCOLLO (n. 12148/1987)

Dal 31/10/2005 al 30/10/2006 – sub 1 Cat A/3 cl. 2, consistenza vani 5 RC€ 284,05 PT-1

Dati derivanti da VARIAZIONE del 31/10/2005 Pratica n. VI0230709 in atti dal 31/10/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE degli SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32515.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dal 30/10/2006 al 09/11/2015 –

Dati derivanti da: VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 30/10/2006 Pratica n. VI0238415 in atti dal 30/10/2006 VARIAZIONE di CLASSAMENTO (n. 55039.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Dal 09/11/2015 al 28/08/2025 – superficie catastale totale mq. 113, escluse aree scoperte 112

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati



*Dal 07/08/1987 al 21/05/1997 – in ditta a ****

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 07/08/1987 in atti dal 22/01/1999 (n. 102489/1987)

*** proprietaria per 1/9,

*** proprietario per 1/9,

*** proprietaria per 1/9,

*** proprietaria per 6/9

Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/05/1997 - UR Sede VALDAGNO (VI) Registrazione n. 51 registrato in data 27/10/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 2921.1/1998 - Pratica n. 102955 in atti dal 27/03/2001

*Dal 27/12/2000 al 31/10/2005 – in ditta ****

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da Atto del 27/12/2000 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 28826 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 19417.1/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 02/07/2001 e successiva VARIAZIONE del 31/10/2005 Pratica n. VI0230709 in atti dal 31/10/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32515.1/2005)

*Dal 28/12/2007 ad oggi – in ditta a ***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e*

****, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ****

Dati derivanti da Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 38750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 438.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 10/01/2008

Variazioni storiche dell'unità magazzino B sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Dal 07/08/1987 al 19/11/1987 – senza subalterno, Cat. C/2 cl U, consistenza mq. 232, RC£ 928 in via Poli Quargnenta di Brogliano PT

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 07/08/1987 in atti dal 22/01/1999 (n. 102484/1987)

Dal 19/11/1987 al 31/10/2005 – RC£ 0,48/£ 928

Dati derivanti da VARIAZIONE del 19/11/1987 in atti dal 27/01/1999 VAR per ERRATA REG PROTOCOLLO (n. 12148/1987)

Dal 31/10/2005 al 30/10/2006 – sub 2 Cat C/2 cl U mq. 136 RC£ 133,45 via Poli, PT-1

Dati derivanti da VARIAZIONE del 31/10/2005 Pratica n. VI0230709 in atti dal 31/10/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE degli SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32515.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dal 30/10/2006 al 09/11/2015 –

Dati derivanti da VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 30/10/2006 Pratica n. VI0238415 in atti dal 30/10/2006 VARIAZIONE di CLASSAMENTO (n. 55039.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dal 09/11/2015 al 27/08/2025 – superficie catastale mq. 156

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati

*Dal 07/08/1987 al 21/05/1997 – in ditta a ****

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 07/08/1987 in atti dal 22/01/1999 (n. 102484/1987)

Dal 21/05/1997 al 27/12/2000 –

*in ditta a *** proprietaria per 1/9,*

**** proprietario per 1/9,*

**** proprietaria per 1/9,*

**** proprietaria per 6/9*



Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/05/1997 - UR Sede VALDAGNO (VI) Registrazione n. 51 registrato in data 27/10/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 2921.1/1998 - Pratica n. 102955 in atti dal 27/03/2001

Dal 27/12/2000 al 31/10/2005 –

in ditta a *** proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da Atto del 27/12/2000 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 28826 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 19417.1/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 02/07/2001 e successiva VARIAZIONE del 31/10/2005 Pratica n. VI0230709 in atti dal 31/10/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32515.1/2005)

Dal 28/12/2007 ad oggi – in ditta a ***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e ***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***

Dati derivanti da Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 38750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 438.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 10/01/2008

Variazioni storiche dell'unità terreno C sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Dal 30/09/1974 al 31/12/1987 – superficie mq 14.201, RD£ 85.206, RA£ 56.804

Dati derivanti da impianto meccanografico

Dal 31/12/1987 al 28/12/2000 –

Dati derivanti da Variazione del 31/12/1987 in atti dal 25/01/1991 (n. 311287)

Annotazioni di stadio: NO \$

Dal 28/12/2000 ad oggi – mq. 14.096, RD€ 43,68/£ 84.576, RA€ 29,12/£56.384

Dati derivanti da TIPO MAPPALE del 07/08/1987 Pratica n. 353039 in atti dal 28/12/2000 SPC IN DEROGA (n. 102484.1/1987)

Annotazioni di stadio CEDE MQ.105 AL MAPPALE 359 DEL FG.8.

Situazione degli intestati

ATTO del 08/02/1972 – in ditta a ***

Dati derivanti da Atto del 08/02/1972 Pubblico ufficiale EUGENIO LUPI Repertorio n. 40222 Registrazione Volume 99 n. 1532 registrato in data 23/02/1972 - Voltura n. 847075 in atti dal 14/05/1988

Dal 30/09/1974 al 12/06/1978 – in ditta a *** per la proprietà di 10/2 (1/2) e

***, Per la proprietà di ½

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/09/1974

Dal 12/06/1978 al 07/11/1979 - in ditta a ***

Dati derivanti da Atto del 12/06/1978 Pubblico ufficiale ARMANDO BONATO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 57939 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 215 n. 2832 registrato in data 22/06/1978 - Voltura n. 535578 in atti dal 14/05/1988

Dal 07/11/1979 al 21/05/1997 – in ditta a *** proprietaria per ½ e

*** proprietario per ½

Dati derivanti da Atto del 07/11/1979 Pubblico ufficiale ARMANDO BONATO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 65551 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 220 n. 4395 registrato in data 13/11/1979 - Voltura n. 27079 in atti dal 14/05/1988

Dal 21/05/1997 al 27/12/2000 – in ditta a

*** proprietaria per 1/9,

*** proprietario per 1/9,

*** proprietaria per 1/9,

*** proprietaria per 6/9



Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/05/1997 - UR Sede VALDAGNO (VI) Vol 378, n. 51 registrato in data 27/10/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 3139.1/1998 - Pratica n. 461208 in atti dal 11/10/2001

Dal 27/12/2000 al 28/12/2007 – in ditta a ***

Dati derivanti da Atto del 27/12/2000 Pubblico ufficiale GUGLIELMI V. Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 28826 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 1 n. 33 registrato in data 05/01/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 27385.1/2001 - Pratica n. 272146 in atti dal 29/06/2001

Dal 28/12/2007 ad oggi - in ditta a ***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e

***, per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***

Dati derivanti da Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 38750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 438.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 10/01/2008

Variazioni storiche dell'unità terreno D sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Nessuna variazione dall'impianto meccanografico del 30/09/1974 (ad eccezione della variazione €/£)

Situazione degli intestati

Come C

Variazioni storiche dell'unità terreno E sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Nessuna variazione dall'impianto meccanografico del 30/09/1974 (ad eccezione della variazione €/£)

Situazione degli intestati

Come C e D

Variazioni storiche dell'unità terreno F sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Nessuna variazione dall'impianto meccanografico del 30/09/1974 (ad eccezione della variazione €/£)

Situazione degli intestati

Come C, D ed E

Variazioni storiche dell'unità terreno G sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Nessuna variazione dall'impianto meccanografico del 30/09/1974 (ad eccezione della variazione €/£)

Situazione degli intestati

Come C, D, E ed F

Per quanto riguarda lo stato attuale al catasto e le variazioni storiche si richiama l'ALLEGATO 5 VISURE CATASTALI

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

Quota di 1/1 (piena proprietà) di una casa d'abitazione, un magazzino e di un'area agricola adiacente, approssimativamente recintata, con ingresso da via Poli n° 14 (zona Quargnente).

L'edificio residenziale ed il magazzino hanno accessi da via Poli, sfalsati di un piano. Si sviluppano entrambi su due piani: al piano terreno residenziale trova posto il soggiorno in vano unico con la cucina ed affacci sul lato ovest d'ingresso e sul lato est, dove è stato realizzato un piccolo pergolato con caminetto (coperto abusivamente).



Una scala conduce al piano primo dove trovano posto, serviti da un disimpegno, il bagno e due camere, con piccolo pogggiolo e con apertura degli spazi sopra al solaio del bagno e della scala.

L'altezza dei locali a piano terra misura m. 2,70, al piano primo il disimpegno ed il bagno misurano m. 2,48, mentre l'altezza media delle camere misura m. 2,72.

L'abitazione è stata ristrutturata con permesso di costruire nel 2008-2010 (isolamenti, serramenti, predisposizione impianti, pavimenti, pergola, accessi) tuttavia i lavori non sono mai stati terminati e non c'è agibilità.

L'area di corte a sud è raggiungibile tramite una scalinata in pietra ed è prevalentemente occupata da una capezzagna che, partendo da via Poli occupa il confine sud ovest della proprietà.

Dal soggiorno residenziale con 4 gradini si raggiunge il piano primo del magazzino, che a piano terra ha accesso dall'area agricola.

Il magazzino ha piante rettangolare ed al piano terreno è composto da un unico vano e da un servizio igienico; il collegamento tra i due piani è affidato ad una scala a pioli, appoggiata all'occorrenza al solaio del piano primo, dove esiste un foro per il passaggio.

L'altezza dei locali misura al piano terra m. 2,83 sotto tavola, al piano primo m. 3,00 in media.

Il magazzino è stato ristrutturato con concessione edilizia del 1989 ed ha ottenuto l'agibilità nel 1981 come stalla, deposito, magazzino, legnaia e fienile.

E' assente l'impianto di riscaldamento, nell'abitazione sono presenti la predisposizione sotto traccia ed un bombolone del gas; il soggiorno-cucina è riscaldato da un caminetto a legna con bocchette per la diffusione dell'aria calda e dalla cucina economica.

Il gas per la cottura è fornito da una bombola; non è presente acqua calda in casa, mentre il bagno del magazzino usufruisce di un bollitore per l'acqua calda.

Lo smaltimento dei reflui avviene con il pozzo perdente-subirrigazione; l'impianto non è però regolare e si deve provvedere alla realizzazione di un vassoio assorbente.

Si segnala la presenza di baraccamenti a ridosso del prospetto est e nell'area ad est del fabbricato.

I terreni agricoli, hanno conformazione irregolare; il terreno è prevalentemente scosceso, sono raggiungibili tramite un sentiero e sono solo parzialmente coltivati come orto ed attrezzati con due precarie strutture a serra. L'irrigazione è affidata agli agenti atmosferici ed integrata da serbatoi in pvc rinforzati, posti lungo il sentiero.

Il descritto stato dei luoghi presenta delle differenze rispetto ai progetti autorizzati.

Il compendio è identificato al

N.C.E.U. del Comune Censuario di Brogliano fg. 8°, mapp. n° **359 sub 1**, con confini da nord in senso orario: m.n. 359 sub 3, m.n. 357, m.n. 897, m.n. 357; mapp. n° **359 sub 3**, con confini da nord in senso orario: m.n. 357, m.n. 357, m.n. 359 sub 1 e 357, m.n. 357; ed al

N.C.T. del Comune Censuario di Brogliano fg. 8°, mapp. n° **357** con confini da nord in senso orario: via Poli e m.nn. 353, 515, 516, m.nn. 358, 897, 359 sub. 1 e 3, m. n. 897, 359 subb. 1 e 3 e via Poli, via Poli e m.nn. 359 subb 1 e 3; mapp. n° **353** con confini da nord in senso orario: m.n. 354, m.n. 515, m.n. 357, via Poli; mapp. n° **515** con confini da nord in senso orario: m.n. 354, m.n. 516, m.n. 357, m.n. 353; mapp. n° **516** con confini da nord in senso orario: m.n. 355, m.nn. 517, 358, m.n. 357, m.n. 515; mapp. n° **517** con confini da nord in senso orario: m.n. 556, m.n. 358, m.n. 516, m.n. 516.

Prezzo base d'asta € 172'500,00

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – cfr Allegato 6

ATTO di COMPRAVENDITA in data 07/11/1979 a repertorio del Notaio Armando Bonato di Schio n° 65551, racc. n° 10075, registrato a Schio il 13/11/1979 al n°4395 vol. 220/1 e trascritto a Vicenza il 13/11/1979 ai nn. RG 11243, RP 8994 Provenienza: Atto in data 12/06/1978 a repertorio del Notaio Armando Bonato di Schio n° 57939, registrato a Schio il 22/06/1978 al n° 2832 vol 216/1.

Beni individuati al Catasto Terreni del Comune Censuario di Brogliano, sezione B, foglio 4°, mappali n° 515 (are 16,25), 516 (are 17,59), 517 (are 1,54), 353 (are 15,84), 357 (ettari 1,42.01), 359 (are 0,68) La Sig.ra ***

vende alla Sig.ra *** (coniuge in comunione legale il Sig. ***)



SUCCESSIONE legittima del Sig. *** apertasi il 21/05/1997

con Denuncia di successione registrata a Valdagno al n° 51 vol 378, trascritta a Vicenza il 17/06/2000 ai nn RG 13790, RP 9722

Beni vari tra cui quelli individuati al Catasto Terreni del Comune Censuario di Brogliano, foglio 8°, mappali n° 515 (are 16,25), 516 (are 17,59), 517 (are 1,54), 353 (are 15,84), 357 (are 1,42.01) e al Catasto Fabbricati mapp. n° 359 in cat. C/2 consistenza mq. 232

Contro *** per la quota di ½ e

a favore di *** per la quota di 3/18,

*** per la quota di 2/18,

*** per la quota di 2/18 e

***, per la quota di 2/18.

ATTO di COMPRAVENDITA in data 27/12/2000 a repertorio del Notaio Vito Guglielmi di Arzignano n° 28826, racc. n° 6355, registrato ad Arzignano il 05/01/2001 al n° 33 serie 1V e trascritto a Vicenza il 29/12/2000 ai nn. RG 27540, RP 19417

Beni censiti al NCEU del Comune di Brogliano, fg. 8°, mapp n° 359 Cat C/2 di mq. 232 su area m.n. 359 di are 1,73 (derivante da fusione m.n. 359 di are 0.68 e 357/b di are 1.05 – den. cambiamento 07/08/1987, prot. 102484) e al NCT, m.nn° 353 (are 15,84), 357 (are 140,96 – al netto della superficie passata all'urbano di mq. 105 e fusa col mapp. n° 359), 515 (are 16,25), 516 (are 17,59), 517 (are 1,54)

***,

***,

*** e

***,

vendono a ***

ATTO di COMPRAVENDITA del 28/12/2007 a repertorio del Notaio Giovanni Muraro n° 38750, racc. n° 10128, trascritto a Vicenza il 09/01/2008 ai nn. RG 652, RP 438

Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Brogliano, fg. 8°, m.n° 359 sub 1 Cat. A/3 cl. 2, vani 5, RC€ 284,05 con cortile esclusivo, in via Poli snc piano T, 1, m.n° 359 sub 2 cat. C/2, cl. U, mq. 136, RC€ 133,45 e al Catasto terreni i mapp. nn° 353 (are 15,84), 357 (are 140,96), 515 (are 16.25), 516 (are 17,59), 517 (are 1,54)

*** vende a

*** la quota di ½ e a

*** la quota di ½

6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato – cfr Allegati 10, 2, 2B

I fabbricati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione Edilizia n° 19/1980 del 24/06/1981 per la manutenzione straordinaria ed il rifacimento del tetto con prescrizioni: manto di copertura in coppi o tegole e mantenimento dell'attuale destinazione agricola;

Agibilità in data 22/08/1981;

2. Concessione Edilizia prot. 766/84 pratica 21/84 del 08/03/1984, rilasciata il 14/11/1984, per l'ampliamento di un fabbricato rurale ad uso stalla e fienile con prescrizioni: ottenimento nulla osta Dip. Forestale, sporti di gronda max. m. 0,50 e realizzazione di apposita vasca a tenuta stagna (min. mc. 5) per la raccolta dei liquami;

Nulla osta forestale con timbro del Comune di Brogliano in data 16/01/1985, prot. n° 109;

Atto d'obbligo in data 30/11/1984 autenticato dal Notaio Eugenio Lupi rep. n° 86791, registrato a Valdagno il 17/12/1984 al n° 801 serie 2, trascritto il 21/12/1984 ai nn. RG 16053, RP 1267, che vincola per 10 anni la destinazione d'uso del nuovo fabbricato (ampliamento) a stalla;

3. Concessione Edilizia n° 7/89, prot. n° 282 del 19/01/1989 per Variante in corso d'opera;

Nulla osta forestale del 04/06/1990 prot. n° 5126 IV 2/12;

Agibilità prot. n° 1932/91 del 05/12/1991;



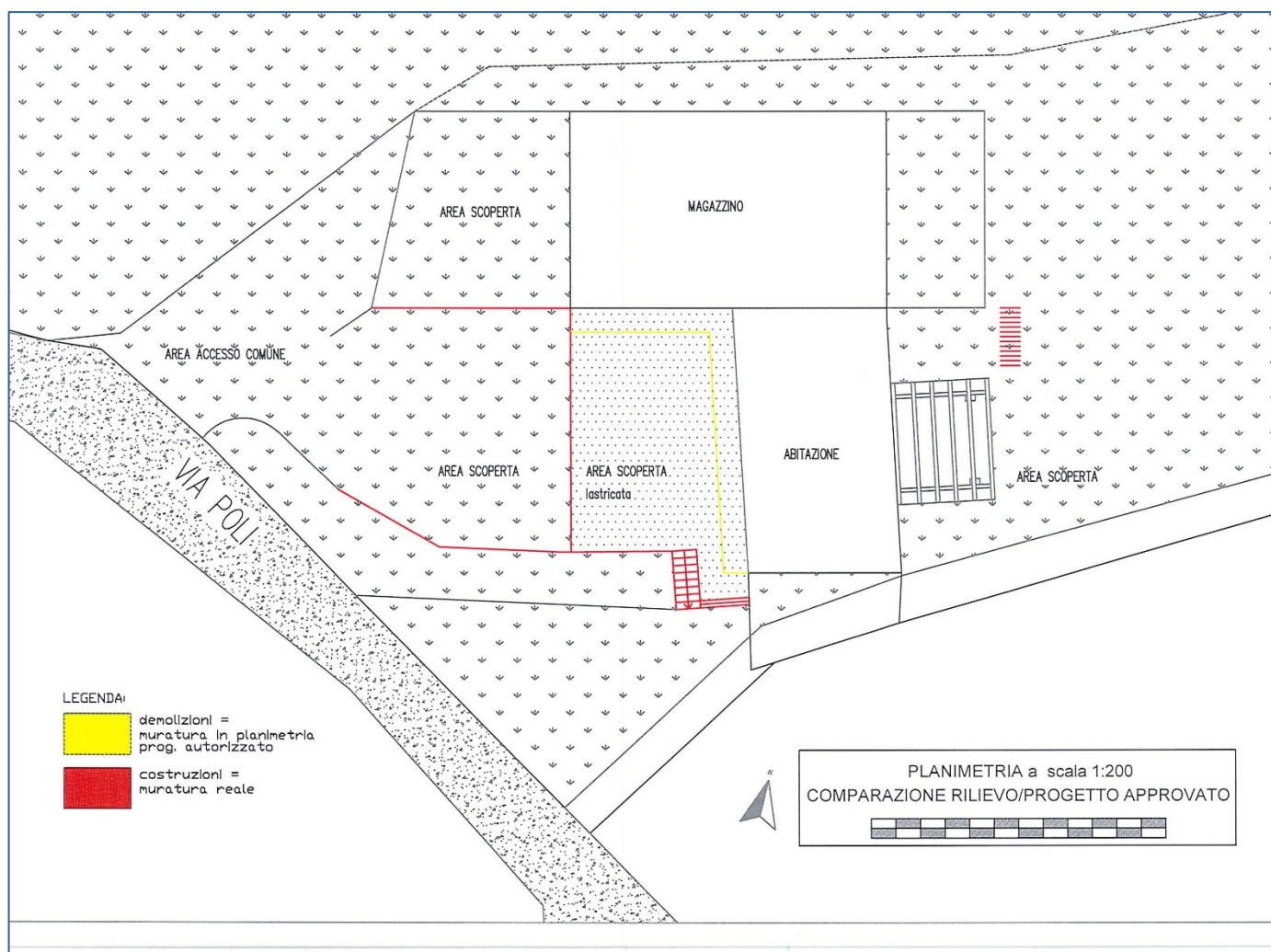
4. Permesso di costruire in sanatoria prot. n° 13814, prot. rif. n° 13232, Condono S04/0021 in data 21/12/2007, relativo alla parte residenziale;
5. Permesso di Costruire prot. n° 6081, prot. rif. n° 3479, pratica PC08/017 del 05/06/2008, relativo alla parte residenziale con presa d'atto prot. 6075 (inizio lavori in data 12/06/2008. Manca il vassoio assorbente relativo alla fognatura, non è stata data la fine lavori e manca l'agibilità);
Comunicazione di dimissione del Direttore Lavori depositato il 16/01/2013
Comunicazione dell'UT, prot. n° 935, prot. rif n° 572, pratica PC08/2017 del 25/01/2013 relativa al Direttore dei Lavori e al termine di validità della Concessione (necessità di presentazione nuova pratica edilizia);
6. Comunicazione in data 08/04/2009 V10/0012 per l'installazione di un deposito GPL;
7. Presenza d'atto prot. n° 11901, pratica n° F09/0003 del 07/12/2009 per l'installazione di un deposito GPL. Manca l'iter amministrativo relativo alla prevenzione incendi.

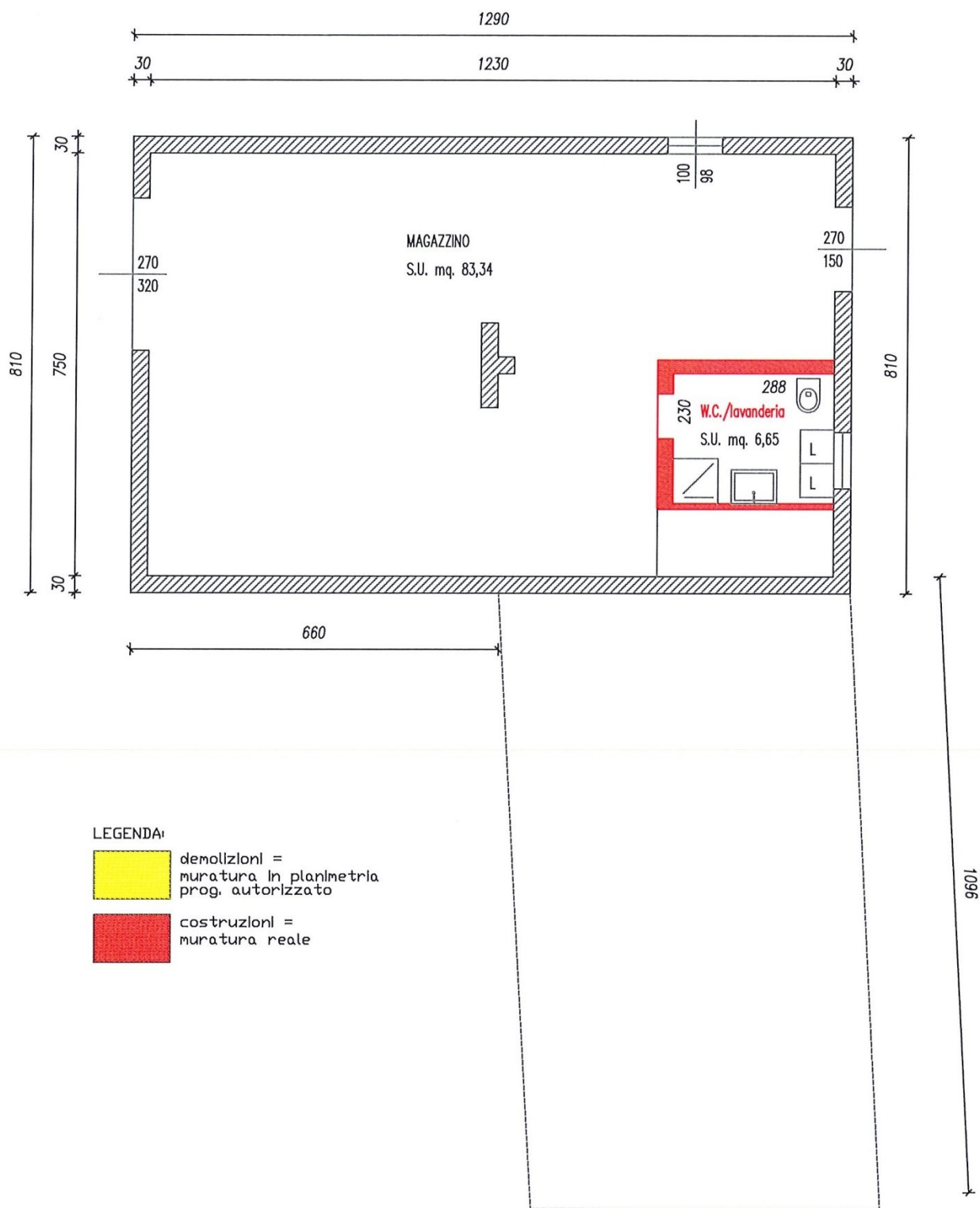
Il compendio NON CORRISPONDE esattamente alle indicazioni dei titoli autorizzativi:

Le difformità riscontrate sono indicative e vengono evidenziate nei disegni riportati alle pagg. 24-27 seguenti:

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne è stata lastricata ad ovest una superficie non prevista (in progetto il solo marciapiede), l'accesso dall'area soprastante a sud è stato realizzato diversamente dal progetto ed è stata coperta la pergola sul lato ovest. Il progetto inoltre non prevedeva caminetti e canne fumarie esterne. Sono stati realizzati inoltre più baraccamenti a ridosso e ad est del fabbricato.

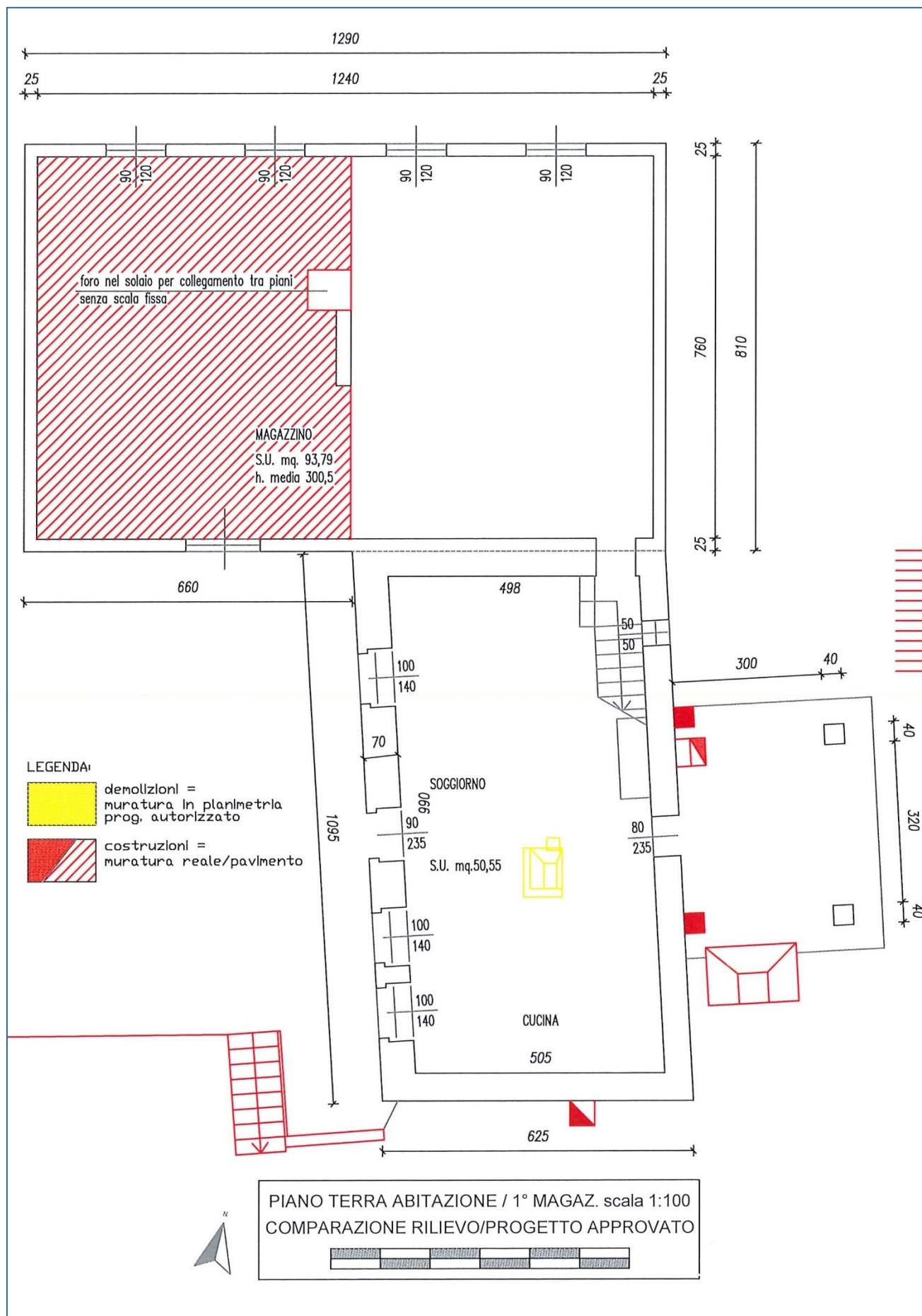
All'interno del magazzino è stato ricavato il bagno ed al primo piano è stata aumentata la superficie calpestabile.

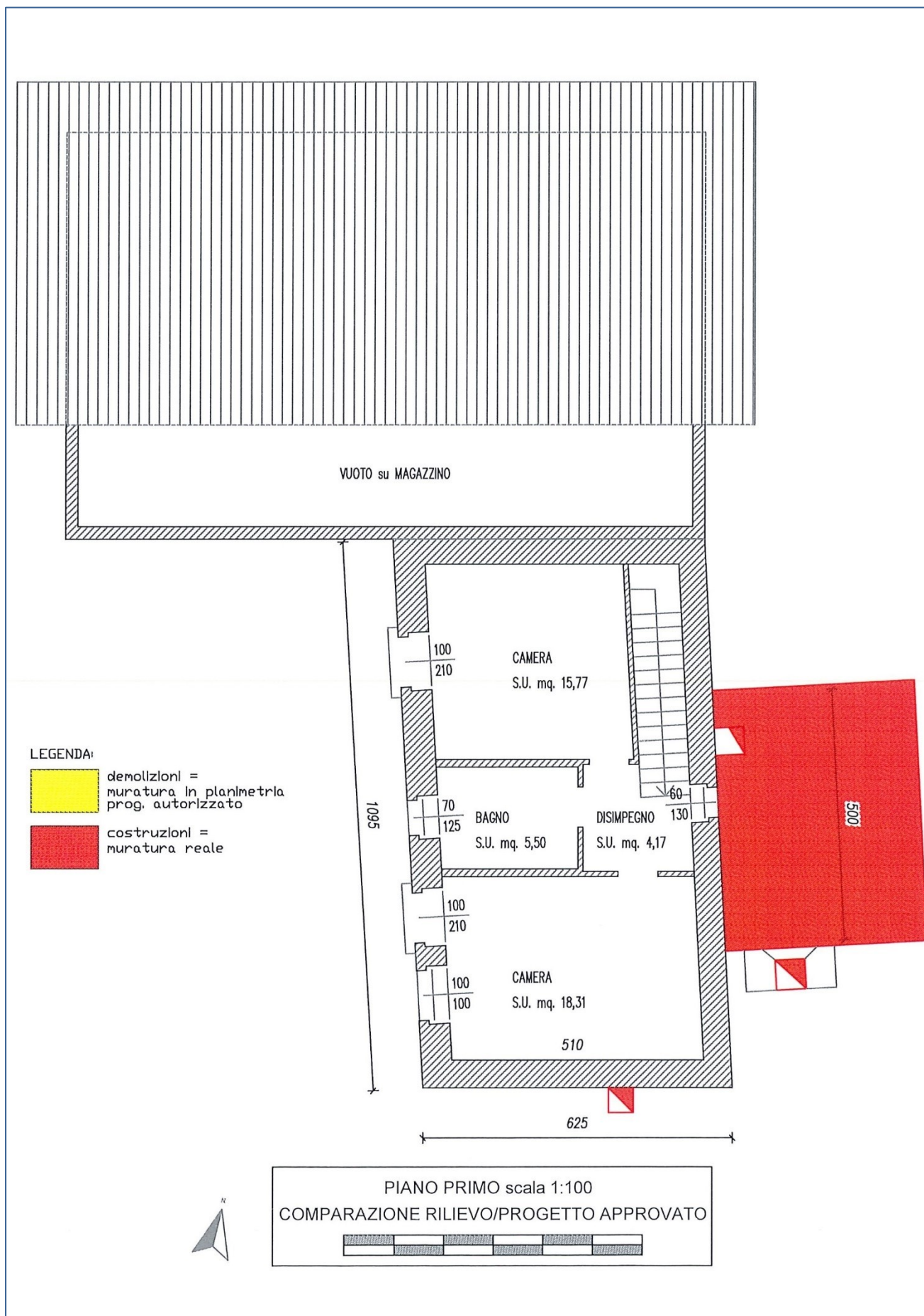




PIANO TERRA MAGAZZINO scala 1:100
COMPARAZIONE RILIEVO/PROGETTO APPROVATO







Si precisa che, per quanto riguarda i baraccamenti e la copertura della pergola, non è possibile la regolarizzazione e quindi vanno rimossi; per quanto riguarda l'aumento di superficie all'interno del magazzino, una pratica di sanatoria risulterebbe estremamente costosa (più di € 18.000,00); risulta più economico rimuovere il solaio (travetti e tavolato) e procedere con una nuova richiesta di autorizzazione. Per questo motivo, in relazione al valore, si modifica il calcolo delle superfici al fine della vendita

calcolo delle superfici commerciali: magazzino, esclusa superficie non regolare (*)					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
magazzino P.T.	E-N-O	104,49	sufficiente	1,00	104,49
magazzino P.1°	E-N-O	51,65	sufficiente	1,00	51,65
totale arrotondato					156,00
(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare					

Per quanto riguarda il bagno e le canne fumarie i costi relativi alla pratica di sanatoria e regolarizzazione sono relativi alla sanzione amministrativa (doppia) di € 1032,00, ai diritti di segreteria per € 150,00, al costo della pratica edilizia, richiesta forestale e beni ambientali di circa € 3.800,00 comprensivo di oneri fiscali, per un totale indicativo di € 4.982,00.

La pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità può essere presentata dopo la richiesta ed il rilascio di un nuovo permesso di costruire e dovrà essere corredata di tutte le certificazioni previste (impianti, sismica, ...) della realizzazione di un impianto fognario a norma (vassoio assorbente)

I costi delle sole pratiche edilizie sono:

per il permesso di costruire (più enti) diritti di segreteria per € 150,00, pratica edilizia, richiesta forestale e beni ambientali di circa € 3.800,00 comprensivo di oneri fiscali, per un totale indicativo di € 3.950,00.

per l'agibilità, diritti di segreteria € 100,00, pratiche edilizie circa € 1.270,00 comprensivo di oneri fiscali, per un totale indicativo di € 1.370,00.

Totale indicativo pratiche € 10.302,00

Destinazione Urbanistica:

I terreni del compendio in oggetto rientrano in Zona Territoriale Omogenea E, agricola di tutela per aree boscate e/o ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale; nel complesso è sottoposta ai seguenti vincoli: idrogeologico, paesaggistico D.Lgs 42/2004 aree boscate, interesse paesaggistico-ambientale, pericolosità idraulica ed idrogeologica in riferimento al P.A.I.

L'edificio è parte della stessa ZTO ed è classificato nel Piano degli Interventi come non più funzionale all'attività del fondo; è schedato con il n° 13.

Il tutto come meglio dettagliato nell'ALLEGATO 11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA e CDU

7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità abitativa, il magazzino ed i terreni agricoli, a seguito dell'atto di compravendita registrato a loro favore, risultano intestati a ***,

per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con *** e

***,

per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con ***

Alla data del sopralluogo (18/12/2024) ed ancora oggi, il compendio risulta occupato dai proprietari e dalla loro famiglia.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No



Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No
Altri pesi o limitazioni d'uso – No
Oneri condominiali – No
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – Si, vincoli urbanistici (zona agricola, idrogeologici, paesaggistico-ambientali, boschivi)
Regolamento condominiale – No
Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura: Si

Regolarizzazione urbanistica, nuovo permesso di costruire, agibilità come indicato a pag. 28, totale indicativo di € 10.302,00

Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, di cui all'Atto del Notaio Giovanni Muraro rep. 387513, racc. n° 10129 del 28/12/2007
Iscritta presso l'Agenzia del territorio di Vicenza il 09/01/2008 ai nn. RG 653, RP 174
A favore di ***
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
A carico di ***, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ***
e
***,
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ***

Sui Beni immobili: individuati al CF del comune di Brogliano (VI), via Poli mapp. n° 359 sub 1, Cat. A/3, vani 5, piani T-1 e n° 359 sub 2, Cat C2 consistenza mq. 136, PT-1, al CT mapp. nn° 353 di are 15,84, 357 di are 140,96, 515 di are 16,25, 516 di are 17,59, 517 di are 1,54.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'ATTO rep. 42872, racc. n° 13218 del 10/02/2010, Notaio Giovanni Muraro
Iscritta presso l'Agenzia del territorio di Vicenza il 12/02/2010 ai nn. RG 3469, RP 611
A favore di ***
A carico di ***, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e
***,
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Beni immobili: individuati al CF del comune di Brogliano (VI), via Poli mapp. n° 359 sub 1, Cat. A/3, vani 5, piani T-1 e n° 359 sub 2, Cat C2 consistenza mq. 136, PT-1, al CT mapp. nn° 353 di are 15,84, 357 di are 140,96, 515 di are 16,25, 516 di are 17,59, 517 di are 1,54.

- Ipoteca della riscossione di cui a ruolo ed addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate/riscossione di Roma, rep. n° 1968/12418 del 15/05/2018
Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza il 16/05/2018 ai nn. RG 10433, RP 1510
A favore *** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
A carico ***,
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale



Beni immobili: individuati al CF del comune di Brogliano (VI), via Poli mapp. n° 359 sub 1, Cat. A/3, vani 5, piani T-1 e n° 359 sub 2, Cat C2 consistenza mq. 136, PT-1, al CT mapp. nn° 353 di are 15,84, 357 di are 140,96, 515 di are 16,25, 516 di are 17,59, 517 di are 1,54.

Pignoramenti:

- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. N° 3740/2024 del 08/07/2024, Tribunale di Vicenza
Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza il 18/07/2024 ai nn. RG 15839, RP 11647
A favore di ***
A carico di ***, per la quota di ½ del diritto di proprietà e
***, per la quota di ½ del diritto di proprietà.

Beni immobili: individuati al CF del comune di Brogliano (VI), via Poli mapp. n° 359 sub 1, Cat. A/3, vani 5, piani T-1 e n° 359 sub 2, Cat C2 consistenza mq. 136, PT-1, al CT mapp. nn° 353 di are 15,84, 357 di are 140,96, 515 di are 16,25, 516 di are 17,59, 517 di are 1,54.

Cfr. ALLEGATI 7 ISPEZIONE IPOTECARIA, 11 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA e CDU.

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Nessuna informazione fornita

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato di immobili localizzato a Brogliano (VI) in via Poli, n° 14, con destinazione residenziale e di magazzino e di terreni agricoli. Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo.

Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.



La stima del valore del fabbricato residenziale e del magazzino si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento residenziale e commerciale, pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento residenziale a Brogliano sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Il cespite è rappresentato da un edificio residenziale con magazzino in area agricola, ad ovest del centro di Brogliano, in territorio di area collinare/pedemontana; per il suo utilizzo attuale e per le considerazioni applicate dal piano degli interventi, ai fini della valutazione il magazzino può essere considerato come accessorio residenziale.

Si indica quindi di seguito la superficie residenziale considerata:

calcolo delle superfici commerciali: abitazione (*)					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
abitazione P.T.	E-S-O	65,56	discreto	1,00	65,56
abitazione piano 1°	E-S-O	65,56	discreto	1,00	65,56
area di corte		18,60	sufficiente	0,10	1,86
magazzino	N-E-S-O	156,00	sufficiente	0,50	78,00
totale arrotondato					211,00
<i>(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare</i>					

La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza non fornisce informazioni sul settore produttivo.

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al secondo semestre 2024, e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad abitazioni in stato manutentivo normale e ottimo; l'interrogazione sul segmento produttivo fornisce il dato di laboratori in stato conservativo normale. Il cespite è localizzato in Zona Extraurbana agricolo-collinare R1



Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Normale	820,00	1.000,00	910,00
Abitazione civile	Ottimo	1.200,00	1.300,00	1.250,00
Laboratori	Normale	510,00	610,00	560,00

Valori per la zona R1 – extraurbana territorio agricolo collinare – Brogliano, 2° sem. 2024

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio

riporta valori per la zona unica di Brogliano relativi ai minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Nuovo, costruzione 2023 (rilevazioni insufficienti *), recente o ristrutturato a nuovo e Da Ristrutturare (senza necessità di interventi statici) con rilevazione dei dati del 2024, pubblicata a maggio 2025.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione	Nuovo (2023)	*	*	*
Abitazione	Recente o ristrutturato	1'500,00	1'925,00	1'712,50
Abitazione	Da ristrutturare	400,00	750,00	575,00

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare per la zona rurale/non urbanizzata (tipologia prevalente seminativi) prende in considerazione unità residenziali in buono stato di manutenzione; si prendono in considerazione qui i valori attribuiti a stabili in prima fascia (qualità superiore alla media di zona) fascia media (qualità media di zona). Per quanto riguarda magazzini e laboratori prende in considerazione stabili in normale stato conservativo (discreti).

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione prima fascia	Superiore alla media	978,00	1'252,00	1'115,00
Abitazione fascia media	medio	823,00	1'056,00	940,00
Abitazione seconda fascia	Inferiore alla media	660,00	870,00	765,00
magazzini	Normale	352,00	652,00	502,00
laboratori	Normale	586,00	903,00	744,00



L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Bruni	schiera	Sufficiente	150,00	68.000,00	453,00
2	Via Duello	Casa affiancata	ottimo	215,00	260.000,00	1.209,00
3	Via dei Martiri	schiera	In costruzione	90,00	80.000,00	889,00

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area, si riferiscono ad immobili con stati manutentivi eterogenei, scelti in un range dimensionale che va da 90 a 215 mq. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita www.immobiliare.it e stimatrix.

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni sufficienti parzialmente ristrutturato, in classe energetica G.

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- la localizzazione ed il contesto;
- lo stato manutentivo;
- l'efficienza energetica.

La localizzazione dei beni comparabili è a prossima all'oggetto della stima, si riscontrano variazioni minime di valore in funzione di comodi/scomodi ed affacci, il contesto di maggior pregio. Le caratteristiche energetiche si stimano con un minusvalore fino al 10%, o con un plusvalore del 5%.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà), gli immobili in condizioni peggiori saranno scontati fino al 20% in ragione della necessità d'intervento.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione/contesto	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	453,00	1,10	1,00	1,20	1,32	598,00
2	1.209,00	0,95	0,95	0,70	0,632	764,00
3	889,00	1,00	1,00	1,00	1,00	889,00
Media dei Valori						750,00

determinazione del valore medio ponderato

Determinazione del valore di mercato

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio "residenziale" (abitazione con magazzino) sito in via Poli, n° 14 a Brogliano (Quargenta) possa essere stimato

$$211,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ € / mq} = 158.250,00 \text{ €}$$



Per quanto riguarda il terreno agricolo si tratta di prato in classe 2 per mq. 3.209, prato in classe 3 per mq. 14.096 (pendenza), prato in classe 3 per mq. 154 e seminativo arborato per mq. 1.759.

I valori della provincia di Vicenza fanno riferimento ai dati raccolti nel 2023, che per la tipologia interessata sono gli stessi del 2021.

La Regione Agraria di riferimento è la n° 5 – COLLINE dell'AGNO, che comprende i Comuni di: ARZIGNANO, BROGLIANO, CASTELGOMBERTO, CHIAMPO, CORNEDO VICENTINO, CREAZZO, GAMBELLARA, GAMBUGLIANO, MONTEBELLO VICENTINO, MONTECCHIO MAGGIORE, MONTE DI MALO, MONTEVIALE, MONTORSO VICENTINO, NOGAROLE VICENTINO, SAN PIETRO MUSSOLINO, SAN VITO DI LEGUZZANO, SCHIO, SOVIZZO, TRISSINO, ZERMEGHEDO.

Il valore dell'area agricola (sia del prato che del seminativo arborato) è pari a 78.200 €/ettaro (7,82 €/mq.); i parametri di riduzione da applicare riguardano la localizzazione (collina, 5%), l'accesso (10%), la conduzione (45%), la qualità (10) in quanto complessivamente sono posti in area non facile da raggiungere e sono solo parzialmente coltivati; il parametro di riduzione adottato è pari al 70% ed il prezzo risulta pari ad €/mq. 2,43:

$$\text{Mq. } 19.218 \times \text{€ } 1,955 = \text{€ } 44.970,00$$

Il valore del compendio è quindi pari ad € 203.220,00.

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta: scarsa

Nell'ultimo anno, l'andamento delle vendite residenziali in zona ha subito un calo del 0,25%, tuttavia la dinamicità del mercato risulta Media; la percentuale di abitazioni in proprietà è pari al 82,21% sul numero delle abitazioni. Il mercato di terreni agricoli risulta invece decisamente stagnante.

Esaminati gli immobili venduti ed in vendita in zona, presenti su "astalegale", si sono trovati solamente tre comparabili (residenziali) relativamente recenti e significativi che possano essere confrontati con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione, relativi a vendite del 2023: 2 di questi sono stati venduti alla seconda asta, uno alla prima, purtroppo però in due casi non è riportato il prezzo di aggiudicazione, mentre per il terzo il valore di aggiudicazione è ridotto al 60% del prezzo di mercato.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, le vendite più recenti (2022, 2023) si sono protratte con 6, 3 e 6 tentativi di vendita e sono state aggiudicate ad un prezzo notevolmente ridotto (30%, 24%).

In base a queste considerazioni, si propone una riduzione del valore in percentuale, in particolare in funzione della mancanza di garanzia per vizi, pari al 15%, comprensivo delle spese quantificate, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 172.737,00, arrotondato per difetto ad **€ 172'500,00**.

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota indivisa in titolarità alla Ditta esecutata è rappresentata da 1/1 del bene.
Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

***,

Residenza anagrafica:

al momento del pignoramento e fino ad oggi in via Poli, n° 14 (Quargente) Brogliano

Stato civile:

coniugato il 03/11/1984, in regime di comunione dei beni



Residenza anagrafica:

al momento del pignoramento e fino ad oggi in via Poli, n° 14 (Quargnente) Brogliano

Stato civile:

coniugato il 03/11/1984, in regime di comunione dei beni

L'esperto

Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 01/09/2025.

