

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
CIVILE E PENALE

Gen. Rep. **52/2017**

(lotto **UNICO**)



**Giudice Dott.ssa Sonia PANTANO**

**ELABORATO PERITALE**

*Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin  
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377  
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514  
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241  
con studio in Vicenza, Piazza del Castello, n. 18  
tel/fax 0444 322076  
email: [cioffin@libero.it](mailto:cioffin@libero.it)*

Giudice Dott.ssa Sonia PANTANO  
Perito: arch. Sofia PACCHIN  
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie  
1 di 17

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **52/2017** R.G.E.

Giudice: dott.ssa **Sonia PANTANO**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 18/06/2019

Esperto: arch. Sofia Pacchin

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 5): intera quota di proprietà

**Tipologia Bene** (cfr. pag. 5): edificio unifamiliare con giardino esclusivo.

**Ubicazione** (cfr. pag. 5): Comune di Grisignano di Zocco (VI) – Via IV Novembre n. 21

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 7/8):

C.F. – Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – Via IV Novembre 21

**Edificio unifamiliare** (porzione)

- mappale n. **48 sub 3** – Cat. A/7 – Cl. 4 – P. T./1°/2° – della consistenza di vani 6 e della superficie catastale totale di mq. 150 (mq. 159 escluse aree scoperte); rendita € 573,27.

**Autorimessa** (porzione)

- mappale n. **48 sub 4** – Cat. C/6 – Cl. 3 – P. T. – della consistenza di mq. 28 e della superficie catastale di mq. 34; rendita € 52,06.

**Edificio unifamiliare** (porzione)

- mappale n. **889 sub 1** – Cat. A/7 – Cl. 4 – P. T./1°/2° – della consistenza di vani 1 e della superficie catastale totale di mq. 8 (mq. 6 escluse aree scoperte); rendita € 95,54.

**Autorimessa** (porzione)

- mappale n. **889 sub 2** – Cat. C/6 – Cl. 3 – P. T. – della consistenza di mq. 2 e della superficie catastale di mq. 4; rendita € 3,72.

**Stato** (cfr. pag. 7): **buono**.

**Lotti** (cfr. pag. 5): lotto **UNICO**

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr. pag. 10): **Si**. nell'atto di pignoramento risultano indicate le due unità immobiliari individuate all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) al foglio **9** – mappali n. **889 sub 1** e n. **889 sub 2** nella titolarità esclusiva del \_\_\_\_\_; le stesse risultano infatti in comproprietà con \_\_\_\_\_

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 11): **Si**; 1) l'autorimessa risulta, di fatto, adibita a cucina; 2) sono presenti nel lotto due manufatti non autorizzati; 3) risulta adibita a camera con bagno un sottotetto non praticabile. Non sanabili; dovrà essere ripristinata la situazione autorizzata.

Costo della regolarizzazione (comprensivo di oneri e spese tecniche = **€ 15.000,00**)

**Valore mutuo** (cfr. pag. 12/13): - Importo ipoteca € 600.000,00 – Importo capitale € 400.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 14): novembre 2018 (**€ 160.000,00**), gennaio 2019 (**€ 188.000,00**), aprile 2019 (**€ 260.000,00**)

**Valore medi di aggiudicazione precedenti** (cfr. pag. 16): €/mq. **750,04** circa

**Valore di stima** (cfr. pag. 16/17): **€ 242.700,00** (prezzo base d'asta **€ 189.300,00**, con offerta minima pari ad **€ 142.000,00**)

**Vendibilità** (cfr. pag. 16): sufficiente.

**Motivo** (cfr. pag. 16): consistenza e posizione delle unità immobiliari.

**Occupazione** (cfr. pag. 11): gli immobili risultano utilizzati dai \_\_\_\_\_

**Titolo di Occupazione** (cfr. pag. 11): **sine titolo**

**APE**: da definire

## QUESITO

Oggi 06.12.2018 la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

*"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".*

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

---

**Procede**

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

**Comunica**

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- 1) **Giuramento:** In data 06/12/2018.
- 2) **Ispezione:** il sopralluogo è stato effettuato in data 04/02/2019 con esito positivo.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** 07/12/2018, 04/02/2019, 17/04/2019, 06/05/2019, 23/05/2019; 03/06/2019.

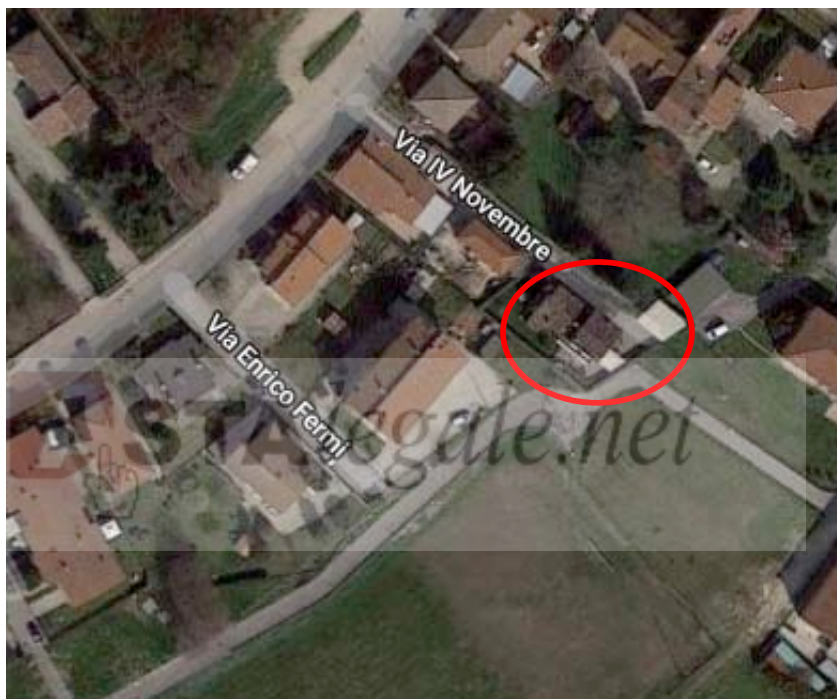
## Beni in Grisignano di Zocco (VI) – località Barbano, Via IV Novembre n. 21 Lotto UNICO

### 1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

**1a) Diritto:** intera quota di proprietà delle unità immobiliari.

**1b) Bene ed ubicazione:**

Edificio singolo con terreno di pertinenza esclusiva ubicato nel Comune di Grisignano di Zocco(VI), località Barbano, Via IV Novembre al civico n. 21.



### 2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

#### 2a) Abitazione

Trattasi di edificio unifamiliare con area di pertinenza scoperta esclusiva, posto in zona prevalentemente residenziale all'interno della frazione di Barbano del Comune di Grisignano di Zocco (VI).

E' accessibile attraverso una strada privata, posta in Via IV Novembre con accesso sia pedonale che carraio al civico n. 21.

L'alloggio è distribuito su due livelli fuori terra (piano terra – piano primo) collegati internamente da un vano scala, con una porzione del piano primo soppalcata raggiungibile attraverso una scala a chiocciola.

E' composto da: a piano terra da un vano ingresso, un ampio vano soggiorno – pranzo, una cucina, un locale lavanderia ed un piccolo ripostiglio nel sottoscala; a piano primo da due camere, uno studio, un guardaroba e due bagni; a piano sottotetto da un vano adibito a camera ed un w.c. (Si precisa che: la cucina risulta di fatto realizzata nella porzione di fabbricato autorizzata come autorimessa e la porzione soppalcata risulta autorizzata come sottotetto non praticabile).

I servizi igienici sono finestrati.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di buona qualità ed in buono stato di

conservazione: pavimenti in gres porcellanato effetto legno o in cotto nei vani a piano terra, in legno nei vani a piano primo e sottotetto; in piastrelle di ceramica o in marmo nei pavimenti e rivestimenti dei bagni; porte interne in legno o legno e vetro; serramenti esterni in legno e vetro camera con oscuri costituiti da balconi in legno in parte con inferriate e zanzariere; il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in legno blindato.

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

In corrispondenza del prospetto principale a nord ovest e su quello a sud est a piano primo sono presenti due terrazze raggiungibili dalle camere.

Il vano scala comune di collegamento da piano terra a piano primo è rivestito in legno; la scala a chiocciola è in struttura metallica.

Le terrazze presentano pavimenti in piastrelle tipo klinker ed hanno parapetti in muratura intonacata.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas installata a piano terra nel vano lavanderia; l'impianto è in parte con circuito a pavimento ed in parte con corpi scaldanti in acciaio tubolare.

L'alloggio è dotato di impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 2,70 a piano terra e piano primo e di circa ml. 1,90 media a piano sottotetto.

L'area scoperta risulta in parte pavimentata con lastre in porfido ed in parte tenuta a prato; in corrispondenza dell'ingresso è presente una porzione di portico.

## 2b) Autorimessa

Trattasi di vano destinato ad autorimessa, ma di fatto adibito a cucina, posizionato a piano terra del medesimo fabbricato di cui al punto **2a**).

E' accessibile da via IV Novembre attraverso un cancello in metallo ad unica anta con apertura elettrica.

L'edificio all'esterno presenta finiture e soluzioni estetiche di buona qualità: pareti intonacate a civile e tinteggiate di color mattone ed ocra; la copertura è a falde con manto di copertura in tegole.

Risultano realizzate in corrispondenza del prospetto est dell'edificio e in una porzione posta lungo il confine nord-est del lotto (mappale n. **889**) due manufatti in struttura metallica con copertura in materiale plastico, utilizzate rispettivamente come area coperta esterna alla cucina e come posti auto coperti.

Tali strutture, prive di regolare autorizzazione, sono poste a confine in assenza di autorizzazione dei confinanti e non sanabili per le previsioni degli strumenti urbanistici per tale area.

<b>Consistenza:</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione a piano terra/primo	Sup. reale lorda	circa mq. 193,00	1,00	mq. 193,00
Abitazione a piano sottotetto	Sup. reale lorda	circa mq. 37,00	0,40	mq. 14,80
Terrazze e portico	Sup. reale lorda	circa mq. 16,00	0,30	mq. 4,80
		<b>complessivi mq. 246,00</b>		<b>complessivi mq. 212,60</b>

**Stato di manutenzione e conservazione:** complessivamente **buono**

**APE:** da definire

### 3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

#### Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno della

proprietà.

C.F. – Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – Via IV Novembre 21

#### Edificio unifamiliare (porzione)

- mappale n. **48 sub 3** – Cat. A/7 – Cl. 4 – P. T./1°/2° – della consistenza di vani 6 e della superficie catastale totale di mq. 150 (mq. 159 escluse aree scoperte); rendita € 573,27.

C.F. – Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – Via IV Novembre s.n.c.

#### Autorimessa (porzione)

- mappale n. **48 sub 4** – Cat. C/6 – Cl. 3 – P. T. – della consistenza di mq. 28 e della superficie catastale di mq. 34; rendita € 52,06.

Partita catastale attuale intestata al

per l'intera quota di proprietà.

C.F. – Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – Via IV Novembre 21

#### Edificio unifamiliare (porzione)

- mappale n. **889 sub 1** – Cat. A/7 – Cl. 4 – P. T./1°/2° – della consistenza di vani 1 e della superficie catastale totale di mq. 8 (mq. 6 escluse aree scoperte); rendita € 95,54.

C.F. – Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – Via IV Novembre s.n.c.

#### Autorimessa (porzione)

- mappale n. **889 sub 2** – Cat. C/6 – Cl. 3 – P. T. – della consistenza di mq. 2 e della superficie catastale di mq. 4; rendita € 3,72.

**N.B.:** si precisa che risulta erronea l'intestazione catastale dei mappali n. **889 sub 1** e **889 sub 2** in quanto l'atto di acquisto del terreno su cui insiste il fabbricato era a favore di entrambi i coniugi.

Il fabbricato è inserito su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) al foglio **9** – mappali nn. **48** e **889** (enti urbani) di superficie complessiva pari a mq. 507 posti tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 387 – 272; mm. nn. 1000 – 998; mm. nn. 999 – 240 – 239 – 238 – 237; m. n. 219.



estratto di mappa foglio **9** – mappali n. **48** – **889**

Giudice Dott.ssa Sonia PANTANO  
Perito: arch. Sofia PACCHIN  
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie  
7 di 17

---

## Situazione storica catastale immobili

### Terreni

Gli attuali lotti di terreno, mappali nn. **48** di are 3.47 e **889** di are 1.60 sono così distinti ed individuati a seguito delle seguenti variazioni:

- all'impianto meccanografico del 31/12/1974 il lotto di terreno individuato al mappale n. **48** risultava classificato come: seminativo arborato – Cl. 2 – di superficie are 8.77;
- a seguito di “ *FRAZIONAMENTO* ” del 19/11/1975 in atti dal 27/02/1986 al n. 2.081 di prot. veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **48** di superficie pari ad are 3.47;
- con presentazione di “ *TIPO MAPPALE* ” del 13/11/2003 al n. 49.789 di prot. in atti dal 13/11/2003 al n. 17538.1/2003 veniva generato il mappale n. **48** di superficie pari ad are 3.47 (ente urbano);
- all'impianto meccanografico del 31/12/1974 il lotto di terreno individuato attualmente al mappale n. **889** risultava identificato come: mappale n. **51** – seminativo arborato – Cl. 3 – di superficie are 55.83;
- a seguito di “ *FRAZIONAMENTO* ” in data 04/06/1998 in atti dal 04/06/1998 al n. 4135.1/1993, il mappale n. **51** generava, tra gli altri, il mappale n. **826** di are 1.60 – seminativo arborato – Cl. 3;
- con presentazione di “ *TIPO MAPPALE* ” del 26/02/2007 al n. VI0039929 di prot. in atti dal 26/02/2007 al n. 39929.1/2007, veniva generato il mappale n. **889** di superficie pari ad are 1.60 (ente urbano).

### Unità Immobiliari Urbane

Si precisa che le due Unità Immobiliari Urbane risultano dichiarate all' Ufficio del Territorio dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 con gli identificativi 45/1978 di prot. (abitazione) e 46/1978 di prot. (autorimessa).

Successivamente sono state oggetto delle seguenti variazioni:

- a seguito di “ *VARIAZIONE* ” del 30/09/1991 in atti dal 04/12/1998 per attribuzione di “ *Subalterno – Quadro Tariffario – Classe* ” P. F. 98/99 e n. F06520/1991 le unità hanno assunto nuovi identificativi: m. n. **48 sub 1** (autorimessa – Cat. C/6) e m. n. **48 sub 2** (abitazione – Cat. A/2);
- a seguito di “ *VARIAZIONE* ” del 20/03/2007 al n. VI0149589 di prot. in atti dal 20/03/2007 per “ *AMPLIAMENTO – DEMOLIZIONE PARZIALE – RISTRUTTURAZIONE* ” al n. 10179.1/2007 le unità hanno assunto nuovi identificativi: m. n. **48 sub 4** (autorimessa – Cat. C/6) e m. n. **48 sub 3** (abitazione – Cat. A/7).

## 4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Relativamente alle unità immobiliari individuate ai mappali n. **48 sub 3** e n. **48 sub 4**

### Attuali proprietari

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno della proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 27/10/1997 ai nn. 49.456/5.283 di rep./racc. del notaio Beniamino ITRI di Lonigo (VI), registrato a Vicenza il 03/11/1997 al n. 3.167 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 04/11/1997 ai nn. 17.357 R.G. e 12.192 R.P.



---

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – prot. **45/1978** (ora mappale n. **48 sub 3** – abitazione) e prot. **46/1978** (ora mappale n. **48 sub 4** – autorimessa) insistenti sul mappale n. **48**.

L'atto risulta a carico della

### **Precedenti proprietari**

- Al ventennio il lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – mappale n. **48** di are 3.47 figurava in ditta

in seguito a atto di compravendita in data 19–20/11/1975 al n. 53.701 di rep. del notaio Giuseppe NOVELLO di Vicenza, ivi registrato il 02/12/1975 al n. 23.622 atti privati, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 12/12/1975 ai nn. 9.408 R.G. e 7.771 R.P.

L'atto risulta a carico

**N.B.:** Si precisa che:

- il lotto di terreno n. **48** è pervenuto al \_\_\_\_\_ a seguito di testamento olografo di \_\_\_\_\_ con verbale pubblicato il 14/08/1974 al n. 53.701 di rep. del notaio Giuseppe NOVELLO di Vicenza, ivi registrato il 12/02/1975 al n. 36 vol. 745.
- **Non risulta trascritta accettazione di eredità di \_\_\_\_\_**
- Nell'atto viene precisato che i compratori, per loro, successori ed aventi causa, concedono diritto di passaggio sia pedonale che con veicoli di ogni genere a favore dei mappali nn. **47 – 128 – 271 – 272 – 273 – 387** del foglio 9 del Comune di Grisignano di Zocco, fondo dominante di proprietà del venditore, attraverso la porzione di terreno in oggetto al presente atto (mappale n. 48) che consiste nel prolungamento dell'attuale strada privata larga ml. 3,50 fino al muro della futura casa dei compratori; prolungamento che formerà poi un angolo della strada verso Nord fino a raggiungere la proprietà del venditore.

in seguito a atto di cessione quote autenticato in data 24/11/1986 al n. 68.876 di rep. del notaio Giuseppe NOVELLO di Vicenza, ivi registrato il 09/12/1986 al n. 5.364 atti privati, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 15/01/1987 ai nn. 772 R.G. e 707 R.P. la quota di 1/2 dei predetti beni passava in ditta alla Sig.ra \_\_\_\_\_

L'atto risulta a carico del \_\_\_\_\_

Relativamente alle unità immobiliari individuate ai mappali n. **889 sub 1** e n. **889 sub 2**

### **Attuali proprietari**

---

ad atto di compravendita in data 03/03/1999 ai nn. 41.467/9.204 di rep./racc. del notaio Giulia CLARIZIO di Schio (VI), ivi registrato il 22/03/1999 al n. 212 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 18/03/1999 ai nn. 6.638 R.G. e 4.738 R.P.

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà del lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – m. n. **826** di are 1.60 (ora mappale n. **889**).

L'atto risulta a carico

**N.B.:** *si precisa che risulta erronea la trascrizione dell'atto di compravendita in quanto nella stessa risulta indicato come unico acquirente il*

### **Precedenti proprietari**

Al ventennio il lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** mappale n. **826** (ora mappale n. **889**) di are 1.60 figurava in ditta alla \_\_\_\_\_ in seguito a decreto n. 412 dell'Ordinario Diocesano della Diocesi di Padova del 15/09/1989, già pubblicato con decreto del Ministero dell'Interno nel supplemento straordinario della Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 222 del 24/09/1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 21/12/1989 ai nn. 15.350 R.G. e 11.337 R.P.

## **5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

### **5a) Titoli urbanistici**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grisignano di Zocco (VI) è risultato che il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente relazione (mappali nn. **48 sub 3 – 48 sub 4 – 889 sub 1 – 889 sub 2**), è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Grisignano di Zocco (VI) in data 08/06/1976 al n. **51/76** di Licenza relativa alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione.
- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Grisignano di Zocco (VI) in data 26/01/1977 al n. **117/76** di Licenza relativa alla costruzione di un garage precario.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grisignano di Zocco (VI) in data 21/06/1978 al n. **51/76** di pratica edilizia.

- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Grisignano di Zocco (VI) in data 19/09/2005 al n. **05P/035** di pratica edilizia, al n. **47/05** di Permesso di Costruire relativa ai lavori di ampliamento di fabbricato residenziale unifamiliare.
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Grisignano di Zocco (VI) in data 19/09/2005 al n. **07P/033** di pratica edilizia, al n. **44/07** di Permesso di Costruire relativa a variante al Permesso di Costruire n. **47/05**.

**N.B.:** La richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Grisignano di Zocco (VI) in data 11/12/2008 al n. **13.221** di prot., ma risulta a tutt'oggi sospesa per il mancato completamento dell'iter burocratico della stessa.

---

## 5b) Giudizio di conformità urbanistico–edilizia e catastale

### Conformità urbanistico–edilizia: **non conforme**

Le unità immobiliari presentano delle difformità con quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grisignano di Zocco (VI) ed in particolare:

- risulta realizzato il vano cucina in sostituzione della prevista autorimessa;
- risultano realizzati due manufatti esterni non autorizzati ad uso posti auto coperti e spazio di pertinenza della zona giorno;
- risulta realizzata una camera ed un bagno nel soppalco a piano sottotetto previsto come spazio non praticabile;
- non risulta inoltre rilasciata l'agibilità.

### Conformità catastale: **non conforme**

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza non risultano conformi con quanto verificato in sede di sopralluogo.

## 5c) Sanabilità e costi

Le difformità riscontrate non sono sanabili in quanto:

- il piano urbanistico vigente prevede l'obbligatorietà di un'autorimessa all'interno del fabbricato residenziale di almeno 12,50 mq. netti e pertanto dovrà essere ripristinata la situazione autorizzata;
- i due manufatti esterni non sono sanabili in quanto le prescrizioni per tale area (Z.T.O. F) prevedono costruzioni ad almeno 5 ml. da confine non derogabili;
- il vano sottotetto non ha i requisiti abitativi previsti per l'abitabilità (altezza media inferiore ai minimi previsti).

Le spese per la regolarizzazione dell'immobile, con il ripristino di quanto autorizzato, possono essere quantificate in circa: **€ 20.000,00**, e sono relative alla demolizione dei manufatti, al ripristino dell'autorimessa interna ed alla realizzazione di una nuova cucina.

## 6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 6a) Stato di possesso

### 6b) Occupazione

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 04/02/2019 alla presenza del Custode Giudiziario, gli immobili sono risultati occupati

### 6c) Titolo di occupazione: *sine titulo*.

## 7) REGIME PATRIMONIALE

Alla data della stipula degli atti di compravendita stipulati rispettivamente: in data 27/10/1997 ai nn. 49.456/5.283 di rep./racc. del notaio Beniamino ITRI di Lonigo (VI), registrato a Vicenza il 03/11/1997 al n. 3.167 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 04/11/1997 ai nn. 17.357 R.G. e 12.192 R.P. (relativamente agli immobili di cui al mappale n. **48**) ed in data 03/03/1999 ai nn. 41.467/9.204 di rep./racc. del notaio Giulia CLARIZIO di Schio (VI), ivi registrato il 22/03/1999 al n. 212 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 18/03/1999 ai nn. 6.638 R.G. e 4.738 R.P. (relativamente agli immobili di cui al mappale n. **889**)

## 8) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO:

Si precisa che nell'atto di pignoramento risultano indicate le due unità immobiliari individuate all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) al foglio **9** – mappali n. **889 sub 1** e n. **889 sub 2** nella titolarità esclusiva



## 9) VINCOLI ED ONERI

*Vincoli storici-artistici ed ambientali: **Nessuno***

## 10) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuno***

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

### 1. Iscrizioni:

1. **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva), a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 25 a favore  
ai nn. 56.043/14.531 di rep./racc. del notaio Giulia CLARIZIO di Vicenza, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 09/01/2008 ai nn. 614 R.G. e 169 R.P.  
Importo ipoteca € 600.000,00  
Importo capitale € 400.000,00  
L'iscrizione è a carico

---

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – mappali nn. **48 sub 3 – 48 sub 4 – 889 sub 1 – 889 sub 2.**

## 2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 15/12/2016 al n. 10.426/2016 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore

con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 14/02/2017 ai nn. 2.903 R.G. e 2.089 R.P.

La trascrizione è a carico

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Grisignano di Zocco (VI) – foglio **9** – mappali nn. **48 sub 3 – 48 sub 4 – 889 sub 1 – 889 sub 2.**

***N.B.:** si evidenzia che sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione dello stesso gli immobili individuati ai mappali n. **889 sub 1 e 889 sub 2** risultano erroneamente indicati nella titolarità esclusiva*

3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4. Altre limitazioni d'uso: Non si è a conoscenza dell' esistenza di altre limitazioni d'uso.

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

**11a) Amministratore Condominiale:** il fabbricato non è dotato di Amministratore condominiale.

**11b) Spese ordinarie e straordinarie di gestione immobile:** non sono note spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobile

## 12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

### Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche delle unità immobiliari quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione. Sono stati inoltre considerati i valori espressi adottando le metodologie comparative con il metodo IVS e più precisamente sono state analizzate le vendite di alloggi ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto.

Si precisa che nell'area di Grisignano di Zocco (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, un aumento sui prezzi delle vendite immobiliari del 3,95% come da successiva tabella.



A Maggio 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.136 al metro quadro**, con un aumento del **3,95% rispetto a Maggio 2018** (1.093 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Grisignano di Zocco ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2016, con un valore di € **1.378 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2017: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.036 al metro quadro.

### TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 160.000,00	€ 188.000,00	€ 260.000,00	€ -
Data (mesi)	26/11/18	17/01/19	29/04/19	04/06/19
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	115	128	196	168
terrazze/portici (m <sup>2</sup> )	25	24	20	16
cantine/soffitte (m <sup>2</sup> )	30	0	14	34,5
Bagni	2	2	2	2
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	1	1	1	1
Stato di manutenzione (n)	1	4	3	3
Affaccio (n)	4	3	4	4
Box per auto (0-1)	1	1	1	1
sup. commerciale	137,5	135,2	209	190,05
<b>Rapporti mercantili</b>		<b>Importo</b>		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		4%		
Rapporto mercantile delle terrazze/portici		30%		
Rapporto mercantile delle cantine/soffitte		50%		
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 10.000,00		
prezzo medio di un box auto		€ 10.000,00		

## ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 526,67	euro/mese	
Prezzo data B	€ 618,83	euro/mese	
Prezzo data C	€ 855,83	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.163,64	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.390,53	euro/m <sup>2</sup>	€ 1.163,64
Prezzo sup. princ. A	€ 1.244,02	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo terrazze/logge	€ 349,09	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 581,82	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
box auto	€ 10.000,00		

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 160.000,00		€ 188.000,00		€ 260.000,00	-
Data (mesi)	6,333	€ 3.335,56	4,6	€ 2.846,63	1,2	€ 1.027,00	04/06/19
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	115	€ 61.672,73	128	€ 46.545,45	196	-€ 32.581,82	168
terrazze/logge (m <sup>2</sup> )	25	-€ 3.141,82	24	-€ 2.792,73	20	-€ 1.396,36	16
cantine/soffitte (m2)	30	€ 2.618,18	0	€ 20.072,73	14	€ 11.927,27	34,5
Stato di manutenzione (n)	1	€ 20.000,00	4	-€ 10.000,00	3	€ 0,00	3
Box per auto	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Ultimo piano	1		1		1		1
Affaccio (n)	4		3		4		4
Prezzi corretti		€ 244.484,65		€ 244.672,09		€ 238.976,09	
		VALORE MEDIO		€ 242.710,94		2,4%	DIVERGENZA
						VERO	

## STIMA MONOPARAMETRICA

	Σ Prezzi	Σ SEL	Prezzo unitario	SEL <sub>sub</sub>	Valore monop	Scarto
	€ 608.000,00	481,7	€ 1.262,20	190,1	€ 239.880	1,2%

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€ 242.710,94** che si arrotonda ad **€ 242.700,00**.

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Successivamente sono stati analizzati i valori di vendita all'asta di immobili, presso il Tribunale di Vicenza, con analoga destinazione d'uso in un'area del paese di Grisignano di Zocco (VI) ad una distanza massima di circa 2 km. dal " *subject* " .

Dall'analisi dei comparabili, costituiti da unità residenziali, è emerso che il valore medio di vendita degli stessi è pari a circa €/mq. **750,04**.

Ciò risulta pertanto conforme con la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, pari ad €/mq. **747,37**.

DATI AGGIUDICAZIONI ASTALEGALE - COMUNE DI GRISIGNANO DI ZOCCO (VI) - EDIFICIO UNIFAMILIARE									
Numero	Indirizzo	Descrizione	P. perizia €	P. Mercato €	N. Esp.	P. Base €	Off. Min. €	P. Agg. €	€/mq
CP43/2012	Via Mazzini	Unità residenziale (mq. 102): soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, 2 terrazze con garage e posto auto.	135.000,00	-	2	101.250,00	75.900,00	86.000,00	843,14
E18/2014	Via Chiericati	Unità residenziale a 2 piani (mq. 120): con garage e magazzino a P.T. e terreno pertinenziale.	-	-	3	105.750,00	79.300,00	79.300,00	660,83
F225/2015	Via Vittorio Veneto	Unità residenziale singola, autorimessa, scoperto di pertinenza e manufatto adibito a tettoia/deposito	99.200,00	-	2	99.200,00	74.400,00	97.000,00	746,15
<b>PREZZO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE</b>									<b>750,04</b>
<b>Subject</b>	Via IV Novembre	Unità residenziale su 2 piani (mq 190) composto da: ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, 1 studio, 2 bagni, 2 terrazze ed u soppalco.	<b>242.700,00</b>	-		<b>189.300,00</b>	<b>142.000,00</b>		<b>747,37</b>

### Fonti di informazione

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (VI), Ufficio Tecnico del Comune di Grisignano di Zocco (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

### Giudizio di vendibilità

L'immobile presenta un sufficiente grado di vendibilità per la tipologia dell'immobile, il contesto in cui risulta inserito e lo stato di conservazione dello stesso.

### VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
<b>Edificio unifamiliare con terreno esclusivo</b>	mq. 212,60	€ 242.700,00	€ 242.700,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **20.000,00**  
 € **222.700,00**

### VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Riduzione del valore del 15% su € per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € **33.400,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**



---

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.):

€ 189.300,00

**Offerta minima**

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.):

€ 142.000,00

**PUBBLICITA'**

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza"  
Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona ( Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **UNICO** creata in data 04/06/2019

