

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
CIVILE E PENALE

**Esecuzione Immobiliare**

**" GUBER BANCA S.p.a. "**  
contro

**" XXXXX e XXXXX "**

Gen. Rep. **370/2021**

(lotto **001**)



**Giudice Dott. Luca PRENDINI**

**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*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **370/2021** R.G.E.

Giudice: dott. **Luca PRENDINI**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06/10/2022

Esperto: arch. Sofia Pacchin

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 6): intera quota di proprietà

**Tipologia Bene** (cfr. pag. 6): porzione da cielo a terra di fabbricato residenziale e lotti di terreno circostanti.

**Ubicazione** (cfr. pag. 6): Comune di Brogliano (VI) – Via Castello n. 11

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 8/9):

C.F. – Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – Via Castello

### 1) Abitazione

- mappale n. **466 sub 2** graffato mappale n. **467 sub 2** – Cat. A/2 – Cl. 1 – P. T./1°/2° – della consistenza di vani 7,5 e della superficie catastale totale di mq. 168 (mq. 166 escluse aree scoperte); rendita € 600,38.

### 2) Autorimessa

- mappale n. **466 sub 1** graffato mappale n. **467 sub 1** – Cat. C/6 – Cl. U – P. T. – della consistenza di mq. 12 e della superficie catastale totale di mq. 14; rendita € 17,35.

### 3) Lotti di terreno

C.T. – Comune di Brogliano (VI) – foglio **3**

- mappale n. **447** – di are 01.59 – seminativo – Cl. 3 – RDL. € 0,62 – RAL. 0,53;
- mappale n. **448** – di are 01.19 – seminativo – Cl. 3 – RDL. € 0,46 – RAL. 0,40;
- mappale n. **451** – di are 00.31 – seminativo arborato – Cl. 1 – RDL. € 0,26 – RAL. 0,14;
- mappale n. **452** – di are 00.33 – seminativo arborato – Cl. 1 – RDL. € 0,28 – RAL. 0,15.

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

**Lotti** (cfr. pag. 6): lotto **001**

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr. pag. 13): **No.**

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 11/12): **Si**, solo parzialmente sanabili.

**Valore ipoteca** (cfr. pagg. 14/15):

1) Importo ipoteca volontaria (1997)	€ <b>72.303,97</b> – Importo capitale € <b>36.151,98.</b>
2) Importo ipoteca volontaria (2002)	€ <b>103.292,00</b> – Importo capitale € <b>51.646,00.</b>
3) Importo ipoteca volontaria (2011)	€ <b>345.000,00</b> – Importo capitale € <b>230.000,00.</b>
4) Importo ipoteca in rinnovazione (2017)	€ <b>72.303,97</b> – Importo capitale € <b>36.151,98.</b>
5) Importo ipoteca legale (2018)	€ <b>83.838,80</b> – Importo capitale € <b>41.919,40.</b>

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 18): luglio 2021 (€ **157.000,00**), maggio 2022 (€ **90.000,00**), giugno 2022 (€ **168.000,00**)

**Valore di stima** (cfr. pag. 21): € **165.600,00** (prezzo base d'asta € **132.300,00** con offerta minima pari ad € **99.200,00**).

**Vendibilità** (cfr. pag. 20): sufficiente per la consistenza e posizione dell'unità immobiliare, penalizzata tuttavia dalle problematiche relative alle irregolarità urbanistiche verificate.

**Occupazione** (cfr. pag. 13/14): l'immobile è utilizzato, dai Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, **esecutato**, dalla moglie XXXXX, nata a Vicenza il 29/01/1959 e dalla figlia XXXXX, nata ad Arzignano (VI) il 09/07/2000.

**Titolo di Occupazione** (cfr. pag. 12): **proprietario**

**APE:** da produrre

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:**

- 1) *E' stata verificata in sede di sopralluogo la costruzione di un manufatto, edificato sui lotti individuati ai mappali nn. **447 – 448** in assenza di regolare autorizzazione. Lo stesso non risulta sanabile pertanto dovrà essere demolito.*
- 2) *L'immobile risulta privo di agibilità.*

## QUESITO

Oggi 30.09.2021 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 reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: Piazza del Castello, n. 18 – Vicenza

tel.: 0444322076

cell.: 3482719129

fax: 0444322076

mail: cioffin@libero.it

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

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 30/09/2021.
- 2) **Ispezione:** i sopralluoghi sono stati effettuati in data 26/11/2021 con esito negativo e 10/01/2022 con esito positivo.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** 13/10/2021, 24/11/2021, 14/01/2022; 16/02/2022; 22/02/2022; 23/04/2022; 18/05/2022; 15/05/2022; 13/07/2022; 27/07/2022; 31/08/2022; 05/09/2022.

## Beni in Brogliano (VI) – Via Castello n. 11 Lotto 001

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

**1a) Diritto:** intera quota di proprietà del compendio immobiliare.

**1b) Beni ed ubicazione:**

Porzione da cielo a terra di fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Brogliano (VI), Via Castello n. 11 e n. 4 lotti di terreno adiacenti.



### 2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

#### 2a) Abitazione

Trattasi di abitazione inserita in porzione da cielo a terra di fabbricato residenziale distribuito su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto), collegati da un vano scala interno, posto all'interno del centro storico del paese di Brogliano (VI).

L'alloggio è accessibile da via Castello attraverso un portoncino posto al civico n. 11.

E' composto: a piano terra da un vano ingresso, una cucina, una camera, un bagno, una lavanderia ed un guardaroba realizzato nel vano destinato ad autorimessa; a piano primo da un ampio vano soggiorno con cucina, una camera ed un bagno; a piano secondo sottotetto da due vani destinato a stileria e ripostiglio.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di discreta qualità ed in buono stato di conservazione: pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i vani; rivestimento del bagno e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica; porte interne in legno; serramenti esterni in alluminio e vetrocamera con oscuri costituiti da tapparelle in materiale plastico; il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in alluminio e vetro.

Il vano scala di collegamento a piano primo è rivestito in granito, da piano primo a piano secondo è costituito da una scala a chiocciola in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas installata nella cucina a piano terra; i corpi scaldanti sono parte in acciaio tubolare e parte in acciaio lamellare; è presente impianto condizionamento in soggiorno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti non sono dotati di dichiarazioni di conformità ed il fabbricato risulta privo di agibilità.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 2,61 a piano terra, ml. 2,70 a piano primo e media di circa ml. 2,50 a piano secondo sottotetto.

<b>Consistenza:</b>				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano terra e primo	Sup. reale lorda	circa mq. 154,00	1,00	mq. 154,00
Abitazione a piano secondo sottotetto	Sup. reale lorda	circa mq. 33,00	0,60	mq. 20,00
		<b>complessivi mq. 187,00</b>		<b>complessivi mq. 174,00</b>

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

**Certificazione Energetica:** da produrre.

## 2b) Lotti di terreno

Trattasi di n. 4 piccoli lotti di terreno posti rispettivamente n. 2 in aderenza con il prospetto nord del fabbricato (mappali nn. **447 – 448** di superficie catastale complessiva pari a mq. 278) e n. 2 a breve distanza dal prospetto sud (mappali nn. **451 – 452** di superficie catastale complessiva pari a mq. 64).

Risultano tutti inseriti, rispetto alle vigenti normative urbanistiche, in area classificata come Z.T.O. "A1/2 – centro storico " soggetta a Piano di recupero.



Si precisa che, non essendo stata realizzata nel fabbricato la prevista autorimessa (mappale n. **466 sub 1** graffato n. **467 sub 1**), dovranno essere previsti, sui lotti di terreno individuati ai mappali nn. **451 – 452**, posti auto scoperti da destinare sia alla residenza che di pubblico servizio.

### 3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

#### Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata al Sig. **XXXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, per l'intera quota di proprietà degli immobili.

C.F. – Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – Via Castello

#### Abitazione

- mappale n. **466 sub 2** graffato mappale n. **467 sub 2** – Cat. A/2 – Cl. 1 – P. T./1°/2° – della consistenza di vani 7,5 e della superficie catastale totale di mq. 168 (mq. 166 escluse aree scoperte); rendita € 600,38.

#### Autorimessa

- mappale n. **466 sub 1** graffato mappale n. **467 sub 1** – Cat. C/6 – Cl. U – P. T. – della consistenza di mq. 12 e della superficie catastale totale di mq. 14; rendita € 17,35

Il fabbricato, in cui sono inserite le due unità immobiliari urbane, è posto su lotti di terreno catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Brogliano (VI) al foglio **3** mappali n. **466** di mq. 48 e n. **467** di mq. 20 (enti urbani) di superficie catastale complessiva pari a circa mq. 68 posti tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 447 e 448 (stessa proprietà); m. n. 118; via Castello; m. n. 115.

#### Lotti di terreno

C.T. – Comune di Brogliano (VI) – foglio **3**

- mappale n. **447** – di are 01.59 – seminativo – Cl. 3 – RDL. € 0,62 – RAL. 0,53, Confini Nord in senso N.E.S.O.: via G. Tomba; m. n. 448 (stessa proprietà); m. n. 466 (stessa proprietà); m. n. 117.
- mappale n. **448** – di are 01.19 – seminativo – Cl. 3 – RDL. € 0,46 – RAL. 0,40. Confini Nord in senso N.E.S.O.: via G. Tomba; m. n. 118; m. n. 467 (stessa proprietà); m. n. 447 (stessa proprietà).
- mappale n. **451** – di are 00.31 – seminativo arborato – Cl. 1 – RDL. € 0,26 – RAL. 0,14. Confini Nord in senso N.E.S.O.: via Castello; m. n. 452 (stessa proprietà); via Castello; m. n. 1292.
- mappale n. **452** – di are 00.33 – seminativo arborato – Cl. 1 – RDL. € 0,28 – RAL. 0,15.

Confini Nord in senso N.E.S.O.: via Castello (su tre lati); m. n. 451 (stessa proprietà).



estratto di mappa foglio **3** – mappali nn. **447 – 448 – 451 – 452 – 466 – 467**

## Situazione storica catastale immobili

### *Terreni*

Gli attuali mappali n. **447** di are 1.59, n. **448** di are 1.19, n. **451** di are 0.31, n. **452** di are 0.33, n. **466** di are 0.48 e n. **467** di are 0.20 sono così distinti ed individuati dall'impianto meccanografico del 30/09/1974.

### *Unità Immobiliari Urbane*

Le attuali Unità Immobiliari Urbane, mappali nn. **466 sub 1** graffato mappale n. **467 sub 1** e **466 sub 2** graffato mappale n. **467 sub 2**, risultavano originariamente costituite, all'impianto meccanografico del 30/06/1987, da due distinte particelle individuate ai mappali n. **466** e n. **467** del foglio **A/3** del Comune di Brogliano (VI).

A seguito di presentazione all'U.T.E. di Vicenza di pratica per Variazione del 05/12/2005 rispettivamente ai nn. VI0257089 (mappale n. **466**) e VI0257092 (mappale n. **467**) per "VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO" in atti dal 05/12/2005 ai nn. 36.267.1/2005 di prot. (mappale n. **466**) e 36.268.1/2005 di prot. (mappale n. **467**) e successiva pratica per Variazione del 12/12/2011 al n. VI0416641 per "FUSIONE – RISTRUTTURAZIONE" in atti dal 12/12/2011 al n. 164.565.1/2011 di prot. venivano generate le attuali unità immobiliari urbane individuate ai mappali nn. **466 sub 1** graffato mappale n. **467 sub 1** e **466 sub 2** graffato mappale n. **467 sub 2**.

#### 4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

##### **Attuale proprietario**

Relativamente ai mappali nn. **467 – 448 – 452**

**XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, in forza di:

- dichiarazione di successione in morte di XXXXX, nato ad Alton (Illinois – Stati Uniti) in data 22/08/1915, apertasi il 24/04/1980, registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno (VI) in data 11/09/1980 al n. 29 vol. 316 e trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 01/12/1980, ai nn. 14.252 R.G. e 11.380 R.P. per la quota indivisa di **2/21** dei beni immobili. **N.B.:** risulta trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 01/02/2019 ai nn. 2.306 R.G. e 1.547 R.P. accettazione tacita di eredità a seguito di atto in data 19/04/2002 al n. 29.394 di rep. del notaio Carlo SAPIENZA di Arzignano (VI) . L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità di XXXXX a favore del figlio XXXXX (quota di **2/21**).
- atto di donazione in data 26/11/1980 al n. 144.388 di rep. del notaio Luciano RIZZI di Vicenza, registrato all'Ufficio del Registro di Vicenza in data 04/12/1980 al n. 7.388 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 02/12/1980 ai nn. 14.413 R.G. e 11.534 R. P. per la quota indivisa di **19/21**.

L'atto risulta a carico dei Sigg. XXXXX, nato a Brogliano (VI) il 25/09/1934, XXXXX, nato a Brogliano (VI) il 14/06/1937, XXXXX, nata a Brogliano (VI) il 06/07/1940, XXXXX, nato a Brogliano (VI) il 02/04/1944, XXXXX, nato a Brogliano (VI) il 19/02/1949, XXXXX, nato a Brogliano (VI) il 31/03/1951, per la quota indivisa di 2/21 ciascuno, e XXXXX, nata a Cornedo Vicentino (VI) il 22/01/1915 per la quota indivisa di 7/21.

**N.B.:** nell'atto viene precisato che la Sig.ra XXXXX si riserva il diritto di abitazione sugli immobili, poi decaduto in data 20/03/1993 a seguito del decesso della predetta.

Relativamente ai mappali nn. **466 – 447 – 451**

**XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, in forza di:

- atto di compravendita in data 18/07/1980 al n. 143.401/8.135 di rep./racc. del notaio Luciano RIZZI di Vicenza, registrato all'Ufficio del Registro di Vicenza in data 20/07/1980 al n. 4.921 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 24/07/1980 ai nn. 9.499 R.G. e 7.646 R. P. per l'intera quota di proprietà degli immobili.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Brogliano (VI) l'11/07/1926.

## 5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### 5a) Titoli urbanistici

- A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (VI) è risultato che il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato, inizialmente, in data antecedente al 01/09/1967 anche se non è stata rinvenuta documentazione presso l'Ufficio Tecnico.

In seguito è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati a seguito del rilascio di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Brogliano (VI) in data 07/05/1986 al n. **95/85** di pratica e n. **4.401/85** di prot. relativa alla " *Ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione* ".

**N.B.:** *di tale pratica non risulta presentata la fine lavori e non risulta rilasciata l'Agibilità.*

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Brogliano (VI) in data 18/06/1990 al n. **16/1990** di istanza e n. **657** di prot. relativa alla " *Variante in corso d'opera all'intervento di ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione* ".

**N.B.:** *In data 11/09/1991 è stata versata la sanzione amministrativa per le opere in sanatoria, che pertanto risultano sanate (lieve soprizzo del tetto del fabbricato), ma non risulta ritirata la Concessione Edilizia né presentato l'inizio lavori; quanto realizzato risulta pertanto privo di regolare autorizzazione.*

- D.I.A. presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (VI) in data 28/07/2006 al n. **D06/0029** di pratica e n. **8.838** di prot. relativa alla " *Realizzazione di un poggiolo e sistemazione esterna* ".

**N.B.:** *di tale pratica non risulta presentata la fine lavori.*

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

*Conformità urbanistico–edilizia:*

In seguito alle verifiche effettuate in sede di sopralluogo e dall'analisi dei documenti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (VI) è risultato che l'unità immobiliare abitativa è sostanzialmente conforme a quanto evidenziato nelle pratiche edilizie di cui alla C.E. **16/1990** del 18/06/1990 e D.I.A. n. **D06/0029** del 28/07/2006, ma risultando le pratiche incomplete gli stessi interventi dovranno essere sanati in quanto, di fatto, non regolari rispetto alle prescrizioni amministrative.

In sede di sopralluogo è stato inoltre verificato che nello spazio previsto destinato ad autorimessa a piano terra del fabbricato è stato realizzato un vano residenziale e sui mappali nn. **447 – 448**, posti in aderenza con il prospetto nord del fabbricato, è stato costruito un manufatto in assenza di regolare autorizzazione.

E' stato infine verificato che il poggio previsto con D.I.A. n. **D06/0029** del 28/07/2006 risulta solo parzialmente realizzato: risulta corretto quanto evidenziato nella planimetria catastale; in sede di sopralluogo e nella medesima pratica edilizia è stato inoltre evidenziata la costruzione di una terrazza a piano terra che insiste sulla corte (mappale n. **123**) comune anche ad altri mappali.

*Conformità catastale:*

In seguito alle verifiche effettuate in sede di sopralluogo e dall'analisi dei documenti amministrativi depositati presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza è risultato che le unità immobiliari presentano le stesse difformità evidenziate nel precedente paragrafo.

**5c) Sanabilità e costi**

Vista le difformità riscontrate, le stesse sono parzialmente sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (VI), Attestazione di Agibilità, corredata di tutte le certificazioni necessarie, e nuova planimetria all'Ufficio del Territorio di Vicenza.

Per quanto riguarda la mancata realizzazione dell'autorimessa, dovranno essere previsti, nell'area di pertinenza del fabbricato, dei posti auto sia a servizio della residenza che di pubblico utilizzo.

Per quanto riguarda i manufatti abusivi (posti sui mappali nn. **447 – 448**) dovrà essere prevista la loro demolizione.

I costi per la regolarizzazione possono essere quantificati in circa: **€ 15.000,00**, comprensivi di spese tecniche ed oneri.

**6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

**6a) Stato di possesso**

Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, per l'intera quota di proprietà degli immobili.

**6b) Occupazione**

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 26/11/2021 e 10/01/2022 alla presenza del Custode Giudiziario, gli immobili sono risultati occupati da Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, **esecutato**, dalla moglie Sig.ra **XXXXX**, nata a Vicenza il 29/01/1959, e dalla figlia **XXXXX**, nata ad Arzignano (VI) il 09/07/2000.

## 7) REGIME PATRIMONIALE

*Relativamente ai mappali nn. **466 – 447 – 451***

- Alla data della stipula dell'atto di compravendita il 18/07/1980 al n. 143.401/8.135 di rep./racc. del notaio Luciano RIZZI di Vicenza, registrato all'Ufficio del Registro di Vicenza in data 20/07/1980 al n. 4.921 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 24/07/1980 ai nn. 9.499 R.G. e 7.646 R. P., il Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, risultava di stato civile celibe.

*Relativamente ai mappali nn. **467 – 448 – 452***

- Alla data di apertura della successione in morte di XXXXX, nato ad Alton (Illinois – Stati Uniti) in data 22/08/1915, apertasi il 24/04/1980, registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno (VI) in data 11/09/1980 al n. 29 vol. 316 e trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 01/12/1980, ai nn. 14.252 R.G. e 11.380 R.P., il Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, risultava di stato civile celibe (quota **2/21** degli immobili).
- Alla data della stipula dell'atto di donazione in data 26/11/1980 al n. 144.388 di rep. del notaio Luciano RIZZI di Vicenza, registrato all'Ufficio del Registro di Vicenza in data 04/12/1980 al n. 7.388 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 02/12/1980 ai nn. 14.413 R.G. e 11.534 R. P., il Sig. Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, risultava di stato civile coniugato (quota **19/21** degli immobili) ma trattavasi di beni di natura personale.

## 8) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: **Nessuna**

## 9) VINCOLI ED ONERI

*Vincoli storico-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: **Nessuna***

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

### 1. Iscrizioni:

- **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva), a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 10 a favore della **Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno ed Ancona Banca S.p.a.** con sede a Verona (C.F.: 02338580232), con atto in data 09/05/1997 al n. 42.477 di rep. del notaio Giovanni RIZZI di Vicenza, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 14/05/1997 ai nn. 7.862 R.G. e 1.372 R.P.  
Importo ipoteca L. 140.000,00 (pari ad € 72.303,97)  
Importo capitale L. 70.000,00 (pari ad € 36.151,98)  
L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954.  
Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **466** – **467**.
- **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva), a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15 a favore della **Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno – Istituto Interprovinciale** con sede a Verona (C.F.: 00215140237), con atto in data 19/04/2002 al n. 29.394 di rep. del notaio Carlo SAPIENZA di Arzignano (VI), iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 10/05/2002 ai nn. 10.452 R.G. e 2.233 R.P.  
Importo ipoteca € 103.292,00  
Importo capitale € 51.646,00  
L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954.  
Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **466** – **467**.
- **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva), a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 10 a favore della **Banca S. Giorgio e Valle Agno – Credito Cooperativo di Fara Vicentino Soc. Coop.** (C.F.: 00232120246) con sede a Fara Vicentino (VI), con atto in data 13/12/2011 ai nn. 38.185/11.140 di rep./racc. del notaio Carlo SAPIENZA di Arzignano (VI), iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 16/12/2011 ai nn. 24.391 R.G. e 5.057 R.P.  
Importo ipoteca € 345.000,00  
Importo capitale € 230.000,00  
L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954, quale terzo datore di ipoteca, e della Società " **XXXXX** " con sede a Brogliano (VI), quale debitore non datore.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **466 sub 1** graffato **467 sub 1** e **466 sub 2** graffato **467 sub 2**; al C. T. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **447 – 448 – 451 – 452**.

- **Iscrizione** ipoteca in rinnovazione della precitata ipoteca volontaria (iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 14/05/1997 ai nn. 7.862 R.G. e 1.372 R.P.) a garanzia di mutuo fondiario a favore della **Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno ed Ancona Banca S.p.a.** con sede a Verona (C.F.: 02338580232), con atto in data 09/05/1997 al n. 42.477 di rep. del notaio Giovanni RIZZI di Vicenza, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 03/05/2017 ai nn. 8.600 R.G. e 1.398 R.P.

Importo ipoteca € 72.303,97

Importo capitale € 36.151,98

L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **466 – 467**.

- **Iscrizione** ipoteca legale (Attiva) derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 07/09/2018 al n. 2136/12418 di rep. a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Roma (C.F.: 13756881002), iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 10/09/2018 ai nn. 19.712 R.G. e 3.041 R.P.

Importo ipoteca € 83.838,80

Importo capitale € 41.919,40

L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **466 sub 1** graffato **467 sub 1** e **466 sub 2** graffato **467 sub 2**; al C. T. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **447 – 448 – 451 – 452**.

## 2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 20/10/2010 al n. 6.214/2018 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Vicenza a favore della Banca **DOBANK S.P.A.** con sede a Verona (C.F.: 00390840239), con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 29/11/2018 ai nn. 26.592 R.G. e 17.567 R.P.

La trascrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **466 – 467**.

2. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 14/07/2021 al n. 2.898/2021 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile e Penale di Vicenza a favore di **NEPAL S.r.l.** con sede a Milano (C.F.: 10685930967), con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 03/08/2021 ai nn. 18.552 R.G. e 13.242 R.P.

La trascrizione è a carico, tra gli altri, del Sig. **XXXXX**, nato a Brogliano (VI) il 12/04/1954.

Beni immobili colpiti, tra gli altri: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **466 sub 1** graffato **467 sub 1** e **466 sub 2** graffato **467 sub 2**; al C. T. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappali nn. **447 – 448 – 451 – 452**.

## 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

#### 12a) Fabbricato

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.

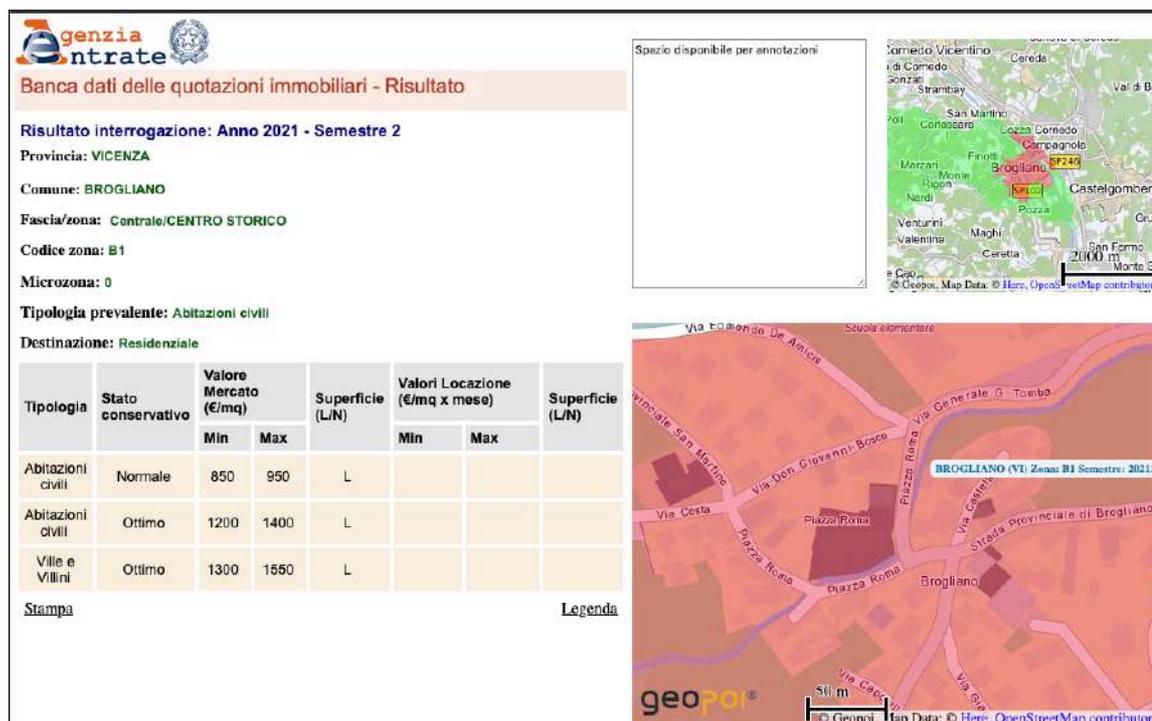
L'immobile in esame (Subject) è localizzato a Brogliano (VI) in zona B1 " **Centrale – CENTRO STORICO** " a destinazione *Residenziale*.

I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite ad *ABITAZIONI* di dimensioni di analoghe caratteristiche ubicate in contesti di simile tipologia.

Si sono poi valutate le caratteristiche delle unità immobiliari quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione, ed inoltre sono stati considerati i valori espressi adottando le metodologie comparative con il metodo IVS.

Sono stati quindi considerati n. 3 *comparabili* oggetto di compravendita nell'ultimo anno e corrispondenti alla tipologia catastale dell'immobile oggetto della presente relazione.

Tutti sono ubicati nello stesso foglio di mappa e nelle immediate vicinanze in cui è inserito il *Subject* e tutti i comparabili ricadono nella stessa zona OMI (zona **Centrale – CENTRO STORICO**) dove la tipologia prevalente sono le abitazioni civili.



Si precisa che nell'area di Brogliano (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, una diminuzione sui prezzi delle vendite immobiliari del 7,12% come da successiva tabella.



A Agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **939 al metro quadro**, con una diminuzione del **7,12% rispetto a Agosto 2021** (1.011 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Brogliano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022, con un valore di € **1.153 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 913 al metro quadro.

### TABELLE DI VALUTAZIONE

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 157.000,00	€ 90.000,00	€ 168.000,00	€ -
Data (mesi)	21/07/21	12/05/22	21/06/22	06/09/22
Superficie principale (m²) SEL	135	72	104	173
area esclusiva (m²)	0	0	110	0
terrazze/logge (m²)	20	0	0	4
cantina/soffitta (m²)	16	0	0	0
Bagni	2	1	2	2
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	0	0	0	1
Stato di manutenzione (n)	3	3	6	1
Affaccio (n)	2	3	2	2
Box per auto (1-3)	1	3	3	1
sup. commerciale	148	72	115	174
<b>Rapporti mercantili</b>		<b>Importo</b>		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		-7%		
Rapporto mercantile delle aree esclusive		10%		
Rapporto mercantile delle terrazze/logge		25%		
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	-€ 931,53	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 534,00	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 996,80	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.060,81	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.250,00	euro/m <sup>2</sup>	€ 1.060,81
Prezzo sup. princ. A	€ 1.615,38	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo aree	€ 106,08		
Prezzo terrazze/logge	€ 265,20	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine/soffitte	€ 530,41	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		€ 157.000,00		€ 90.000,00		€ 168.000,00	-
Data (mesi)	13,73	-€ 12.793,06	3,9	-€ 2.082,60	2,567	-€ 2.558,45	06/09/22
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	135	€ 40.310,81	72	€ 107.141,89	104	€ 73.195,95	173
arre scoperte (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	110	-€ 11.668,92	0
terrazze/logge (m <sup>2</sup> )	20	-€ 4.243,24	0	€ 1.060,81	0	€ 1.060,81	4
cantina/soffitta (m2)	16	-€ 8.486,49	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 20.000,00	3	-€ 20.000,00	6	-€ 50.000,00	1
Box per auto (0-3)	1	€ 0,00	3	-€ 20.000,00	3	-€ 20.000,00	1
Ultimo piano	0		0		0		1
Affaccio (n)	2		3		2		2
Prezzi corretti		€ 151.788,02		€ 156.120,10		€ 158.029,38	
		VALORE MEDIO		€ 155.312,50		4,1%	DIVERGENZA
						VERO	

STIMA MONOPARAMETRICA						
	∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL <sub>ub</sub>	Valore monop	Scarto
	€ 415.000,00	335	€ 1.238,81	174	€ 215.552	-27,9%

Pertanto il valore complessivo del fabbricato residenziale da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€ 155.321,50** che si arrotonda ad **€ 155.300,00**.

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.

### **12b) Lotti di terreno**

Per quanto riguarda i lotti di terreno, questi risultano posizionati all'interno del centro storico del Comune di Brogliano (VI) ma vista la situazione delle aree edificabili, questi verranno considerati come aree pertinenziali del fabbricato stesso.

Si è tenuto pertanto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli stessi, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali richiesti sul mercato locale.

La sottoscritta si sente di valutare gli immobili in oggetto sulla base di un valore medio di € 30,00 (euro trenta/00) il metro quadrato di superficie.

Pertanto si ha:

- Aree inserite in Z.T.O. " **A1 – 2** "

Superficie lotti di terreno (mq. 342 circa x €/mq. 30,00) arr.= **€ 10.300,00**

### **Fonti di informazione**

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano (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 consistenza e la posizione dell'unità immobiliare, penalizzata tuttavia dalle problematiche relative alle irregolarità urbanistiche verificate.

## VALUTAZIONE

<b>Immobile</b>	<b>Superf. lorda commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto (intera quota)</b>
<b>Alloggio</b>	mq. 174,00	€ 155.300,00	€ 155.300,00
<b>Lotti di terreno</b>	mq. 342,00	€ 10.300,00	€ 10.300,00
<b>VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>			<b>€ 165.600,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Spese di regolarizzazione immobile:			<b>€ 15.000,00</b>
<b>VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETRATTE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE</b>			<b>€ 155.600,00</b>
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:			<b>€ 23.300,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			<b>Nessuno</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.):			<b>€ 132.300,00</b>
<b>Offerta minima</b>			
Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.):			<b>€ 99.200,00</b>

## PUBBLICITA'

Publicazione 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 **001** creata in data 06/09/2022

il perito  
Arch. Sofia Pacchin

Giudice Dott. Luca PRENDINI  
Perito: arch. Sofia PACCHIN  
Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza  
21 di 21