

TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Esecuzione Immobiliare

“ **GUBER BANCA S.p.a.** “
contro

XXXXX e XXXXX

Gen. Rep. **370/2021**



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

Giudice Dott. Luca PRENDINI
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza
1 di 17

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. 5): intera quota di proprietà

Tipologia Bene (cfr. pag. 5): fabbricato residenziale unifamiliare e area di pertinenza esclusiva.

Ubicazione (cfr. pag. 5): Comune di Brogliano (VI) – Via Zini n. 21

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7):

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

1) Abitazione

- mappale n. **709 sub 4** – Cat. A/2 – Cl. 1 – P. St./T./1°/2° – della consistenza di vani 7 e della superficie catastale totale di mq. 137 (mq. 137 escluse aree scoperte); rendita € 560,36.

Stato (cfr. pag. 6): buono.

Lotti (cfr. pag. 5): lotto **002**

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 11): **No.**

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 9/10): **Si**, solo parzialmente sanabili.

Valore ipoteca (cfr. pag. 11):

Importo ipoteca giudiziale (2015) € **250.000,00** – Importo capitale € **224.331,79**.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 14): maggio 2021 (€ **62.000,00**), marzo 2022 (€ **65.000,00**), luglio 2022 (€ **105.000,00**)

Valore di stima (cfr. pagg. 16/17): € **97.000,00** (prezzo base d'asta € **65.500,00** con offerta Minima pari ad € **49.100,00**).

Vendibilità (cfr. pag. 16): sufficiente per la consistenza e posizione dell'unità immobiliare, penalizzata tuttavia dalle problematiche relative alle irregolarità urbanistiche verificate.

Occupazione (cfr. pag. 10): l'immobile è utilizzato, dalla Sig.ra . , nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 , **esecutata**, e dal marito Sig. nato a Brogliano (VI) il 08/09/1950 (C.F.:).

Titolo di Occupazione (cfr. pag. 10): **proprietaria**

APE: Classe F.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: *In sede di sopralluogo sono state verificate numerose difformità nella costruzione del fabbricato, solo parzialmente sanabili.*

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.

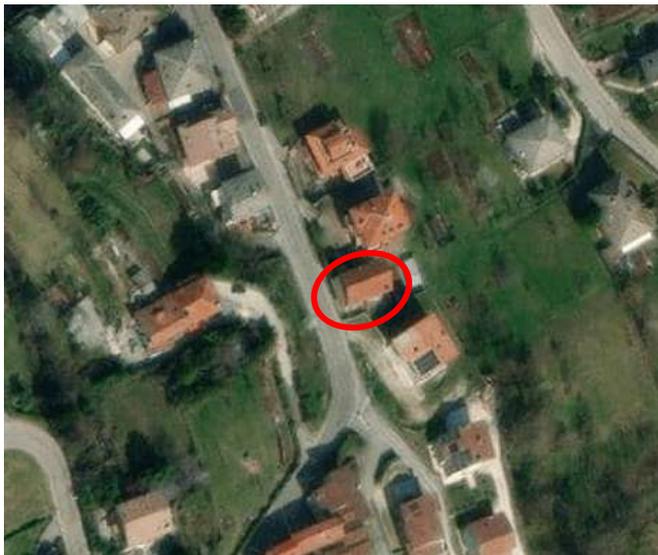
Beni in Brogliano (VI) – Via Zini n. 21 Lotto 002

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

1b) Beni ed ubicazione:

Fabbricato residenziale unifamiliare ubicato nel Comune di Brogliano (VI), Via Zini n. 21 e terreno di pertinenza esclusivo.



2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

2a) Abitazione

Trattasi di abitazione unifamiliare distribuito su un livello fuori terra (piano terra) un piano seminterrato ed un piano interrato; è posto a breve distanza dal centro storico del paese di Brogliano (VI).

L'alloggio è accessibile da via Zini attraverso un accesso pedonale ed un portoncino posto al civico n. 21.

E' composto: a piano terra da un ingresso, un soggiorno con cucina, due camere, ed un bagno; a piano seminterrato, collegato a piano terra da un vano scala interno ed uno esterno, da una cucina, una taverna, un bagno ed alcuni locali a ripostiglio; a piano interrato, collegato al piano seminterrato da un vano scala esterno, da due locali cantina.

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 dei bagni e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica; porte interne in legno; serramenti esterni in PVC e vetrocamera con oscuri costituiti da tapparelle in materiale plastico;

il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in legno e vetro.

Il vano scala interno di collegamento a piano seminterrato è rivestito in piastrelle, quello esterno è in calcestruzzo privo di rivestimento.

In corrispondenza del prospetto principale ad ovest è presente una tettoia, non autorizzata, con i sostegni metallici posti lungo il confine di via Zini.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas installata in un vano a piano seminterrato; i corpi scaldanti sono in acciaio lamellare.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti non sono dotati di dichiarazioni di conformità ed il fabbricato risulta presenta varie difformità rispetto a quanto autorizzato.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 2,70 a piano terra, di circa ml. 2,40 a piano seminterrato e di circa ml. 2,00 a piano interrato.

N.B.: Nella quantificazione delle superfici sono state considerate solamente quelle autorizzate, non risultando sanabili gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione.

Consistenza:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano terra	Sup. reale lorda	circa mq. 92,00	1,00	mq. 92,00
Abitazione a piano seminterrato	Sup. reale lorda	circa mq. 92,00	0,60	mq. 55,00
		complessivi mq. 184,00		complessivi mq. 147,00

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

Certificazione Energetica: **Classe F**.

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata alla Sig.ra _____, nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 (C.F.: _____), per l'intera quota di proprietà degli immobili.

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

Abitazione

- mappale n. **709 sub 4** – Cat. A/2 – Cl. 1 – P. St./T./1°/2° – della consistenza di vani 7 e della superficie catastale totale di mq. 137 (mq. 137 escluse aree scoperte); rendita € 560,36.

Il fabbricato è posto su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Brogliano (VI) al foglio **3** – mappale n. **709** (ente urbano) di superficie catastale complessiva pari a circa mq. 200, posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 1752 – 1754; m. n. 1754; m. n. 807; via Zini.



estratto di mappa foglio **3** – mappale n. **709**

Situazione storica catastale immobili

Terreni

L'attuale mappale n. **709** di are 1.59 è così distinto ed individuato dall'impianto meccanografico del 30/09/1974.

Unità Immobiliare Urbana

L'attuale Unità Immobiliare Urbana, mappale n. **709 sub 4**, risultava originariamente individuata, all'impianto meccanografico del 30/06/1987, ai mappali nn. **709 sub 2** e **709 sub 3** del foglio **3** del Comune di Brogliano (VI).

A seguito di presentazione all'U.T.E. di Vicenza di pratica per Variazione del 11/10/1996 al n. 10.886/1996 di prot. per "FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" in atti dal 10/05/1999 veniva generata l'attuale unità immobiliare urbana individuata al mappale n. **709 sub 4**.

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuale proprietaria

- Sig.ra _____, nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 (C.F.: _____), per la quota indivisa di 1/2 dei beni immobili in forza di atto di donazione in data 04/02/2021 ai nn. 34.768/15.951 di rep./racc. del notaio Francesco DE STEFANO di Schio (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 19/02/2021, ai nn. 3.633 R.G. e 2.556 R.P.

Riferito limitatamente all'unità immobiliare catastalmente individuata all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappale n. **709 sub 4** (alloggio).

L'atto risulta a carico del Sig. _____, nato a Brogliano (VI) l'08/09/1950 (C.F.: _____).

- Sigg. _____, nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 (C.F.: _____), e del Sig. _____ per la quota indivisa di 1/2 ciascuno dei beni immobili in forza di atto di compravendita in data 30/09/1997 ai nn. 24.019/2.480 di rep./racc. del notaio Carlo SAPIENZA di Arzignano (VI), ivi registrato all'Ufficio del Registro il 16/10/1997 al n. 310 serie atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 24/10/1997, ai nn. 16.731 R.G. e 11.769 R.P.

Riferito limitatamente all'unità immobiliare catastalmente individuata all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappale n. **709 sub 4** (alloggio).

L'atto risulta a carico della Sig.ra _____, nata a Chiampo (VI) il 03/03/1928 (C.F.: _____).

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 in seguito al rilascio di Permesso di Costruzione n. **632** di prot. e n. **6** di registro del 27/04/1961.

L'attestato di abitabilità è stato rilasciato il 20/09/1962, ma sullo stesso non è presente la firma del Sindaco.

In seguito è stato oggetto di un intervento edilizio per il “ *Rifacimento della copertura esistente* “ autorizzato a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n. **35/82** di pratica e n. 1530/82 di prot. del 19/06/1982.

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 difforme a quanto evidenziato nella pratica edilizia di cui alla C.E. **6/1961** del 27/04/1961.

Il progetto autorizzato nel 1961 prevedeva infatti una diversa sagoma del fabbricato, era distribuito su due livelli (piano terra e piano seminterrato) di eguali dimensioni di mq. 106 circa per ogni livello, non collegati direttamente tra loro.

Concessione Edilizia n. **35/82** di pratica rilasciata il 19/06/1982 non presentava tavole di progetto ma solamente foto dello stato di fatto e pertanto non esplicita la situazione del fabbricato a tale data.

Le dimensioni del fabbricato attuale risultano ridotte rispetto a quello autorizzato, (mq. 92 anziché mq. 106), ma risultano realizzati alcune porzioni di fabbricato poste a confine del lotto in assenza di regolare autorizzazione, quali una tettoia realizzata lungo via Zini a piano terra in corrispondenza del prospetto ovest, una porzione di fabbricato ed un'ampia terrazza coperta a piano seminterrato, ed infine una porzione di fabbricato a piano interrato. Si precisa che il fabbricato è inserito, rispetto alla vigente normativa urbanistica, in area classificata come Z.T.O. “ C1/5 – aree edificate da completare “ con indice fondiario massimo 1,00 mc./mq. e rapporto di copertura fondiario massimo pari al 30%, e pertanto il volume realizzato risulta eccedente rispetto agli standard urbanistici previsti.

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 l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme con la planimetria depositata, fatta eccezioni per lievi modifiche rispetto alla stessa, ma risultano accatastate anche le porzioni di fabbricato non autorizzate.

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), e nuova planimetria all'Ufficio del Territorio di Vicenza.

Per le porzioni di fabbricato non sanabili dovrà essere prevista la loro demolizione.

I costi per la regolarizzazione possono essere quantificati, approssimativamente, in circa: € **20.000,00**, comprensivi di spese tecniche ed oneri.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

Sig.ra _____, nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 (C.F.: _____),
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 dalla Sig.ra _____, nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 (C.F.: FLPMGH52R59B196F), **esecutata**, e dal marito Sig. _____, nato a Brogliano (VI) l'08/09/1950 (C.F.: _____).

7) REGIME PATRIMONIALE

Alla data della stipula atto di compravendita in data 30/09/1997 ai nn. 24.019/2.480 di rep./racc. del notaio Carlo SAPIENZA di Arzignano (VI), ivi registrato all'Ufficio del Registro il 16/10/1997 al n. 310 serie atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 24/10/1997, ai nn. 16.731 R.G. e 11.769 R.P., la Sig.ra _____, nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 (C.F.: _____) risultava coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. _____, nato a Brogliano (VI) l'08/09/1950 (C.F.: _____).

Alla data della stipula atto di donazione in data 04/02/2021 ai nn. 34.768/15.951 di rep./racc. del notaio Francesco DE STEFANO di Schio (VI), trascritto alla Conservatoria dei

RR. II. di Vicenza il 19/02/2021, ai nn. 3.633 R.G. e 2.556 R.P., la Sig.ra
, nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 (C.F.:)
risultava coniugata in regime di separazione legale dei beni con il Sig. ,
nato a Brogliano (VI) l'08/09/1950 (C.F.:).

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 giudiziale (Attiva), derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza con atto al n. 2982/2015 di rep. in data 20/08/2015 a favore della **Banca S. Giorgio e Valle Agno – Credito Cooperativo di Fara Vicentino** (C.F.: 00232120246) con sede a Fara Vicentino (VI), iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 17/09/2015 ai nn. 15.838 R.G. e 2.553 R.P.

Importo ipoteca € 250.000,00

Importo capitale € 224.231,79

L'iscrizione è a carico del Sig. , nato a Brogliano (VI) l'08/09/1950 (C.F.:).

Beni immobili colpiti: quota di 1/2 della proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappale n. **709 sub 4**.

2. Pignoramenti:

1. 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, della Sig.ra _____, nata a Brogliano (VI) il 19/10/1952 (C.F.: _____).

Beni immobili colpiti, tra gli altri: intera quota della proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Brogliano (VI) – foglio **3** – mappale n. **709 sub 4**.

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.

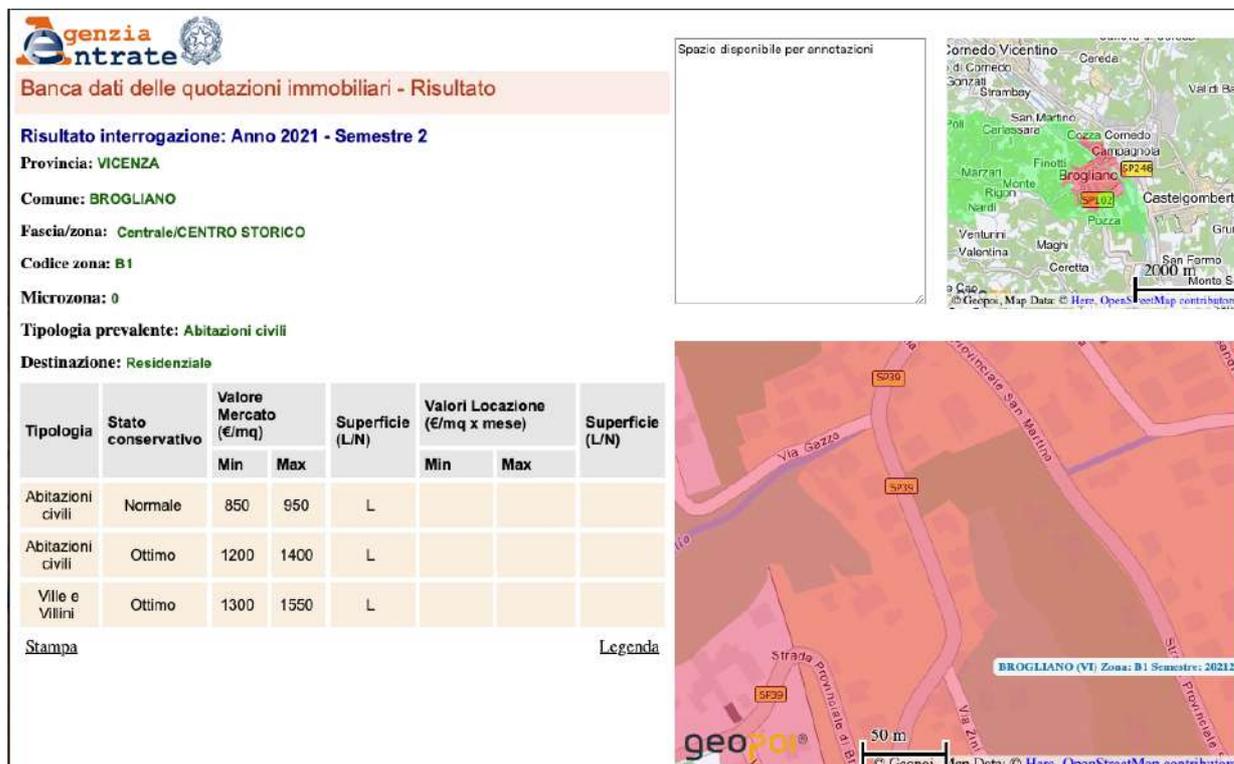
L'immobile in esame (Subject) è localizzato a Brogliano (VI) in zona B1 " **Centrale** – **CENTRO STORICO** " a destinazione *Residenziale*.

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)	€ 62.000,00	€ 65.000,00	€ 105.000,00	€ -
Data (mesi)	20/05/21	31/03/22	21/07/22	06/09/22
Superficie principale (m ²) SEL	53	73	98	92
area esclusiva (m ²)	0	0	0	0
terrazze/logge (m ²)	24	0	0	0
cantina/soffitta (m ²)	0	0	0	110
Bagni	1	1	2	2
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	0	0	0	1
Stato di manutenzione (n)	5	4	6	2
Affaccio (n)	2	3	2	4
Box per auto (0-2)	1	1	1	0
sup. commerciale	59	73	98	147
Rapporti mercantili		Importo		
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	-€ 367,87	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 385,67	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 623,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.050,85	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 890,41	euro/m ²	€ 890,41
Prezzo sup. princ. A	€ 1.071,43	euro/m ²	SEL
Prezzo aree	€ 89,04		
Prezzo terrazze/logge	€ 222,60	euro/m ²	
Prezzo cantine/soffitte	€ 445,21	euro/m ²	
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		€ 62.000,00		€ 65.000,00		€ 105.000,00	-
Data (mesi)	15,8	-€ 5.812,29	5,3	-€ 2.044,03	1,567	-€ 976,03	06/09/22
Superficie principale (m ²)	53	€ 34.726,03	73	€ 16.917,81	98	-€ 5.342,47	92
arre scoperte (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
terrazze/logge (m ²)	24	-€ 5.342,47	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
cantina/soffitta (m2)	0	€ 48.972,60	0	€ 48.972,60	0	€ 48.972,60	110
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 30.000,00	4	-€ 20.000,00	6	-€ 40.000,00	2
Box per auto (0-3)	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	0
Ultimo piano	0		0		0		1
Affaccio (n)	2		3		2		4
Prezzi corretti		€ 94.543,87		€ 98.846,38		€ 97.654,10	
		VALORE MEDIO		€ 97.014,78		4,6%	DIVERGENZA
						VERO	
STIMA MONOPARAMETRICA							
		∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL _{sub}	Valore monop	Scarto
		€ 232.000,00	230	€ 1.008,70	147	€ 148.278	-34,6%

Pertanto il valore complessivo del fabbricato residenziale da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€. 97.014,78** che si arrotonda ad **€ 97.000,00**.

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.

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

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
Alloggio	mq. 147,00	€. 97.000,00	€ 97.000,00
VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE			€ 97.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima			
Spese di regolarizzazione immobile:			€ 20.000,00
VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETRATTE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE			€ 77.000,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:			€ 11.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ **65.500,00**

Offerta minima

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

€ **49.100,00**

PUBBLICITA'

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, 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 **002** creata in data 06/09/2022

il perito
Arch. Sofia Pacchin

