



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 315/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Creditore procedente: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA e per essa IQERA ITALIA S.P.A.

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/05/2025

Identificazione beni: Beni in Brogliano (VI), Via XXV Aprile, n. 8 Int. 4
Dati Catastali: NCEU, Comune di Brogliano – Foglio 1, P.lla n.1054, sub. 15 (A/2), sub. 32 (C/6), sub. 35 (C/6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Esperto stimatore: Dott. Arch. Alfonso Pozza – Vicolo Matteotti, 15 – Bassano del Grappa (VI)
Mail: pozzaal@libero.it – tel: 0424/227262
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza - Via Volto, 63 – Longare (VI)
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **315/2024**, promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** e per essa **IQERA ITALIA S.P.A.** (già **SISTEMIA S.P.A.**) contro

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/05/2025

Esperto stimatore: Dott. Arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (pag. 9): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra su corte comune.

Ubicazione (pag. 6): Brogliano (VI), Via XXV Aprile, n.8 Int.4

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): NCEU - Foglio 1, Particella n.1054 sub. 15 (A/2), sub. 32 (C/6), sub. 35 (C/6)

Metri quadri (pag. 13): appartamento 71,20 m² circa, cantina 10,15 m² circa, poggiosi 11,30 m² circa, garage 20,10 m² circa, posto auto 11,00 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 10): più che sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 205): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): non sono state riscontrate difformità edilizie e/o catastali

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 34): € 108.000

Date/valori comparabili reperiti (pag. 33): comparabile A: 23/02/2023, € 158.000; comparabile B: 29/05/2023, € 117.000; comparabile C: 22/12/2022, € 145.000

Valore di vendita forzata proposto (2935): € 92.000

Valore debito: € 166.562,42 oltre i successivi interessi, le spese di notifica dell'atto di precetto e legali nonché le ulteriori occorrenze, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 18): occupato da soggetto terzo alla procedura con regolare contratto di locazione

Titolo di occupazione (pag. 18): contratto di locazione

Oneri (pag. 23): non ci sono spese condominiali

APE (pag. 17): l'appartamento è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, classe E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): nulla da segnalare

Lotto (pag. 36): unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	11
3.3	Confini N-E-S-O.....	12
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	13
3.5	Certificazione energetica	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	18
4.1	Possesso.....	18
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5.	ASPETTI CATASTALI	18
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
5.2	Intestatari catastali storici	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	20
5.4	Giudizio di conformità catastale	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati	25
7.3	Disciplina urbanistica	25
7.4	Perimetro del “mandato”	27
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	28
8.1	Oneri e vincoli	28
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 27/01/2025)	29
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	31
9.	SUOLO DEMANIALE.....	33
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	33
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	33



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	33
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	33
12.1	Metodo di valutazione	33
12.2	Stima del valore di mercato	34
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	35
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	36
12.5	Giudizio di vendibilità'	36
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	36
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	36
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	36
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	36
15.	LOTTI	36
16.	OSSERVAZIONI FINALI	36
17.	ELENCO ALLEGATI.....	37



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 27/10/2024: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Marialuisa Nitti dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 30/10/2024;
- 30/10/2024: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 05/11/2024: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione di adeguata documentazione catastale e ipotecaria tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 11/11/2024: invio a mezzo mail al Comune di Brogliano (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti";
- 15/11/2024: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 25/11/2024: deposito Check List;
- 03/12/2024: visione documenti presso Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano con invio di copia degli stessi in data 05/12/2024;
- 20/12/2024: presentazione istanza richiesta di proroga;
- 09/01/2025: sospensione delle operazioni peritali da parte del G.E.;
- 11/02/2025: il G.E. con suo provvedimento disponeva la ripresa delle operazioni peritali e fissazione Udiienza art. 569 c.p.c. al 27/05/2025;
- 05/03/2025: alle ore 9.30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'occupante gli immobili stessi con la sua famiglia;
- 06/03/2025: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Brogliano (VI) di richiesta certificati occupanti l'immobile; la documentazione è stata recapitata via PEC in data 24/03/2025.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e garage al piano interrato e posto auto al piano terra, di un complesso edilizio costituito da due fabbricati (Condominio A e Condominio B) aventi piano interrato comune e volumi separati ai piani superiori; l'unità residenziale fa parte del Condominio "A" ubicato al civico n. 8 di Via XXV Aprile del Comune di Brogliano (VI), in una zona pianeggiante a ridosso del corso del fiume Agno e posta a circa 650 metri a nord/est della sede municipale, caratterizzata da un'alternanza di edifici residenziali, artigianali e produttivi.

I principali servizi (supermercati, negozi, farmacia, fermata autobus, ufficio postale, ecc.) sono collocati in zona centrale del paese, dove si segnala la presenza di scuola dell'infanzia e primaria.

La principale via di comunicazione per raggiungere il Comune di Brogliano è l'autostrada A4 (uscita di Montecchio-Alte Ceccato) o, rimanendo all'interno della stessa, imboccando all'altezza di Montecchio Maggiore la SPV (Strada Pedemontana Veneta) con uscita al casello Valle Agno, posto a poche centinaia di metri dalla sede comunale.



Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituito dalle seguenti unità:

- A. appartamento al piano primo con cantina al piano interrato, individuati al Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella n.1054 sub.15;
- B. garage al piano interrato individuato al Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella n.1054 sub.32;
- C. posto auto scoperto al piano terra individuato al Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella n.1054 sub.35.

Il fabbricato residenziale, denominato “Condominio A”, avente asse longitudinale principale in direzione nord-ovest/sud-est e costruito tra la fine degli anni '90 e gli inizi degli anni 2000, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo) con un piano interrato in comune ad altro fabbricato denominato “Condominio B”, dove sono ubicate cantine e garage di entrambi gli edifici; l'accesso agli appartamenti ai piani superiori del Condominio A, due per piano, avviene tramite vano scala comune e ascensore.

Il lotto su cui sorgono i due fabbricati (Particella n.1054), planimetricamente a forma di quadrilatero irregolare e andamento pressoché pianeggiante, confina a nord con la Particella n.1108, a est con Via del Lavoro, a sud con le Particelle n. 521, 694 e 1283, a ovest con Via XXV Aprile.

Sul fronte ovest lungo Via XXV Aprile sono collocati due cancelli in metallo di accesso pedonale agli edifici a servizio di corsie pavimentate con lastre di graniglia che conducono agli ingressi condominiali costituiti da portoni con struttura in metallo e vetrata, e un cancello carraio comune alle due palazzine (del tipo motorizzato con apertura a libro) con scivolo pavimentato in masselli di calcestruzzo fino a raggiungere una corsia coperta con pavimentazione in calcestruzzo liscio al piano interrato.

Si rileva che la recinzione, presente solo su parte del lotto, è costituita da due diverse tipologie: muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica a ritti verticali a delimitazione delle corsie comuni di accesso e aree di corte esclusive degli appartamenti al piano terra, o zoccolo in muratura e sovrastanti stanti in metallo a sostegno di rete a maglie rettangolari.

L'area a nord/ovest del lotto destinata a parcheggio scoperto, pavimentata con fondo in asfalto e posti auto in gran parte privi di fasce di delimitazione tra le varie proprietà, è recintata sui fronti nord e est con zoccolo in muratura e sovrastanti stanti in metallo a sostegno di rete a maglie rettangolari.

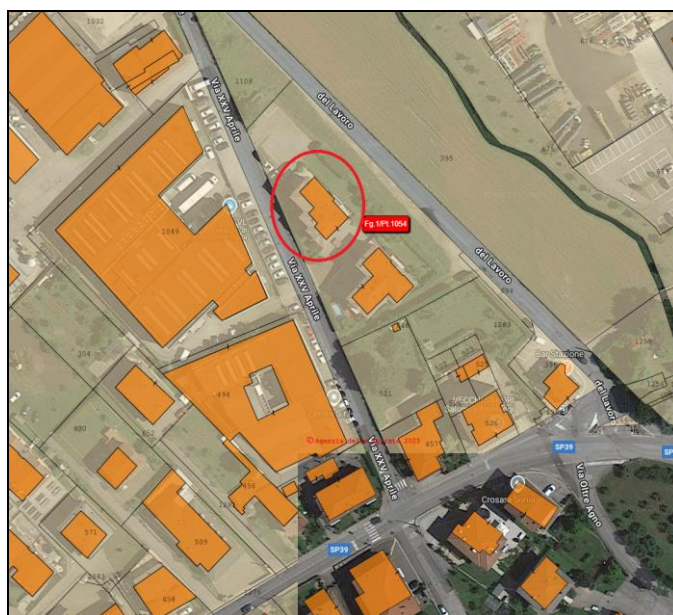


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

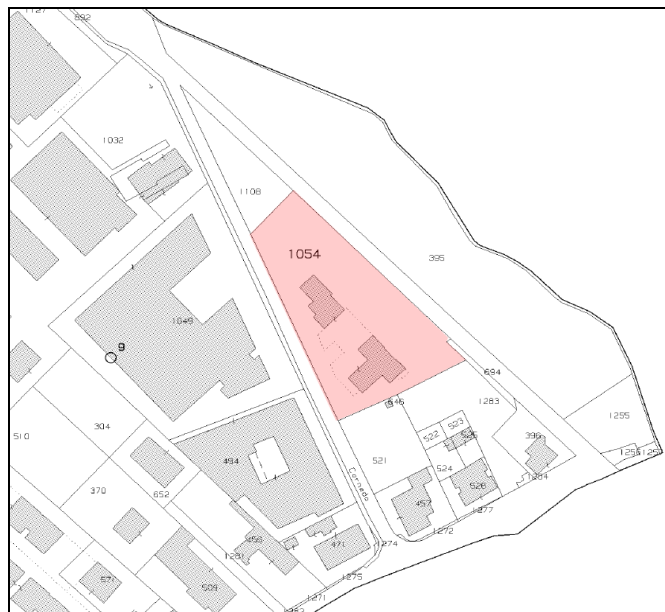


Figura 2. Estratto mappa catastale (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

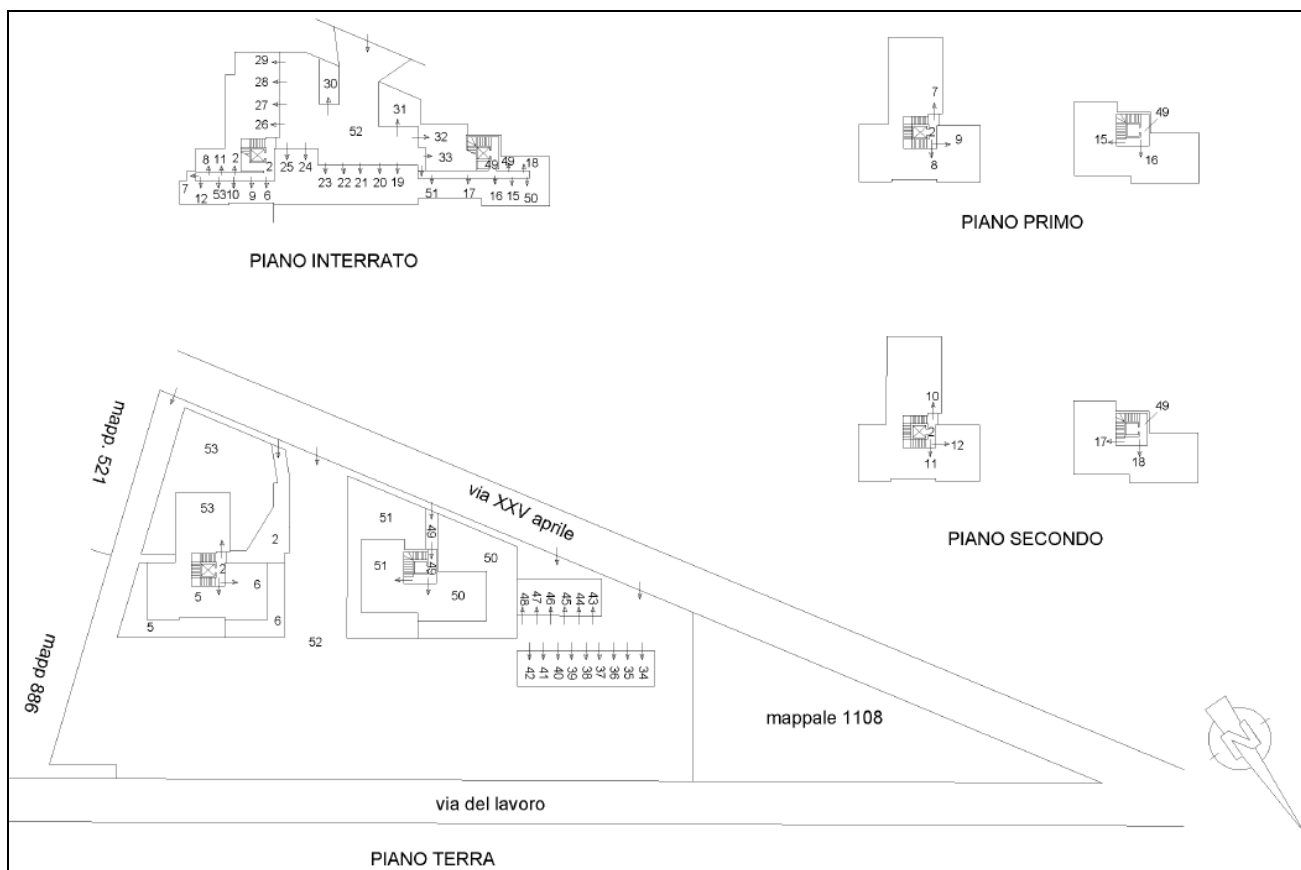


Figura 3. Estratto planimetria del complesso immobiliare ([Allegato N.4](#))

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune BROGLIANO		Sezione	Foglio 1	Particella 1054	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	via xxv aprile		S1-T - 1-2			BCNC, CORRIDOIO D' INGRESSO, VANO SCALE, ASCENSORE, CORRIDOIO E LOCALE AL PIANO S1 COMUNE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 53
4						SOPPRESSO
5	via xxv aprile		S1-T			ABITAZIONE
6	via xxv aprile		S1-T			ABITAZIONE
7	via xxv aprile		S1-1			ABITAZIONE
8	via xxv aprile		S1-1			ABITAZIONE
9	via xxv aprile		S1-1			ABITAZIONE
10	via xxv aprile		S1-2			ABITAZIONE
11	via xxv aprile		S1-2			ABITAZIONE
12	via xxv aprile		S1-2			ABITAZIONE
15	via xxv aprile		S1-1			ABITAZIONE
16	via xxv aprile		S1-1			ABITAZIONE
17	via xxv aprile		S1-2			ABITAZIONE
18	via xxv aprile		S1-2			ABITAZIONE
19	via xxv aprile		S1			GARAGE
20	via xxv aprile		S1			GARAGE
21	via xxv aprile		S1			GARAGE
22	via xxv aprile		S1			GARAGE
23	via xxv aprile		S1			GARAGE
24	via xxv aprile		S1			GARAGE
25	via xxv aprile		S1			GARAGE
26	via xxv aprile		S1			GARAGE
27	via xxv aprile		S1			GARAGE
28	via xxv aprile		S1			GARAGE
29	via xxv aprile		S1			GARAGE
30	via xxv aprile		S1			GARAGE
31	via xxv aprile		S1			GARAGE
32	via xxv aprile		S1			GARAGE
33	via xxv aprile		S1			GARAGE
34	via xxv aprile		T			GARAGE
35	via xxv aprile		T			GARAGE
36	via xxv aprile		T			GARAGE
37	via xxv aprile		T			GARAGE
38	via xxv aprile		T			GARAGE
39	via xxv aprile		T			GARAGE
40	via xxv aprile		T			GARAGE
41	via xxv aprile		T			GARAGE
42	via xxv aprile		T			GARAGE
43	via xxv aprile		T			GARAGE
44	via xxv aprile		T			GARAGE
45	via xxv aprile		T			GARAGE
46	via xxv aprile		T			GARAGE
47	via xxv aprile		T			GARAGE
48	via xxv aprile		T			GARAGE
49	via xxv aprile		S1-T - 1-2			BCNC CORRIDOIO DI INGRESSO P.T., VANO SCALE, ASCENSORE, CORRIDOIO E LOCALE P. S1 COMUNE AI SUB. 15, 16, 17, 18, 50, 51
50	via xxv aprile		S1-T			ABITAZIONE
51	via xxv aprile		S1-T			ABITAZIONE
52	via xxv aprile		T			BCNC, CORTE PIANO TERRA, AREA SCOPERTA E ACCESSO AI GARAGES PIANO INTERRATO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI
53	via xxv aprile	SNC	S1-T			ABITAZIONE E AREA ESCLUSIVA



Comune BROGLIANO		Sezione	Foglio 1	Particella 1108	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via xxv aprile		T			AREA URBANA DI MQ. 668

Figura 4. Elenco dei subalterni (Allegato N.4)

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituito dalle seguenti unità:

- A. abitazione al piano primo con cantina al piano interrato, individuate al Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella n.1054 sub.15;
- B. garage al piano interrato individuato al Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella n.1054 sub.32;
- C. posto auto scoperto al piano terra individuato al Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella n.1054 sub.35.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in pilastri di c.a. e muratura, primo solaio del tipo “predalles” a vista, gli altri solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), parapetti in calcestruzzo, copertura a padiglione, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo.

Figura 5. Foto esterni (Allegato N.2)



Vista fronte sud/ovest fabbricato da Via XXV Aprile



Vista fronti sud e ovest fabbricato da Via XXV Aprile



Vista fronte ovest fabbricato da Via XXV Aprile



Vista fronte nord e ovest fabbricato da Via XXV Aprile





Vista fronte nord e ovest fabbricato da Via XXV Aprile



Vista fronte nord e ovest fabbricato da Via XXV Aprile



Vista fronti nord e est fabbricato da lotto di pertinenza



Ingresso Condominio A da Via XXV Aprile



Accesso e scivolo carraio comune da Via XXV Aprile



Area a nord/ovest adibita a posti auto

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor
descritti nell'Atto di Pignoramento:

degli immobili che così risultano

(...) *“diritto di proprietà piena ed esclusiva sui seguenti beni immobili nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 cc, quand'anche non specificamente indicati, nonché le ragioni di comproprietà che a detti immobili competono sull'area e su tutti gli enti che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni:*

Catasto fabbricati del Comune di Brogliano (VI):

- Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 15 cat. A/2 consistenza 4,5 vani



- Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 32 cat. C/6 consistenza 16 mq
- Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 35 cat. C/6 consistenza 11 mq (...).

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, il quale è divenuto proprietario dei beni pignorati in seguito a:

- Atto di "COMPRAVENDITA" in data 11/07/2003, Rep. N.21.533 Racc. 3.821 Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 04/08/2003 ai n.ri 19955 R.G. e 13480 R.P., attraverso il quale la Società "IMPRESA EDILE DEI F.LLI PRETTO FERRUCCIO E IVANO S.N.C." con sede a Cornedo Vicentino (VI) – C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della provincia di Vicenza 02204780247, vendette al Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, le unità immobiliari che venivano così identificate:

(...)

- a) *La piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari destinate ad abitazione con cantina annessa, garage e posto auto scoperto pertinenti in Comune di Brogliano, con accesso da Via XXV Aprile n. 8, censite nel C.F. al Foglio 1,*
m.n. 1054 sub 15, Via 25 aprile, p. T-1-S1, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, R.C. Euro 360,23,
m.n. 1054 sub 32, Via 25 aprile. P. S1, cat. C/6, cl. U, mq. 16, R.C. Euro 23,14,
m.n. 1054 sub 35, Via 25 aprile, p. T, cat. c/6, cl. U, mq. 11, R.C. Euro 15,91.
- b) *La proporzionale quota di proprietà dell'area e delle parti comuni censite in Comune di Brogliano nel C.F. al Foglio 1,*
m.n. 1054 sub 1, Via 25 aprile, p. T-S1, b.c.n.c.
m.n. 1054 sub 49, Via 25 aprile, p. T-S1-1-2, b.c.n.c. (...)

Si evidenzia che il m.n. 1054 sub 1, in seguito a aggiornamento elenco dei subalterni in data 05/07/2011, è stato soppresso generando il m.n. 1054 sub 52.

Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1

- Particella n.1054 sub. 15 – Categoria: A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.1054 sub. 32 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.1054 sub.35 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Poiché i beni pignorati sono composti da un appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato oltre a posto auto scoperto al piano terra, effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore procede con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

- L'appartamento al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.–E.–S), vano scala comune e appartamento altra ditta (O.);



- la cantina al piano interrato confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), cantina altra ditta (E.), corridoio comune (S.), cantina altra ditta (O.);
- il garage al piano interrato confina in senso orario (N.E.S.O.): garage altra ditta (N.), corsia carraia coperta comune (E.), stacco del fabbricato (S.), vano scala comune (O.);
- il posto auto scoperto al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): area di corte comune (N.), posto auto altra ditta (E.), area di corte comune (S.), posto auto altra ditta (O.).

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. Appartamento (Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Particella n.1054 sub.15)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo con cantina al piano interrato, che dalla scheda catastale ([Allegato N 4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N 7](#)) risulta così composta:

- piano primo: soggiorno/cucina, corridoio, bagno, 2 camere, w.c., 2 poggiali;
- piano interrato: cantina.

L'accesso all'appartamento al piano primo avviene tramite vano scala comune a "L", con alzate e pedate rivestite in marmo e corrimano in legno, che si sviluppa a ridosso di un ascensore centrale a servizio di tutti i piani di cui si compone il fabbricato (dal piano interrato al piano secondo).

L'altezza interna dei locali rilevata durante il sopralluogo risulta di circa ml.2,72 al piano primo e circa ml.2,54 al piano interrato, leggermente difforni rispetto a quanto indicato sia nella scheda catastale che nelle tavole dell'ultimo progetto autorizzato (ml. 2,70 al piano primo e ml. 2,50 al piano interrato).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione nel complesso più che sufficiente, con portoncino d'ingresso del tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle o in parquet di legno nelle due camere (usurati in alcuni punti), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno a ovest ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, vasca, lavabo e vaso sanitario.

Il w.c.-bagno a sud ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle ceramiche, cabina doccia, lavabo, vaso sanitario e bidet.

La cantina al piano interrato, con accesso da corridoio comune mediante porta in legno, presenta serramento esterno in alluminio con vetrocamera, pavimento in getto di calcestruzzo liscio, pareti interne tagliafuoco in calcestruzzo alleggerito con argilla espansa, parete contro-terra in calcestruzzo armato, soffitto in travi tipo "predalles" a vista.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano; si segnala che alla data del sopralluogo le utenze del gas risultavano non attive e per cucinare veniva utilizzata una bombola a gpl ubicata all'interno del vano cucina.

Si ritiene che per verificare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe comunque necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

L'appartamento al piano primo sviluppa una superficie calpestabile di circa mq. 58,60, i poggiali di circa mq.11,30, e la cantina al piano interrato sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.8,50.



Figura 6. Foto abitazione ([Allegato N.2](#))

Piano Terra – Interno ingresso comune



Piano Primo – Ingresso appartamento da pianerottolo



Piano Primo – Zona ingresso da interno appartamento



Piano Primo – Soggiorno-cucina lato nord/est



Piano Primo – Soggiorno-cucina lato sud/est



Piano Primo – Zona ingresso-corridoio da soggiorno



Piano Primo – Bagno a ovest



Piano Primo – Camera a sud/ovest





Piano Primo – W.c. a sud/est



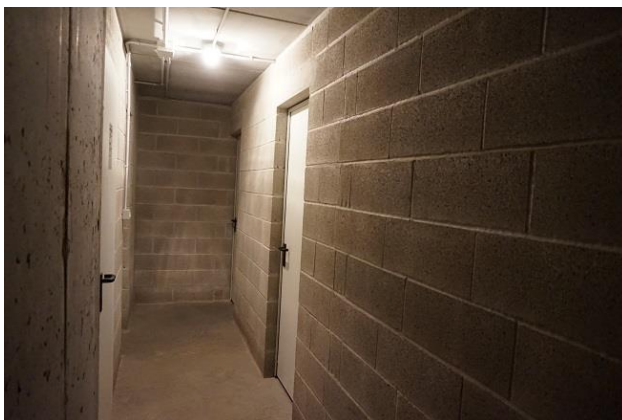
Piano Primo – Camera a nord/est



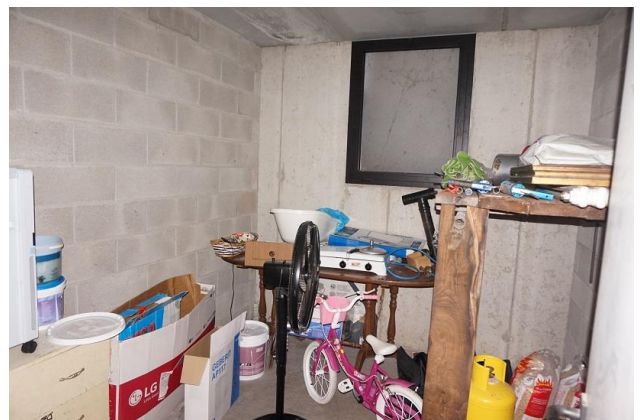
Piano Primo – Particolare caldaia in cucina



Piano Primo – Poggiolo a sud/ovest



Piano interrato – Corridoio comune di accesso a cantina



Piano interrato – Cantina

B. Garage (Catasto Fabbricati – Foglio 1 Particella n.1054 sub.32)

Il vano, che dalla scheda catastale ([Allegato N 4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N 7](#)) risulta composto da uno spazio rettangolare, è ubicato al piano interrato dell'edificio e servito da corsia coperta comune sia del Condominio "A" che del Condominio "B"; l'accesso avviene attraverso portone basculante in metallo, pavimento in calcestruzzo liscio, soffitto in lastre tipo "predalles" a vista, pareti perimetrali in calcestruzzo a vista, pareti interne tagliafuoco in calcestruzzo alleggerito con argilla espansa; lo stato di manutenzione è buono.

Il garage sviluppa una superficie calpestabile di circa mq 15,60.

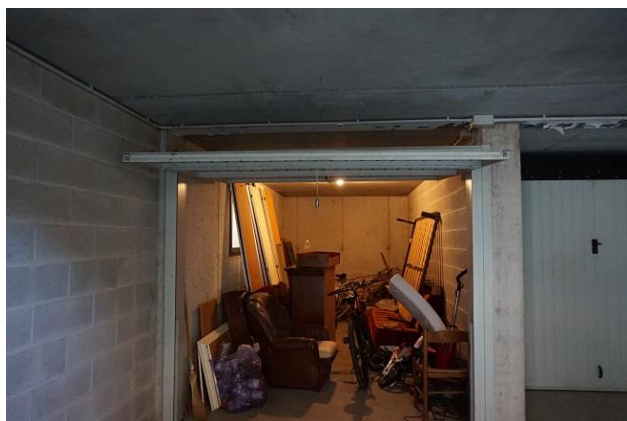


Figura 7. Foto garage ([Allegato N.2](#))

P. interr. – Porta collegamento corsia e corridoio comuni



Piano interrato – Portone basculante garage



Piano interrato – Garage



Piano interrato – Particolare interno garage

C. Posto auto scoperto (Catasto Fabbricati – Foglio 1 Particella n.1054 sub.35)

Posto auto al piano terra, ubicato su area scoperta ad uso parcheggio, a servizio di alcune delle unità che compongono i due fabbricati denominati Condominio “A” e Condominio “B”.

L’area, priva di cancello carraio, presenta fondo in asfalto con prevalenza di posti auto privi di delimitazione segnaletica (compreso quello in oggetto), separata dalla strada a ovest da cordolo in muratura e accesso individuato da due dissuasori in cemento con catenella in metallo, recinzione sui lati nord e est costituita da zoccolo in muratura con sovrastanti stanti in metallo a ritti verticali con rete a maglie rettangolari, priva di recinzione sul lato sud a confine con area verde condominiale; lo stato di manutenzione è sufficiente.

Il posto auto sviluppa una superficie calpestabile di circa mq 11,00.

Figura 8. Foto posto auto ([Allegato N.2](#))

Piano Piano Terra – Area scoperta adibita a posti auto



Piano Terra – Individuazione posto auto di proprietà



Superficie commerciale

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25); pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Primo	Abitazione	71,20	1,00	71,20
Primo	Poggioli	11,30	0,33	3,73
Interrato	Cantina	10,15	0,50	5,07
Interrato	Garage	20,10	0,66	13,27
Terra	Posto auto	11,00	0,20	2,20
TOTALE				95,47

3.5 Certificazione energetica

Per l'appartamento (Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Particella n.1054 sub.15) è stato reperito l'APE (codice identificativo n.90145/2016, validità fino al 13/09/2026) a firma del Geom. Paolo Luca Vallortigara di Cornedo Vicentino (VI) ([Allegato N.1](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 110,80 kWh/m² anno.



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili pignorati, di proprietà dell'esecutato, sono stati locati a soggetto terzo, Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____), che risulta risiedere presso gli stessi con la sua famiglia, come da comunicazione dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Brogliano inviato al sottoscritto in data 24/03/2025. ([Allegato N.12](#))

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Gli immobili pignorati al momento del sopralluogo risultavano locati con "Contratto di locazione di immobile" stipulato in data 20/05/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate sede di Valdagno (VI) in data 22/05/2023 al n. 1295 Serie 3T, con data inizio locazione 20/05/2023 e data fine locazione 19/05/2027 e canone di locazione annuo dichiarato di Euro 4.800,00. ([Allegato N.11](#))

Verifica congruità Canone di Locazione

Relativamente all'importo del canone annuo di locazione si è proceduto ad una verifica se lo stesso fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato attraverso un confronto tra le offerte locative per immobili ad uso abitativo nel Comune di Brogliano (VI), ed i dati elaborati dal "Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza".

Non essendo state rilevate offerte locative di agenzie immobiliari, si è proceduto assumendo i dati del Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza, che riporta i valori medi rilevati dalle agenzie immobiliari, per il Comune di Brogliano (VI) che indica, per la zona in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, un valore massimo di circa € 4,96/mq. per appartamenti in stabili di fascia media (di zona).

Elaborando i dati sopra indicati si assume quale valore unitario medio di riferimento l'importo di circa € 4,96/mq. mensili.

Il valore così determinato, sulla base della collocazione dell'immobile, vetustà e stato di conservazione, viene moltiplicato per la superficie calpestabile complessiva di circa mq.79,08 (compreso cantina, garage e posto auto).

Valore locazione stimato: € 4,96/mq. x 79,08 mq. = € 392,24/mese < € 400,00/mese

Dal confronto tra tale importo e quello applicato dal Contratto di affitto (€ 400,00/mese), emerge pertanto che quest'ultimo è superiore a quello stimato.

Il canone applicato, non essendo inferiore ad 1/3 al giusto prezzo, risulta pertanto congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

A tutto il 05/11/2024 il Sig. esecutato _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) risulta proprietario per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1



- **Particella n.1054 sub.15** – Via XXV APRILE – Piano: S1-T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 1 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.80, Totale escluse aree scoperte mq.76 – Rendita: € 360,23;
- **Particella n.1054 sub.32** – Via XXV APRILE – Piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: U – Consistenza: 16 mq – Superficie catastale: Totale 19 mq – Rendita: € 23,14;
- **Particella n.1054 sub.35** – Via XXV APRILE – Piano: T – Categoria: C/6 – Classe: U – Consistenza: 11 mq – Superficie catastale: Totale 11 mq – Rendita: € 15,91.

Variazioni storiche

Particella n.1054 sub.15:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0055929 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9136.1/2005);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2003 Pratica n. 468993 in atti dal 05/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130670.1/2003);
- VARIAZIONE del 12/05/2003 Pratica n. 156467 in atti dal 12/05/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6561.1/2003);
- COSTITUZIONE del 28/11/2001 Pratica n. 537934 in atti dal 28/11/2001 COSTITUZIONE (n. 5561.1/2001).

Particella n.1054 sub.32:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0055929 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9136.1/2005);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2003 Pratica n. 469010 in atti dal 05/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130687.1/2003);
- VARIAZIONE del 12/05/2003 Pratica n. 156467 in atti dal 12/05/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6561.1/2003);
- COSTITUZIONE del 28/11/2001 Pratica n. 537934 in atti dal 28/11/2001 COSTITUZIONE (n. 5561.1/2001).

Particella n.1054 sub.35:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2003 Pratica n. 469013 in atti dal 05/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130690.1/2003);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2002 Pratica n. 368703 in atti dal 28/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15647.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/11/2001 Pratica n. 537934 in atti dal 28/11/2001 COSTITUZIONE (n. 5561.1/2001).

Il complesso immobiliare che comprende i due volumi edilizi precedentemente indicati (Condominio “A” e “B”) insistono sul lotto attualmente individuato al Catasto Terreni Foglio 1 Particella 1054 – ENTE URBANO di are 32.27, che ha assunto l’attuale consistenza in seguito a *FRAZIONAMENTO del 05/02/2004 Pratica n. VI0018689 in atti dal 05/02/2004 (n. 18689.1/2004)*; tale Frazionamento ha generato anche la Particella n.1108 di are 06.68.



Precedentemente la Particella 1054 di are 38.95 era stata originata dalla Particella n.885 stessa superficie in seguito a *Tipo Mappale del 29/10/2001 Pratica n. 339849 in atti dal 29/10/2001 (n. 14988.1/2001)*.

La Particella n. 885 di are 38.95 deriva a sua volta dalla Particella n.14 di are 48.36 in seguito a *FRAZIONAMENTO del 11/01/1996 in atti dal 11/01/1996 (n.76.1/1996)*; tale Frazionamento ha generato anche la Particella n.886 di are 09.41.

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano catastalmente intestati a:

– nato in () il (C.F.:) – proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

- fino al 11/07/2003: Società “IMPRESA EDILE DEI F.LLI PRETTO FERRUCCIO E IVANO S.N.C.” con sede a Cornedo Vicentino (VI) – C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della provincia di Vicenza 02204780247 – Proprietà per la quota di 1/1;
- fino al 14/07/1998: Bicego Ernesto nato a Brogliano (VI) il 09/01/1938 (C.F. BCG RST 38A09 B196X) e Grande Pierina nata a Brogliano (VI) il 04/06/1947 (C.F. GRN PRN 47H44 B196D), proprietari per titoli anteriori al ventennio.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...) “Diritto di proprietà piena ed esclusiva sui seguenti beni immobili nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 cc, quand'anche non specificamente indicati, nonché le ragioni di comproprietà che a detti immobili competono sull'area e su tutti gli enti che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni:

Catasto Fabbricati del Comune di Brogliano (VI):

- Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 15 cat. A/2 consistenza 4,5 vani
- Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 32 cat. C/6 consistenza 16 mq
- Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 35 cat. C/6 consistenza 11 mq (...).

Nella Nota di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune B196 – BROGLIANO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 15 Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani

Immobile n.2

Comune B196 – BROGLIANO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 32 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri

Immobile n.3

Comune B196 – BROGLIANO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 1 Particella 1054 Subalterno 35 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 11 metri quadri (...)



Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente ai beni oggetto della presente relazione di stima, l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

A. Appartamento piano primo (Catasto Fabbricati Foglio 1, Particella n.1054 sub.15)

La planimetria agli atti dell'appartamento al piano primo e cantina al piano interrato, di cui alla scheda depositata in data 12/05/2003 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 05/03/2025.

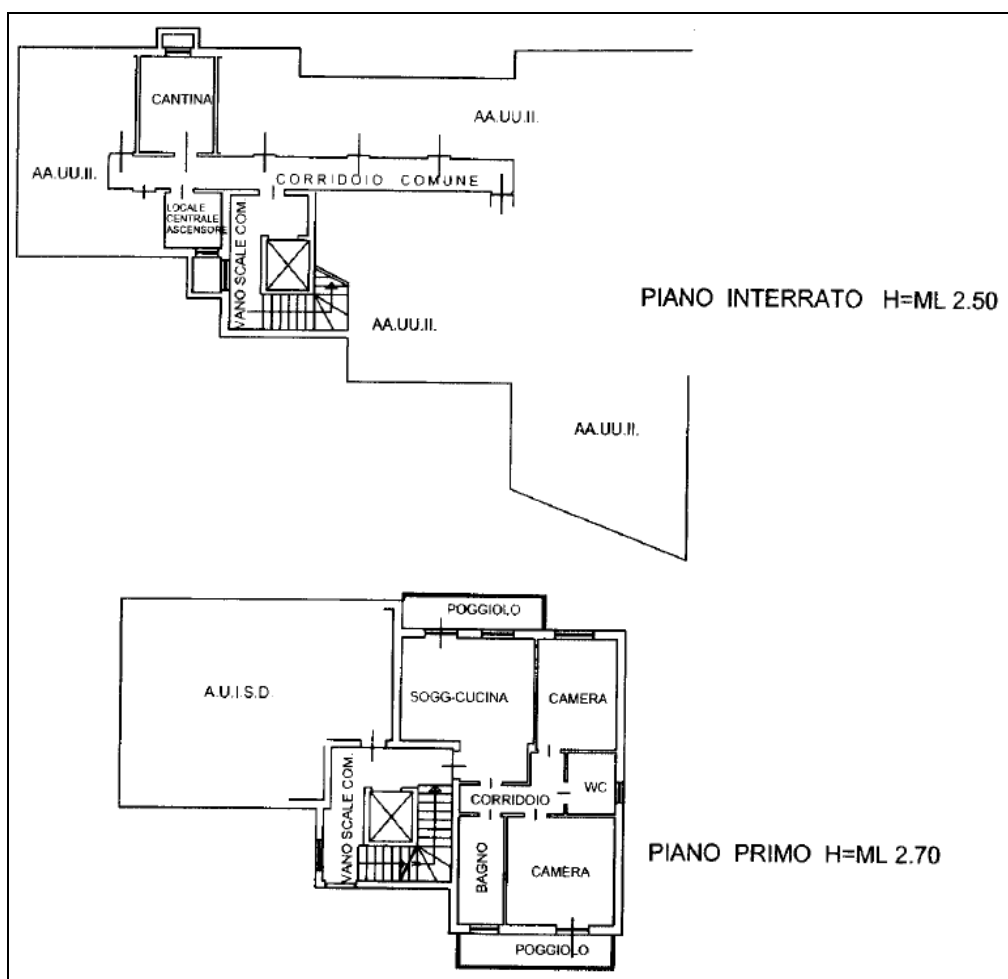


Figura 9. Estratto scheda catastale appartamento (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

B. Garage piano interrato (Catasto Fabbricati Foglio 1, Particella n.1054 sub.32)

La planimetria agli atti del garage al piano interrato, di cui alla scheda depositata in data 15/05/2003 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 05/03/2025.

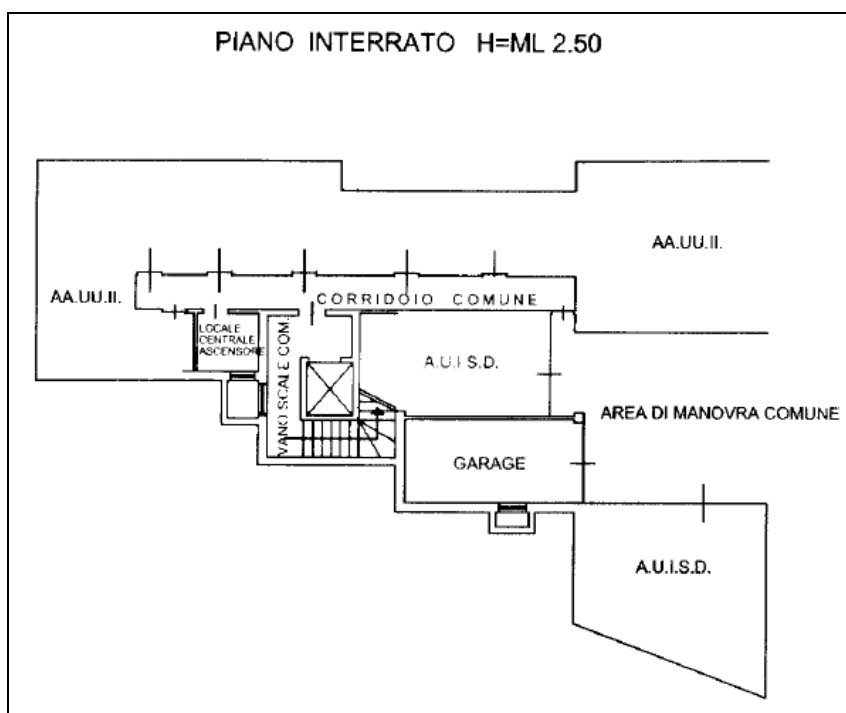


Figura 10. Estratto scheda catastale garage piano interrato (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

C. Posto auto coperto (Catasto Fabbricati Foglio 1, Particella n.1054 sub.35)

La planimetria agli atti del posto auto coperto al piano terra su corte comune, di cui alla scheda depositata in data 28/11/2001 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 05/03/2025.

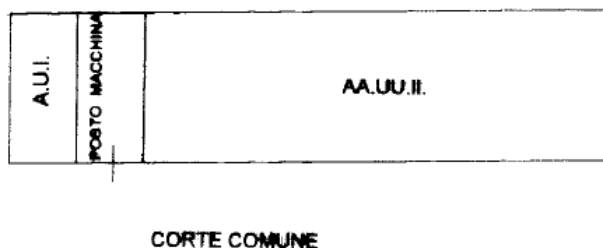


Figura 11. Estratto scheda catastale posto auto piano terra su corte comune (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'esecutato risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei beni oggetto di procedura a seguito di Atto di "COMPRAVENDITA" in data 11/07/2003, Rep. N.21.533 Racc. 3.821 Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 04/08/2003 ai n.ri 19955 R.G. e 13480 R.P.

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti: ([Allegato N.5](#))

- **Atto di Compravendita** in data 14/07/1998, Rep. N.20219 Notaio Dott.ssa Maria Quagliarello di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 03/07/1975 al n.395 R.P..

Tale Atto si riferisce alla compravendita del terreno censito al Catasto Terreni Foglio 1 Particella n.885, soppressa in data 29/10/2001 e variata nella Particella n.1054.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 11/07/2003: Società “IMPRESA EDILE DEI F.LLI PRETTO FERRUCCIO E IVANO S.N.C.” con sede a Cornedo Vicentino (VI) – C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della provincia di Vicenza 02204780247 – Proprietà per la quota di 1/1;
- fino al 14/07/1998: Bicego Ernesto nato a Brogliano (VI) il 09/01/1938 (C.F. BCG RST 38A09 B196X) e Grande Pierina nata a Brogliano (VI) il 04/06/1947 (C.F. GRN PRN 47H44 B196D), proprietari per titoli anteriori al ventennio dell’originario terreno censito al Catasto Terreni Particella n.885 soppresso in data 11/01/1996 in seguito a frazionamento.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall’accesso agli Atti presso l’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Brogliano (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- CONCESSIONE EDILIZIA pratica n. **I99/0021** Prot. rif. n.2172 in data 24/11/1999, tendente a ottenere la Concessione Edilizia per l’esecuzione dei lavori di: **“Realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale – Blocco A”** – Ubicazione: Via XXV Aprile – Dati catastali: Foglio 1 mappale 885-886;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA pratica n. **A99/0083** Prot. n.9931 Prot. rif. n.9017 in data 15/10/2001, tendente a ottenere l’Autorizzazione Edilizia per l’esecuzione dei lavori di: **“Sistemazioni esterne del lotto”** – Ubicazione: Via XXV Aprile – Dati catastali: Foglio 1 mappale 885;
- CONCESSIONE EDILIZIA pratica n. **I01/0081** Prot. n.6029 Prot. rif. n.10522 in data 24/06/2002, tendente a ottenere la Concessione Edilizia per l’esecuzione dei lavori di: **“Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. I99/0022 e all’autorizzazione edilizia n. A99/0083 relativa alla realizzazione di una nuova costruzione ad uso residenziale – Blocco B”** – Ubicazione: Via XXV Aprile – Dati catastali: Foglio 1 mappale 885;
- PERMESSO DI COSTRUIRE pratica n. **I03/0033** Prot. n.6657 Prot. rif. n.3173 in data 21/07/2003, tendente a ottenere il permesso di costruire per l’esecuzione dei lavori di: **“Variante alla concessione edilizia n. I99/0021 e autorizzazione edilizia n. A99/0083 relative alla realizzazione di nuova costruzione ad uso residenziale – Blocco A”** – Ubicazione: Via XXV Aprile – Dati catastali: Foglio 1 mappale 1054;
- COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA’ Prot. N. 682/UT - Pratica n° D03/0025 in data 25/07/2003 per (...) *varianti interne appartamento lato destro scale blocco A delle concessioni Edilizie I99/0021 – A99/0083 – I03/0033*;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA’ Prot. 6934 Pratiche n. I99/0021 – I03/0033 – D03/0025 in data 28/07/2003 - Ubicazione: Via XXV Aprile n. 8 – Dati catastali: Foglio 1 mappale 1054; sub 15 – 16 – 17 – 18 – 32 – 33 – 49 – 50 – 51, dell’immobile a destinazione **Residenziale**.



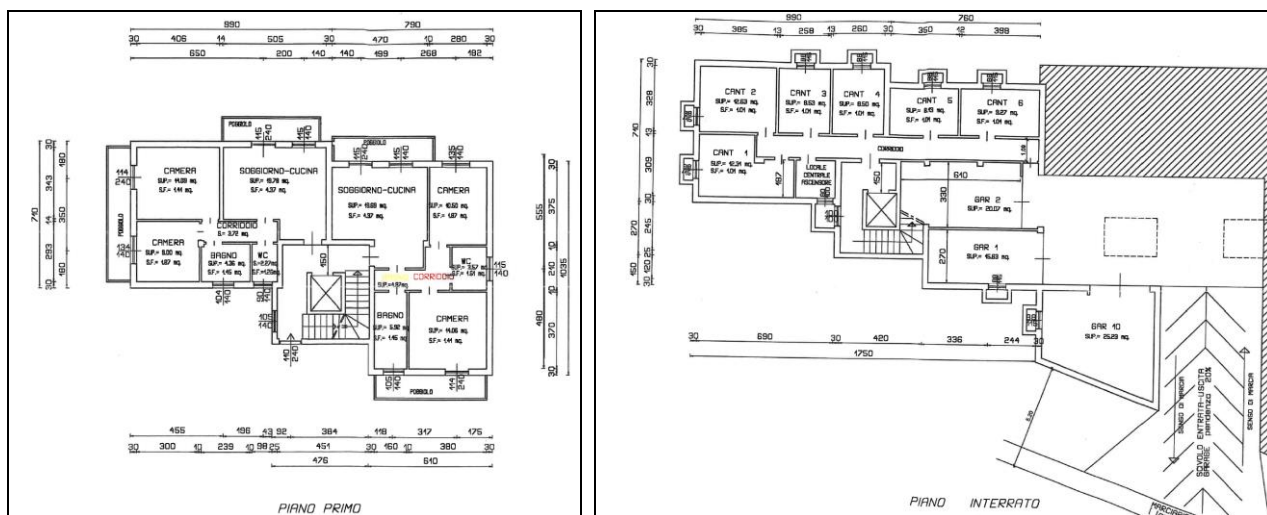


Figura 12. Planimetrie Comunic. Iniz. Attiv. Prot. N. 682/UT Pratica n° D03/0025 del 25/07/2003 ([Allegato N.7](#))



Figura 13. Prospetti (Permesso di Costruire Pratica n. I03/0033 del 21/07/2003) e Sezioni (Concessione Edilizia Pratica I99/0021 del 24/11/1999) ([Allegato N.7](#))

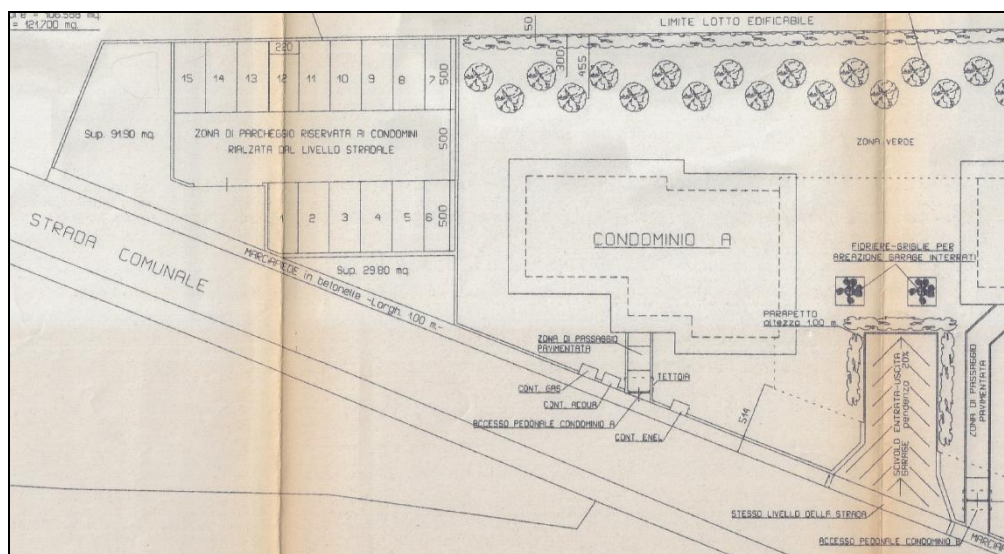


Figura 14. Planimetria sistemazione esterna lotto -Autorizzazione Edilizia Pratica n. A99/0083 del 15/10/2001 – ([Allegato N.7](#))

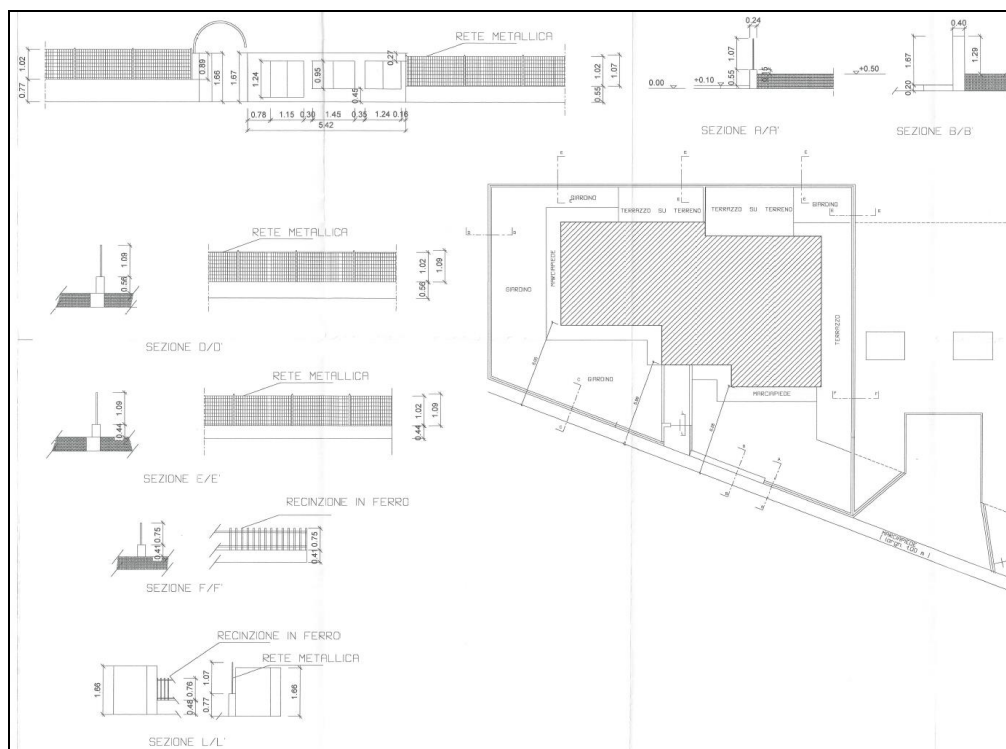


Figura 15. Recinzione Concessione Edilizia Pratica n. I01/0081 del 24/06/2002 – ([Allegato N.7](#))

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante il sopralluogo non si è riscontrata alcuna irregolarità; pertanto gli immobili sono pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

7.3 Disciplina urbanistica ([Allegato N. 8](#))

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Brogliano (VI), P.A.T. Piano di Assetto del Territorio, nell'Elaborato 4b "Carta della Trasformabilità", individuano il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura all'interno delle "Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" e negli "Ambiti Territoriali Omogenei" nelle aree della Sinistra Agno, caratterizzati da una urbanizzazione ormai consolidata con la presenza di edifici di piccole e medie dimensioni, strade e infrastrutture oltre che di appezzamenti ancora liberi e/o a verde urbano.

Nell'Elaborato 01 "Carta dei Vincoli" l'edificio condominiale, che sorge in una zona nei pressi del Fiume Agno, è interessato da "Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua".

Nell'Elaborato 03 "Carta delle Fragilità" che riguarda la compatibilità geologica del territorio, il lotto su cui sorge il fabbricato in oggetto è individuato tra le "Aree idonee a condizione", che comprende zone in cui le condizioni morfologiche nonché le caratteristiche stratigrafiche, litologiche e di permeabilità dei terreni sono tali da richiedere studi adeguati con grado di approfondimento rapportato all'importanza delle opere previste.

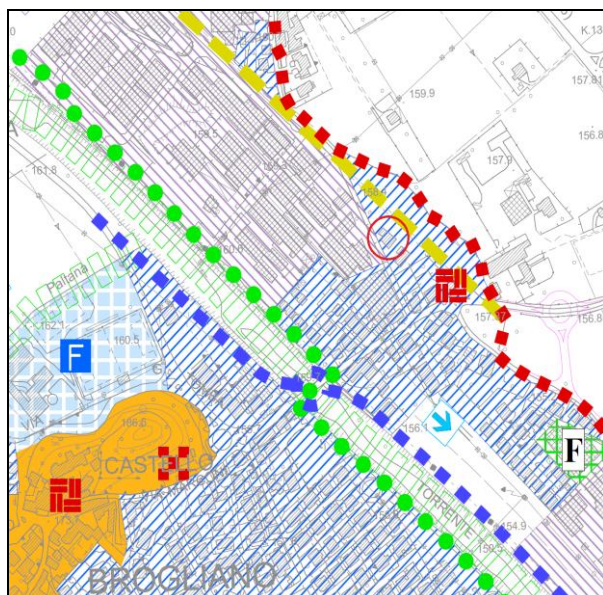


Figura 16. Estratto “P.A.T.– Elaborato 04b – Carta delle Trasformabilità”

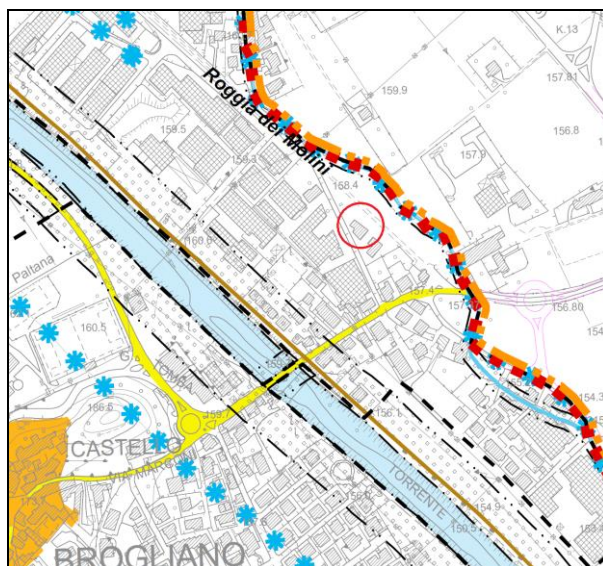


Figura 17. Estratto “P.A.T.– Elaborato 01 – Carta dei Vincoli”

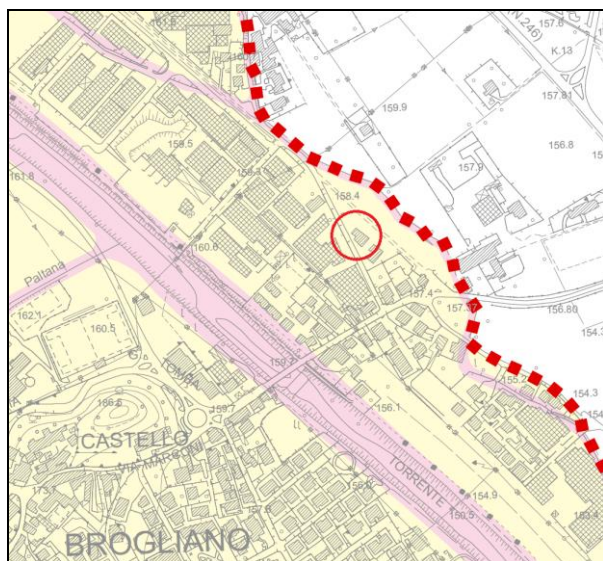


Figura 18. Estratto “P.A.T.– Elaborato 03 – Carta delle Fragilità”



7.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche. L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e



per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **no**;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **nessuno**;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno**.

I beni risultano regolari in quanto lo stato rilevato corrisponde alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto approvato.

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 15/04/2025)

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza (VI) il 14/08/2024 ai n.ri 18728 R.G. – 13782 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 30/07/2024 rep.n.4042, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638, contro _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.1054 sub.15 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 2

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.1054 sub.32 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 3

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.1054 sub.35 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 11/07/2003 ai n.ri 19956 R.G. – 4196 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA’ LIMITATA” con sede a VICENZA (VI) – C.F. 00204010243, contro _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 1 e per la quota di _____ relativamente all’unità negoziale n. 2, oltre ai Debitori non datori di ipoteca _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____), _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____), a seguito di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata in data 11/07/2003, N.21534 di Rep. N.3822 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI)
Capitale € 140.000,00, Tasso interesse annuo 4,00 %, Durata anni 25, Iscriz. ipotec. per € 280.000,00.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.15 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 2

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.32 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 3

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:



– – Particella n. 1054 sub.35 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;

Immobile n. 2

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.49 – Nat. E – ENTE COMUNE.

- Ipoteca in Rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 31/07/2023 ai n.ri 17658 R.G. – 2436 R.P., a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SP” con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 2 e per la quota di – relativamente all’unità negoziale n. 1, e “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA’ LIMITATA” con sede a VICENZA (VI) – C.F. 00204010243 per il diritto di proprietà per la quota di - relativamente a tutte le unità negoziali, contro nato in () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di - relativamente all’unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 2, oltre ai Debitori non datori di ipoteca nato in () il (C.F.), nato in () il (C.F.) e nato in () il (C.F.), a seguito di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata in data 11/07/2003, N.21534 di Rep. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI)
Capitale € 140.000,00, Tasso interesse annuo 4,00 %, Iscriz. ipotec. per € 280.000,00.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;

Immobile n. 2

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.49 – Nat. E – ENTE COMUNE.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.15 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 2

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.32 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 3

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– – Particella n. 1054 sub.35 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE



8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 11/07/2003 ai n.ri 19956 R.G. – 4196 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA’ LIMITATA” con sede a VICENZA (VI) – C.F. 00204010243, contro nato in () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 1 e per la quota di – relativamente all’unità negoziale n. 2, oltre ai Debitori non datori di ipoteca nato in () il (C.F.), nato in () il (C.F.) e nato in () il (C.F.), a seguito di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata in data 11/07/2003, N.21534 di Rep. N.3822 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI)
- Unità negoziale n. 1
- Immobile n. 1
- Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:
- Particella n. 1054 sub.15 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Immobile n. 2
- Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:
- Particella n. 1054 sub.32 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Immobile n. 3
- Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:
- – Particella n. 1054 sub.35 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
- Unità negoziale n. 2
- Immobile n. 1
- Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:
- Particella n. 1054 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Immobile n. 2
- Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:
- Particella n. 1054 sub.49 – Nat. E – ENTE COMUNE.
- Ipoteca in Rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 31/07/2023 ai n.ri 17658 R.G. – 2436 R.P., a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SP” con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 2 e per la quota di – relativamente all’unità negoziale n. 1, e “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA’ LIMITATA” con sede a VICENZA (VI) – C.F. 00204010243 per il diritto di proprietà per la quota di - relativamente a tutte le unità negoziali, contro nato in () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di - relativamente all’unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 2, oltre ai Debitori non datori di ipoteca nato in



() il (C.F.), nato in () il
(C.F.) e nato in () il
(C.F.), a seguito di Scrittura Privata con sottoscrizione
autenticata in data 11/07/2003, N.21534 di Rep. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno
(VI)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;

Immobile n. 2

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.49 – Nat. E – ENTE COMUNE.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.15 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 2

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.32 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 3

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 1054 sub.35 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza (VI) il 14/08/2024 ai n.ri 18728 R.G. – 13782 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 30/07/2024 rep.n.4042, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638, contro nato in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.1054 sub.15 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 2

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.1054 sub.32 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 3

Comune di Brogliano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.1054 sub.35 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE



9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima attualmente non risulta essere stato nominato un amministratore, ma solo un responsabile di scala.

Non risultano spese condominiali insolute.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”



Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione. ([Allegato N.9](#))

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano primo con garage al piano sottostrada
Ubicazione	Comune di Brogliano (VI), Viale Stazione n.3
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 1 - Particella n.1115 sub.15 (A/2) e sub.32 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 23/02/2023, Rep.27.972 - Racc.16.319 Notaio Dott. Renato Facchin di Trissino (VI)
Prezzo di vendita	158.000,00 (Euro centocinquantottomila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato, oltre a garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Brogliano (VI), Via G. Zanella
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 3 - Particella n.1545 sub.6 (A/2) e sub.12 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 29/05/2023, Rep.75.533- Racc.39.017 Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Vicenza (VI)
Prezzo di vendita	117.000,00 (Euro centodiciassettemila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento al piano primo con cantina e garage al piano seminterrato, oltre a granaio al piano secondo
Ubicazione	Comune di Brogliano (VI), Via San Martino n.12
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 1 - Particella n.502 sub.4 (A/2) e sub.6 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 22/12/2022, Rep.176 - Racc.154 Notaio Dott. Luigi Boccia di Chiampo (VI)
Prezzo di vendita	145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/00)

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti



alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel $5 \div 10\%$ di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5 \div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 16/04/2025 risulta essere pari a: **€ 108.000,00 (centoottomila/00 €), pari a circa 1.131,25 €/m².**

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

I valori di cui sopra vengono ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo IVS-MCA, e cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€	0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€	0,00
- altri costi/oneri:	€	0,00

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l’esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d’asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.



Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 92.000,00 (€ novantaduemila /00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il valore attribuito alle unità immobiliari in oggetto nell'Atto di "COMPRAVENDITA" in data 11/07/2003, Rep. N.21.533 Racc. 3.821 Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI), era di Euro 61.800 (sessantunomilaottocento/00)

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono, poiché l'immobile è ubicato in una zona del Comune di Brogliano vicino al centro e a importanti vie di comunicazione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà (1/1).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai Certificati di residenza storico e di Stato di famiglia rilasciati dal Comune di Brogliano (VI) in data 15/11/2024, l'esecutato risultava residente dal 23/07/2003 ma cancellato dall'anagrafe della popolazione residente in data 10/10/2017 per irreperibilità. ([Allegato N.10](#))

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

In riferimento allo stato civile dell'esecutato al momento in cui è divenuto titolare dei beni pignorati, si precisa che dalle verifiche condotte presso il Comune di Brogliano (VI) non risulta trascritto alcun atto di matrimonio.

Dalla lettura dell'Atto di "COMPRAVENDITA" in data 11/07/2003, Rep. N.21.533 Racc. 3.821 Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 04/08/2003 ai n.ri 19955 R.G. e 13480 R.P., attraverso il quale il Sig. _____ è divenuto proprietario dei beni pignorati, lo stesso dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

15. LOTTI

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e garage al piano interrato oltre a posto auto scoperto al piano terra di un edificio condominiale.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Bassano del Grappa, lì 17/04/2025

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi corrispondente a stato approvato e schede catastali
4. Visure, planimetrie, mappa catastale, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificati di residenza storici e stato civile del soggetto esecutato
11. Documentazione relativa allo stato di occupazione degli immobili: contratto di locazione a terzi
12. Certificati di residenza storici e stato civile dei soggetti occupanti
13. Ricevute invio perizia all'esecutato ed ai creditori

