



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 240/2024

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 Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: ---

Esecutato: --- e ---

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

Identificazione beni: Beni in Barbarano Mossano (VI) Via Ugo Foscolo, civ. 6

Dati Catastali: NCEU sez. Barbarano Vic., Foglio 6, m.n. 444 sub. 5 (A/3) e sub. 9 (C6)

Diritto di: piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Monica Berlato** – Vicenza, (VI) Contrà Carpagnon, 11
mail: arch.monicaberlato@gmail.com – T: 0444 1450043

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63
mail: immobiliari@ivgvicenza.it – T: 0444 953 552



1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura esecutiva immobiliare n. **240/2024**

Promossa da ---

contro --- e ---

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 27/05/2025**Esperto stimatore:** arch. Monica Berlato**Diritto pignorato** (pag. 7) piena proprietà per la quota 1/1;**Eventuali comproprietari non esegutati:** nessuno;**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): appartamento al piano primo con garage doppio al piano interrato e modesta corte esclusiva.**Ubicazione** (pag. 6): Barbarano Mossano (VI), fraz. Ponte di Barbarano, Via Ugo Foscolo 6;**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 7):C.F. Barbarano Mossano, sezione Barbarano Vicentino, foglio **6**, Mappale **444**, sub **5**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 Vani, Sup. totale 85 mq, Rendita € 289,22, piani T-1;C.F. Barbarano Mossano, sezione Barbarano Vicentino, foglio **6**, Mappale **444**, sub **9**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 mq, superficie catastale totale 51 mq, Rendita € 39,25, piano S1-T;**Stato di manutenzione** (pag. 10): nel complesso buono, fatte salve alcune tracce di infiltrazioni osservate nell' autorimessa;**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuna;**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 21): differenze edilizie rientranti nell'ambito delle tolleranze: € 3.000,00 per l'attestazione dello stato legittimo;**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 24): € 146.900,00;**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 24): C1: 30/01/2024 importo € 115.000; C2: 21/02/2025 importo € 167.000; C3: 31/05/2024 importo € 140.000;**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 25): valore a base d'asta dei beni: € 120.000,00;**Valore debito:** come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: € 95.675,19;**Occupazione** (pag. 15): in occasione del sopralluogo effettuato l' immobile è risultato occupato dagli esegutati unitamente alla propria famiglia;**Oneri** (pag. 23): si veda quanto esposto a pag. 23;**APE:** classe energetica C;**Problemi particolari - informazioni utili - criticità:** tracce di infiltrazioni al piano interrato (si veda anche doc. fotografica all.to 1);**Lotti** (pag. 6): Lotto1 di 1 (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 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 da altri 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. 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, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.



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 dei beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5 Certificazione energetica	11
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1 Stato di Possesso	15
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5. ASPETTI CATASTALI	16
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2 Intestatari catastali storici del map.444 sub.5-9:.....	16
IMMOBILIARE SERENA S.R.L. sede in BARBARANO VICENTINO (VI) 02418280240, Proprietà 1/1	16
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	16
5.4 Giudizio di conformità catastale	17
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1 Titolo di acquisto del debitore:	19
6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio:	19
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2 Abusi/difformità riscontrati	21
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
Perimetro del “mandato”	21
8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	22
8.1 Oneri e vincoli.....	22
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 08/04/2025)	23
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	23
9. SUOLO DEMANIALE.....	23



10. USO CIVICO O LIVELLO	23
11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione	24
12.2 Stima del Valore di Mercato	24
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	25
12.5 Giudizio di vendibilità	25
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA – COMODA DIVISIBILITA'	25
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	25
14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati.....	25
14.2 Regime patrimoniale esegutati	25
15. LOTTI	26
16. OSSERVAZIONI FINALI	26
16. ELENCO ALLEGATI	27



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n 784, con studio in Contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 17/04/2025.

Attività peritali

Nomina Esperto nella presente Procedura in data **26/07/2024**;

Accettazione incarico e giuramento in forma telematica, in data **08/08/2024**;

Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata, in data **23/10/2024**;

un primo accesso, senza poter accedere ai beni in oggetto, veniva effettuato in data **11/10/2024**, un secondo accesso in data **05/12/2024**;

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato reperito con ispezione ipotecaria – titolo cartaceo in data **03/09/2024**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Barbarano Mossano con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **05/09/2024**;
- i certificati di residenza e di stato civile sono stati acquisiti dal Comune di Barbarano Mossano in data **05/09/2024**.
- la regolarità catastale degli immobili è stata verificata mediante il confronto tra la documentazione reperita presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali in data **10/10/2024** (mappe e visure) e il rilievo sommario dei luoghi eseguito durante il sopralluogo;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA alla data del **08/04/2025**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento bicamere posto al piano primo e autorimessa al piano interrato in contesto quadrifamiliare situato a Barbarano Mossano (VI), via Ugo Foscolo, civ. 6, nella frazione di Ponte di Barbarano.

Si accede all'appartamento dalla pubblica via attraverso un piccolo cortile esclusivo. L' appartamento si compone di un soggiorno, con angolo cottura, e con terrazzino, di una camera da letto doppia con accesso ad una piccola loggia, di una camera singola, di un bagno finestrato e di un ripostiglio/lavanderia. Completa la proprietà un'autorimessa doppia posta al piano interrato.

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale a bassa densità. Traffico locale, sono presenti parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a circa 3 km ci trova il centro del Comune nel quale risultano negozi al dettaglio e di media distribuzione.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziali.



Collegamenti pubblici: autobus extraurbano 350 mt circa, stazione Ferroviaria di Vicenza 21 km circa, casello autostradale Albettoni-Barbarano (A31) circa 8 km.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Barbarano Mossano (VI) Sez. Barbarano Vicentino, fg. 6:

- Mappale **444**, sub **5**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 Vani, Sup. totale 85 mq, Rendita € 289,22, piani T-1;
- Mappale **444**, sub **9**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 mq, superficie catastale totale 51 mq, Rendita € 39,25, piano S1-T;

Da ultimo atto di compravendita (all.to 4): "Unitamene a quanto sopra viene trasferita la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c."

catastralmente intestati a:

--- nato a --- il ---, C.F: --- per 1/2 della piena proprietà;

--- nata a --- il ---, C.F: --- per 1/2 della piena proprietà.

Lotto

Unico.

3.3 Confini N-E-S-O

- Confini del map. **444**, sub **5** al piano primo: map. 444 sub. 2, muro perimetrale su tre lati, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del map. **444**, sub **5** al piano terra: map. 444 sub. 4, map. 444 sub. 9 su due lati, map. 444 sub. 1, strada comunale, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del map. **444**, sub **9** al piano terra: map. 444 sub. 4 su due lati, map. 444 sub. 5 su due lati, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del map. **444**, sub **9** al piano interrato: map. 444 sub. 8, map. 444 sub. 1 su due lati, map. 444 sub. 4, salvo più precisi e aggiornati.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni di cui alla presente procedura fanno parte di un contesto quadrifamiliare, la cui edificazione risale alla metà degli anni 2000, ubicato in zona residenziale semicentrale nella frazione di Ponte di Barbarano nel Comune di Barbarano Mossano (VI). Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra più uno interrato, pianta rettangolare, copertura a falde. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato.

L'unità abitativa in oggetto è raggiungibile dall'ingresso privato attraversando una piccola corte esclusiva e salendo poi una scala esterna in rampa unica che conduce al primo piano. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente nella zona giorno. Dalla medesima corte si accede al piano interrato da una scala interna che conduce al garage doppio di proprietà.



L' appartamento, come detto, si compone di un soggiorno, con angolo cottura, e con terrazzino, di una camera da letto doppia con accesso ad una piccola loggia, di una camera singola, di un bagno finestrato e di un ripostiglio/lavanderia. Completa la proprietà un' autorimessa doppia posta al piano interrato.

Le finiture interne sono recenti, ben conservate e di qualità standard. La pavimentazione della zona giorno, delle terrazze e del bagno è in piastrelle in materiale ceramico, mentre la zona notte è pavimentata con parquet di legno.

Le murature interne sono tinteggiate, il bagno rivestito in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e oscuri in PVC. Il garage è dotato di basculante in metallo ad apertura manuale.

Sono presenti i seguenti impianti: citofonico, elettrico sottotraccia, gas metano, di scarico delle acque reflue con vasca di raccolta, idrico, di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori tubolari in acciaio e di condizionamento con pompa di calore esterna e split interno.

L' interrato ha pavimento in piastrellato e murature tinteggiate.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono risultate allegate alla documentazione depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale, ai fini della richiesta di agibilità. Gli stessi quindi risultavano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all' epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. Dovranno pertanto essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantirne la conformità alle normative attualmente vigenti.

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (la consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e da misurazioni sommarie eseguite durante il sopralluogo. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato):

- appartamento: circa mq 79,80, con altezza interna di circa ml 2,70;
- terrazzino: circa mq 4,40;
- loggia: circa mq 2,80;
- scale esterne: circa 9,30 mq;
- autorimessa: circa mq 51,00, con altezza interna di circa ml 2,43;
- corte esclusiva di circa 28 mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
appartamento	sup. reale lorda	79,80	1,00	79,80
terrazzino	sup. reale lorda	4,40	0,33	1,45
loggia	sup. reale lorda	2,80	0,50	1,40
scale esterne	sup. reale lorda	9,30	0,33	3,07
autorimessa	sup. reale lorda	51,00	0,67	34,17
corte esclusiva	sup. reale lorda	28,00	0,10	2,80
Totale				123

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



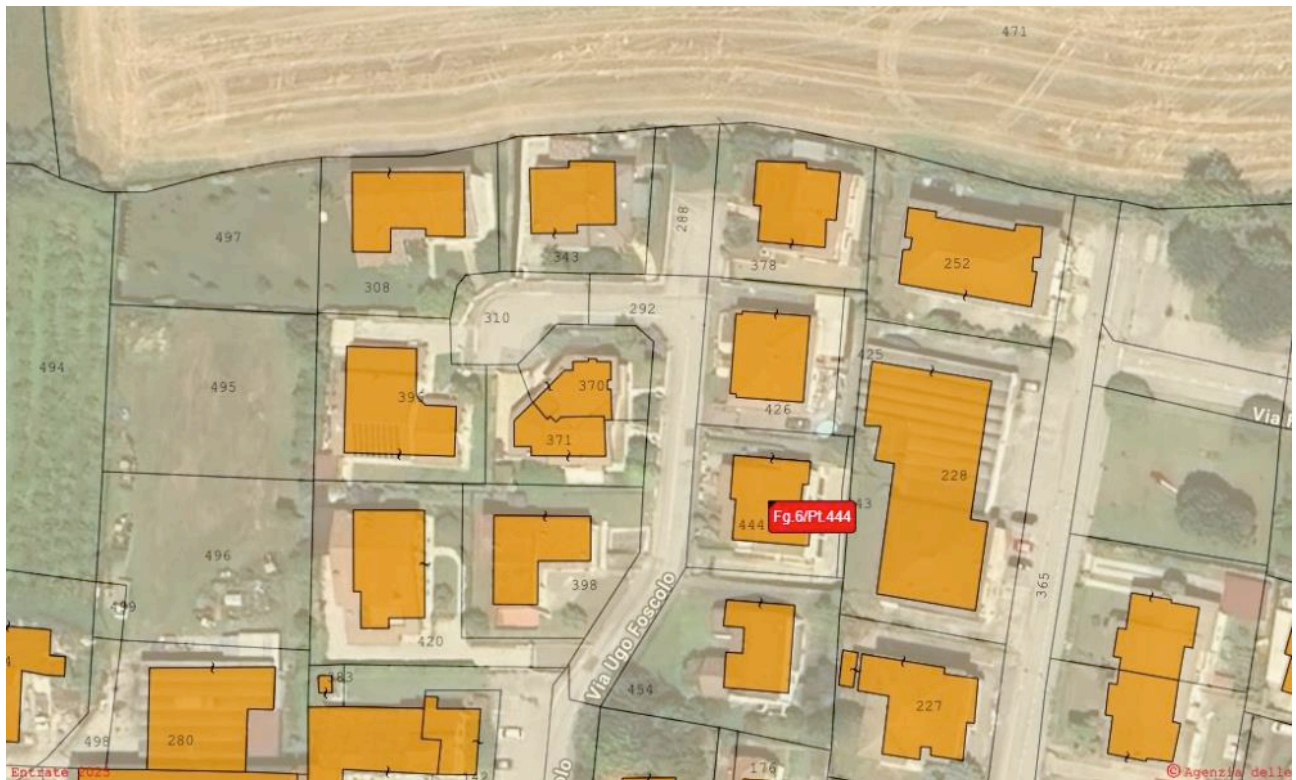


Figura 1. Sovrapposizione mappa catastale ed immagine satellitare (for-maps)



Figura 2. Estratto di mappa catastale



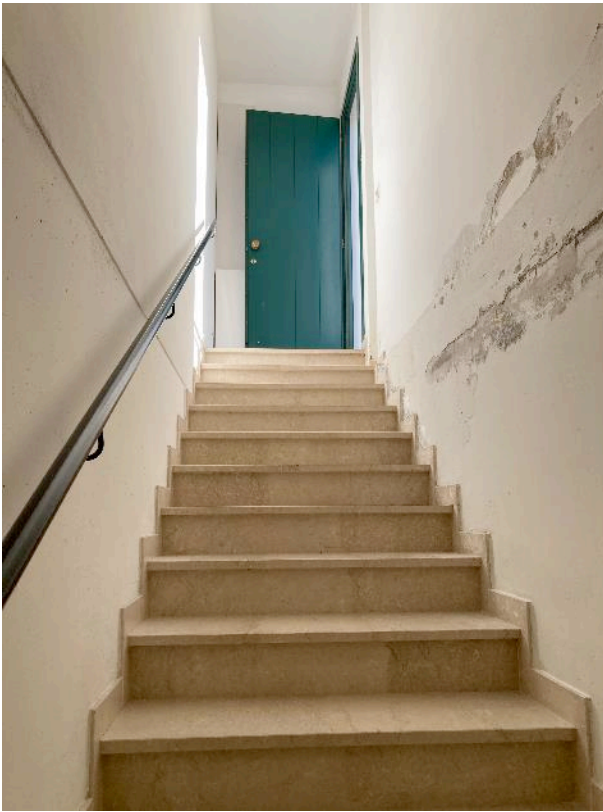


Figura 4. Immagine satellitare del contesto nel quale è ubicato il bene in oggetto

Stato manutentivo: Dato quanto potuto osservare il compendio in oggetto, abitato, si presenta in condizioni di conservazione complessivamente buone.

Ciò fatta esclusione del piano interrato nel quale sono state osservate tracce di infiltrazioni sia su alcune murature che a soffitto, con distacco della tinteggiatura e sfarinamento dell'intonaco.





3.5 Certificazione energetica

L'APE, allegato all'atto di compravendita, colloca l'immobile in classe energetica C con un consumo di 82,8 kWh/mq anno. Si fa presente che l'APE ha durata 10 anni e che al termine dovrà essere redatto nuovamente. Il documento in nostro possesso scadrà il 17/09/2025.



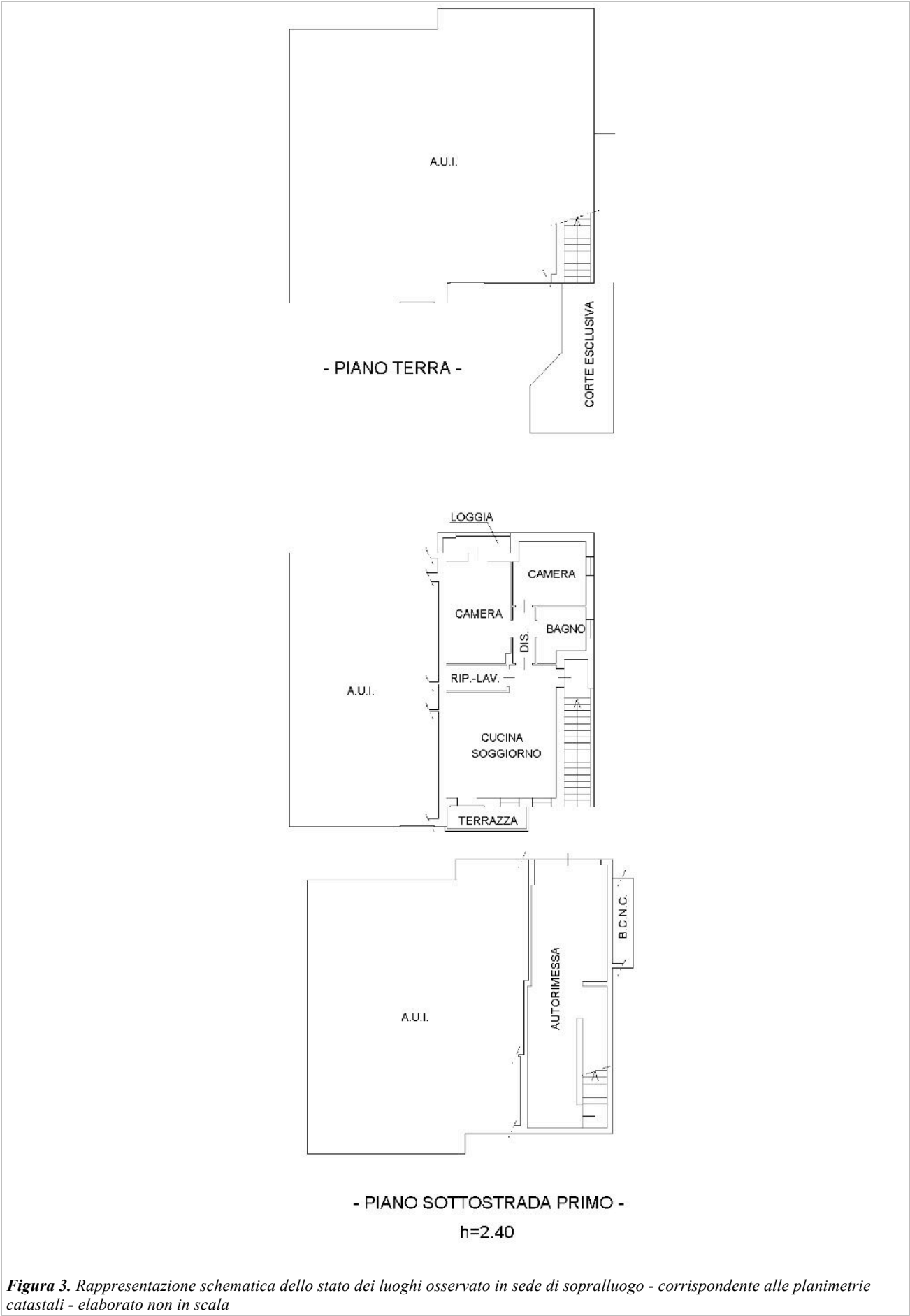


Figura 3. Rappresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo - corrispondente alle planimetrie catastali - elaborato non in scala





Figure 4. Viste dell' immobile condominiale da via Foscolo



Accesso carraio da via Foscolo e vista accesso garage



Corte e scale d'accesso all'appartamento





Viste interne: cucina e soggiorno



Viste interne: ripostiglio, vista esterna: terrazzino



Viste interne: camere





Viste interne: bagno e corridoio



Vista interna: autorimessa

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dagli esecutati unitamente alla propria famiglia.

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

L'immobile è in proprietà degli esecutati.



5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche (si veda all.to 3):

C.T. mapp. 444, ente urbano:

- Con frazionamento in atti dal 14/05/1988 n 1578 veniva costituito il map. 263, sem. arbor. di sup. cat. 4.675 mq;
- Con frazionamento in atti dal 28/01/1991 n 3988 veniva costituito il map. 286, sem. arbor. di sup. cat. 634 mq;
- Con frazionamento in atti dal 17/01/2007 pratica n. VI0014102 in atti dal 17/01/2007 (n. 14102.1/2007) veniva costituito il map. 442, sem. arbor. di sup. cat. 606 mq;
- Con Tipo mappale del 17/01/2007 Pratica n. VI0014102 in atti dal 17/01/2007 (n. 14102.1/2007) veniva soppresso il map 442 e costituito il map. 444 ente urbano.

C.F. mapp. 444, sub 5 e 9:

- Costituzione del 15/05/2007 pratica n. VI0221192 in atti dal 15/05/2007 costituzione (n. 2274.1/2007);
- Variazione nel classamento del 15/05/2008 pratica n.vi 0171495 in atti dal 15/05/2008 variazione di classamento (n. 7999.1/2008);
- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione territoriale del 17/02/2018 in atti dal 12/09/2019 legge regionale 9 febbraio 2018 n. 5 proveniente dal comune di Barbarano Vicentino; trasferito al comune di Barbarano Mossano sezione Barbarano Vicentino.

5.1.1 Intestatari catastali storici del mapp. 444 sub.5-9:

Intestatari catastali dal 08/10/2015 ad oggi:

--- nato a --- (PD) il ---, C.F.: ---, Proprietà 1/2, --- nata a --- (VI) il ---, C.F.: --- Proprietà 1/2;

Intestataro catastale dal 24/05/2007 al 08/10/2015:

--- nato a --- (VI) il ---, C.F.: ---, Proprietà 1/1;

Intestataro catastale dal 15/05/2007 (Data di Costituzione) al 24/05/2007:

--- sede in --- (VI), C.F.: ---, Proprietà 1/1.

Intestatari catastali storici del mapp. 444, C.T.:

Intestataro catastale dal 29/10/2004 al 15/05/2007 (Data di Costituzione):

--- sede in --- (VI), C.F.: ---, Proprietà 1/1.

Intestatari catastali dal 23/01/1989 al 29/10/2004:

--- nato a --- (VI) il ---, C.F.: ---, --- nata a --- (VI) il ---, C.F.: --- (nella visura catastale è riportato: da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 29/10/2004).

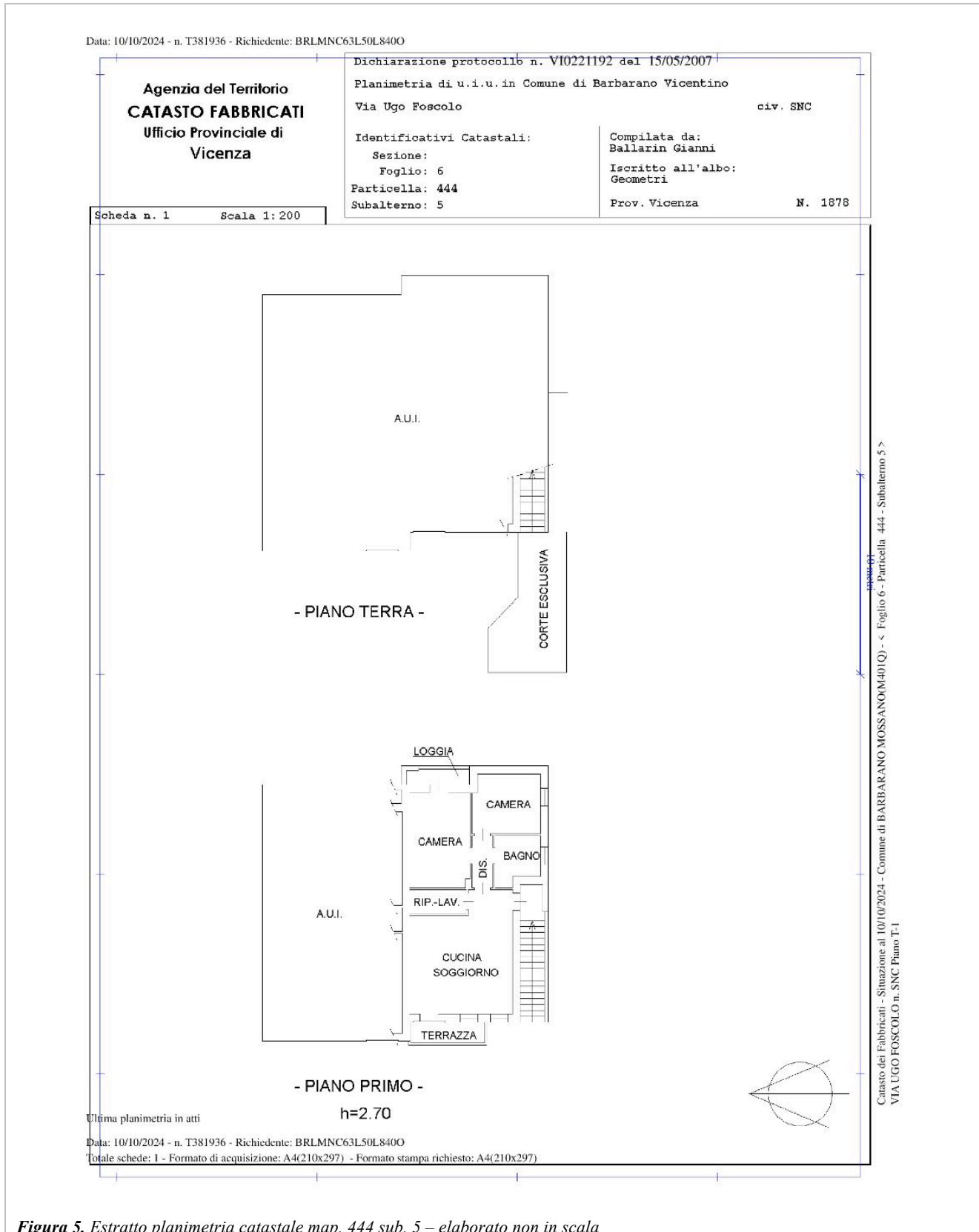
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono alle visure catastali eseguite.



5.4 Giudizio di conformità catastale

Dato quanto potuto osservare in occasione del sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi è apparso conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite presso la banca dati Sister.



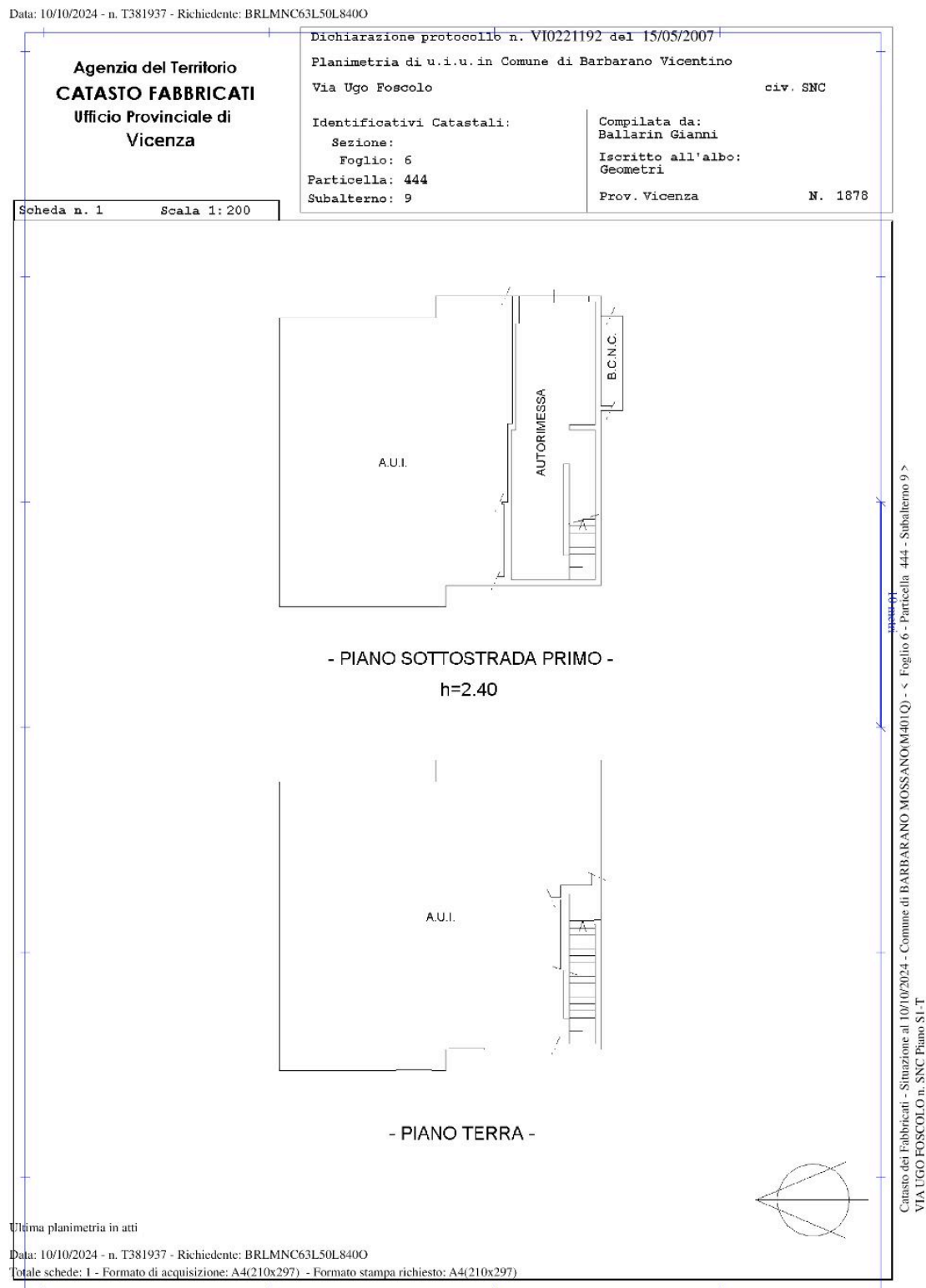


Figura 5. Estratto planimetria catastale map. 444 sub. 9 – elaborato non in scala





Figura 7. Estratto di mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Titolo di acquisto del debitore:

--- nato a --- il ---, C.F.: --- per la quota di 1/2 della piena proprietà e --- nata a --- il --, C.F.: --- per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Proprietari dal 08/10/2015 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio E. Rossi in data 08/10/2015 rep. 17884, trascritto a Vicenza in data 02/11/2015 ai nn. RG 18686 RP 13477. Da --- nato a ---a (VI) il ---, C.F.: ---.

6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- --- nato a --- (VI) il ---, C.F.: --- per l'intera piena proprietà.

Proprietario dal 24/05/2007 al 08/10/2015 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio M. Misomalo in data 24/05/2007 rep.23669, trascritto a Vicenza in data 15/06/2007 ai nn. RG 16167 RP 9641. Da ---. con sede in --- (VI), C.F.: ---.

- --- con sede in --- (VI), C.F.: --- per l'intera piena proprietà.

Proprietaria dal 29/10/2004 al 24/05/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio M. Misomalo in data 29/10/2004 rep.18392, trascritto a Vicenza in data 15/11/2004 ai nn. RG 27630 RP 17567. Da --- nato a --- (VI) il ---, C.F.: --- e --- nata a --- (VI) il ---, C.F.: ---.

- --- nato a --- (VI) il ---, C.F.: --- e --- nata a --- (VI) il ---, C.F.: --- per l'intera piena proprietà.

Proprietari dal 23/01/1989 al 29/10/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio G. Feriani in data 23/01/1989 rep.57735, trascritto a Vicenza in data 09/02/1989 ai nn. RG 2099 RP 1553. Da --- nato a --- (VI) il ---, C.F.: --- e --- nata a --- (VI) il ---, C.F.: ---.



7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nella Tavola della Zonizzazione di P.I. reperita nel sito istituzionale del Comune di Barbarano Mossano, i beni in oggetto sono individuati all'interno del sistema insediativo residenziale di completamento in Zona B3 ex Barbarano Vic. (art. 7.3).



Estratto tav. P.I. Zonizzazione con indicazione dell'immobile

Nella Tavola dei vincoli reperita sul medesimo sito, l'immobile è ricompreso in "Zone di ripopolamento e cattura" (art. 9.3 PATI).



Estratto tav. P.I. Vincoli



Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche Operative del P.I.

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso gli archivi cartacei dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barbarano Mossano gli stessi hanno reperito la seguente documentazione (all.to 6):

- Permesso di Costruire 5181 prot. n. 8111 rilasciato in data 07/04/2006;
- Permesso di costruire n.5333 prot.716 rilasciato il 16/04/2007 Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n.5181/06
- Certificato di agibilità rilasciato in data 24/05/2007.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Da un confronto visivo tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono state osservate sostanziali difformità. Vi sono modeste differenze nella posizione delle ripartizioni interne e dei componenti edilizi che non costituiscono violazione edilizia in quanto contenute nei limiti delle tolleranze stabilite dall'art. 34 bis del DPR 380/01.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Pur non essendo presenti difformità da sanare, resta a carico dell'Aggiudicatario l'onere dell'attestazione dello stato legittimo; i costi per tale attestazione sono stimati in € 3.000,00, oltre agli oneri di legge.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo. Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 30/5/2024, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze evidenziano solo le principali difformità riscontrate e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

La verifica delle misure interne è stata limitata alle misure interne nette dell'unità immobiliare pignorata e la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata. Tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili.

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 soli beni 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 da altri 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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 (alla data della perizia)

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: non si è a conoscenza della trascrizione di tale regolamento;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- g) provvedimenti di sequestro penale: -----



- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche: -----
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: -----
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, circa: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: tracce di infiltrazioni al piano interrato;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Spese condominiali arretrate ultimo biennio: -----

L'attestazione di stato legittimo deve essere allegata ad ogni futura richiesta di autorizzazione edilizia e ad ogni contratto di cessione di diritti reali del bene oggetto della presente relazione.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 08/04/2025)

- Ipoteca volontaria a favore di --- contro --- nato a --- il --- e --- nata a --- il --- derivante da contratto di mutuo fondiario rep. 17885/11843 del Notaio E. Rossi in data 08/10/2015, iscritta in data 02/11/2015, ai nn.ri 18687/3037;
- Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 28/05/2024 rep. 3177 a favore di --- contro --- nato a --- il --- e --- nata a --- il ---, trascritto in data 13/06/2024, ai nn.ri 12819/9453.

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

Iscrizione in data 02/11/2015, ai nn.ri 18687/3037:

Trascrizione in data 13/06/2024, ai nn.ri 12819/9453.

9. SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni in oggetto ricadano in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dato quanto potuto verificare non è stato rilevato alcun uso civico o livello.

11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Non è presente una gestione condominiale degli immobili in oggetto.

Si segnala che, in occasione del sopralluogo effettuato, è stato comunicato che risultano spese comuni con le altre tre unità componenti il fabbricato. Si tratterebbe di spese relative all'illuminazione comune, all'azionamento del cancello carraio e delle pompe. A tale riguardo è stata esibita una



bolletta di utenza elettrica intestata a soggetto terzo (da dividersi per quattro) “Consumi fatturati ottobre 2024” per un importo di circa € 36.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare tre contratti di immobili compravenduti di recente in aree contigue. Di questi uno (C1) è posto al piano terra dello stesso immobile nel quale è inserito il bene oggetto di stima. Di seguito si riportano i riferimenti degli atti e una mappa in cui sono indicate le posizioni dei comparabili: RP 1650/24, RP 3549/25 e RP 9912/24.

Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato). Le tabelle esplicative di valutazione sono riportate nell' all.to 7.

12.2 Stima del Valore di Mercato

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore lordo di mercato alla data del 17/04/2025 per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a:

€ 146.900,00

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

- Spese per l'attestazione dello stato legittimo, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa:

€ 3.000,00

- Altri costi e oneri: date le tracce di infiltrazioni osservate, si propone una decurtazione per il risanamento, dato quanto potuto osservare, di circa:

€ 2.500,00

Totale:

€ 5.500,00

Per cui, al netto di quanto sopra, pari a:

€ 141.400,00

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Sulla scorta del valore lordo 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 al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano 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;



- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, e per eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate.

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 pari a circa € 21.000,00.

Quindi si otterranno i seguenti valori:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d'asta, arrotondato in:

€ 120.000,00

(centoventimila/00 euro)

Resta inteso che: la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate 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. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell'unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 08/10/2015 - prezzo dichiarato in atto € 105.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile risulta normalmente vendibile per posizione e dimensione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA – COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Da certificato storico di residenza rilasciato in data 04/04/2024 dal Comune di Barbarano Mossano risulta che --- e --- sono residenti a Barbarano Mossano in via Ugo Foscolo 6.

14.2 Regime patrimoniale esegutati

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato in data 04/04/2024 dal Comune di Barbarano Mossano risulta che --- e --- hanno contratto matrimonio nel Comune di Barbarano Vicentino in data 22/04/2017. Non vi sono annotazioni.



15.LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna problematica particolare, fatto salvo quanto sopra descritto.

In fede

Vicenza, 17 aprile 2025

Il Perito estimatore
arch. Monica Berlato



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
4. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza;
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
6. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni;
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto di matrimonio del soggetto esecutato;
9. A.P.E.;
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati e ai creditori.

