

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata n°47/2022 RGE**

**Giudice Dr. Maria Antonietta Rosato**

**PERIZIA DI STIMA**  
**lotto unico**



**MARCO PAGANI**  
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio  
in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134  
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*



**SCHEMA SINTETICA  
E INDICE**

**Procedura** es.imm. n.47/2022 R.G.

**Giudice:** dr.ssa M.A. Rosato

**Udienza ex art 569 p.c.p.** 21/11/2022

**Esperto:** geom. Marco P. Pagani

**Diritto pignorato:** piena proprietà (pag.3)

**Tipologia Bene:** Villetta con accessori (pag.3)

**Ubicazione:** Comune di Barbarano Mossano, sezione Mossano (VI) Via Buse 7/A (pag.3)

**Dati Catastali attuali:** NCEU sez. Mossano foglio 11 mapp. 43 sub. 1,5,6 e CT sez. Mossano foglio 11 mapp. 43 (pag.11)

**Superficie:** commerciale 465,58mq (pag.10)

**Stato:** buono (pag.4)

**Situazione urbanistico/edilizia:** difformità sanabili e rimesse in pristino (vedi quesito 6) (pag.13)

**Valore di Mercato OMV:** 350.133,86€ (pag.23)

**Date/Valori comparabili:** (pag.19)

**Valori medi Aggiudicazioni Precedenti:** --- (pag.25)

**Valore Vendita Forzata:** 277.000,00€ (pag.25)

**Valore mutuo:** (pag.25)

**Vendibilità/appetibilità:** sconosciuta (pag.25)

**Possibili interessati:** coppie, famiglie, principalmente già residenti nel comune.

**Iniziative di vendita:** siti internet dedicati, agenzie imm. locali

**siti internet:** [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.subito.it](http://www.subito.it)

**Occupazione:** occupato dalla debitrice (pag.13)

**Titolo di occupazione:** proprietà

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** Si rimanda alla lettura del quesito n.6 relativamente alle difformità riscontrate e del quesito 2 relativamente all'accesso dalla pubblica via al compendio.

**ALLEGATI:** documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, mappa, atto compravendita, visure catastali e ipotecarie, titoli edilizi, APE, certificati residenza e matrimonio, verifica contratti affitto, raccomandate o PEC



## QUESITO

*Vademecum esperto*

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 10/06/2022 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto in data 13/07/2022 insieme al Custode e successivamente in data 20/07/2022 per il prosieguo del rilievo. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

## QUESITO N.1

*Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento*

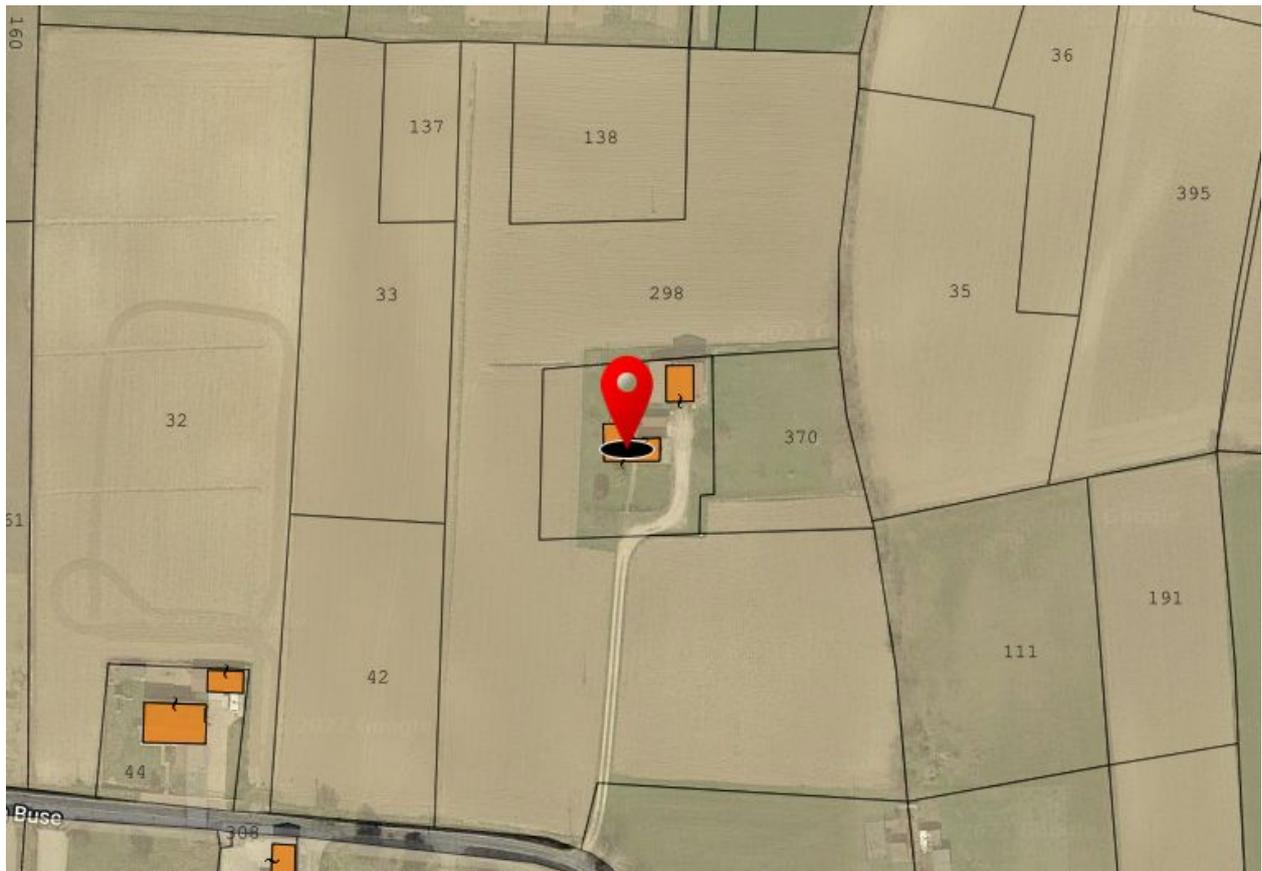
**Diritti reali:** Piena proprietà dei beni oggetto di procedura; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore, in forza dell'atto di compravendita trascritto in suo favore.

**Bene ed ubicazione:** Abitazione unifamiliare con sita in Comune di Barbarano-Mossano, sez. Mossano in via Buse 7/A , catastalmente censita in Comune di Barbarano-Mossano NCEU sez. Mossano foglio 11 mapp. 43 sub. 5, 6 e 1 (soppresso) e CT foglio 11 mapp. 43

### Estratto mappa catastale



## Sovrapposizione tra mappa e vista aerea



**Lotti per la vendita:** lotto unico

**Confini lotto:**

A Nord, Ovest e Sud mapp.298, a Est mapp. 370.

### **QUESITO N.2**

*Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale*

**Descrizione:**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di una villetta unifamiliare ed annesso rustico siti in via Buse n.7/a nel comune di Barbarano Mossano nella frazione di Mossano.

L'abitazione risulta di antico impianto, successivamente restaurata con istanza di abitabilità del 1996, mentre la porzione di fabbricato dove è stato realizzato l'annesso è più recente, risulta realizzata con titolo del 2005 e non ancora completata, pertanto risulta mancante di agibilità (vedi quesito n.6).

L'abitazione si presenta in generale in buono stato conservativo compatibilmente con l'epoca costruttiva, ad eccezione della pavimentazione in legno della camera che è dissestata. È costituita da due livelli fuori terra; al piano terra c'è un ampio locale a cucina e soggiorno, una centrale termica un bagno, un corridoio ed un ripostiglio sotto scala. Dalle scale interne si accede al primo piano costituito da 2 camere matrimoniali, una bagno, un disimpegno ed un ulteriore locale di altezza utile di circa 2.45m autorizzato come camera e attualmente utilizzato come ripostiglio. Esternamente al piano terra c'è un portico realizzato senza titolo edilizio che non può essere sanato e pertanto dovrà essere



demolito. L'immobile è di edificazione non recente, e non è presente documentazione riguardante le strutture dell'edificio; pertanto la descrizione si basa su quanto si è potuto rilevare a vista, tenendo presenti le ordinarie tecnologie costruttive in uso al tempo; si rileva che una parte della muratura esterna risulta eseguita in sasso e parte in laterizio. I solai sono in laterocemento. Esternamente si vedono i fori con contorni in pietra, cornici di gronda in mattone lavorato a vista, manto di copertura in coppi su copertura a due falde, muri intonacati con qualche inserto in pietra. I serramenti sono costituiti da scuri in legno "alla vicentina" e serramenti in legno con vetrocamera in uso al tempo. È tipicamente un fabbricato con le caratteristiche della zona agricola. Internamente vi sono pavimenti pregevoli alla veneziana nella zona giorno, scale in marmo bianco, bagni ed accessori in piastrelle e camere in parquet in legno (che risulta dissestato in una camera). Si segnala che il locale destinato a bagno al primo piano non risulta concluso, mentre il bagno in camera risulta funzionante. I muri sono intonacati e tinteggiati non recentemente. L'immobile è dotato di impianto elettrico eseguito sottotraccia e di impianto termoidraulico, costituito da caldaia che utilizza come combustibile il GPL (il bombolone interrato è all'esterno) con termosifoni in metallo. Gli impianti hanno dichiarazione di conformità del 1996. Come descritto in precedenza sul lotto in proprietà è stato edificato un corpo di fabbrica staccato, in parte autorizzato a locali abitativi accessori ed in parte autorizzato ad annesso rustico. Tale corpo è costituito da un piano interrato, terra e primo e risulta privo di agibilità in quanto non del tutto completo. Al piano interrato vi è una taverna al grezzo (mancano pavimenti ed intonaci). Al piano terra c'è l'annesso rustico, anche quest'ultimo incompleto (mancano i pavimenti). Esternamente c'è un portico in luogo della pompeiana autorizzata, che non risulta sanabile. Dall'annesso rustico al piano terra si accede attraverso delle scale interne al piano primo, destinato a stileria e dotato di un servizio igienico al grezzo. Le strutture sono a vista in alcuni punti pertanto, pur non essendo disponibile la documentazione relativa alle strutture, si può vedere che l'immobile ha una struttura portante costituita da muratura in laterizio con pilastri e travi in cemento armato; il primo impalcato è un solaio a lastra, il secondo è un solaio in laterocemento e il tetto è in struttura lignea. Anche questo fabbricato ha le caratteristiche tipiche della zona agricola a parte alcune piccole eccezioni. Esternamente si rilevano muri intonacati (non sotto il portico) e cantonali in mattoncino, cornici in legno, fori con contorni in pietra e serramenti in legno. Il locale destinato a stileria al piano primo ha il tetto in legno a vista, muri intonacati e tinteggiati e pavimento alla veneziana. Per le questioni urbanistiche si rimanda alla risposta al quesito 6.

All'esterno c'è una zona scoperta adibita a giardino, percorsi pedonali e percorsi carrai recintata. Da un rilievo è emerso che la recinzione (eseguita peraltro con titolo diniegato) non corrisponde ai confini catastali del lotto. Si rimanda pertanto alla visione del grafico alla pagina successiva dove viene eseguita una sovrapposizione tra la mappa catastale ed il rilievo fatto sul posto.

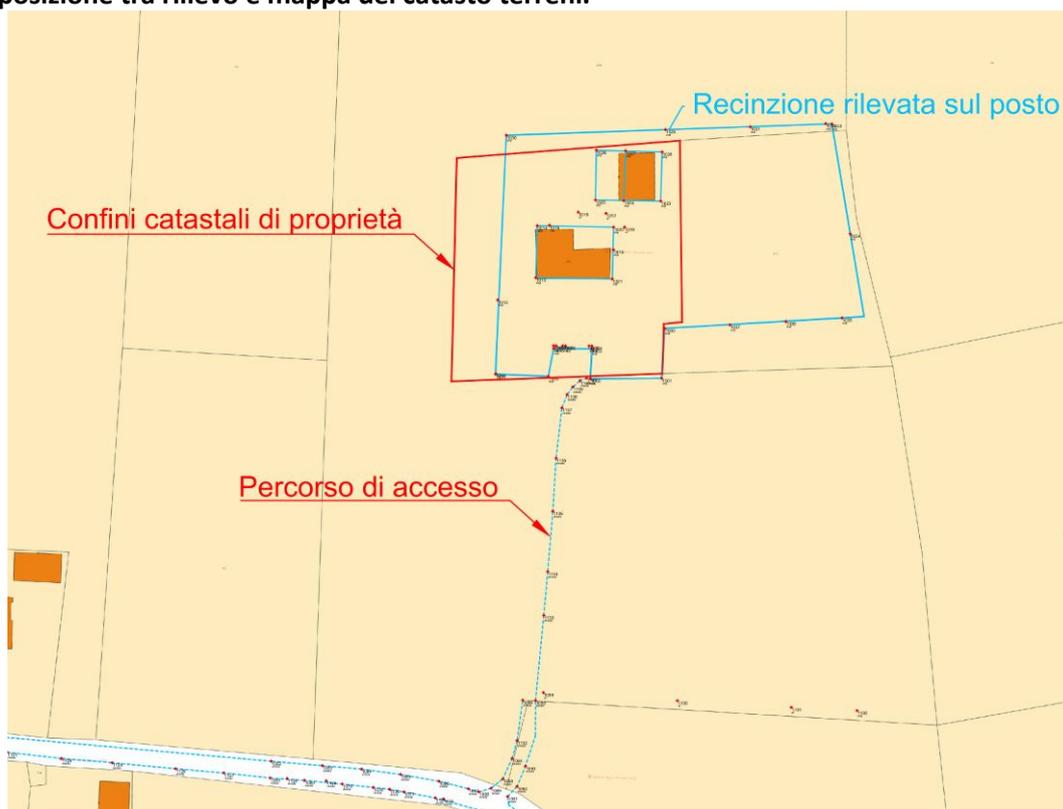
I terreni circostanti risultano in proprietà alla debitrice (il mapp. 370 in piena proprietà ed il mappale 298 in nuda proprietà) e, come spiega la medesima, è stata fatta la recinzione solo per suddividere l'area da dedicare a giardino dei fabbricati rispetto l'area agricola destinata alla coltivazione, senza tener conto dei confini catastali.

Si rileva oltretutto che attualmente l'accesso ed il recesso dalla strada pubblica via Buse ai beni in oggetto avvengono attraverso una stradina bianca che passa attraverso il mappale 298 che è in nuda proprietà alla debitrice ma non oggetto di procedura. Tra le formalità consultate non sono presenti servitù trascritte in tal senso.

È stato redatto l'Attestato di prestazione energetica.



### Sovrapposizione tra rilievo e mappa del catasto terreni.



### Fotografie – con visuali

(si inseriscono solo le fotografie più rappresentative, per la documentazione fotografia completa si rimanda all'allegato specifico)

Fotografia 1 - abitazione

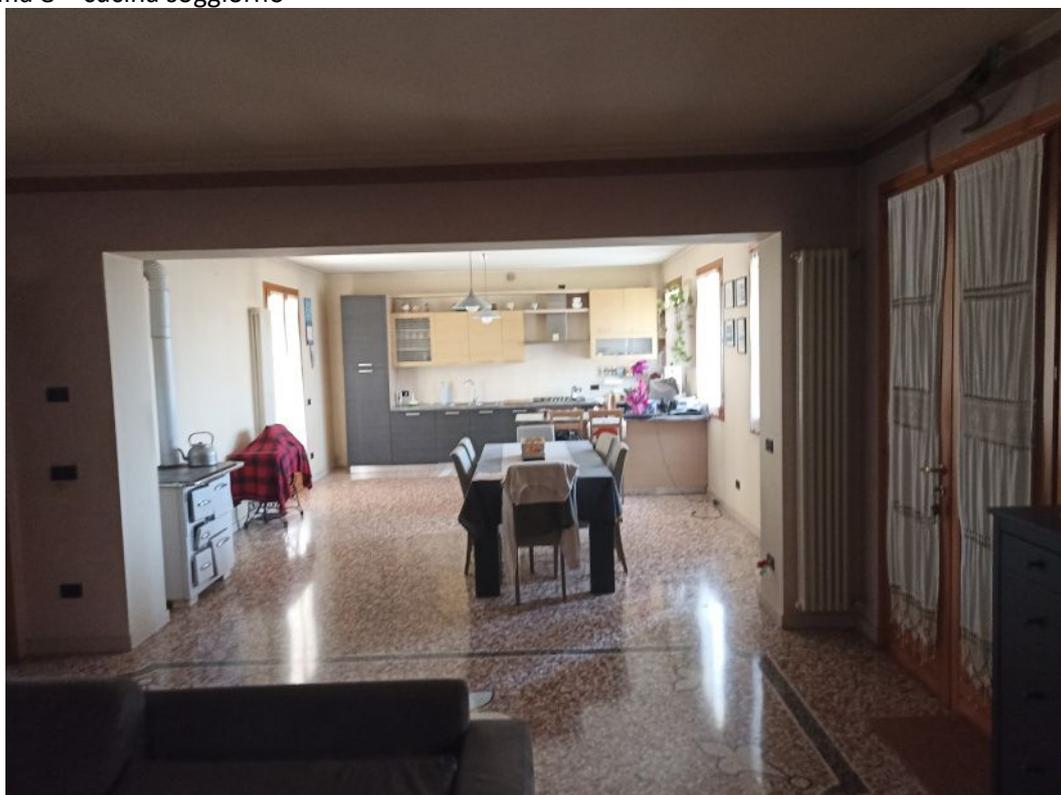


Fotografia 4 – deposito e mansarda



Abitazione

Fotografia 8 – cucina soggiorno



Fotografia 10 – servizio igienico



Fotografia 12 – camera padronale



Fotografia 14 - camera



Accessorio

Fotografia 18 - interrato



Fotografia 19 - mansarda



### Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 209mq al lordo dei muri (SEL), con accessori indiretti (fabbricato accessorio staccato) per mq 249 e pertinenza scoperta per 1742mq. La superficie commerciale del bene è di 465,58mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale, secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Calcolo superficie comm.le	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
locali principali	209	1,00	209,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti/portici/logge	249	0,50	124,50
terrazze	6	0,33	1,98
area scoperta in proprietà	1742	0,05	87,10
Autorimesse	86	0,50	43,00
<b>Superficie comm.le</b>			<b>465,58</b>



### QUESITO N.3

#### Identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in **Comune di Barbarano Mossano**

#### Catasto Fabbricati:

**sez. Mossano foglio 11 mapp. 43 sub. 5 (abitazione)**  
**mapp. 43 sub. 6 (deposito)**  
**mapp. 43 sub. 1 (immobile soppresso)**

#### Catasto Terreni:

**sez. Mossano foglio 11 mapp. 43 (ente urbano di 1927mq)**

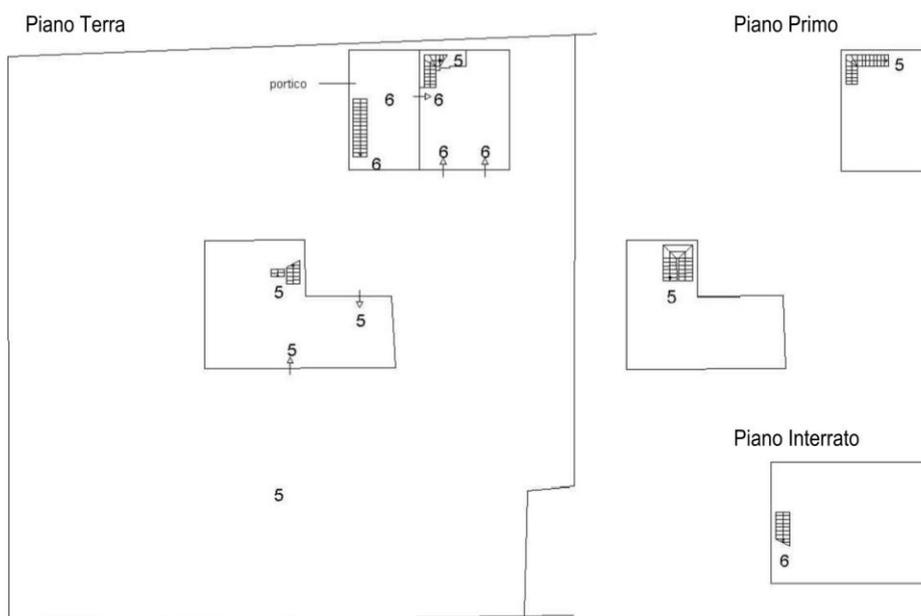
Si precisa che con variazione territoriale del 17/02/2018 in atti dal 12/09/2019 LR 9/02/2018 n.5 gli immobili furono trasferiti dal Comune di Mossano al Comune di Barbarano Mossano, sezione di Mossano.

NCEU: il mapp. 43 subb. 5 e 6: gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione del 17/08/2012 Pratica n. VI0175013 in atti dal 17/08/2012 DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL 78/10 (n. 29766.1/2012); tale variazione ha costituito gli immobili di cui al mapp. 43 subb. 5 e 6 e soppresso il mapp.43 sub.4, mapp. 365 subb. 1 e 2. Gli immobili di cui al mapp. 365 subb. 1 e 2 risultano costituiti nel 22/11/2011 con pratica n. VI0400040 in atti dal 22/11/2011 (n. 6169.1/2011). L'immobile di cui al mapp. 43 sub. 4 risulta costituito con la variazione del 14/06/1996 in atti dal 30/07/1999 P.F. 98/99 - FUSIONE, VARIAZ.DESTIN. - (n. 6355/1996) nella quale venivano soppressi i subb. 2 e 3 del. mapp. 43. Il sub.1 originariamente risultava bene comune dei subb. 2 e 3.

CT: il mappale 43 risulta ente urbano di 1927mq; Si rileva il Tipo Mappale del 13/08/2012 Pratica n. VI0172401 in atti dal 13/08/2012 presentato il 10/08/2012 (n.172401.1/2012) con il quale il mapp. 365 è stato fuso con il mapp. 43. Precedentemente si rileva il Tipo Mappale del 05/12/2003 Pratica n. 407995 in atti dal 05/12/2003 (n. 21338.1/2003) che costituì all'urbano il mapp. 43 di 186mq , precedentemente accatastato come fabbricato rurale. Il mapp. 365 deriva dal frazionamento del 13/08/2012 Pratica n. VI0172401 in atti dal 13/08/2012 presentato il 10/08/2012 (n. 172401.1/2012) nel quale fu soppresso il mapp. 299. Il mappale deriva dal frazionamento del 30/12/1994 in atti dal 16/01/1995 (n. 3675.1/1994) nel quale fu soppresso l'originario mapp. 34 (mappa impianto) per costituire i mapp. 298 e 299.

Si rileva dalle mappe d'impianto che il mappale 43 risultava già presente.

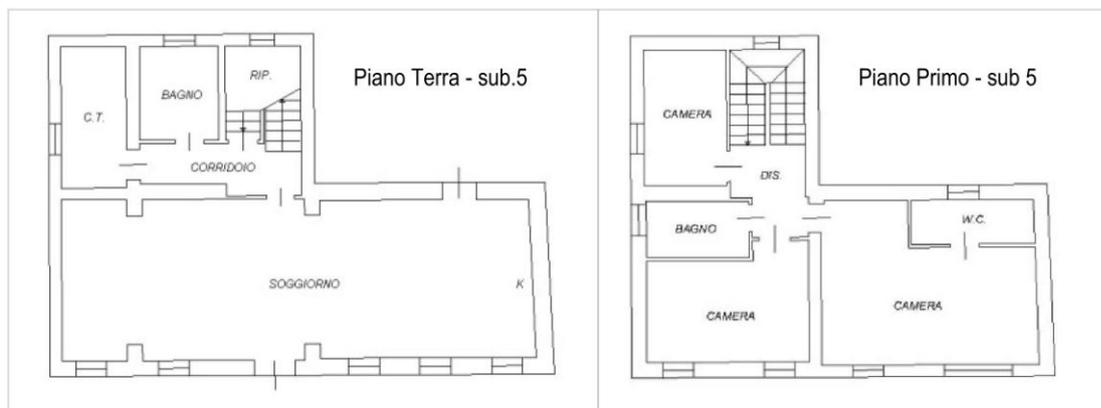
#### Elaborato planimetrico



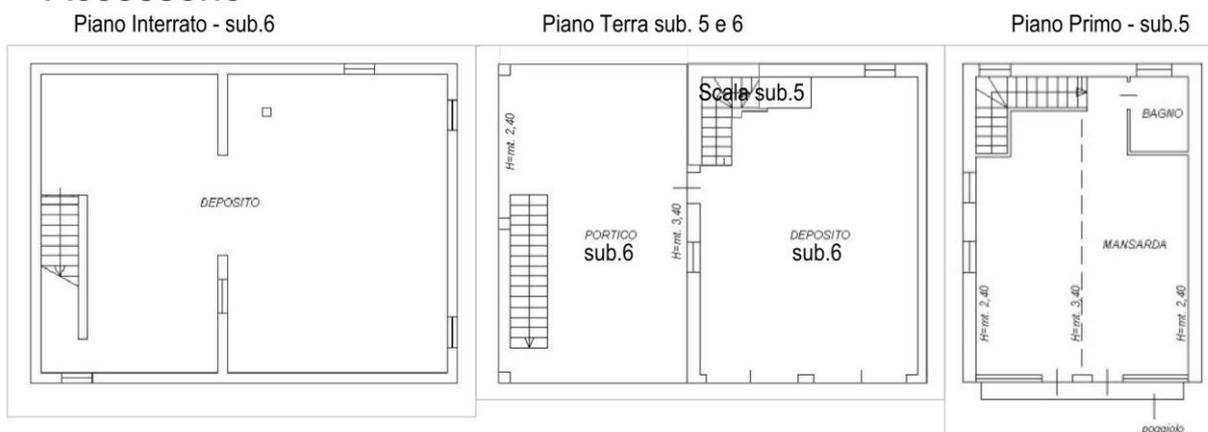
## La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi.

Si fa presente che sono presenti delle difformità edilizie relazionate in risposta al quesito 6 che non risultano sanabili, e che richiederanno, una volta eseguita la rimessa in pristino, un aggiornamento catastale.

## Abitazione



## Accessorio



## QUESITO N.4

### Predisposizione di scheda sintetica

#### Lotti per la vendita: lotto unico

Piena proprietà di una villetta indipendente con annesso rustico sita a Barbarano-Mossano, sezione Mossano in via Buse 7/A. L'abitazione è di antico impianto e restaurata nel 1996, mentre il fabbricato adibito ad accessori ed annesso rustico è di recente edificazione anche se privo di agibilità. Le unità si trovano in buono stato conservativo. L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra; al piano terra c'è un ampio locale a cucina e soggiorno, una centrale termica, un bagno, un corridoio ed un ripostiglio sotto scala e al piano primo ci sono due camere matrimoniali, una bagno, un disimpegno ed un ulteriore locale di altezza utile di circa 2.45m autorizzato come camera. Il corpo di fabbrica staccato è costituito da un piano interrato autorizzato come taverna, un piano terra destinato ad annesso rustico ed un piano primo destinato a stireria. Il compendio è catastalmente individuato in NCEU di Barbarano-Mossano sez. Mossano fg 11 mapp. 43 sub. 1,5,6 e CT sez. Mossano fg.11 mapp.43. Sviluppa una superficie commerciale di circa 465,58mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontrano delle difformità in parte sanabili ed in parte non sanabili per le quali sarà necessaria la rimessa in pristino. Si specifica che il compendio dei beni attualmente

accede alla pubblica via attraverso beni di terzi ma non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio. Si rimanda alla perizia nelle risposte ai quesiti 2 e 6. PREZZO BASE 277.000,00€

## QUESITO N.5

### **Ricostruzione atti provenienza**

#### **Titolo di acquisto del debitore:**

Compravendita del 08/03/1995 del notaio Mario Misomalo rep. 3659/1109 trascritto il 06/04/1995 ai nn. 5311/3833.

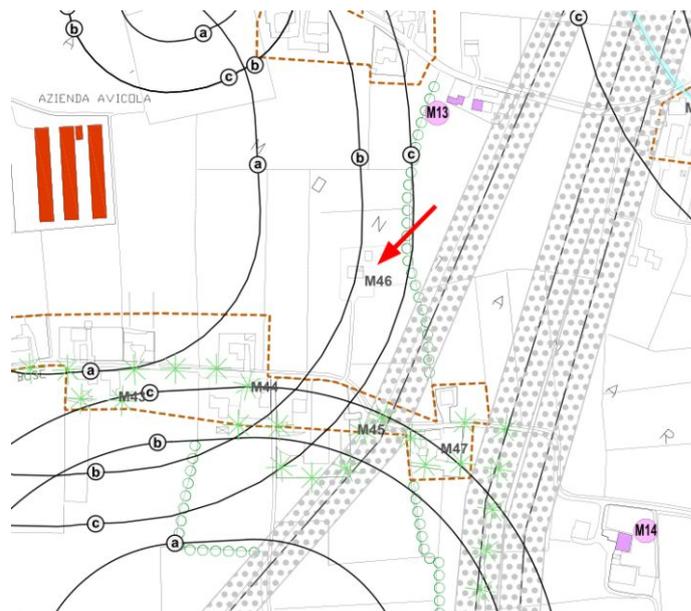
**Dal 08/03/1995 alla data odierna in proprietà alla debitrice per la compravendita sopra descritta.**

#### **Cronistoria con sinottica catastale:**

- 23/09/1982 - compravendita dei mapp. 43,138,34 in favori di xxx e xxx
- 30/12/1994 – frazionamento del mappale 34 nei mappali 298,299
- 08/03/1995 – acquisto del mapp. 43 subb. 1,2,3 e mapp. 299 in favore di xxx
- successive pratiche catastali che hanno determinato gli attuali identificativi (vedi quesito 3)

## QUESITO N.6

### **Regolarità edilizia e urbanistica**



Il Piano interventi Vigente individua la zona di edificazione come ZTO E – agricola. Dalla cartografia scaricabile dal sito si rileva che l'edificio risulta schedato con schedatura puntuale di tipo B (beni ambientali e architettonici) n. 46, dove viene regolamentato il grado di intervento. Nella scheda viene rilevato che l'epoca d'impianto originaria è intorno al 1830, quindi molto antico.

È stata depositata istanza di accesso agli atti per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di procedura.

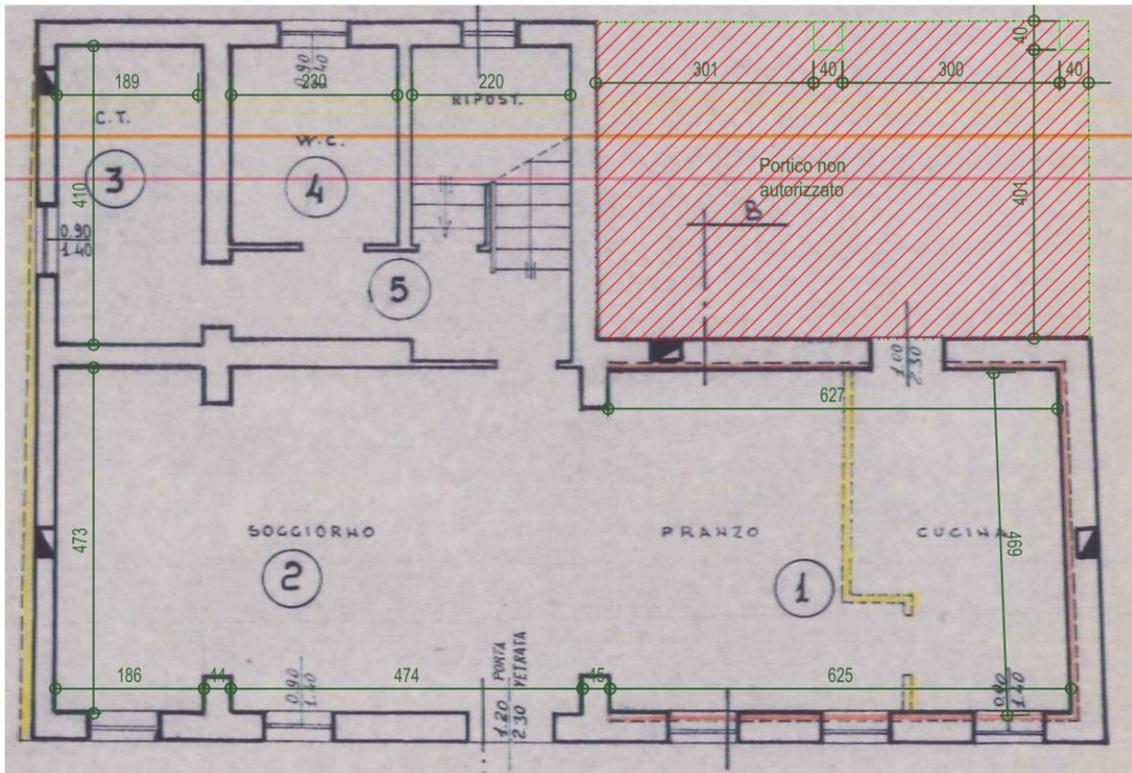
L'Ufficio Tecnico del Comune, eseguita la ricerca, ha inviato i seguenti titoli:

- Concessione edilizia 19/94 prot. 707/94 del 29/06/1994 per restauro fabbricato di civile abitazione
- Concessione edilizia in variante 74/94 prot. 3063/94 del 22/12/1994.
- Concessione edilizia in variante 79/95 prot. 3173/95 del 14/12/1995.
- Istanza abitabilità del 19/06/1996
- DIA prot. 1799 del 18/06/1999 successivamente diniegata il 22/11/1999
- Permesso di Costruire n.295 prot. 2350 pat. 295 del 21/02/2005 per costruzione annesso rustico ed ampliamento abitazione esistente

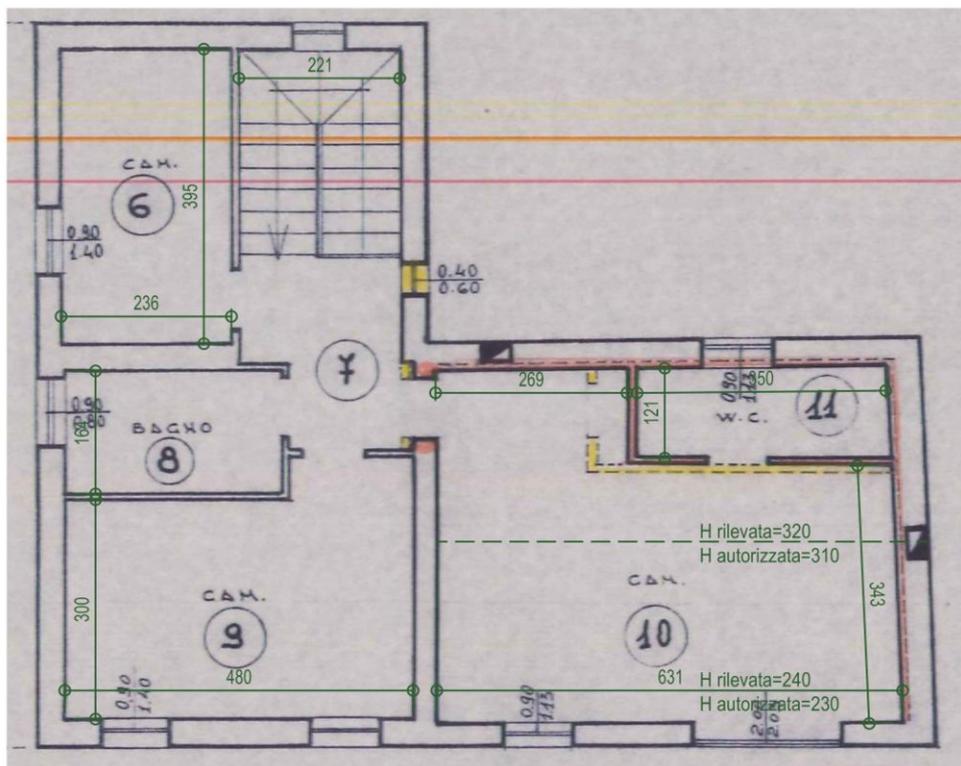


- Permesso di Costruire n.378 del 01/06/2010 in variante.  
Durante il sopralluogo sono state rilevate manualmente le unità in oggetto;

**Rilievo abitazione**  
Piano Terra

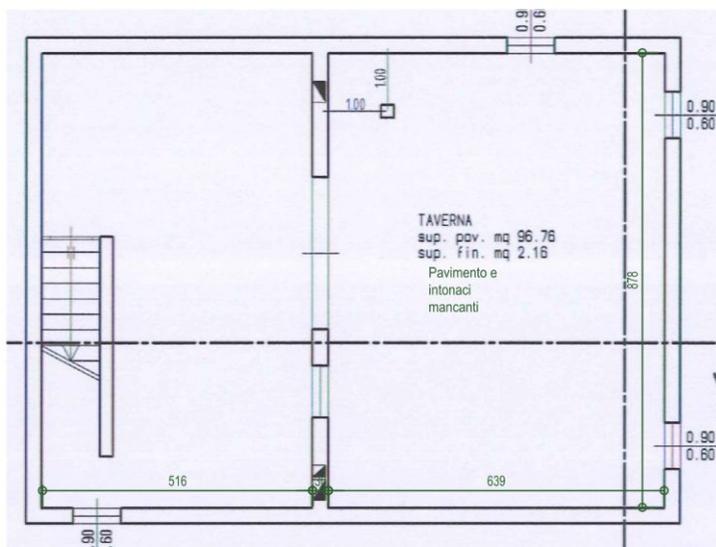


Piano Primo

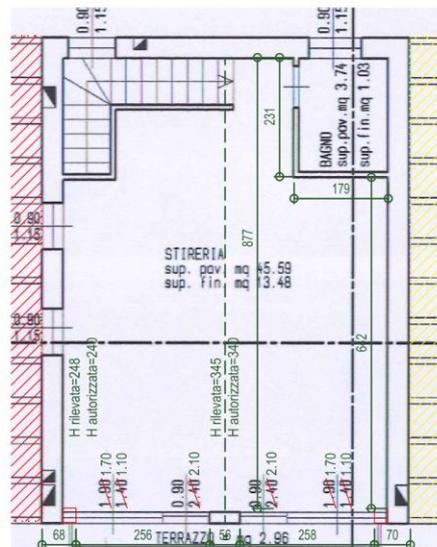


## Rilievo accessori

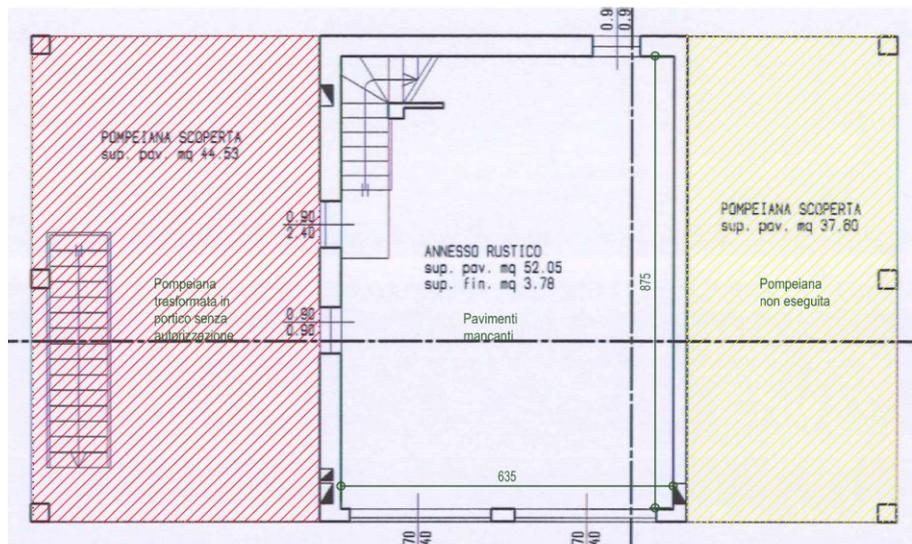
Piano Interrato



Piano Primo



Piano Terra



È stato eseguito un raffronto tra il rilievo e gli elaborati allegati ai titoli edilizi.

L'abitazione risulta di antico impianto e successivamente restaurata con istanza di agibilità del 1996 con decorso dei termini. Si rilevano delle difformità rispetto i titoli edilizi; il portico al piano terra risulta essere un ampliamento non autorizzato. Si fa presente che l'edificabilità in zona agricola risulta normata dalla LR 11/2004 e s.m.i. e la nuova edificazione è ammessa solo in funzione dell'attività agricola. L'edificio risulta oggetto di schedatura, ed inoltre il nuovo portico non rispetta la distanza minima assoluta prevista dall'art 9 DM 1444/68 rispetto il corpo di fabbrica adibito ad accessori. Tutto ciò esposto, considerato che la possibilità di sanare prevede la doppia conformità, si ritiene che questo ampliamento non risulti sanabile e debba essere demolito.

Si rileva che vi sono altre piccole difformità oltre il portico che non comportano aumenti di volumetria (la camera matrimoniale risulta avere altezze diverse rispetto il titolo). Alcune di queste difformità non risultano eccedere quanto previsto dalla art.34bis del DPR 380/01 (tolleranze) mentre altre (la differenza di altezza della camera) potranno essere sanate con idonea istanza (SCIA in sanatoria).

Il corpo di fabbrica staccato risulta edificato recentemente ed è in parte destinato ad accessorio di



residenza e in parte ad annesso rustico. Dall'accesso agli atti non risulta che sia mai stato depositato un fine lavori con conseguente istanza di agibilità. Infatti alla data del sopralluogo il manufatto non risultava completamente finito. L'interrato risulta al grezzo, il piano terra non ha i pavimenti ed il bagno al piano primo è al grezzo. Sul posto si rileva che una pompeiana esterna risulta coperta, cosa che non risulta sanabile per gli stessi motivi sopra elencati relativi al portico abitativo, pertanto si dovrà procedere ad una rimessa in pristino togliendo la copertura della pompeiana. Oltre a questo anche in questo corpo risultano presenti delle piccole difformità che non incidono sulla volumetria. In parte risultano assorbite dall'art.34bis summenzionato ed in parte necessitano di una sanatoria.

Si ritiene che dovrà essere richiesta una istanza per completamento opere con variante, dove dovrà essere segnalato che una delle due pompeiane non è stata eseguita e la differenza delle altezze del primo piano, oltre a qualche altra piccola difformità evidenziata nell'elaborato grafico, con pagamento del contributo di costruzione sulla parte non eseguita e sanzione sulle difformità riscontrate (chiaramente solo quelle sanabili).

In sede di agibilità dovrà essere valutata la struttura del manufatto anche sotto il profilo statico con idoneo Collaudo o Idoneità statica da parte di un Ingegnere strutturista.

Si rileva che risulta realizzata una recinzione sulla base di un titolo edilizio diniegato, e che tale manufatto non rispetta i confini catastali dei beni oggetto di stima. Dalla conversazione con il tecnico dell'UTC tale recinzione ricade all'interno della fascia autostradale dei 60m e può essere sanata con idonea istanza; si ritiene utile precisare che l'eventuale sanatoria può sistemare solo la liceità della recinzione dal punto di vista edilizio; è più sensato invece che l'eventuale aggiudicatario provveda ad un riconfinamento e apposizione di nuova recinzione sul confine del mappale 43 rispetto i mappali limitrofi. Per questo motivo non viene inserita nella stima la sanatoria della recinzione, la quale per la maggior parte ricade su terreni che non sono oggetto di procedura.

Viene inserito uno schema sommario per il calcolo della minor spesa necessaria al conseguimento dell'agibilità.

<b>Spese ripristino</b>	<b>misura</b>	<b>costo unitario</b>	<b>importo stimato</b>
Demolizione portico abitazione compreso oneri sicurezza			€ 2.500,00
Lievo copertura portico annesso rustico			€ 1.500,00
<b>Totale</b>			<b>€ 4.000,00</b>

<b>Spese completamento opere</b>	<b>misura</b>	<b>costo unitario</b>	<b>importo stimato</b>
Bagno P1 – costo stimato compreso finiture e impianti			€ 7.000,00
Pavimento piano terra – massetto			€ 900,00
Pavimento piano terra – piastrelle gres + posa	52	€ 50,00	€ 2.600,00
Scala accesso piano primo – massetto			€ 900,00
Scala accesso piano primo – piastrelle + posa	16,2	€ 100,00	€ 1.620,00
Parapetto in ferro scala PT – P1	1,5	€ 170,00	€ 255,00
<b>Totale</b>			<b>€ 13.275,00</b>

<b>Spese tecniche per conseguimento di agibilità</b>	<b>misura</b>	<b>costo unitario</b>	<b>importo stimato</b>
Pratica completamento opere e variante			€ 2.500,00
Verifica strutture e idoneità statica ingegnere			€ 2.500,00
Sanzione + costo costruzione			€ 1.000,00
Aggiornamento catastale finale			€ 1.500,00
<b>Totale</b>			<b>€ 7.500,00</b>

#### **QUESITO N.7**

*Stato di possesso e occupazione*

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dalla proprietaria.

#### **QUESITO N.8**



*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

**Procedure esecutive:**

Esecuzione imm.re 47/2022 (originante la presente procedura espropriativa)

**Procedimenti giudiziari:** ---

**Sequestri penali:** ---

**Pertinenze:** ---

**Usufrutto, uso, abitazione:** ---

**Assegnazione casa coniugale:** ---

**Servitù:** ---

**Convenzioni edilizie:** ---

**Vincoli storico-artistici:** ---

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** ---

**Prelazione agraria:** ---

**Regolamenti condominiali:** vedi quesito n.11

**Altri vincoli o oneri:** ---

**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** ---

- **ISCRIZIONE del 27/05/2005** - Registro Particolare 3008 Registro Generale 13088 Pubblico ufficiale FRANCESCA BOSCHETTI Repertorio 9079/907 del 18/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 17/12/2010** - Registro Particolare 5646 Registro Generale 26279 Pubblico ufficiale BOSCHETTI FRANCESCA Repertorio 14513/2744 del 24/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 27/01/2022** - Registro Particolare 1134 Registro Generale 1535 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 77 del 10/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**

Le spese di gestione, spese straordinarie e spese condominiali vengono trattate in risposta al quesito 11.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** ---

**SEZIONE A:**

***Oneri e vincoli a carico dell'acquirente***

---

- Pratiche di di sanatoria edilizia, rimesse in pristino, aggiornamenti catastali

**SEZIONE B:**

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

---

- **ISCRIZIONE del 27/05/2005** - Registro Particolare 3008 Registro Generale 13088 Pubblico ufficiale FRANCESCA BOSCHETTI Repertorio 9079/907 del 18/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 17/12/2010** - Registro Particolare 5646 Registro Generale 26279 Pubblico ufficiale BOSCHETTI FRANCESCA Repertorio 14513/2744 del 24/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 27/01/2022** - Registro Particolare 1134 Registro Generale 1535 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 77 del 10/01/2022 ATTO



**QUESITO N.9**

*Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale*

Non risulta che attualmente i cespiti in oggetto ricadano su suolo demaniale;

**QUESITO N.10**

*Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

Non risulta che i cespiti in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N.11**

*Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.*

Gli immobili non costituiscono condominio.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: nessuna
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno

**QUESITO N.12**

*Valutazione e stima dei beni*

**Premessa:**

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione dei metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto nel libero mercato. I metodi più comuni comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), il metodo della capitalizzazione finanziaria (Income Approach) ed il metodo dei costi ( Cost Approach)*

**Metodo di valutazione:**

Per la valutazione è stata eseguita un'indagine di mercato condotta tramite consultazione delle banche dati disponibili, ovvero dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del Borsino imm.re della CCIAA di Vicenza, della banca dati "BIW" istituita grazie alla collaborazione tra esperti del Tribunale di Vicenza; ci si può anche avvalere della collaborazione di agenzie immobiliari, di notai e di tecnici liberi professionisti che operano nella zona.

La ricerca è stata condotta considerando beni che appartenessero allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima, ovvero in categoria catastale A7 in zone periferiche, ed estesa anche al limitrofo Comune di Nanto. La ricerca si è dimostrata infruttuosa. In zona infatti non vi è un mercato di beni appartenenti al segmento dei beni oggetto di stima o a segmenti vicini. Tale situazione è stata confermata anche in un colloquio con un'agenzia immobiliare locale che riferisce che non vi è nemmeno un mercato di locazioni.

Risulta quindi possibile stimare i bene attraverso il costo di ricostruzione deprezzato.

Il procedimento di stima è mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo dell'edificio deprezzato. Nello specifico si determinerà il valore del terreno, il costo di ricostruzione a nuovo con parametri attuali ed il deprezzamento in funzione del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale.



## Costo di ricostruzione deprezzato

### Analisi del valore del terreno

Il terreno su cui ha sede il fabbricato è a destinazione agricola; si ritiene non risulterebbe corretto però stimare il valore del suolo edificato come terreno agricolo, in quanto sono presenti degli edifici su di esso. Sono state valutate le offerte sul web di terreni edificabili; tali offerte sono state opportunamente deprezzate in quanto si tratta appunto di offerte economiche, che non considerano la normale trattativa tra domanda ed offerta che determina il prezzo finale. Si è tenuto conto delle offerte che appartenessero al segmento di mercato al quale appartiene il bene oggetto di stima, ossia di terreni nelle zone periferiche e nelle zone meno urbanizzate.

Annuncio	Descrizione	localizzazione	superficie	offerta	valore unitario
3	Terreno edificabile	Ponte Barbarano immediata periferia via cagliari	3743	€ 159.000,00	42,48
4	Rustico con terreno edificabile 350mq edificabili) vengono detratti 15.000€ di spese di demolizione del rustico	Barbarano periferia via mezzana	1550	€ 84.000,00	54,19
5	Terreno edificabile urbanizzato	Ponte Barbarano centro	635	€ 89.500,00	140,94
6	Terreno edificabile (per 600mq di costruito)	Periferia collinare via costabella	10000	€ 65.000,00	6,50
Prezzo medio immobili 3 e 4					48,34
Abbattimento asking price					10,00%
<b>Valore</b>					<b>1927 € 83.829,86</b>

Si stima pertanto che il valore del suolo possa essere di circa 83.829,86€

### Analisi del costo di ricostruzione a nuovo dell'abitazione

Per il calcolo in questione è stato consultato il prezzario informativo delle opere edili del 2020 (ultima edizione) redatto a cura di Confartigianato di Vicenza, che riporta i costi medi necessari per le costruzioni finite nella classi energetiche A e B. I dati ricavati dovranno poi essere elaborati.

Prezzi medi indicativi per costruzioni finite (Confartigianato – prezzi informativi opere edili 2020)

#### COSTRUZIONI FINITE

Prezzi medi indicativi computati vuoto per pieno dal piano campagna alla linea di gronda, esclusi: terreno, piano interrato, incidenza fondazioni, allacciamenti servizi, sistemazioni esterne e recinzioni, spese tecniche, notari, di urbanizzazione e quant'altro necessario per ottenere le prescritte autorizzazioni.

Fabbricati di tipo civile/residenziale progettati e realizzati secondo le vigenti norme relative a: antisismica, contenimento energetico, isolamento acustico. Per edifici realizzati secondo la normativa UNI/TS 11300-1,2,3,4, in classe energetica A

da e 460,00 a e 520,00 al m3

Fabbricati di tipo civile/residenziale progettati e realizzati secondo le vigenti norme relative a: antisismica, contenimento energetico, isolamento acustico. Per edifici realizzati secondo la normativa UNI/TS 11300-1,2,3,4, in classe energetica B

da e 460,00 a e 520,00 al m3

A questo dato dovrà essere aggiunta l'incidenza delle spese non contabilizzate (incidenza fondazioni, allacciamenti, sistemazioni esterne, spese tecniche ecc.)



**Valore medio per unità di superficie (mq)**

	<b>Volume</b>	<b>altezza</b>	<b>valore per mq</b>
<b>Valore medio</b>	<b>490,00</b>	<b>2,85</b>	<b>1.396,50</b>
<b>Incidenza spese tecniche, oneri, fondazioni ecc.</b>	<b>20,00%</b>		<b>279,30</b>
<b>Totale</b>			<b>1.675,80</b>

Questo valore di riferimento riguarda pertanto il costo a mq di riferimento per un'abitazione in classe A o B eseguite con le odierne tecnologie costruttive.

Ottenuto questo dato risulta necessario fare degli adeguamenti. Il bene oggetto di stima è edificato in tempi antichi e restaurato nel 1996, e parte di alcune strutture risultano ancora originarie. La tecnologia costruttiva dell'epoca risulta diversa da quella di adesso, sia a livello strutturale (Opcm 3274 20/03/2003) che a livello impiantistico e di finitura. In particolare le strutture dopo il 2003 dovevano rispettare normative più severe, e pertanto hanno subito un incremento di costo notevole. Oltre a questo il bene da stimare non risulta essere in classe energetica A o B, per cui dovranno essere sinteticamente stimati i costi ordinari per il passaggio salto di classe, tenendo conto di interventi edilizi ed impiantistici.

**Totale calcolo Abitazione in classe A o B**

	<b>superf.</b>	<b>coeff</b>	<b>costo unit.</b>	<b>totale</b>
piano terra	116,00		1 € 1.675,80	€ 194.392,80
piano primo	93,00		1 € 1.675,80	€ 155.849,40
<b>Totale</b>	<b>209,00</b>			<b>€ 350.242,20</b>

**Calcolo incidenze sul costo totale**

	<b>Coefficiente</b>	<b>totale</b>
Costo totale		€ 350.242,20
Incidenza strutture	29%	€ 101.570,24
Edilizia	56%	
di cui finiture	36%	€ 126.087,19
edilizia diversa da finiture	20%	€ 70.048,44
impianti	15%	€ 52.536,33

**deprezzamenti strutture ed impianti**

	<b>Coefficiente</b>	<b>totale</b>
Aumento costo strutture	30%	€ 30.471,07
Aumento costo edilizia	0%	€ 0,00
Aumento costo impianti	10%	€ 5.253,63
<b>Deprezzamento</b>		<b>-€ 35.724,70</b>

**Deprezzamento per classe energetica inferiore**

	<b>superficie</b>	<b>val. unit.</b>	<b>totale</b>
Realizzazione cappotto in EPS	262,01	167,00	€ 43.755,34
Sostituzione generatore			€ 4.000,00
Sostituzione serramenti	28,78	920,00	€ 26.477,60
Isolamento sottotetto	116,00	215,00	€ 24.940,00
<b>Deprezzamento</b>			<b>-€ 99.172,94</b>

**Costo di ricostruzione a nuovo**

Calcolo da prezziario riferimento	350.242,20
Deprezzamento strutture	-35.724,70
Deprezzamento classe energetica inferiore	-99.172,94
<b>Totale costo ricostruzione a nuovo abitazione</b>	<b>215.344,56</b>



di cui		
Incidenza strutture	29%	€ 62.449,92
Edilizia	56%	
di cui finiture	36%	€ 77.524,04
edilizia diversa da finiture	20%	€ 43.068,91
impianti	15%	€ 32.301,68

Si stima un costo di ricostruzione a nuovo pari a 1030€/mq circa.

È stato consultato l'applicativo CRESME, che permette un calcolo sintetico che tiene conto della localizzazione, della tipologia edilizia e costruttiva, della classe energetica e di ulteriori specifiche che influiscono sul costo di produzione di un edificio residenziale.

Inserendo i dati l'applicativo calcola un costo medio al mq di 948,99€/mq e fornisce anche le quote dei vari elementi che compongono la costruzione nel suo complesso.

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	948,99	€/mq	
Costo complessivo	198.338,09	€	
<b>di cui</b>			<i>Quota</i>
Edilizia	111.694,23	€	56,32%
Strutture	57.972,44	€	29,23%
Impianti elettrici	13.460,38	€	6,79%
Altri impianti	15.211,04	€	7,67%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?			
Costo al metro quadro	948,99	€/mq	
Costo complessivo	198.338,09	€	
<b>di cui</b>			<i>Quota</i>
Edilizia	111.694,23	€	56,32%
Strutture	57.972,44	€	29,23%
Impianti elettrici	13.460,38	€	6,79%
Altri impianti	15.211,04	€	7,67%

Visto il confronto con l'applicativo si ritiene pertanto che il dato ricavato sia verosimile.

Si calcola ora il deprezzamento lineare suddiviso per le parti che compongono il fabbricato; si ritiene corretto fare questo tipo di calcolo in quanto gli elementi hanno una vita media ordinaria diversa tra loro. Gli impianti e le finiture hanno una vita media ordinaria più limitata rispetto le strutture.



<b>Deprezzamento per vetustà</b>			
Totale costo ricostruzione strutture			62.449,92
<b>TOTALE</b>			<b>62.449,92</b>
Ct=c*t/n			
C= costo di costruzione a nuovo	€ 62.449,92		
t= data stima – data realizz.	2022	1996	-26
n=vita media economica			140
t/n			-0,19
<b>CT= Deprezzamento</b>	<b>-€ 11.597,84</b>		
Totale costo edilizia diversa da finiture			43.068,91
<b>TOTALE</b>			<b>43.068,91</b>
Ct=c*t/n			
C= costo di costruzione a nuovo	€ 43.068,91		
t= data stima – data realizz.	2022	1996	-26
n=vita media economica			80
t/n			-0,33
<b>CT= Deprezzamento</b>	<b>-€ 13.997,40</b>		
Totale costo edilizia finiture			77.524,04
<b>TOTALE</b>			<b>77.524,04</b>
Ct=c*t/n			
C= costo di costruzione a nuovo	€ 77.524,04		
t= data stima – data realizz.	2022	1996	-26
n=vita media economica			40
t/n			-0,65
<b>CT= Deprezzamento</b>	<b>-€ 50.390,63</b>		
Totale costo impianti			32.301,68
<b>TOTALE</b>			<b>32.301,68</b>
Ct=c*t/n			
C= costo di costruzione a nuovo	€ 32.301,68		
t= data stima – data realizz.	2022	1996	-26
n=vita media economica			40
t/n			-0,65
<b>CT= Deprezzamento</b>	<b>-€ 20.996,09</b>		
<b>Costo ricostruzione deprezzato</b>		<b>€ 118.362,60</b>	
<b>Abitazione</b>			

Riguardo il corpo accessorio l'edificazione risulta più recente e pertanto il deprezzamento per vetustà ha una rilevanza minore, tenendo presente che buona parte (l'interrato per esempio) è a grezzo e pertanto costituito solo da struttura. Trattandosi di locali accessori viene considerato un costo per unità di superficie inferiore e da questo valore detrarre le spese per il conseguimento dell'agibilità.



Totale calcolo Corpo accessorio in classe A o B				
	superf.	coeff	costo unit.	totale
piano interrato	117,00	0,5	€ 1.675,80	€ 98.034,30
piano terra	66,00	0,5	€ 1.675,80	€ 55.301,40
piano primo	66,00	0,5	€ 1.675,80	€ 55.301,40
<b>Totale</b>				<b>€ 208.637,10</b>

Immobile non agibile calcolo opere mancanti			
	superficie	valore unit.	totale
Costi opere (quesito 6)			€ 13.275,00
Spese tecniche per conseguimento agibilità			€ 7.500,00
<b>Totale spesa</b>			<b>€ 20.775,00</b>

Totale valore di ricostruzione a nuovo del corpo accessorio	
Totale valore	€ 208.637,10
Spese	-€ 20.775,00
<b>totale</b>	<b>€ 187.862,10</b>

Deprezzamento	
Totale costo ricostruzione a nuovo abitazione	187.862,10
<b>TOTALE</b>	<b>187.862,10</b>

Ct=c*t/n			
C= costo di costruzione a nuovo			€ 187.862,10
t= data stima – data realizz.	2022	2005	-17
n=vita media economica			80
t/n			-0,21
<b>CT= Deprezzamento</b>			<b>-€ 39.920,70</b>

**Costo ricostruzione deprezzato  
Corpo accessorio € 147.941,40**

Riepilogo	
Valore terreno edificato	€ 83.829,86
Costo ricostruz. deprezzato abitazione	€ 118.362,60
Costo ricostruz. deprezzato corpo accessorio	€ 147.941,40
<b>Totale</b>	<b>€ 350.133,86</b>

#### Valore di mercato Attribuito

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA si calcola pertanto un **valore di mercato del lotto lotto** calcolato sulla base del costo di ricostruzione deprezzato pari a **350.133,86€**.



### Valore di mercato con i deprezzamenti della stima

alcune voci di spesa risultano già calcolate nel valore di mercato

Valore	senza gravami	€ 350.133,86
cessioni diritti edificatori		€ 0,00
limitazioni d'uso del bene	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
Sistemazione irregolarità	urbanistica (ripristini)	-€ 4.000,00
	catastale	€ 0,00
spese condominiali		€ 0,00
<b>totale</b>		<b>€ 346.133,86</b>

### Valore in caso di vendita forzata

Estratto dal quesito: *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un prezzo 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, si osserva all’attenzione dell’esperto come 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;
- 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.”

Considerato che:

- nella zona non vi è un mercato attivo
- che il compendio oggetto di procedura ha accesso alla pubblica via attraverso le proprietà di terzi (tra cui la debitrice) senza che vi siano servitù di passo trascritte.

Tutto ciò considerato si propone al Giudice un abbattimento forfetario del 20%



	mercato	vendita forzata
<b>valori</b>	€ 346.133,86	€ 346.133,86
abbattimento forfetario 20% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 69.226,77
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (non significativa)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
<b>totale</b>		<b>€ 276.907,09</b>
<b>ribasso valore</b>		<b>€ 69.226,77</b>
<b>ribasso in %</b>		<b>20,00%</b>

Pertanto il valore del bene in caso di vendita forzata è di 276.907,09€ arrotondato a **277.000,00€**.

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

L'immobile risulta compravenduto in data 03/09/2013 al prezzo dichiarato di 80.000€. Si da atto che la compravendita includeva anche altri immobili e pertanto il prezzo indicato è una dichiarazione di parte.

#### Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente ai beni in Vicenza, si nota quanto segue:

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 4 aggiudicazioni su 4 aste, pertanto una media del 100%
- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3 esperimenti di vendita
- **Valori:** I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del -59,59% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%)

Tutto ciò premesso, vista l'eterogeneità dei dati forniti, non si ritiene opportuno e corretto indicare dei valori medi.

#### Giudizio di vendibilità:

Vendibilità sconosciuta. Nella zona esaminata non sono state rilevate compravendite di beni appartenenti al segmento di mercato del compendio.

#### Finanziamenti:

L'aggiudicatario dovrà tenere conto del prezzo di aggiudicazione, sommato alle imposte calcolate dal Delegato alla vendita, agli oneri a carico dell'acquirente, alla metà dell'onorario del Delegato in merito al trasferimento del bene, agli onorari del notaio per la stipula di eventuale mutuo ed iscrizione in



conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **QUESITO N.13**

*Valutazione della quota.*

I debitori hanno acquisito l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

**Giudizio:** il bene non si presta ad essere comodamente diviso.

**Separazione quota:** ---

**Divisione totale:** ---

**Valore quota:** ---

### **QUESITO N.14**

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale di matrimonio.*

XXX:

Risultava residente a dal 23/09/1996 in via Buse 7/A a Barbarano-Mossano sezione di Mossano.

Risulta essere stata coniugata dal 14/10/1989 con XXX; con atto del 06/03/1991 i coniugi scelsero il regime di separazione dei beni, nel 05/11/1998 il Tribunale di Vicenza omologò la separazione consensuale e con sentenza del 08/05/2003 del Tribunale fu dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** Si rimanda alla lettura del quesito n.6 relativamente alle difformità riscontrate e del quesito 2 relativamente all'accesso dalla pubblica via al compendio.

Montecchio Maggiore, lì 21/10/2022

l'esperto geom. Marco Pagani

