

---

# TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE CIVILE  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\* \* \* \* \*

contro

\* \* \* \* \*

N. Gen. Rep. **291/2023**

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **Maria Antonietta Rosato**  
Custode giudiziario I.V.G. **Vicenza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 002**



*Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio***

*iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969  
C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249  
con studio in Vicenza Contrà della Fascina n. 10  
tel: 0444.1497248  
cell: 392.1206820  
email: [joriopatrizia@gmail.com](mailto:joriopatrizia@gmail.com)  
pec: [patrizia.jorio@archiworldpec.it](mailto:patrizia.jorio@archiworldpec.it)*

**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura E.I. n. 291/2023 R.G. - **LOTTO 002**  
 G.E.: dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**  
 Udienza: **11.03.2024 ore 10.00**

<b>Diritto pignorato</b> <i>(cfr pag. 4)</i>	piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia bene</b> <i>(cfr pag. 4)</i>	appartamento con autorimessa e cantinola esclusive in complesso residenziale denominato "Condominio Vicenza"
<b>Ubicazione</b> <i>(cfr pag. 4)</i>	BARBARANO MOSSANO (VI) - LOC. BARBARANO VICENTINO Via Enrico Fermi n. 14 – interno 5
<b>Lotti</b> <i>(cfr pag. 6)</i>	<b>002 di 002</b>
<b>Metri quadrati</b> <i>(cfr pag. 9)</i>	circa mq 108 commerciali
<b>Libretto imp. - APE</b> <i>(cfr pag. 10)</i>	classe D
<b>Problemi particolari informazioni utili criticità</b> <i>(cfr pag. 10)</i>	-----
<b>Stato</b> <i>(cfr pag. 10)</i>	buono
<b>Dati Catastali attuali</b> <i>(cfr pag. 11)</i>	C.F. COMUNE DI BARBARANO MOSSANO SEZ. BARBARANO VICENTINO - foglio 2° particella n. <b>922 subalterno 28 A/3</b> , cl. 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 94/91 - R. € 397,67 particella n. <b>922 subalterno 18 C/6</b> , cl. 3, consistenza mq 20, superficie mq 22 - R. € 24,79 Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili: particella n. <b>922 subalterno 5 BCNC</b> (rampa d'accesso, locale comune, aree di manovra, corti) particella n. <b>922 subalterno 6 BCNC</b> (ingresso, vano scala, ascensore e corridoi) particella n. <b>922 subalterno 7 BCNC</b> (ingresso, vano scala, ascensore e corridoi) particella n. <b>922 subalterno 8 BCNC</b> (portico) L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.F. COMUNE DI BARBARANO MOSSANO SEZ. BARBARANO VICENTINO - foglio 2° particella n. <b>922 ENTE URBANO sup. catastale mq 1.498</b>
<b>Situazione urb./ediliz.</b> <i>(cfr pag. 11 - 17)</i>	Presenti difformità sanabili - costi circa € 6.000,00 oltre ad imposte di legge
<b>Occupazione</b> <i>(cfr pag. 18)</i>	libero - nella disponibilità dell'Esecutata che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia
<b>Titolo di occupazione</b> <i>(cfr pag. 18)</i>	-----
<b>Valore mutuo</b> <i>(cfr pag. 19)</i>	-----
<b>Comparabili reperiti</b> <i>(cfr pag. 21)</i>	A 19.05.2022 € 60.000,00 – B 20.05.2022 € 62.000,00 C 19.01.2022 € 95.000,00 – D 31.05.2022 € 123.000,00 E 11.10.2021 € 43.000,00
<b>Valori medi aggiud. precedenti</b> <i>(cfr All. 8)</i>	Prezzo medio di aggiudicazione anni 2021 - 2022 <b>65.80 % del Valore di stima</b> – Esperimenti d'asta N. medio 2,30
<b>Valore di mercato</b> <i>(cfr pag. 22)</i>	<b>€ 107.500,00 - valore al netto delle decurtazioni € 86.500,00</b> <b>offerta minima € 64.875,00</b>
<b>Vendibilità/appetibilità</b> <i>(cfr pag. 23)</i>	buona
<b>Iniziative di vendita</b> <i>(cfr pag. 23)</i>	annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

**Beni in Comune di BARBARANO MOSSANO (VI)**  
**Località BARBARANO VICENTINO**  
**Via Enrico Fermi n. 14 – interno 5**

**QUESITO**

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

**QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

**QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.**

**QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.**

**QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

**QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

**QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

**QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

**QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

**QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.**

**QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

**QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

**QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

**QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

**27.10.2023:** nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec del 13.09.2022*)

**07.11.2023:** giuramento in forma telematica

**27.12.2023:** deposito tramite PTC della Check List

**18.01.2024:** accesso ai beni pignorati.

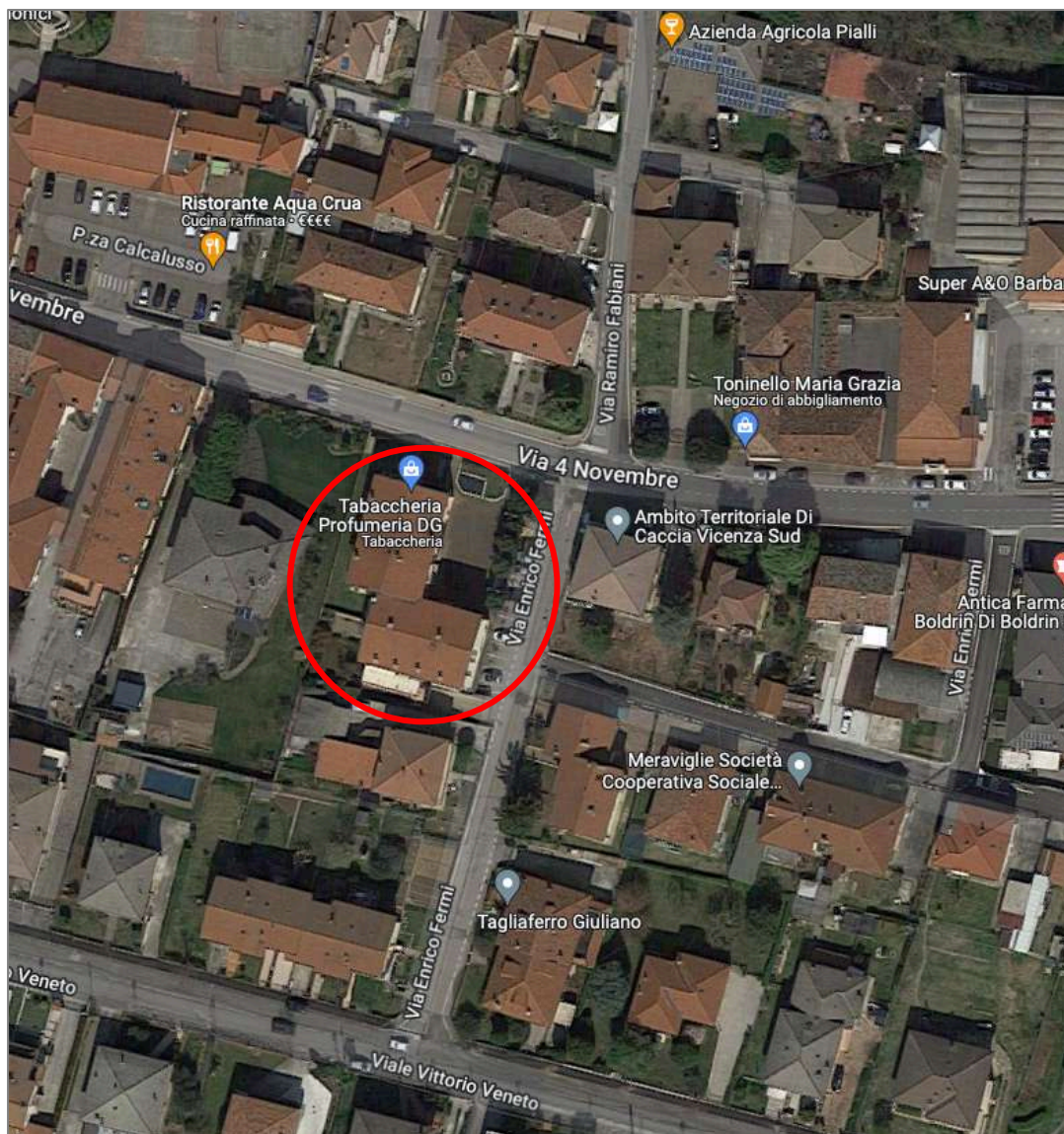
Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **29.09.2022** e acquisito in data **30.09.2022**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Barbarano Mossano – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **30.09.2022** e acquisita con invio di *peo* in data **24.01.2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**19/20/22.09.2022 - 17.03.2023 agg. 10.11.2023**);
- 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 (**17.03.2023 agg. 02.02.2024**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

## IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



### Ortofoto

**Diritto:**

Piena proprietà dell'intero.

**Bene e ubicazione:**

**Appartamento con autorimessa e cantinola esclusive** in complesso residenziale denominato "Condominio Vicenza" sito in Comune di Barbarano Mossano (VI), località Barbarano Vicentino in Via Enrico Fermi n. 14 interno 5.

**Descrizione:**

L'immobile in oggetto è sito in zona residenziale a ridosso del nucleo centrale di Barbarano Vicentino, frazione di Barbarano Mossano, Comune di circa 4.500 abitanti sito a Sud della Provincia di Vicenza, a circa 22 km dal capoluogo berico.



*Il contesto e la corte pedonale di accesso agli appartamenti*

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato sovrapposti, serviti da due distinti corpi scala con ascensore; al piano interrato troviamo autorimesse e cantinole esclusive degli appartamenti; la pertinenza esterna è costituita da corte comune pedonale lastricata con betonelle cementizie e non recintata; lungo Via Fermi troviamo l'accesso carraio con rampa comune che porta al piano interrato.

*Caratteristiche zona:* in prossimità del centro con scarsa dotazione di parcheggi pubblici.

*Servizi della zona:* la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; buona dotazione di servizi concentrati nel vicino centro.

*Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.

*Collegamenti pubblici (km):* autobus (0,5), autostrada A31 casello di Barbarano (3,5), Tangenziale (---), ferrovia Stazione di Vicenza (26).



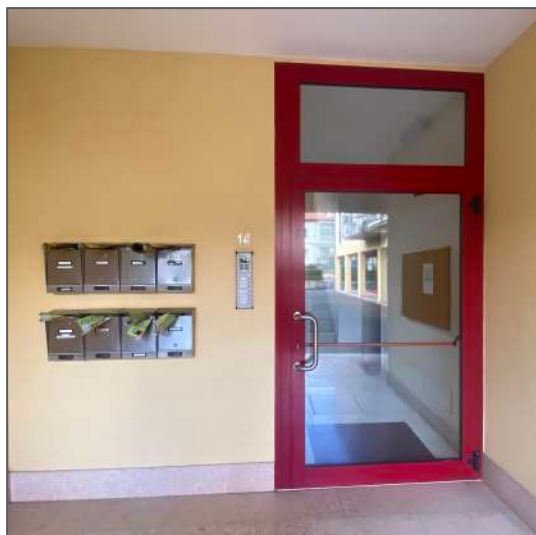
*La palazzina*



*Rampa comune di accesso all'interrato*

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E  
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

**A. Appartamento con autorimessa e cantinola esclusive** in complesso residenziale denominato "Condominio Vicenza" sito in Comune di Barbarano Mossano (VI), località Barbarano Vicentino in Via Enrico Fermi n. 14 interno 5.

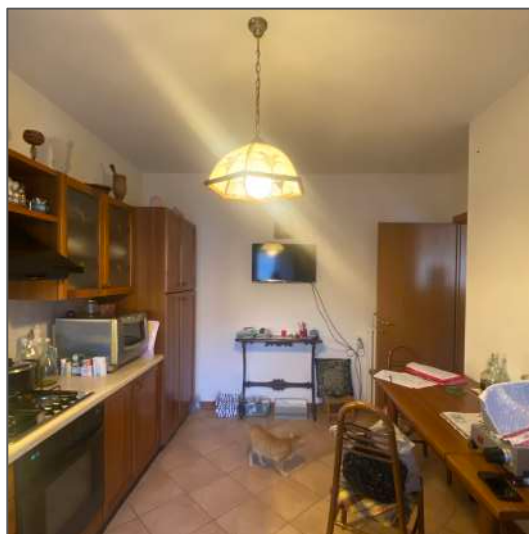


*Portico di ingresso e scala con ascensore condominiali*

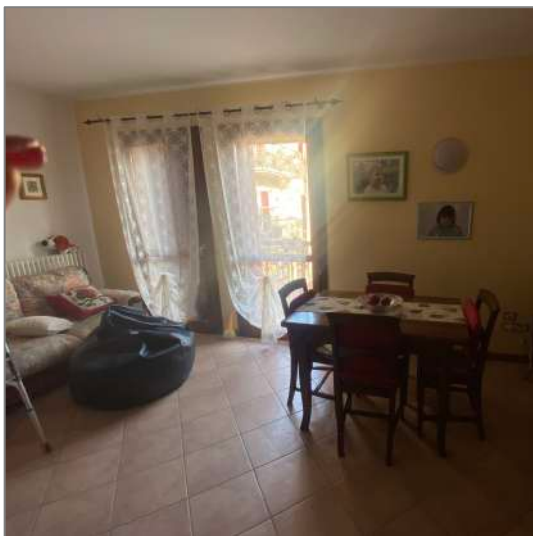
Esso è posto al piano primo della palazzina, con accesso dalla scala condominiale dotata di ascensore ed è così composto: ingresso, soggiorno con terrazza, cucina abitabile, disimpegno zona notte con bagno finestrato che affaccia su terrazzino, due camere; i locali hanno altezza di circa mt 2,70.



*Ingresso*



*Cucina abitabile*



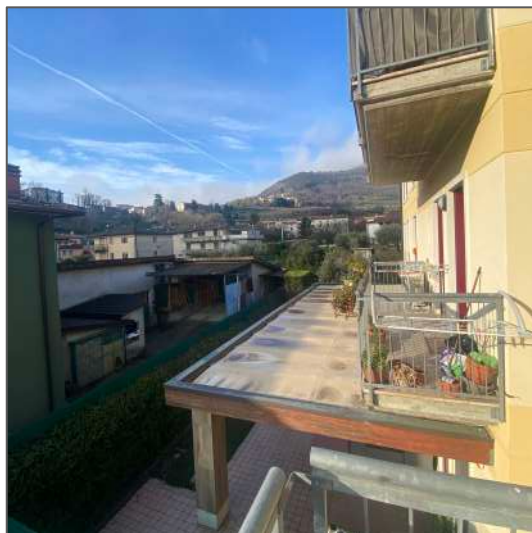
*Soggiorno*



*Vista dalla terrazza sulla corte pedonale*



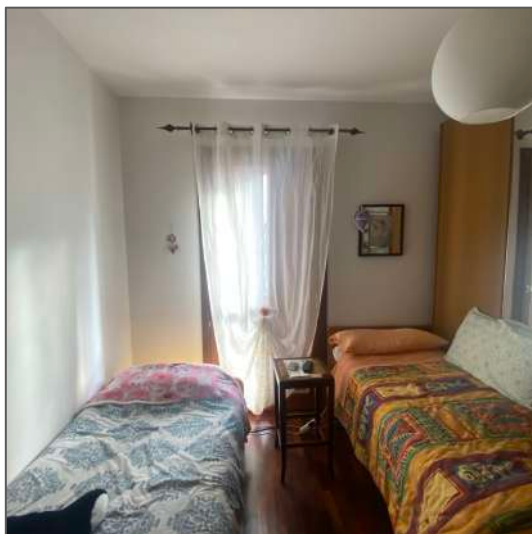
*Disimpegno zona notte*



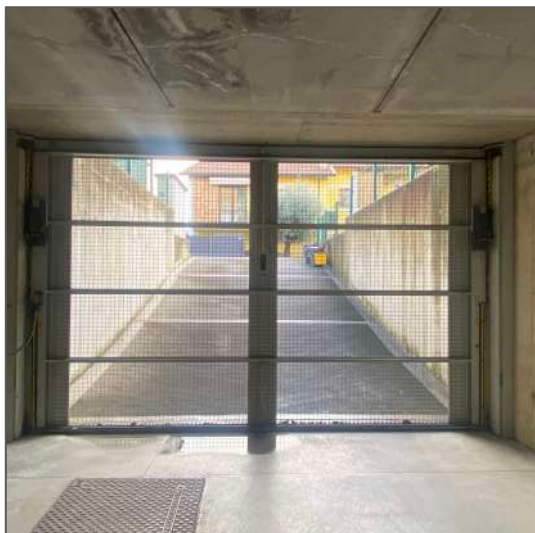
*Vista dalla terrazza del bagno*



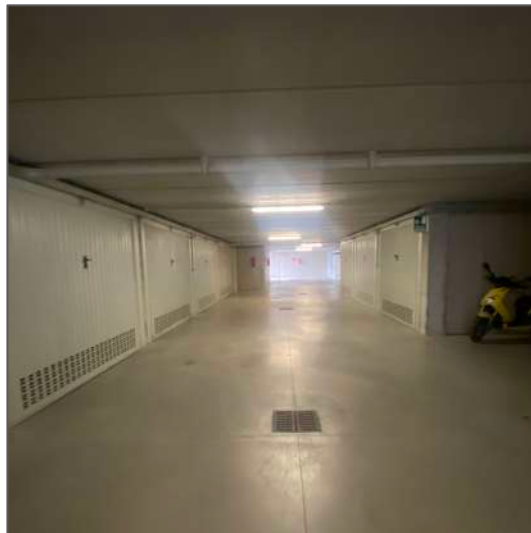
*Camere*



Al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale, troviamo l'autorimessa e la cantinola esclusive, con altezza di circa mt 2,45.



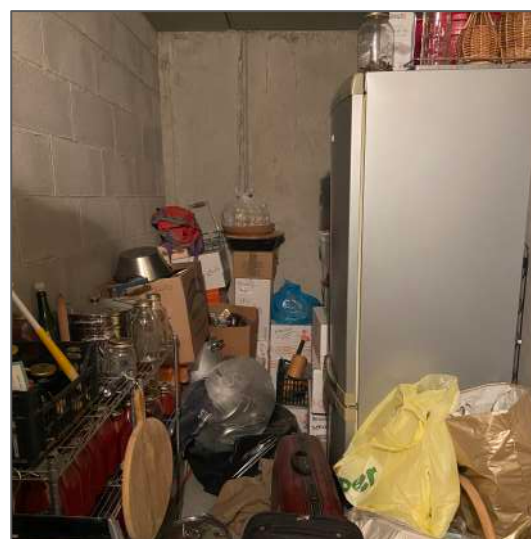
*Rampa e corsia comuni*



*Autorimessa esclusiva al piano interrato*



*Corridoio comune e cantinola esclusiva al piano interrato*





Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	90	100%	90	N-E-S	buone
terrazze	9	30%	3	N-S	buone
cantinola	9	50%	4,5	-----	buone
autorimessa	22	50%	11	-----	buone

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* tipologia: c.a.; condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: lastre tipo predalles - laterocemento; condizioni: buone.  
*Scala:* tipologia: c.a.; condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a due falde, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

### Componenti edilizie e costruttive:

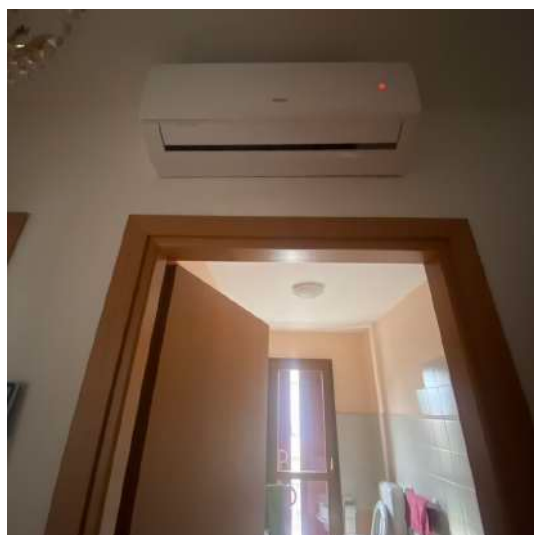
*Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente, materiale: legno mordenzato con vetrocamera, protezione: oscuri alla vicentina in legno verniciato; davanzali e soglie in marmo; condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di cop.:* materiale: coppi in cotto, coibentazione: sì, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonachino; condizioni: buone.  
*Pavim. interna:* materiale: ceramica-listoncini legno; condizioni: buone.  
 terrazza - materiale: gres ceramicato condizioni: buone  
 interrato - materiale: cemento finito con elicottero; condizioni: buone.  
*Pavim. esterna:* materiale: betonelle cementizie-marmo locale; condizioni: buone.  
*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.  
 Note: bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando, termoarredo; condizioni: buone.  
*Scala:* tipologia: a rampe, rivestimento: marmo locale; condizioni: buone; parapetto in ringhiera metallica verniciata con corrimano in legno; ascensore condominiale funzionante.  
*Portone di ingr.:* tipologia: ad anta blindatino, materiale: telaio metallico e rivestimento in laminato; condizioni: buone.

### Impianti:

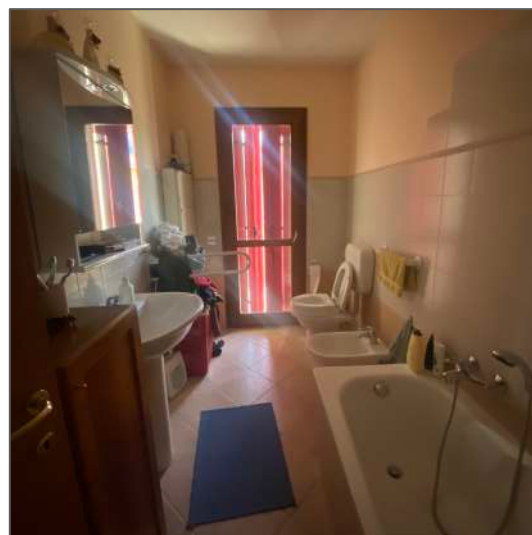
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.  
*Fognatura:* recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.  
*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.  
*Citofonico:* tipologia: videocitofono, condizioni: da verificare.  
*Antenna:* tipologia: rettilinea-parabola, condizioni: da verificare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.  
*Termico:* caldaia murale collocata in terrazza, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni tubolari a parete, condizioni: da verificare.  
*Condizionamento:* pompa di calore, alimentazione: elettrica, diffusori: split a parete e unità esterna in terrazza, condizioni: da verificare.



*Caldaia murale e termosifoni tubolari*



*Split pompa di calore*



*Bagno finestrato*

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente buono sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, nonché per l'esterno comune.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):**

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Le certificazioni relative agli impianti risalgono all'epoca della costruzione del complesso residenziale; andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

**Certificazione energetica:**

Dalla documentazione agli atti si è acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica in base al quale, ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, in data 09.05.2017 l'immobile risulta in classe **D**.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**Dati catastali attuali:**

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e in Ditta a:

\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

C.F. COMUNE DI BARBARANO MOSSANO

SEZ. BARBARANO VICENTINO - foglio 2°

particella n. **922 subalterno 28** A/3, cl. 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 94/91 - R. € 397,67

particella n. **922 subalterno 18** C/6, cl. 3, consistenza mq 20, superficie mq 22 - R. € 24,79

Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili:

particella n. **922 subalterno 5** BCNC (rampa d'accesso, locale comune, aree di manovra, corti)

particella n. **922 subalterno 6** BCNC (ingresso, vano scala, ascensore e corridoi)

particella n. **922 subalterno 7** BCNC (ingresso, vano scala, ascensore e corridoi)

particella n. **922 subalterno 8** BCNC (portico)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.F. COMUNE DI BARBARANO MOSSANO

SEZ. BARBARANO VICENTINO - foglio 2°

particella n. **922 ENTE URBANO** sup. catastale mq 1.498

**Variazioni storiche:**

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **922 ENTE URBANO** di mq 1.498 è di tale consistenza in seguito a:

- particella n. 922 ENTE URBANO di mq 584 **da data anteriore al ventennio** (impianto meccanografico in data 31.03.1974)
- **TIPO MAPPALE** n. **147059.1/1987** del **07.02.2006** Pratica n. **VI0024248** che ha variato/soppresso le precedenti particelle nn. 922 - 170 - 171 dando origine alla particella n. 922 ENTE URBANO di mq 1.834
- **FRAZIONAMENTO** n. **68686.1/2006** del **04.04.2006** Pratica n. **VI0068686** che ha variato/soppresso le precedenti particelle nn. 922 - 1434 - 1435 dando origine alla particella n. 922 ENTE URBANO di mq 1.498
- **VARIAZIONE TERRITORIALE** n. **16/2019** del **17.02.2018** che trasferito l'attuale particella n. 922 ENTE URBANO di mq 1.498 al comune di Barbarano Mossano sezione di Barbarano Vicentino.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che le particelle nn. **922 subalterno 28** Cat. A/3 e **922 subalterno 18** Cat. C/6 sono di tale consistenza in seguito a:

- **da data anteriore al ventennio** per **VARIAZIONE** del **08.08.1989** n. **7549.1/1989** che ha variato/soppresso le originarie particelle nn. 922/1 e 922/2 creando le particelle nn. 922/3 e 922/4
- **VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE** Prot. n. **VI0130893** del **16.06.2006** n. **29297.1/2006** che ha variato/soppresso le particelle nn. 922/3 e 922/4 costituendo le attuali particelle nn. 922/28 e 922/18
- **VARIAZIONE TERRITORIALE** n. n. **23/2019** del **17.02.2018** n. **68686.1/2006** che ha trasferito le particelle nn. 922/28 e 922/18 al comune di Barbarano Mossano sezione di Barbarano Vicentino.

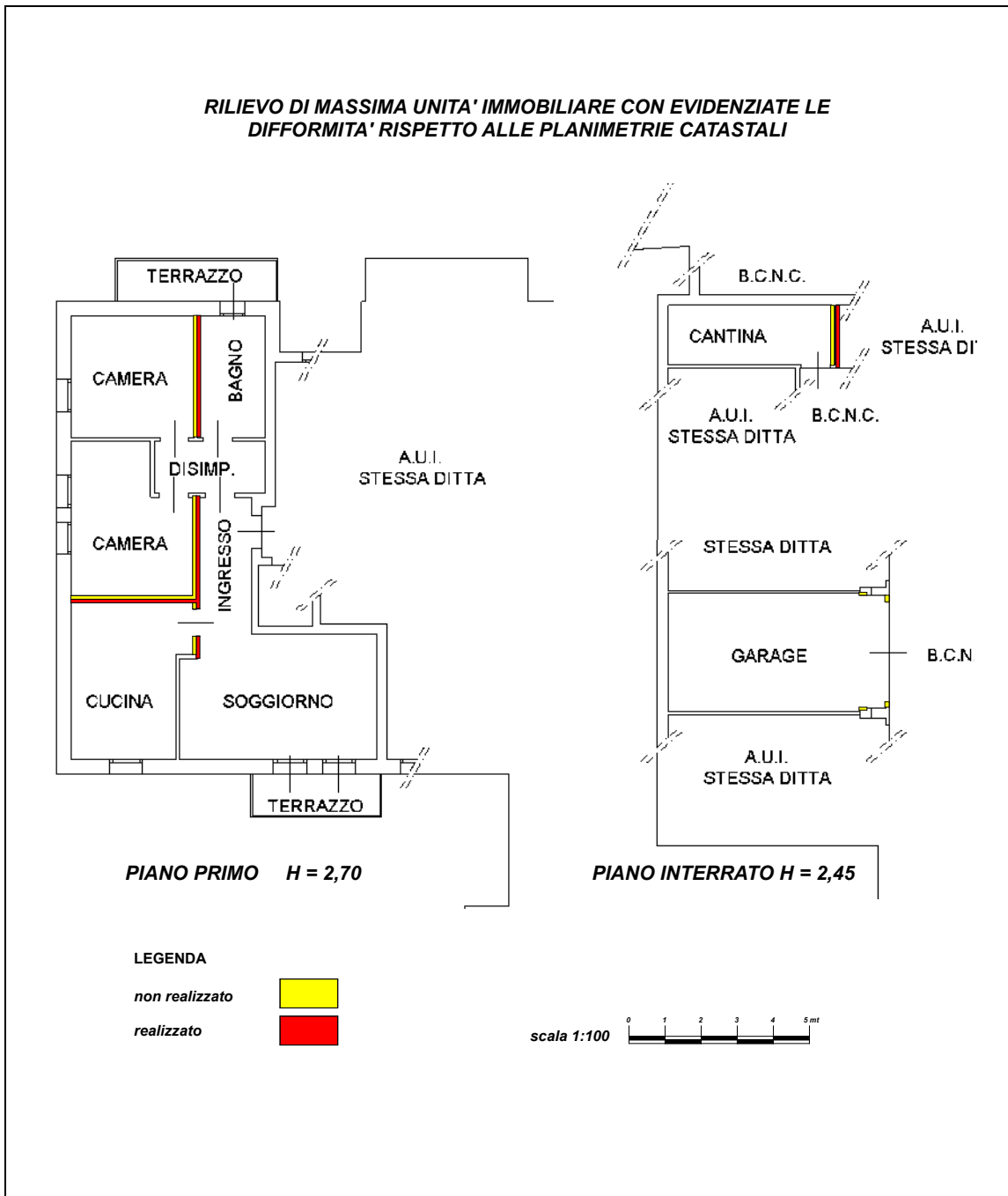
**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne nella posizione delle tramezzature divisorie e nelle altezze dichiarate.

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle schede catastali aggiornata in accordo con la regolarizzazione edilizia.

Costi: Oneri catastali € 100,00; Spese tecniche € 1.200,00 esclusi accessori di legge.

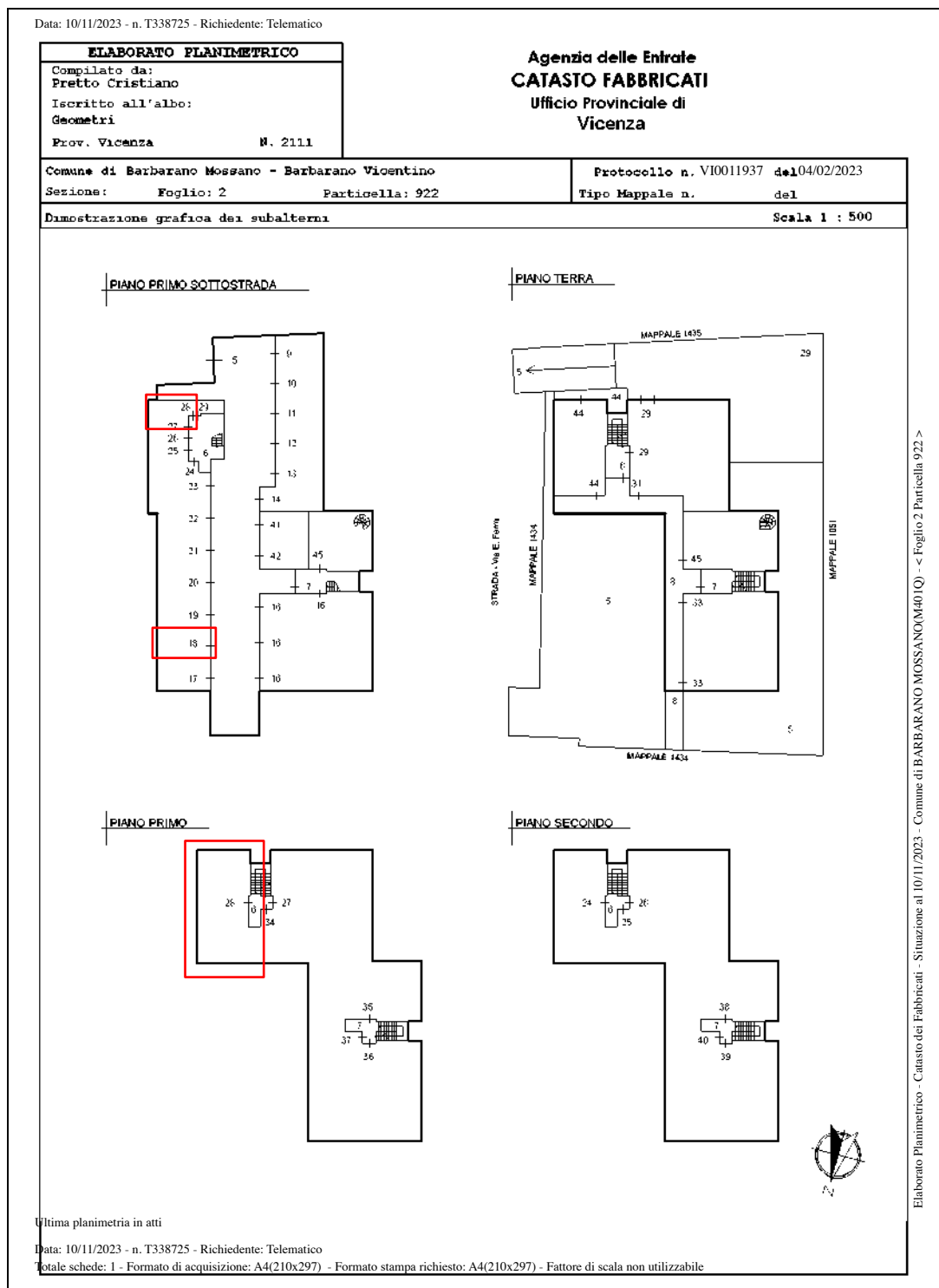




**Confini di proprietà** della particella n. 922/18 (autorimessa al piano interrato) secondo l'elaborato planimetrico: particella n. 922/17, muro perimetrale, particelle nn. 922/19, 922/5 (b.c.n.c. corsia).

**Confini di proprietà** della particella n. 922/28 (cantinola al piano interrato) secondo l'elaborato planimetrico: particella n. 922/27, muro perimetrale, particelle nn. 922/5 (b.c.n.c. corsia), 922/29, 922/6 (b.c.n.c. corridoio).

**Confini di proprietà** della particella n. 922/28 (appartamento al piano primo) secondo l'elaborato planimetrico: muro perimetrale su tre lati, particelle nn. 922/6 su due lati (b.c.n.c. vano scale e ascensore), 922/34.



Estratto elaborato planimetrico

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
 Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

**Titolo di acquisto del debitore:**

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Proprietaria dal 29.05.2017 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Francesca Boschetti Notaio in Vicenza in data **29.05.2017** ai nn. **21693/6549** rep./racc.

- a carico di

\*\*\*\*\*

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- trascritto a VICENZA in data **19.06.2017** ai nn. **12104/8478** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI BARBARANO VICENTINO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 28** A/3, cl. 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 94/91 - R. € 397,67 - appartamento con aggregata cantina

particella n. **922 subalterno 18** C/6, cl. 3, consistenza mq 20, superficie mq 22 - R. € 24,79 - garage

Compresa la proporzionale quota di comproprietà per 57,592 /1000 sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. e in particolare sull'area sottostante e circostante del medesimo nonché sui seguenti beni comuni non censibili:

particella n. **922 subalterno 5** BCNC (rampa d'accesso, locale comune, aree di manovra, corti) comune a tutti i subalterni

particella n. **922 subalterno 6** BCNC (ingresso, vano scala, ascensore e corridoi) comune a tutti i subalterni

particella n. **922 subalterno 7** BCNC (ingresso, vano scala, ascensore e corridoi) comune a tutti i subalterni

particella n. **922 subalterno 8** BCNC (portico) comune a tutti i subalterni

**Regime patrimoniale:** coniugata in regime di separazione dei beni.

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Proprietaria da data anteriore il ventennio (12.01.1978) in forza di:

- atto di assoggettamento dei beni alla comunione legale a firma di Giancarlo Muraro Notaio in Thiene in data **12.01.1978** ai nn. **30759** rep.

- e successivo atto di rettifica a firma di Oscher Andriolo Notaio in Noventa Vicentina in data **03.03.1999** ai nn. **117696** rep.

- a carico di

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- trascritto a VICENZA in data **10.02.1978** ai nn. **1769/1572** RG/RP e la rettifica in data **20.03.1999** ai nn. **6781/4834** RG/RP

Beni per la piena proprietà della quota di 3/8:

C.F. COMUNE DI BARBARANO VICENTINO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 3** C/6

particella n. **922 subalterno 4** A/7

*Le restanti quote risultano in proprietà da data anteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987) a:*

*DALMA BALDUZZO fu Domenico per la piena proprietà della quota di 2/8*

*nata a Barbarano Vicentino il 26.10.1982 C.F. BLDDL92R66A627T*

*MARIA BALDUZZO fu Domenico per la piena proprietà della quota di 3/8 nata a Barbarano Vicentino il 17.01.1929 C.F. BLDL69D10G224P*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Proprietari da data anteriore il ventennio (17.02.1989) in forza di:

- denuncia di successione di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*
- registrata a VICENZA Vol. **937** n. **47**
- trascritto a VICENZA in data **24.07.1991** ai nn. **11776/8012** RG/RP

Beni per la piena proprietà della quota di 2/8:

C.F. COMUNE DI BARBARANO VICENTINO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 3** C/6

particella n. **922 subalterno 4** A/7

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Proprietari da data anteriore il ventennio (20.12.1995) in forza di:

- denuncia di successione di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*
- registrata a THIENE in data **19.06.1996** Vol. **398** n. **75**
- trascritto a VICENZA in data **03.04.1997** ai nn. **5574/4060** RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BARBARANO VICENTINO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 3** C/6

particella n. **922 subalterno 4** A/7

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data **22.06.2012** ai nn. **11447/85582** RG/RP.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Proprietaria dal 18.04.2003 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Beniamino Itri Notaio in Lonigo in data 18.04.2003 ai nn. **96699/13059** rep./racc.
- a carico di

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- registrato a VICENZA-2 in data **06.05.2003** ai nn. **1394** Atti Pubblici

- trascritto a VICENZA in data **13.05.2003** ai nn. **11972/8159** RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BARBARANO VICENTINO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 3** C/6

particella n. **922 subalterno 4** A/7

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Proprietaria dal 29.11.2016 in forza di:

- atto di mutamento della denominazione di cui al Verbale di Assemblea a firma di Beniamino Itri Notaio in Lonigo in data 29.11.2016 ai nn. **138336** rep.

- a carico di

\*\*\*\*\*

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- registrato a VICENZA-2 in data **12.12.2016** ai nn. **6150** Serie 1T

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BARBARANO MOSSANO - SEZ. BARBARANO VIC.NO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 18 C/6**

particella n. **922 subalterno 28 A/7**

## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### Titoli urbanistici:

Il Comune di Barbarano Mossano è dotato di P.A.T.I. - VAR.1 approvato con delibera di C.C. n. 7 del 22.05.2020 e P.I. VAR 1 e 2 approvato con Delibera di C.C. n. 29/2021-43/2021 e 44/2021, che classifica l'area su cui sorge l'immobile in z.t.o. B1 ex Barbarano Vicentino – Zone residenziali di completamento (Art. 7.1 N.T.O.).

La zona ha i seguenti parametri urbanistici:

- densità fondiaria max 2,50 mc/mq min 2,00 mc/mq
- h max 10,50

Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.



SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO  
Zona B1 ex Barbarano Vic.

Estratto P.I. Vigente – Zonizzazione

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**Abitabilità e agibilità:** Dalla documentazione inviata dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Le opere relative all'originario fabbricato, demolito per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unita' immobiliari oggetto della procedura, sono state iniziate anteriormente al 01.09.1967.
- **Pratica 1246-65-C** Concessione Edilizia in sanatoria, contenente l'autorizzazione di abitabilità/agibilità, n. 65 in data 28 marzo 1986 n. 1246 di Prot. e n. 1246-65-C di Pratica notificata in data 8 aprile 2003.
- **Pratica 03/4912** Istanza presentata in data 11.11.2003 da \* \* \* \* \* e Permesso di Costruire n. 4912 rilasciato dal Comune di Barbarano Vicentino in data 09.02.2004 Prot. n. 8224 a \* \* \* \* \*.
- **Pratica 06/5246** Istanza presentata in data 24.05.2006 da \* \* \* \* \* e Permesso di Costruire non oneroso in corso d'opera, variante n.1 al Permesso di Costruire n. 4912, n. 5246 rilasciato in data 16.06.2006 nn. 3316 di Prot. del 24.05.2006, Pratica n. 06/5246.
- **Permesso di agibilità:**  
Certificato di abitabilità parziale relativo agli appartamenti e alle autorimesse compresi i subalterni in oggetto rilasciato in data 26.06.2006 pratica n. 4912-5246.

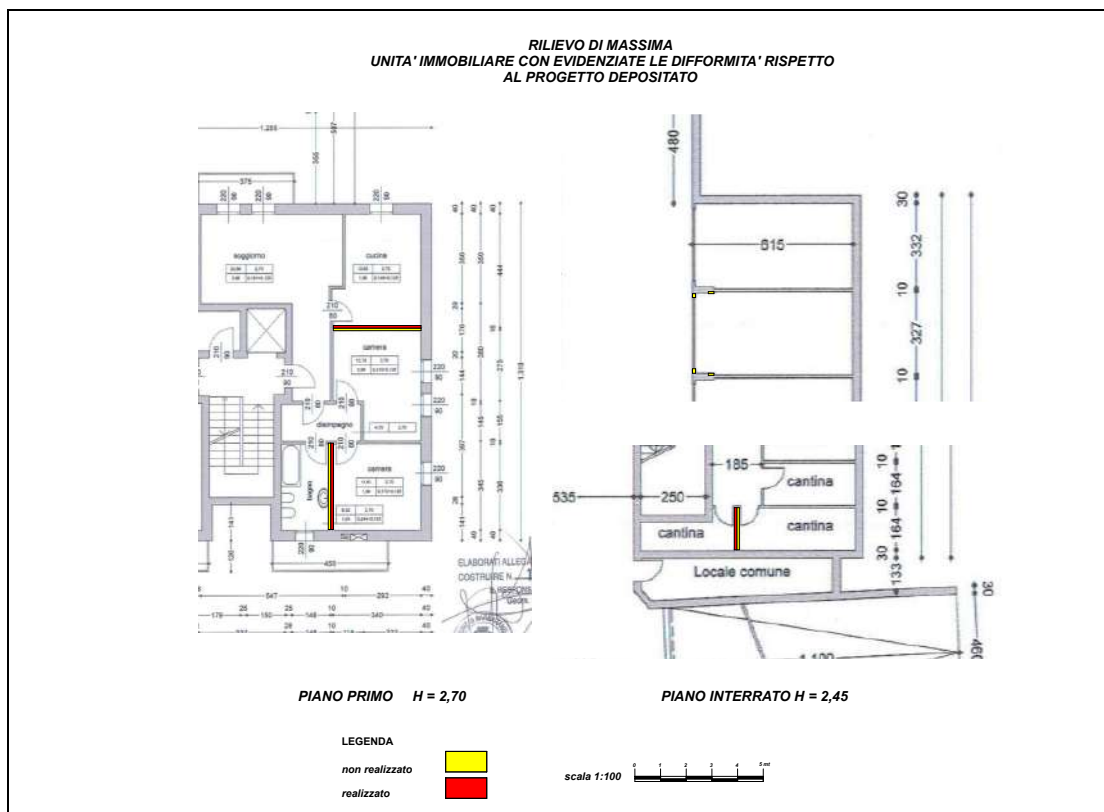
**Abusi:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne nella posizione delle tramezzature divisorie e nelle altezze dichiarate.

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

*Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 3.700,00 esclusi accessori di legge.*



**STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

**Debitore:** libero - nella disponibilità dell'Esecutata che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia.

**Locazione:** -----

**Comodato:** -----

**Assegnazione al coniuge:** -----

**Affitto azienda:** -----

**Altro:** -----

**Sine titolo:** -----

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** -----

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** aggiornato al 02.02.2024.

**1. Trascrizione derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

- a favore di

\*\*\*\*\*

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- a carico di

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

IL CALVARIO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.

con sede a Barbarano Mossano (VI) C.F. 03923110245

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **30.10.2020** ai nn. **5451** rep.

- trascritto a VICENZA in data **19.11.2020** ai nn. **15027/21886** RG/RP

Importo del debito: € 425.500,00 oltre a successivi interessi e spese oltre alla quota di spettanza delle spese di lite e dei compensi professionali (€ 3.712,91 + € 31.937,00 oltre ad accessori di legge)

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BARBARANO MOSSANO - SEZ. BARBARANO VIC.NO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 18 C/6**

particella n. **922 subalterno 28 A/7**

*Annotazione in data 30.05.2022 ai nn. 12260/1379 RG/RP di sentenza esecutiva.*

**2. Trascrizione derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

- a favore di

\*\*\*\*\*

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- a carico di

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- atto a firma del Tribunale di Venezia in data **27.03.2023** ai nn. **450** rep.

- trascritto a VICENZA in data **21.04.2023** ai nn. **8858/6355** RG/RP

Importo del debito: € 547.268,34 oltre a successivi interessi e spese

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BARBARANO MOSSANO - SEZ. BARBARANO VIC.NO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 18 C/6**

particella n. **922 subalterno 28 A/7**

**3. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- a favore di

\*\*\*\*\*

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- a carico di

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **25.07.2023** ai nn. **3820** rep.

- trascritto a VICENZA in data **01.08.2023** ai nn. **17815/13079** RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BARBARANO MOSSANO - SEZ. BARBARANO VIC.NO foglio 2°

particella n. **922 subalterno 18 C/6**

particella n. **922 subalterno 28 A/7**

#### **Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **19.11.2020** ai nn. **15027/21886** RG/RP
2. TRASCRIZIONE VICENZA in data **21.04.2023** ai nn. **8858/6355** RG/RP
3. TRASCRIZIONE VICENZA in data **01.08.2023** ai nn. **17815/13079** RG/RP

#### **VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

#### **ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

**Pertinenze:** -----

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

**Servitù:** -----

**Convenzioni edilizie:** -----

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

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

**Prelazione agraria:** -----

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

#### **SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** (da aggiornare successivamente all'approvazione del bilancio della gestione dell'anno 2023).

Amministratore Lorenzo Cleri – Via Verdi 19/21 – Villaga (VI) – tel. 348.9359255 email [cleri.lorenzo@gmail.com](mailto:cleri.lorenzo@gmail.com)

Spese annuali ordinarie: circa €/anno 750,00

Spese straordinarie deliberate: -----

Spese arretrate ultimo biennio: € 425,56

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

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

#### **VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.*

*I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).*

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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**.

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il **confronto** tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*
- 5) *calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;*
- 6) *costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;*
- 7) *sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;*
- 8) *conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.*

**Osservazione del mercato immobiliare**

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel comune di BARBARANO MOSSANO in zona OMI B1 Centrale NUCLEO STORICO DI BARBARANO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite ad appartamenti di dimensioni medie ubicati nella prima periferia del comune in zona tranquilla. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

**Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:**

Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo recente ultimi 17 mesi e tutti componenti alla medesima tipologia catastale A/2 che più si avvicina alla A/3 di classe 4. Il Subject e i Comparabili sono ubicati nel foglio n. 2 del Subject e nelimito foglio n. 3, tutti nel raggio di 500 mt. La divergenza calcolata tra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è applicata la media aritmetica tra i prezzi corretti dei tre comparabili A - B - E, la cui divergenza è inferiore al 5%, secondo quanto previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.

**Entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultati  
 Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
 Provincia: VICENZA  
 Comune: BARBARANO MOSSANO  
 Indirizzo: C/COMPLESSO STORICO BARBARANO  
 Codice catastrale: 01  
 Misure: 0  
 Tipologia preferenziale: abitazioni  
 Destinazione: residenziale

Tipologia	MESSI	VALORE	NUMERAZIONE	NUMERO	NUMERO	NUMERO
CONSERVATORIA	DEPOSITATI	DEPOSITATI	DEPOSITATI	DEPOSITATI	DEPOSITATI	DEPOSITATI
ABITAZIONE	1000	870	1000	1000	1000	1000
ABITAZIONE	1000	1000	1000	1000	1000	1000
ABITAZIONE	1000	1000	1000	1000	1000	1000

**IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)**

Comune di: BARBARANO-MOSSANO Ubicazione: via Enrico Fermi n°14

Descrizione	Unità residenziale	piano	Y1 - 1	Edificato anni 2004-2005	Agibilità anno 2006	
Tipologia	Appartamento al piano primo di una palazzina residenziale con accesso da corte e da scala con ascensore condominiale, composto da ingresso, soggiorno con terrazzino, cucina abitabile, disimpegno zona notte con due camere e bagno finestrato con terrazzino; i locali hanno altezza di circa mt 2,70. Al piano interrato con accesso pedonale dalla medesima scala comune e carraio dalla corte condominiale attraverso rampa comune si trovano l'autorimessa e la cantinola esclusive, entrambi con altezza di circa mt 2,44. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	folgio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	
	BARBARANO-MOSSANO	2	922	cat. A/3 classe 4	Sub 18 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione				5	
	1 scarso	2 insufficiente	3 sufficiente	4 discreto	5 buono	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL. Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipologia	
	Sup. principale	SUP	89,54	100%	89,54	caratteristica
	Balcon-portico	BAL	9,68	30%	2,90	Quantitativa
	Soffitta	SCF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Deposito	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAV	9,10	50%	4,55	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	21,63	50%	10,82	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Att. di Prest. Energ. A	APE				D	Qualitativa
Affacci	AFP				3	Qualitativa
	Superficie commerciale				107,81	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita a firma di FRANCESCA BOSCHETTI Notaio in Vicenza in data 29.05.2017 al nn. 21.693/6.549 replracc.					
Data formazione prezzo	20/03/23					
n. bagni in dotazione	1					

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
 Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	BARBARANO-MOSSANO				via Enrico Fermi	n 14
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Andrea n°8 Ruffo	via Andrea n°6 Ruffo	via Repubblica della n°26	via IV Novembre n°61	via Adelchi n°4 Caramolin	via Enrico Fermi n°14	
Prezzo totale (euro)	€ 60.000,00	€ 62.000,00	€ 95.000,00	€ 123.000,00	€ 43.000,00		
Data (mesi)	19/05/22	20/05/22	19/01/22	31/05/22	11/10/21	20/03/23	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	46,14	46,14	114,98	140,15	41,89	89,54	
Balconi Portico (m <sup>2</sup> )	10,79	10,79	12,36	0,00	0,00	9,68	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	49,29	38,80	0,00	9,10	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	17,42	22,00	15,26	0,00	0,00	21,63	
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	0,00	84,96	140,15	20,84	0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	0,00	128,51	0,00	0,00	
Bagni	1	1	2	2	1	1	
Livello di piano (n)	S1 - 2	S1 - 2	S1 - T - 1	S1 - T	T	S1 - 1	
Stato di manutenzione (n)*	5	5	3	3	5	5	
Att. di Prest. Energ. APE**	C	C	F	G	D	D	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	3	2	3	
Superficie commerciale	58,09	60,38	159,46	176,14	43,97	107,81	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject					
Prezzo totale (euro)	€ 60.000,00	€ 62.000,00	€ 95.000,00	€ 123.000,00	€ 43.000,00	-					
Data (mesi)	10,17	-€ 50,83	10,13	-€ 52,36	14,17	-€ 112,15	9,77	-€ 100,11	17,50	-€ 62,71	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	46,14	€ 42.438,71	46,14	€ 42.438,71	114,98	-€ 24.876,52	140,15	-€ 49.489,02	41,89	€ 46.594,58	89,54
Balconi/portico (m <sup>2</sup> )	10,79	-€ 325,62	10,79	-€ 325,62	12,36	-€ 786,19	0,00	€ 2.839,68	0,00	€ 2.839,68	9,68
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 4.449,22	0,00	€ 4.449,22	49,29	-€ 19.649,91	38,80	-€ 14.521,08	0,00	€ 4.449,22	9,10
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	17,42	€ 2.058,38	22,00	-€ 180,90	15,26	€ 3.114,45	0,00	€ 10.575,45	0,00	€ 10.575,45	21,63
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	84,96	-€ 8.307,82	140,15	-€ 13.704,58	20,84	-€ 2.037,84	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	128,5	-€ 2.513,27	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 5.714,29	2	-€ 5.714,29	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	5	€ 0,00	5	€ 0,00	3	€ 30.000,00	3	€ 30.000,00	5	€ 0,00	5
Livello di piano	2	-€ 600,00	2	-€ 620,00	2	-€ 950,00	0	€ 1.230,00	0	€ 430,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	C		C		F		G		D		D
N. AFFACCI	2		2		2		3		3		3
		€ 107.969,85		€ 107.709,05		€ 67.717,58		€ 81.602,79		€ 105.788,38	
VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.					DIVERGENZA	59,4%				
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>					FALSO	< 5 %				
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - E	€ 107.155,76					DIVERGENZA	2,1%				
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>					VERO	< 5 %				

Premesso che il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere eseguita con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si determina quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità catastali ed edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario.

Le schede complete con i dettagli relativi al subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione sono riportate nell'allegato 8.

**Valore di mercato attribuito:** Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>VALORE ORDINARIO arr.:</b>	€	107.500,00
<i>AGGIUNTE</i>		
• nessuna	€	0,00
<i>DETRAZIONI</i>		
• <u>regolarizzazione edilizia e catastale</u>	€	<u>6.000,00</u>
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	€	<b>101.500,00</b>
• Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		
- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 101.500,00 arr.	€	<u>15.000,00</u>
<b>Valore intero al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>86.500,00</b>

**VALORE A BASE D'ASTA:**

***Il valore a base d'asta del bene pignorato è stimato in  
€ 86.500,00 (euro ottantaseimilacinquecento/00).***

**OFFERTA MINIMA:**

***L'offerta minima è di  
€ 64.875,00 (euro sessantaquattromilaottocentosestantacinque/00)  
pari al 75% del valore a base d'asta.***

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

Confronto con altre compravendite ultimi due anni raffrontabili in zona.

Mutuo: -----

**Giudizio di vendibilità':** buona.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili residenziali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

**Forme di pubblicità:** annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

**LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** LOTTO 002 di 002.

**Composizione e valore:** -----

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

**COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** ----

**Separazione quota:** -----

**Divisione totale:** -----

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO  
ANAGRAFE E DELLA CCLIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE  
IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allegano certificati di residenza e stato civile dell'Esecutata.

Vicenza, 8 febbraio 2024

*L'esperto  
Patrizia Jorio  
Architetto*

*file firmato digitalmente*

\* \* \* \* \*

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO DEI SUBALTERNI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - *NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.I. VIGENTI E NORME TECNICHE OPERATIVE*
- allegato 5 - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA', CERTIFICAZIONI IMPIANTI*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 11 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
- allegato 12 - RILIEVO DIFFORMITA'

\* \* \* \* \*