

TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (C.F. 05828330638)

contro:

***** (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

R.G.E. 55/2020

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Custode: IVG-VI

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)

del 29/01/2024



Trattasi di appartamento, nel Comune di Barbarano Mossano (VI), sviluppato al piano primo e composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza e corte esclusiva oltre ad un'autorimessa al piano seminterrato.

Indirizzo –Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17, piani S1-1

Esperto incaricato: Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796 C.F. MNILBT81P44E864Y

Con studio in Caldogno (VI) Via Altura, 142 – 36030 - Tel. 349 4102032

Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

REV N. 00

ELAB E.M.

APPR E.M.

ARCH. E ING. ELISABETTA MIONI _ C.F. MNI LBT 81P44 E864Y _ P.IVA 03453570248

VIA ALTURA, 142 36030 CALDOGNO (VI) _ TEL: 349 4102032 _ FAX: 0444 928658

E-MAIL: ELISABETTA@MIONI.EU _ PEC: ELISABETTA.MIONI@ARCHIWORLDPEC.IT

Pag. 1/24



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 55/2020 R.G.E., promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (C.F. 05828330638) con sede legale in Via Santa Brigida, 39 – 80133 Napoli (NA)

contro

***** (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di appartamento, nel Comune di Barbarano Mossano (VI), sviluppato al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza e corte esclusiva oltre ad un'autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17, piani S1-1

Stato: stato di conservazione buono

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO A/3 censito al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17 Foglio 11 Part. 812 sub 33 piano 1, Classe 4, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita €. 216,91.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 15 Foglio 11 Part. 812 sub 23 piano S1, Classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq, rendita €. 14,87.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali

Valore di mercato più probabile: €. 56.366,52

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 40.500,00

Vendibilità: media

Motivo: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, metratura ridotta, vicinanza ai servizi di un paese della provincia di Vicenza

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose e da persone

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: regolarizzazione edilizia e catastale

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica D



QUESITO

Il giorno 02/10/2023 la sottoscritta Arch. Ing. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in prima istanza il giorno 16/11/2023, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbarano Mossano (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare riguardante il bene oggetto della presente stima è stato notificato a ***** ***** (C.F. ******) il giorno 14/01/2020, atto di pignoramento



restituito dall'UNEP il 31/01/2020. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 04/02/2020 e l'atto di precetto notificato a ***** ***** (C.F. *****) il 28/10/2019. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto in rinnovazione e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità. L'attestazione di conformità non ricomprende la nota di trascrizione.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (VI) il giorno 20/02/2020 ai nn. R.G. 3313 R.P. 2431 contro ***** ***** (C.F. *****) per la quota 1/1 di piena proprietà, del bene oggetto di esecuzione della presente stima.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 07/02/2020.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datato 01/04/2020 in termini.

L'oggetto di pignoramento comprende i seguenti beni della presente stima in oggetto:

APPARTAMENTO A/3 censito al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17 Foglio 11 Part. 812 sub 33 piano 1, Classe 4, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita €. 216,91.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 15 Foglio 11 Part. 812 sub 23 piano S1, Classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq, rendita €. 14,87.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà di ***** ***** (C.F. *****) per la quota 1/1 ciascuno di piena proprietà.

Bene ed ubicazione:

APPARTAMENTO A/3 censito al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17 Foglio 11 Part. 812 sub 33 piano 1, Classe 4, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita €. 216,91.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 15 Foglio 11 Part. 812 sub 23 piano S1, Classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq, rendita €. 14,87.

Confini:

L'appartamento al piano primo affaccia a Nord su parti esterne di pertinenza, confina ad Est e Sud con A.U.I. e parti interne comuni, affaccia ad Ovest su parti esterne comuni e di pertinenza.



L'autorimessa al piano interrato confina a Nord ed Est con terrapieno, ad Ovest con A.U.I., a Sud con area di manovra comune.

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi non si procede alla formazione di lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte <https://www.google.it/maps/>) e la sovrapposizione con la mappa SOGEI.



Figura 1. Foto satellitare

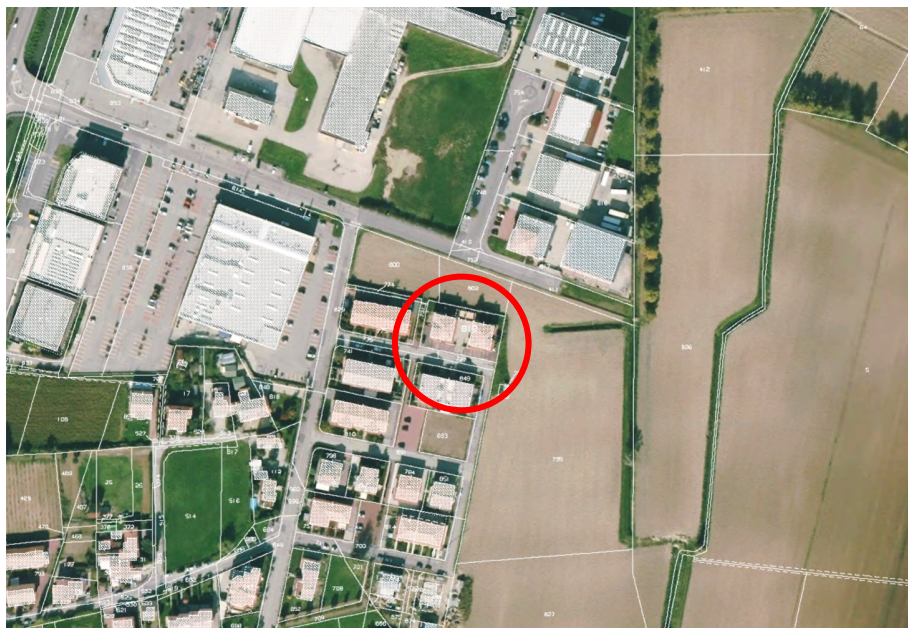


Figura 2. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI



LOTTO UNICO – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON AUTORIMESSA

È oggetto di stima la piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso residenziale sito in Via L. Perosi n. 17, nella frazione di Barbarano Mossano (VI) denominata Ponte di Barbarano in un contesto a destinazione mista residenziale e commerciale/produttiva.

Il complesso residenziale di cui fa parte l'appartamento in oggetto, realizzato nel 2005, è denominato "Residence Verdi", è composto da due fabbricati che si sviluppano su due piani fuori terra ed uniti centralmente da un piano seminterrato ad uso cantina e autorimessa.

Gli accessi pedonale e carrabile avvengono a Sud da Via L. Perosi: in posizione laterale al fabbricato ad Est si trova il portoncino di ingresso al fabbricato, mentre la rampa carrabile per l'accesso al piano delle autorimesse e alle cantine si trova in posizione centrale tra i due fabbricati facenti parte del complesso residenziale. L'accesso al fabbricato è posto al piano di quota campagna, leggermente rialzato rispetto alla quota strada. Gli appartamenti sono posti dal piano primo in poi, mentre al piano interrato si trovano le cantine e i garage. L'immobile non è dotato di ascensore. All'esterno del sedime del fabbricato sono presenti i parcheggi ad uso pubblico.

Le quote millesimali generali di competenza, come riportato dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio sono pari a 75,1027.

Sono presenti una Servitù di edificazione lungo la linea di confine, costituite, a favore del terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto e anche una Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Barbarano Vicentino (VI), i cui obblighi restano ad esclusivo carico del lottizzatore. (vedasi quesito n.8).

L'appartamento oggetto di stima è sito al piano primo (*Si precisa che la planimetria catastale dell'appartamento è indicata come piano terra, ma la stessa è da intendersi come piano primo, in quanto il piano risulta leggermente rialzato rispetto al piano stradale oltre 0,90 ml.*). Dal portoncino blindato di ingresso all'appartamento, orientato a Nord e Ovest si accede ad un soggiorno con angolo cottura e da esso al corridoio di distribuzione della zona notte che conduce all'unica camera da letto matrimoniale e al bagno, finestrato e dotato di doccia. Il bagno affaccia a Nord mentre il soggiorno con angolo cottura e la camera affacciano ad Ovest ed hanno un accesso esclusivo ad un'ampia terrazza posta sul prospetto Ovest del fabbricato e tramite essa è possibile raggiungere, attraverso dei gradini, la corte esclusiva di pertinenza posta al piano di quota campagna.

L'appartamento misura complessivamente 43,70 mq (36,32 mq calpestabili), più 34,41 mq di terrazza, più 45,58 mq di corte esclusiva e l'altezza netta di piano media è pari a 2,70 ml.

Si evidenzia che l'unica camera presente nell'unità misura meno di 14,00 mq (in difformità rispetto a quanto presente agli atti) ed è pertanto da considerarsi camera singola.



Le finiture sono di qualità buona e per lo più eseguite all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato (2010). La struttura portante è in calcestruzzo armato mentre i solai in laterocemento. I vani interni dell'appartamento presentano pavimenti in gres mentre il bagno ha il pavimento e rivestimento delle pareti in gres fino all'altezza di circa 2,20 metri.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono. L'utilizzo del bene e la vetustà ne comportano lo stato di usura che può comportare piccoli interventi di manutenzione per il miglioramento dello stato.

Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno con vetrocamera e avvolgibili in Pvc. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è in legno blindata.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e radiatori, risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato (2005) ed è presente un impianto di condizionamento/raffrescamento. Come descritto dal tecnico che ha redatto l'APE, per il miglioramento delle prestazioni energetiche si raccomanda l'installazione di una caldaia a condensazione.

Non risultano interventi di miglioramento della prestazione energetica successivi all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario presso l'archivio del Comune, essendo precedenti al D.M. n. 37/2008 e s.m.i. si ritiene necessaria una verifica tecnica ed eventuale adeguamento.

L'accesso carrabile al piano seminterrato avviene a Sud attraverso una rampa accessibile da Via L. Perosi. L'autorimessa di pertinenza orientata a Nord è accessibile solo esternamente dall'area esterna di manovra comune e presenta finiture ad intonaco con pavimento in cemento.

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE D.



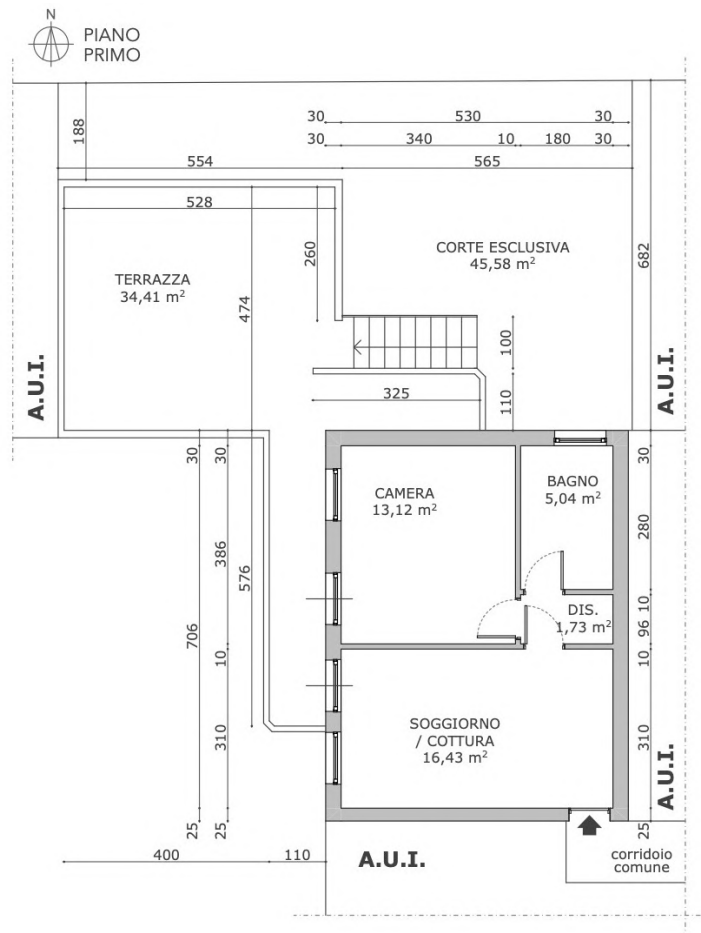


Figura 3. Planimetria appartamento piano primo



Figura 4. Planimetria autorimessa piano seminterrato



L'appartamento al piano primo è identificato al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17 Foglio 11 Part. 812 sub 33 piano 1, Classe 4, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita €. 216,91.

L'autorimessa al piano interrato è identificata al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17 Foglio 11 Part. 812 sub 23 piano S1, Classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq, rendita €. 14,87.

Il bene è intestato a ***** ***** (C.F. *****) per la quota 1/1 di piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni.

Superfici principali:

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale	100%	43,70	43,70
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Terrazzi e Logge	35%	25,00	8,75
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	13,09	5,24
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	25,00	3,75
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	5%	20,58	1,03
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Box (in autorimessa collettiva)	45%	14,75	6,64
		TOTALE	69,10

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Soggiorno / angolo cottura	gres
Disimpegno	gres
Camera	gres
Bagno	gres
Terrazza	cotto
Corte esclusiva	cotto / giardino
Autorimessa	cemento





Foto 1. Inquadramento generale - Sud- vista da Via L.Perosi



Foto 2. Esterno – lato Ovest



Foto 3. Vano scala comune

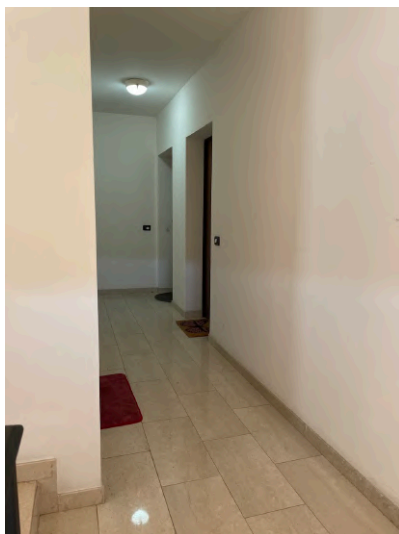


Foto 4. Corridoio comune e ingresso appartamento



Foto 5. Soggiorno con angolo cottura





Foto 6. Soggiorno con angolo cottura



Foto 7. Soggiorno con angolo cottura

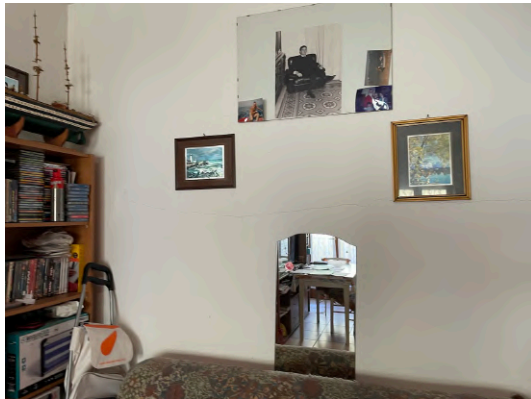


Foto 8. Dettaglio soggiorno



Foto 9. Disimpegno zona notte



Foto 10. Bagno



Foto 11. Bagno





Foto 12. Camera



Foto 13. Camera



Foto 14. Terrazza



Foto 15. Accesso alla corte esclusiva dalla
terrazza



Foto 16. Corte esclusiva



Foto 17. Corte esclusiva





Foto 18. Corte esclusiva



Foto 19. Rampa di accesso al piano seminterrato



Foto 20. Piano seminterrato autorimesse



Foto 21. Autorimessa di pertinenza

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO A/3 censito al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17 Foglio 11 Part. 812 sub 33 piano 1, Classe 4, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita €. 216,91.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 15 Foglio 11 Part. 812 sub 23 piano S1, Classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq, rendita €. 14,87.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 55/2020 R.G.E., promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (C.F. 05828330638) con sede legale in Via Santa Brigida, 39 – 80133 Napoli (NA)

contro

******* (C.F. *****)** quota 1/1 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà



Bene: Trattasi di appartamento, nel Comune di Barbarano Mossano (VI), sviluppato al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza e corte esclusiva oltre ad un'autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione: Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17, piani S1-1

Stato: stato di conservazione buono

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO A/3 censito al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 17 Foglio 11 Part. 812 sub 33 piano 1, Classe 4, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita €. 216,91.

AUTORIMESSA C/6 censita al Catasto Fabbricati in Barbarano Mossano (VI), Via L. Perosi n. 15 Foglio 11 Part. 812 sub 23 piano S1, Classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq, rendita €. 14,87.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali

Valore di mercato più probabile: €. 56.366,52

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 40.500,00

Vendibilità: media

Motivo: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, metratura ridotta, vicinanza ai servizi di un paese della provincia di Vicenza

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose e da persone

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: regolarizzazione edilizia e catastale

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica D

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

- dal **12/04/2006** dell'esecutato ***** ***** (C.F. *****), per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricevuta dalla società immobiliare ** ***** ***, con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Misomalo Mario di Vicenza (VI) del 12/04/2006 rep. N. 21670/100609 e trascritto il 05/05/2006 ai nn. 12190/7357.



QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

PIANO DEGLI INTERVENTI P.I. (vedasi Cdu allegato)

Dal punto di vista urbanistico il bene è distinto in Catasto al Foglio 11 Part. 812 come **ZTO B3** (ex Barbarano vicentino), sistema insediativo residenziale di completamento, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi vigente, disciplinate dall'art. 7.3 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I. L'area è ad esclusivo uso residenziale con possibilità di inserire attività di servizio alla residenza. Gli interventi edilizi si realizzano mediante rilascio di permesso di costruire in diretta attuazione del P.I..

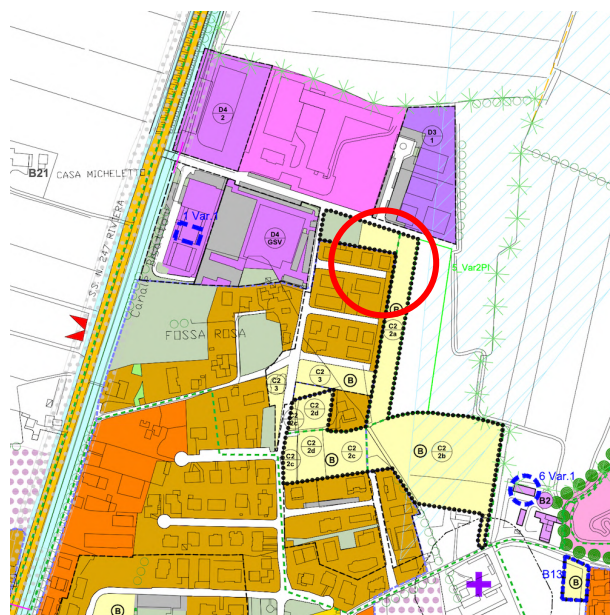
Si attuano i seguenti principali indici urbanistici:

- Densità edilizia fondiaria: max 1,5 mc/mq, minimo 1,20 mc/mq;
- H massima: 10,50 ml.

Sul mappale 812 in oggetto insistono i seguenti vincoli e limiti:

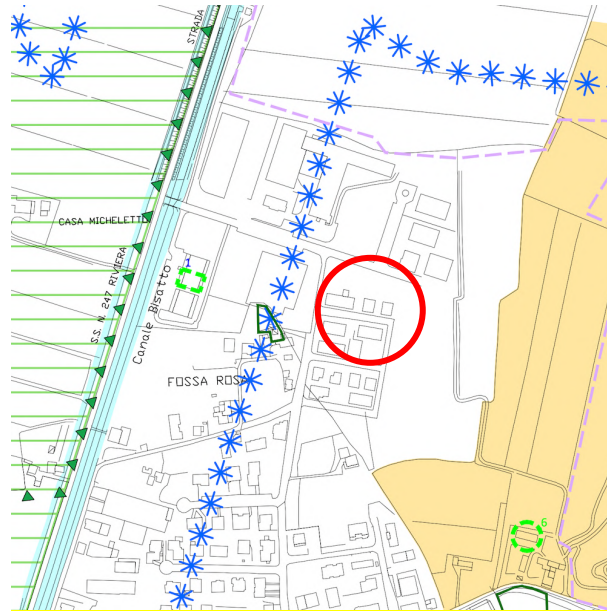
- Vincoli imposti dal Piano d'Area dei Berici Vigente (art. 9.1 N.T.O. del P.I.), dal Piano Provinciale di Coordinamento Provinciale dal P.T.R.C. e da tutti i vincoli imposti dalle vigenti normative del P.A.T.I. vigente e del P.I. vigente anche se non materialmente allegati;
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 3 (art. 7.8 N.T.O. del P.I.).

Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Barbarano Mossano (VI):



P.I. – Elaborato 2.2 “Zonizzazione Sud”





P.I. – Elaborato 2.1 “Vincoli e Pianificazione territoriale”

Titoli abilitativi edilizi

L’immobile in oggetto è stato realizzato nel 2005 e sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l’Archivio del Comune di Barbarano Mossano (VI):

- Concessione edilizia n. 4687 del 28/05/2003, Prot. n. 1591, pratica n. 02/4687 per la costruzione del fabbricato;
- Permesso a costruire non oneroso del 25/10/2004 n. 5010, Prot. n. 5868, pratica n. 04/5010 come prima variante in corso d’opera;
- DIA del 10/12/2004 prot. n. 8671 come seconda variante in corso d’opera;
- Certificato di Abitabilità del 22/04/2005 n. 4687/5019/DIA.

CONFORMITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Lo stato dei luoghi all’atto del sopralluogo è risultato **NON CONFORME** alla planimetria catastale e all’ultima planimetria edilizia, depositata presso l’archivio comunale.

Si rilevano le seguenti difformità nell’appartamento al piano primo:

- Tutto l’appartamento risulta di dimensioni leggermente ridotte su ambo le direzioni, di conseguenza il soggiorno / cottura e camera risultano di dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato. Ne consegue che l’unica camera presente è di dimensioni inferiori a 14 mq e quindi è una camera singola. Poiché il segmento di mercato vede la compravendita di unità con almeno una camera matrimoniale, in fase di stima si è applicata una riduzione pari al 10% del valore di mercato;



- Porta disimpegno zona notte leggermente traslata verso Ovest.

Per le difformità descritte sono computati gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale dell'appartamento è descritta come piano terra, ma la stessa è da intendersi come piano primo, in quanto il piano risulta rialzato rispetto al piano stradale oltre 0,90 ml.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di ***** ***** (C.F. ******) per la quota 1/1 di piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni. Allo stato del sopralluogo il bene era occupato da cose e da persone.

QUESITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Piena proprietà, uso, abitazione: presente piena proprietà per la quota 1/1 di ***** ***** (C.F. *****).

Servitù: Servitù di edificazione lungo la linea di confine, costituite, a favore del terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, con atto in data 24 giugno 2003 Rep. n. 32011 Notaio Giuseppe Muraro di Vicenza (VI), ivi trascritto in data 1° luglio 2003 ai n.ri 16241 RG e 11097 RP; e con atto in data per 22 ottobre 2004 Rep. n. 28339 Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI), trascritto a Vicenza in data 10 novembre 2004 ai n.ri 27286 RG e 17376 RP.

Convenzioni edilizio-urbanistico: Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Barbarano Vicentino (VI) in data 27 aprile 1990 Rep. n. 42341 Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI), trascritta a Vicenza in data 24 maggio 1990 ai n.ri 6487 RG e 4723 RP e di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Barbarano Vicentino (VI) in data 31 gennaio 2001 Rep. n. 10883, registrata a Vicenza in data 16 febbraio 2001 al n. 237 atti privati e ivi trascritta in data 1° marzo 2001 ai n.ri 4912 RG e 3518, i cui obblighi restano ad esclusivo carico del lottizzatore.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Sul mappale 812 in oggetto insistono i seguenti vincoli e limiti: Vincoli imposti dal Piano d'Area dei Berici Vigente (art. 9.1 N.T.O. del P.I.), dal Piano Provinciale di Coordinamento Provinciale dal P.T.R.C. e da tutti i vincoli imposti dalle vigenti normative del P.A.T.I. vigente e del P.I. vigente anche se non materialmente allegati; Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 3 (art. 7.8 N.T.O. del P.I.).

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE



Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

1. **ISCRIZIONE del 05/05/2006** - Registro Particolare **2918** Registro Generale **12191** Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 21671/10061 del 12/04/2006 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA – SPA** contro ***** *****.
2. **TRASCRIZIONE del 20/02/2020** - Registro Particolare **2431** Registro Generale **3313** Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 229 del 14/01/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** contro ***** *****.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale.

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

L'immobile è inserito in contesto condominiale. Come comunicato dall'amministratore di condominio in data 23/01/2024 sono presenti spese insolute in capo all'esecutato pari a €. 537,04, relative all'esercizio ordinario 2022-23 ed a €. 261,19 relative all'esercizio ordinario 2023-24, per un totale pari a €. 798,23. Le spese annue previste per l'esercizio ordinario 2023-24 ammontano a circa €. 626,87.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), applicato e mediato tramite comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:



“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: *“l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.*

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili", ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili, Comune di Barbarano Mossano (VI) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Barbarano Mossano (VI), Foglio 11 mappale 812 sub 38 cat A/3 classe 4 vani 3, immobile ubicato in Via L. Perosi n. 17, sviluppato al piano secondo, superficie principale (SEL) di mq 46, due locali con angolo cottura, un disimpegno e un servizio igienico, terrazza di circa mq 14 totali. Autorimessa al piano interrato identificata al Foglio 11 mappale 812 sub 26 cat C/6 classe 3 consistenza mq 19 e sup. catastale mq 22. Immobile di Classe Energetica E. Atto di compravendita in data 02/09/2021 Rep. 16680 Racc. 11793, Notaio Marinucci Pia in Cologna Veneta (VR). Prezzo di vendita €. 40.000,00.

Comparabile 2

Comune di Barbarano Mossano (VI), Foglio 11 mappale 812 sub 34 cat A/3 classe 4 vani 3, immobile ubicato in Via L. Perosi n. 17, sviluppato al piano primo, superficie principale (SEL) di mq 46, due locali con angolo cottura, un disimpegno e un servizio igienico, terrazza di circa mq 12 totali e corte esclusiva di circa 103 mq. Autorimessa al piano interrato identificata al Foglio 11 mappale 812 sub



21 cat C/6 classe 3 consistenza mq 12 e sup. catastale mq 13. Immobile di Classe Energetica C. Atto di compravendita in data 04/11/2021 Rep. 13618 Racc. 9318, Notaio Michele Dal Maso in Noventa Vicentina (VI). Prezzo di vendita €. 64.000,00.

Comparabile 3

Comune di Barbarano Mossano (VI), Foglio 11 mappale 812 sub 32 cat A/3 classe 4 vani 3, immobile ubicato in Via L. Perosi n. 17, sviluppato al piano secondo, superficie principale (SEL) di mq 46, due locali con angolo cottura, un disimpegno e un servizio igienico, terrazza di circa mq 14 totali. Autorimessa al piano interrato identificata al Foglio 11 mappale 812 sub 25 cat C/6 classe 3 consistenza mq 19. Immobile di Classe Energetica E. Atto di compravendita in data 12/08/2022 Rep. 151085 Racc. 39653, Notaio Beniamino Itri Lonigo (VI). Prezzo di vendita €. 50.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS il più probabile valore di mercato si attesta a **€ 56.366,52**.

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | | | |
|-----|--|---|----------|
| i. | oneri per la regolarizzazione catastale: | € | 800,00 |
| ii. | oneri per la regolarizzazione edilizia: | € | 1.500,00 |

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli



acquisti 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

d) considerato il contesto

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€	56.366,52
Riduzione 10% per presenza di unica camera < 14 mq	€	5.636,65
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€	2.300,00
Oneri condominiali arretrati	€	798,23
Riduzione per vendita forzata (15%):	€	7.144,70
Totale valore a base d'asta:	€	40.486,94
arrotondato a	€	40.500,00

(euro quarantamilacinquecento/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato dall'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del 12/04/2006, al prezzo di €. 60.000,00. Il valore attuale del bene risulta inferiore rispetto alla data di acquisto e il prezzo stimato è in linea con i prezzi di mercato attuali.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2022 e 2023 a Barbarano Mossano (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.



IMMOBILI AGGIUDICATI IN COMUNE DI BARBARANO MOSSANO (VI)

Tipo Procedura	Numero Procedura	Comune	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	rapporto prezzo perizia prezzo di vendita
R.G.E.	127/2021	Barbarano Mossano	Abitativo	L'appartamento fa parte di un edificio di tre piani al quale si accede da via Europa 2 – Int. C. L'appartamento è composto da ingresso e corridoio di accesso alle due camere, cucina/soggiorno e al bagno finestrato con doccia. Dalla cucina e da una delle due camere tramite porta finestra si accede a due terrazze, una a nord e una a nord-est.	31.000,00 €	1	07/07/2022	39.000,00 €	49%
R.G.E.	322/2021	Barbarano Mossano	Abitativo	Trattasi di appartamento al piano rialzato, con autorimessa al piano seminterrato, ubicato all'interno del "Condominio Residence Verdi" e composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura, disimpegno e zona notte formata da un bagno finestrato e da una camera doppia; una terrazza, poi, corre lungo i due affacci e, tramite scala scoperta, è collegata ad ampio giardino esclusivo.	42.000,00 €	1	11/10/2022	44.500,00 €	41%
R.G.E.	47/2022	Barbarano Mossano	Abitativo	Trattasi di villetta indipendente con annesso corpo di fabbrica in parte autorizzato a locali abitativi accessori ed in parte autorizzato ad annesso rustico. L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra; al piano terra sono presenti un ampio locale cucina e soggiorno, una centrale termica, un bagno, un corridoio ed un ripostiglio sotto scala; il piano primo è costituito da 2 camere matrimoniali, un bagno, un disimpegno ed un ulteriore locale di altezza utile di circa m 2,45.	277.000,00 €	2	31/05/2023	172.000,00 €	78%
						1,33		85.166,67 €	56,08%

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo all'esecutato in quota 1/1 di piena proprietà a ***** ***** (C.F. *****). Il valore della quota è quindi di €.
40.500,00.

L'esperto incaricato

Arch. Ing. Elisabetta MIONI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° Unico: Trattasi di appartamento, nel Comune di Barbarano Mossano (VI), sviluppato al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza e corte esclusiva oltre ad un' autorimessa al piano seminterrato.

APPARTAMENTO A/3 censito al catasto fabbricati - Foglio 11 Part. 812 sub 33.

AUTORIMESSA C/6 censita al catasto fabbricati – Foglio 11 Part. 812 sub 23.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **piena proprietà** per la quota complessiva di **1/1**.

Destinazione urbanistica: dal P.I. come **ZTO B3** (ex Barbarano vicentino), sistema insediativo residenziale di completamento.

Vincoli e limiti: Sul mappale 812 in oggetto insistono i seguenti vincoli e limiti: Vincoli imposti dal Piano d'Area dei Berici Vigente (art. 9.1 N.T.O. del P.I.), dal Piano Provinciale di Coordinamento Provinciale dal P.T.R.C. e da tutti i vincoli imposti dalle vigenti normative del P.A.T.I. vigente e del P.I. vigente anche se non materialmente allegati; Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 3 (art. 7.8 N.T.O. del P.I.).

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2020 DEL R.G.E.

Lotto N° Unico – Appartamento al piano primo con autorimessa			
Ubicazione:	Barbarano Mossano (VI) – Via L. Perosi n. 17		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1 piena proprietà
Base d'asta	€. 40.500,00		
Tipologia immobile:	APPARTAMENTO A/3 censito al catasto fabbricati - Foglio 11 Part. 812 sub 33 AUTORIMESSA C/6 censita al catasto fabbricati – Foglio 11 Part. 812 sub 23		
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione buono		
Descrizione:	Immobile ad uso residenziale (appartamento con autorimessa)		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato da cose e da persone		

