



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 143/2018

Giudice Delegato per la procedura: **Dott. LUCA EMANUELE RICCI**

Fallito : “\*\*\*\*\*” con sede in Barbarano Vicentino (VI)

\*\*\*\*\* nato a Noventa Vicentina il 07/08/1964

\*\*\*\*\* nata a Vicenza il \*\*\*\*\*

**FRACASSO FABIOLA** nata a Vicenza il 25/07/1963

Curatore : **Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 2

Laboratorio con soprastante abitazione e aree esterne in  
Barbarano Mossano (già Barbarano Vicentino)



**Esperto incaricato:**

**geometra Daniele Fortuna**

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 1475

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1466 qualifica REV certificato

n. REV-IT/CNGeGL/2022/13 con studio a Thiene (VI) Viale F. Bassani n. 87/a

telefono e fax 0445-362779

email: [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) m PEC: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data 20/12/2018 comunicazione del Curatore Dott.ssa Elisabetta De Toma al G.D. Dott. Luca Emanuele Ricci, di aver designato l'esperto estimatore per gli immobili della la stima dei beni società ed il visto del G.D. in data 21/12/2018.

In data 14/01/2019 visura catastale, richiesta mappa wegis, sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione siti nel Comune di Barbarano Mossano (già Barbarano Vicentino), verifiche, approfondimento e ricerche di mercato.

In data 05/02/2019 richiesta di accesso agli atti presentata all' Ufficio Tecnico del Comune di Barbarano Mossano.

In data 12/02/2019 redazione ed invio al Curatore dell'attività svolta fino a quel momento.

In data 22/02/2019 verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbarano Mossano delle pratiche edilizie rinvenute in archivio ed inerenti gli immobili oggetto di valutazione.

In data 12/02/2019 ricerca comparabili per l'abitazione ed il laboratorio sito in Via Padre A.Pagani.

In data 04/03/2019 redazione ed ultimazione perizia e scheda valutazione.

In data 05/03/2019 invio sunto della valutazione al Commissario Giudiziale.

## **LOTTO "2" : LABORATORIO ARTIGIANALE con SOPRASTANTE**

### **APPARTAMENTO e area esterna**

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE**

##### **Diritto:**

**Laboratorio** in Piena proprietà di "\*\*\*\*\*" **Provenienza laboratorio:**

Atto di Compravendita del Notaio Francesca Boschetti di Barbarano Vicentino, rep. n. 13377 del 16/02/2009, dove la BNP Paribas Lease Group spa con sede in Milano, cedeva alla Ditta "\*\*\*\*\*" la proprietà dell'u.i. sita in Barbarano Vicentino foglio 7 m.n. 247 sub. 2 (laboratorio artigianale). **E lenco precedenti proprietari nel ventennio:**

- dal 16/02/2009 ad oggi proprietaria la Società "\*\*\*\*\*";
- dal 21/12/1998 al 16/02/2009 proprietaria la BNP Paribas Lease Group spa (ex LOCAFITLocazioni Macchinari Industriali spa con sede in Milano).

**Abitazione** in Piena proprietà di \*\*\*\*\* nato a Noventa Vicentina il 07/08/1964 C.F.

\*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* nata a Vicenza il \*\*\*\*\* C.F.

\*\*\*\*\*, coniugi in regime di comunione dei beni. **Provenienza abitazione:**

Atto di Compravendita del Notaio Mario Misomalo di Vicenza, rep. n. 18682 del 06/12/2004, dove la Società "\*\*\*\*\*", cedeva ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* la proprietà dell'u.i. sita in Barbarano Vicentino foglio 7 m.n. 247 sub. 5 (abitazione).

**E lenco precedenti proprietari nel ventennio:**

- dal 06/12/2004 ad oggi proprietari i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;
- dal 13/03/1992 al 06/12/2004 proprietaria la “\*\*\*\*\*”.

**Aree esterne in corso di definizione** di “\*\*\*\*\*” per la quota di 2/4,

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni.

### **Provenienza aree esterne:**

Atto di Divisione del Notaio Golin Franco di Lonigo, rep. n. 57362 del 16/09/2013, dove alla Società “\*\*\*\*\*” per la quota di 2/4, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni, vengono assegnate le aree esterne (censite come aree in corso di definizione) site in Barbarano Vicentino foglio 7 m.n. 247 sub. 8-9.

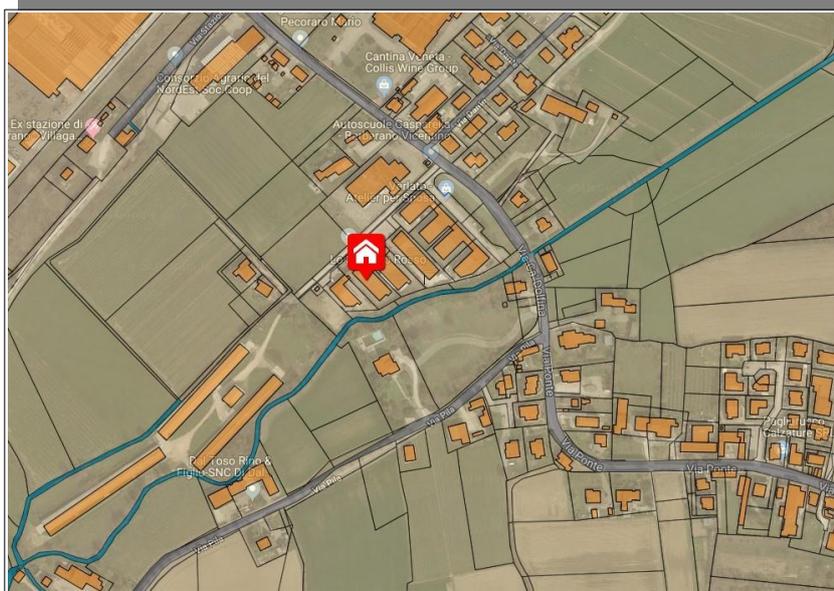
### **E lenco precedenti proprietari nel ventennio:**

- dal 16/09/2013 ad oggi proprietaria la Società “\*\*\*\*\*” per la quota di 2/4, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni;
- dal 16/02/2009 al 16/09/2013 proprietaria la Società “\*\*\*\*\*” per la quota di 2/6, “\*\*\*\*\*” per la quota di 2/6, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno in regime di comunione dei beni.
- dal 21/12/1998 al 16/02/2009 proprietaria pro quota la BNP Paribas Lease Group spa (ex LOCAFIT-Locazioni Macchinari Industriali spa con sede in Milano).
- dal 13/03/1992 al 06/12/2004 proprietaria la “\*\*\*\*\*”.

### **Beni e ubicazione:**

Trattasi di due unità immobiliari (laboratorio artigianale con soprastante appartamento) oltre ad aree esterne in corso di definizione (di fatto parcheggio, area di manovra (anche di terzi) ed area di passaggio), ubicate all’interno di un lotto sito lungo Via Padre A.Pagani.

L'area viene definita nel P.I. Comunale come zona D industriale.



### **Dati catastali attuali:**

#### **Comune di Barbarano Vicentino, Catasto dei Fabbricati Foglio n. 7:**

**m.n. 247 sub.2** categoria C/3 classe 4 consistenza 319 mq Rendita € 774,32

**m.n. 247 sub.5** categoria A/2 classe 3 vani 5 Rendita € 464,81

**m.n. 247 sub.8** area in corso di definizione

**m.n. 247 sub.9** area in corso di definizione

### **STORIA CATASTO TERRENI:**

Le originali particelle n. 228 (1.100 mq) e n. 230 (405 mq), sono state fuse assieme e hanno generato il m.n. 247 di complessivi 1.505 mq, vedasi variazione identificativi per allineamento mappe n.24857 del 1993, successivo tipo mappale prot.n. 129879 del 21/05/2010.

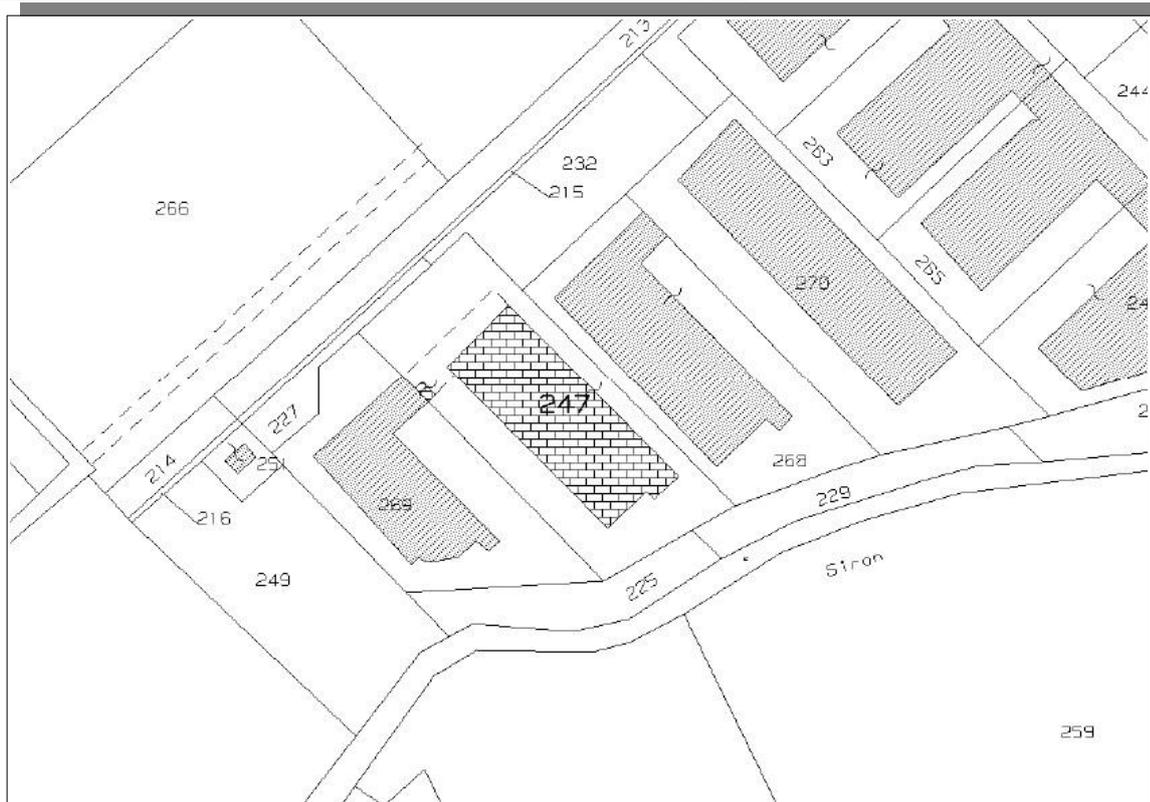
### **S TORIA CATASTO FABBRICATI:**

**m.n. 247 sub.2** denuncia catastale prot.n. A101.2 del 21/01/1994;

**m.n. 247 sub.5** denuncia catastale prot.n. A101.2 del 21/01/1994 con destinazione d'uso ufficio, successiva variazione catastale prot.n. 265212 del 20/10/2004 per cambio d'uso in abitazione;

**m.n. 247 sub.8 e 9** generati con variazione catastale prot.n. 135196 del 12/06/2013 per divisione di bene comune non censibile (causa soppressione del precedente sub. 6, ex sub. 1).

## **Individuazione catastale (stralcio estratto di mappa)**



### **Confini (del lotto 2) :**

**N** m.n. 232-268      **E** m.n. 247 sub.10      **S** m.n. 269      **O** m.n. 227-232

### **Descrizione immobili :**

**Il laboratorio artigianale** posto al piano terra è sviluppato in un unico livello, con accesso pedonale e carraio da Via Padre A.Pagani, l'unità è caratterizzata da un unico locale ad uso laboratorio, nella parte sud-ovest sono presenti un ufficio ed i servizi igienici.

L'altezza netta del laboratorio è di metri 3,57 lato est e metri 3,47 verso ovest (sottostante l'abitazione), la struttura portante è in calcestruzzo in opera e cap prefabbricato, i serramenti sono in alluminio.

La pavimentazione è in calcestruzzo lisciato nel laboratorio e piastrelle in bagno.

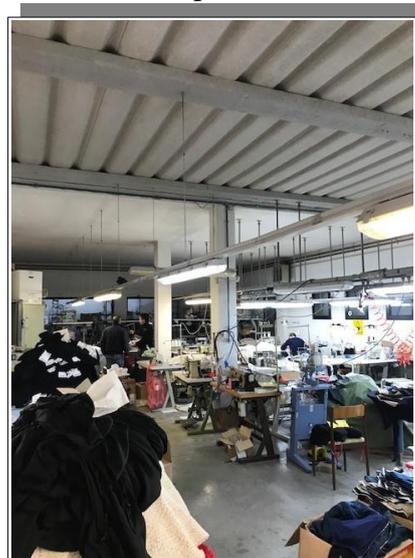
Vista globale dello stabile

Ingresso pedonale e carraio



Lato est

Laboratorio al piano terra



**L'appartamento** ha l'accesso indipendente al piano terra sul lato sud dove è posizionato l'ingresso con una scala elicoidale che consente di raggiungere il livello superiore dove si sviluppa l'abitazione composta da un'ampia zona giorno, un corridoio spazioso, nella zona notte due camere da letto, due bagni, una lavanderia, ed un'ampia terrazza che si affaccia sul parcheggio interno e quindi sul fronte strada.

L'altezza netta interna dei locali è di metri 2,82, la porta d'ingresso al piano terra non è blindata ma è stata installata verso l'esterno una porta in metallo di sicurezza, i serramenti sono in legno come gli oscuri, i pavimenti sono in piastrelle, le porte interne in legno tamburato, il riscaldamento è a termosifoni in acciaio e l'impianto è autonomo.

Vista ingresso al piano terra

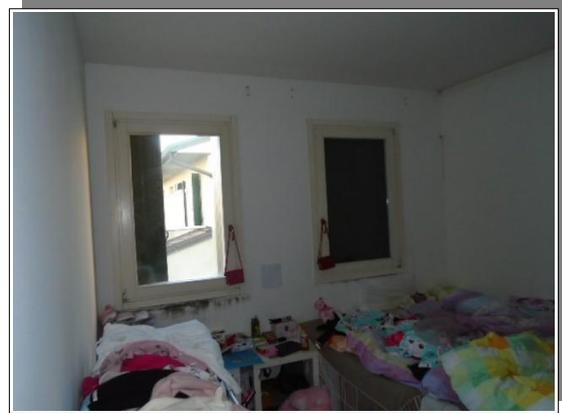
Scala interna



Terrazza al piano primo



Camera da letto



**Il sub. 8 è un percorso carrai e pedonale** (catastalmente individuato come area in corso di definizione) che consente a tutte le u.i. insistenti sul mappale 247 (in capo a più ditte) di accedere ai propri beni.

Si evidenzia che l'u.i. m.n. 247 sub.10 (non oggetto della presente valutazione e in capo ad un terzo soggetto) deve necessariamente transitare sul m.n. 247 sub. 8 per accedere alla sua proprietà esclusiva. Non sono state rinvenute trascrizioni di servitù di passaggio tra le parti.



**Il sub. 9 è in parte utilizzato come portico al piano terra ed in parte fruito come area di manovra, parcheggio e passaggio pedonale a nord dell'edificio** (catastalmente individuato come area in corso di definizione).

La sua completa superficie è stata considerata come area pertinenziale a servizio del laboratorio e dell'abitazione, unità valutata in un unico lotto in quanto le due unità distintamente subirebbero un decremento del relativo valore.



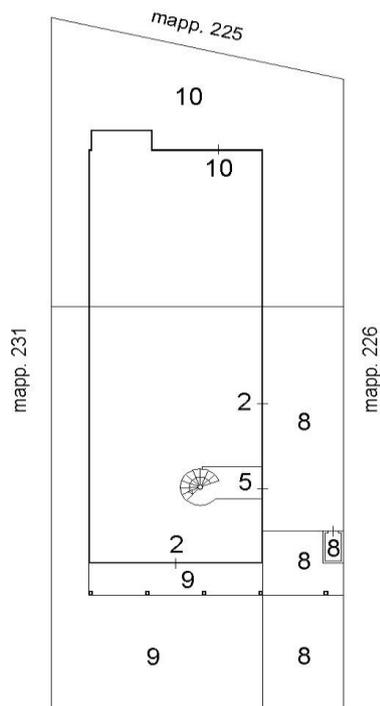
## Stralcio elaborato planimetrico:

Data: 12/01/2019 - n. T20849 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Marin Mauro
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Vicenza	N. 02266

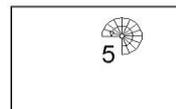
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza

Comune di Barbarano Vicentino	Protocollo n. VI0224654 del 24/10/2013
Sezione: Foglio: 7 Particella: 247	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Strada comunale  
Via Ca' Dolfina

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 12/01/2019 - n. T20849 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2019 - Comune di BARBARANO VICENTINO (A627) - < Foglio: 7 - Particella: 247 - Elaborato planimetrico >

## Scheda catastale laboratorio (sub. 2):

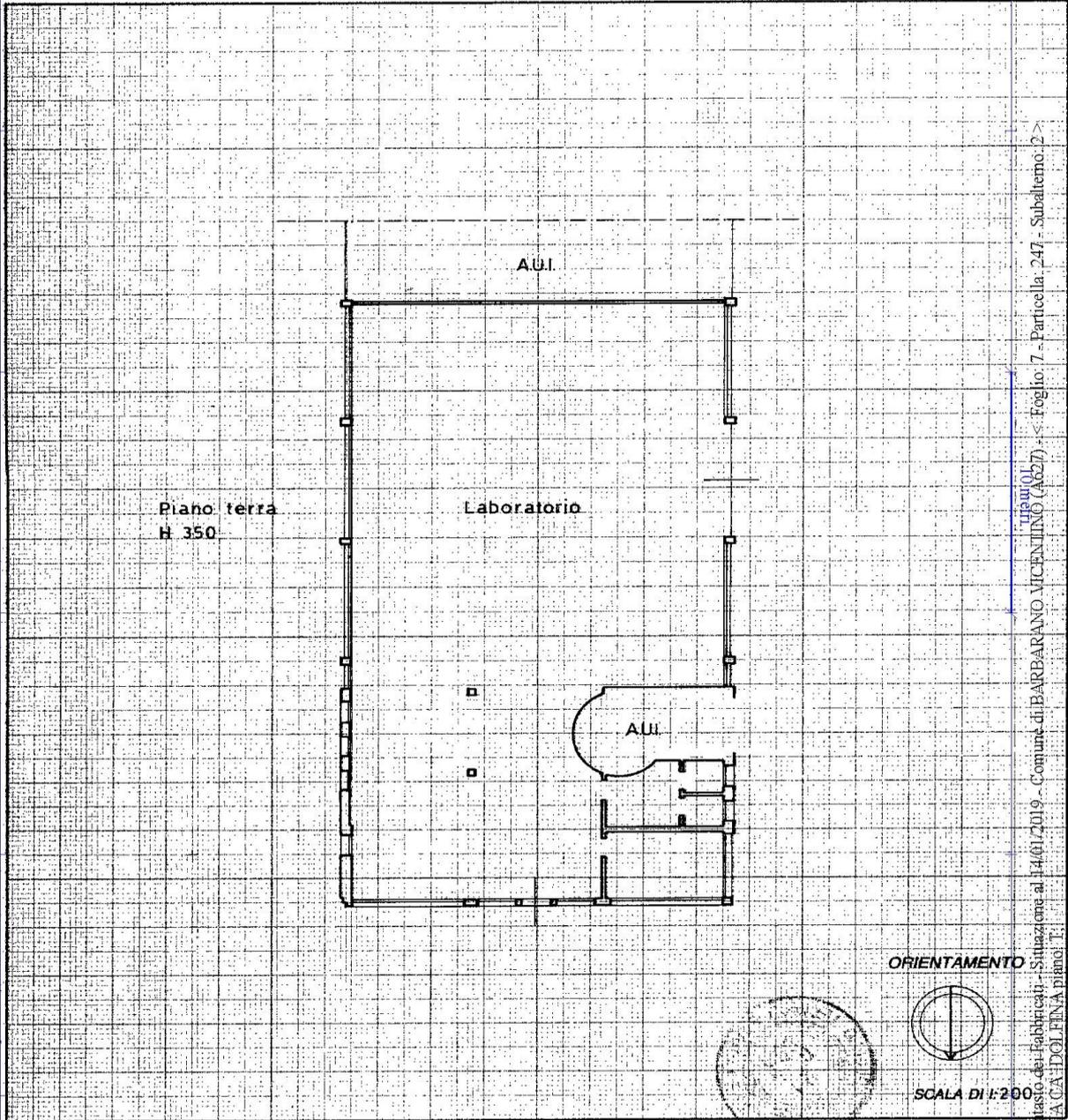
MODULARIO  
F. rig. mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

X MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARBARANO VICENTINO via CA' DOLFINA civ.



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/01/2019 - Comune di BARBARANO VICENTINO (A627) - Foglio 7 - Particella: 247 - Subalterno: 2  
VIA CA' DOLFINA piano 1.

Ultima planimetria in atti  
 Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione

Data presentazione: 21/01/1994 - Data: 14/01/2019 - n. T183630 - Richiedente: FRIDNL62D13L157N  
 Totale schede identificative catastali di acquisizione: A4(210x297) stampato richiesto: A4(210x297)  
 F. 7  
 n. 2.4.7. sup. 2

Compilata dal ARCH. GILBERTO (Titolo, cognome e nome)  
 LORENZI  
 iscritto all'Albo de ARCHITETTI  
 della provincia di VICENZA n. 412  
 data 05-11-95 Firma *Gilberto Lorenzi*

RISERVATO ALL'UFFICIO  
A00101

**Scheda catastale appartamento (sub. 5):**

Data: 14/01/2019 - n. T49334 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0265212 del 20/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barbarano Vicentino

Ca' Dolfina

civ. 27/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 247

Subalterno: 5

Compilata da:

Basso Daniele

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Vicenza

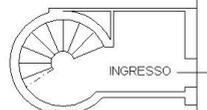
N. 2401

Scheda n. 1

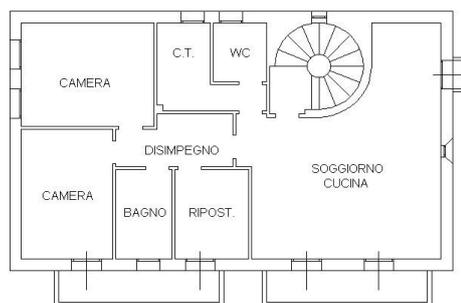
Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H. piano 3.50

ALTRE UNITA' IMMOBILIARI  
ALTRA DITTA



**PIANO PRIMO**  
H. piano 2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 14/01/2019 - n. T49334 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2019 - Comune di BARBARANO VICENTINO (A627) - < Foglio: 7 - Particella: 247 - Subalterno: 5 >  
VIA CA' DOLFINA n. 27/A piano: T-1;

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

### **Titoli abilitativi:**

### **Laboratorio:**

- C.E. n.2926 del 13/11/1992 per la costruzione di un insediamento artigianale;
- C.E. n. 3223 del 04/01/1994 per variante alla C.E. 2926/92;- Agibilità rilasciata in data 04/03/1994.

#### **Appartamento:**

- C.E. n.2926 del 13/11/1992 per la costruzione di un insediamento artigianale;
- C.E. n. 3223 del 04/01/1994 per variante alla C.E. 2926/92;
- P.C. n.4953 del 06/10/2004 per cambio d'uso da ufficio ad abitazione;
- Abitabilità rilasciata in data 01/11/2004;
- P.C. n.5068 del 21/06/2005 per ampliamento terrazza e realizzazione di una pompeiana;- P.C. n.5298 del 01/12/2006 per variante al P.C. n.5068/2005.

**Abusi** : Il sedime delle u.i. è coerente con i progetti rinvenuti, le lievi difformità riguardano:

- non è stata realizzata la pompeiana autorizzata nel poggiolo dell'abitazione;
- non ci sono autorizzazioni che autorizzino l'installazione del vano tecnico esterno all'edificio posto al piano terra (trattasi di opera facilmente removibile);
- sono state sostituite due vetrate a tutt'altezza con due porte (lato sud e nord).

#### **Certificati di conformità impianti:**

##### **Laboratorio:**

Il comune ha rinvenuto le seguenti certificazioni di conformità:

- Impianto elettrico a firma della Ditta Malfatto Luciano in data 15/12/1993;
- Impianto termo-idraulico sanitario a firma della Ditta Pozza Mariano in data 06/12/1993.
- Impianto linea gas a firma della Idrolinea di Sinigaglia Giancarlo.

##### **Appartamento:**

Il comune ha rinvenuto le seguenti certificazioni di conformità:

- Impianto elettrico a firma della Ditta Malfatto Luciano in data 16/06/1998; -Impianto linea gas a firma della Idrolinea di Sinigaglia Giancarlo.

#### **CONSISTENZA**

Le unità immobiliari in oggetto si sviluppano al piano terra e primo, le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:

**Laboratorio:** superficie principale (SEL) piano terra di mq 346; **Abitazione:**

- superficie principale (SEL) piano terra/primo di mq 155;
- balconi (terrazza) mq 34;

**Sub. 8:** area scoperta mq 229 e mq 43 ad uso portico; **Sub.**

**9:** area scoperta mq 286 e mq 45 ad uso portico.

### **VALORE E VENDIBILITA'**

**Metodo di valutazione:** La consistenza degli immobili e la relativa verifica delle superfici è stata svolta mediante rilievo diretto dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

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 esclusivo 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 perché conteggiate a parte (se di esclusiva proprietà):

- 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.

**Valore di mercato attribuito:** Oggetto di stima è determinare il “valore di mercato”, che secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo del confronto di mercato market comparison approach (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico economiche

(superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

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.

### **Osservazione del mercato immobiliare**

La ricerca per la rilevazione dei prezzi di vendita è stata effettuata con ricerca nel sito specializzato di edifici in vendita con caratteristiche simili a quelle delle u.i. oggetto della presente valutazione, in quanto non sono state rinvenute compravendite comparabili negli ultimi due anni nella zona. Dalle ricerche sono state rinvenute due offerte, una nel Comune di Agugliaro e l'altra nel Comune di Brendola che sono state ritenute attendibili in quanto comuni limitrofi e simili per caratteristiche a quello di Barbarano Vicentino.

### **Tabella esplicativa e riassuntiva per la valutazione con il metodo MCA:**

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile B	
Prezzo totale (euro)	€ 105.000,00	€ 308.000,00		-
Data (mesi)	0,00	0,00	€ 0,00	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	260,00	730,00	<b>-€ 153.202,07</b>	346,00
Balconi (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	€ 9.455,44	79,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Abitazione (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	€ 123.678,76	155,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 11.410,36	<b>-€ 5.346,11</b>	286,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 10.500,00	€ 0,00	4
Stato di manutenzione (n)	4	<b>-€ 20.000,00</b>	€ 0,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	€ 0,00	0
		€ 274.355,44	€ 282.586,01	
<b>VALORE MEDIO con MCA</b>	<b>€ 278.470,73</b>		<b>DIVERGENZA</b>	<b>3,0%</b>
			<b>100,0%</b>	<b>&lt; 5 %</b>

\* si è considerato una durata anni 50 vetustà 25

**Il valore complessivo è stato determinato e arrotondato ad € 278.500,000**

**(euro duecentosettantottomilacinquecento/00)**

### **STATO DI POSSESSO**

#### **Debitore:**

il laboratorio m.n. 247 sub. 2 al momento del sopralluogo era occupato; l'appartamento m.n. 247 sub. 5 al momento del sopralluogo era occupato; l'area m.n. 247 sub. 8 e 9 ad uso

percorso pedonale, carraio, area di manovra, al momento del sopralluogo risultava utilizzata dagli occupanti gli immobili.

## **VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** no

**Servitù :**

- Servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo, servitù di passaggio per cabina elettrica a favore di Ente Nazionale Energia Elettrica Enel costituita con atto autentificato in data 29-30/06/1993 e 11/10/1993 rep.n. 100483/100488/101490 del Notaio Andriolo di Noventa Vicentina.

**Convenzioni edilizie :**

- Convenzione di lottizzazione autenticata in data 16/01/1991 rep. n. 15758 Notaio Paolo Brando di Vicenza.

**Altri vincoli o oneri :** no

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** no

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Titolo di acquisto del debitore:**

- **LABORATORIO m.n. 247 sub. 2**

atto di compravendita rep. n. 13377/2014 del 16/02/2009 a firma del Notaio Francesca Boschetti di Barbarano Vicentino, dove la “BNP Paribas Lease Group spa” in forma abbreviata Lease Group spa con sede in Milano cedeva la piena proprietà alla Società “\*\*\*\*\* e C. snc” dei beni immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino individuati catastalmente nel fg. 7 m.n. 247 sub.2, oltre alla quota sulle aree comuni m.n. 247 sub. 1.

- **ABITAZIONE m.n. 247 sub. 5** atto di compravendita rep. n. 18682/8512 del 06/12/2004 a firma del Notaio Mario Misomalo di Vicenza, dove la “\*\*\*\*\*” cedeva la piena proprietà ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* dei beni immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino individuati catastalmente nel fg. 7 m.n. 247 sub.5, oltre alla quota sull’area comune m.n. 247 sub. 1.

- **AREE ESTERNE m.n. 247 sub. 8 e 9**

atto di divisione rep. n. 57362/16197 del 16/09/2013 a firma del Notaio Golin Franco di Lonigo, dove “\*\*\*\*\* e C. snc” per 2/6, \*\*\*\*\*

per 1/6, “\*\*\*\*\*” per 2/6, \*\*\*\*\* per 1/6, si dividevano come segue gli immobili in comproprietà:

- A “\*\*\*\*\* e C. SNC” per 2/4, \*\*\*\*\* per 1/4 e Borgato Paolo per 1/4, **venivano assegnati gli immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino individuati catastalmente nel fg. 7 m.n. 247 sub.8-9.**
- A “\*\*\*\*\*” per 1/1, **venivano assegnati gli immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino individuati catastalmente nel fg. 7 m.n. 247 sub.7.**

### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

- **LABORATORIO m.n. 247 sub. 2**  
iscrizione reg.part. 934 del 06/03/2009 contro “\*\*\*\*\* e C. SNC” (in qualità di debitore ipotecario) e “\*\*\*\*\*” (in qualità di terzo datore di ipoteca) a firma del Notaio Francesca Boschetti atto rep.n. 13379/2016 del 16/02/2009. La Unicredit Banca spa con sede in Bologna concedeva un mutuo per un capitale di € 120.000,00, totale di € 240.000,00 della durata di anni 10, dove **venivano ipotecati i beni immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino individuati catastalmente nel fg. 7 m.n. 247 sub.2 e sub. 3** (terzo datore d’ipoteca).
- **ABITAZIONE m.n. 247 sub. 5** iscrizione reg.part. 7191 del 22/12/2004 contro i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* a firma del Notaio Mario Misomalo atto rep.n. 18683/8513 del 06/12/2004. La Banca Popolare di Vicenza soc. coop. Per azioni srl con sede in Vicenza, concedeva un mutuo per un capitale di € 85.000,00, totale di € 170.000,00 della durata di anni 15, dove **venivano ipotecati i beni immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino individuati catastalmente nel fg. 7 m.n. 247 sub.5.**
- **AREE ESTERNE m.n. 247 sub. 8 e 9** nulla di rinvenuto.

### **LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti** : la presente valutazione fa riferimento al solo lotto “2

**Composizione e valore:** Il valore complessivo è stato determinato in €. 278.500,00

**OSSERVAZIONI FINALI/NOTE:** L’immobile residenziale non è dotato di Attestato di prestazione energetica e non è stato fornito il libretto della caldaia.

Thiene, 05/03/2019

l'esperto incaricato



geom. Daniele Fortuna

ALLEGATI:

- 01 – Relazione fotografica stato rilevato;
- 02 – Documenti catastali (visure catastali, mappa wegis, planimetrie ed elaborato planimetrico);
- 03 – Documenti ipotecari;
- 04 – Documenti inerenti i Titoli Edilizi e Agibilità/Abitabilità; 05 – Scheda MCA immobili comparati.