



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 562/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: -----

Debitori: -----

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - AGGIORNATO

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Abitazione con autorimessa, sita in Comune di Creazzo Fg. 3 particella 752 sub. 2-4 in via Rivella 14.

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n°1789

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it

SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. N. 562/2021 R.G. Giudice Dott. Luca Prendini promossa da:

contro

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 7-8): Unità a destinazione abitativa in fabbricato con altre unità, con autorimessa esclusiva e area esterna comune.

Ubicazione (pag. 7): Immobile sito in Comune di Creazzo, Via Rivella n. 14

Stato (pag. 14): condizioni insufficienti

Dati Catastali attuali (pag. 14): NCEU Comune di Creazzo, foglio 3, particella 752

- sub. 1 – bene comune non censibile al p. T – cortile e camminamenti, centrale termica
- sub. 2 – abitazione – cat. A/8 cl. 2, vani 12,5 s.c. mq. 258 – r.c. 1.613,93 euro
- sub. 4 – autorimessa – cat. C/6 cl. 4, mq. 25 s.c. mq. 30 – r.c. 59,30 euro

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): Nessuna.

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 28): non conforme

Metri quadrati (pag. 8): superficie commerciale mq. 290,25 circa

Valore di mercato (pag. 35): € 187.000,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 36): € 133.500,00 arrotondato

Valore mutuo (pag. 30): € 385.000,00

Vendibilità/appetibilità: sufficiente

Possibili interessati: privati- imprese

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d’informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d’informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 30): Al momento del sopralluogo – nella disponibilità del debitore

Titolo di occupazione (pag. 30): -----

Oneri (pag. 31): oneri derivanti da vincoli e regolamenti urbanistici – vincoli e servitù notarili.

APE (pag. 14): sì – classe G

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 37): fabbricato allo stato grezzo in contesto comune con altra unità immobiliare, difformità forometriche, difformità interne e traslazione di posizione dell’autorimessa; porzioni da demolire.

QUESITO FORMULATO

“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, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
<i>1.1 Diritto reale pignorato:.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento:</i>	<i>6</i>
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	6
<i>2.1 Bene e ubicazione:.....</i>	<i>7</i>
<i>2.2 Descrizione dell’immobile:.....</i>	<i>11</i>
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	14
<i>3.1 Identificazione catastale:.....</i>	<i>14</i>
<i>3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:.....</i>	<i>18</i>
<i>3.3 Acquisizione planimetria catastale:</i>	<i>18</i>
<i>3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto: ...</i>	<i>18</i>
<i>3.5 Storia catastale:</i>	<i>19</i>
<i>3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:</i>	<i>20</i>
<i>3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:.....</i>	<i>20</i>
<i>3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:..</i>	<i>20</i>
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.....	21
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
<i>5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:</i>	<i>21</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio:</i>	<i>22</i>
<i>5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:</i>	<i>22</i>
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA	23
<i>6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:</i>	<i>23</i>
<i>6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:.....</i>	<i>23</i>
<i>6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>23</i>
<i>6.4 Abitabilità e agibilità:</i>	<i>29</i>
<i>6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:.....</i>	<i>29</i>
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	30

7.1 Debitore:	30
7.2 Residenza del Debitore:	30
7.3 Possesso:	30
7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:	30
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	30
8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:	30
8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:	31
8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:	31
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	31
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	31
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	31
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	31
12.1 Metodo di valutazione:	31
12.2 Valore di mercato attribuito:	32
13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA	36
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	36
15) PROBLEMI	37
16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE	37

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 11/01/2022, prestando giuramento in data 21/01/2022.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 24/01/2022 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 29/01/2022 effettuata la richiesta dei certificati anagrafici-residenza-stato civile della parte debitrice;
- in data 18/03/2022 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Creazzo; in data 30/03/2022 verificata la presenza di documentazione conservata all'interno degli archivi, con risultato positivo;
- in data 09/03/2022-07/04/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento; Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- in data 05/05/2022 effettuato colloquio presso UTC Creazzo al fine di discutere delle difformità rilevate;
- In data 03/05/2022 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 28/04/2022 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- In data 05/10/2022 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza un'istanza di allineamento catastale, con verifica dell'evasione in data 26/11/2022;
- In data 27/12/2022 è stata raccolta la firma da parte dell'esecutato per l'invio della pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate – territorio di Vicenza, pratica approvata in data 29/12/2022.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale, revisionata in data 30/12/2022.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

C.F. CREAZZO, FOGLIO 3, PARTICELLA 752 SUB. 2

C.F. CREAZZO, FOGLIO 3, PARTICELLA 752 SUB. 4

C.F. CREAZZO, FOGLIO 3, PARTICELLA 752 SUB. 1

piena proprietà per la quota complessiva di 1/1.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità. Il sub. 1 è bene comune non censibile.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

N.C.E.U.

Comune di Creazzo, Foglio 3, particella 752

- sub. 2 – cat. A/8, vani 12,5, via Rivella n. 14 – piano S1-T

- sub. 4 – cat. C/6, mq. 25, via Rivella n. 14 – piano T

- sub. 1 – bene comune non censibile, via Rivella n. 14 – piano T

Piena proprietà per la quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà intestata a ----- nato a ---
----- il -----, C.F. -----.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

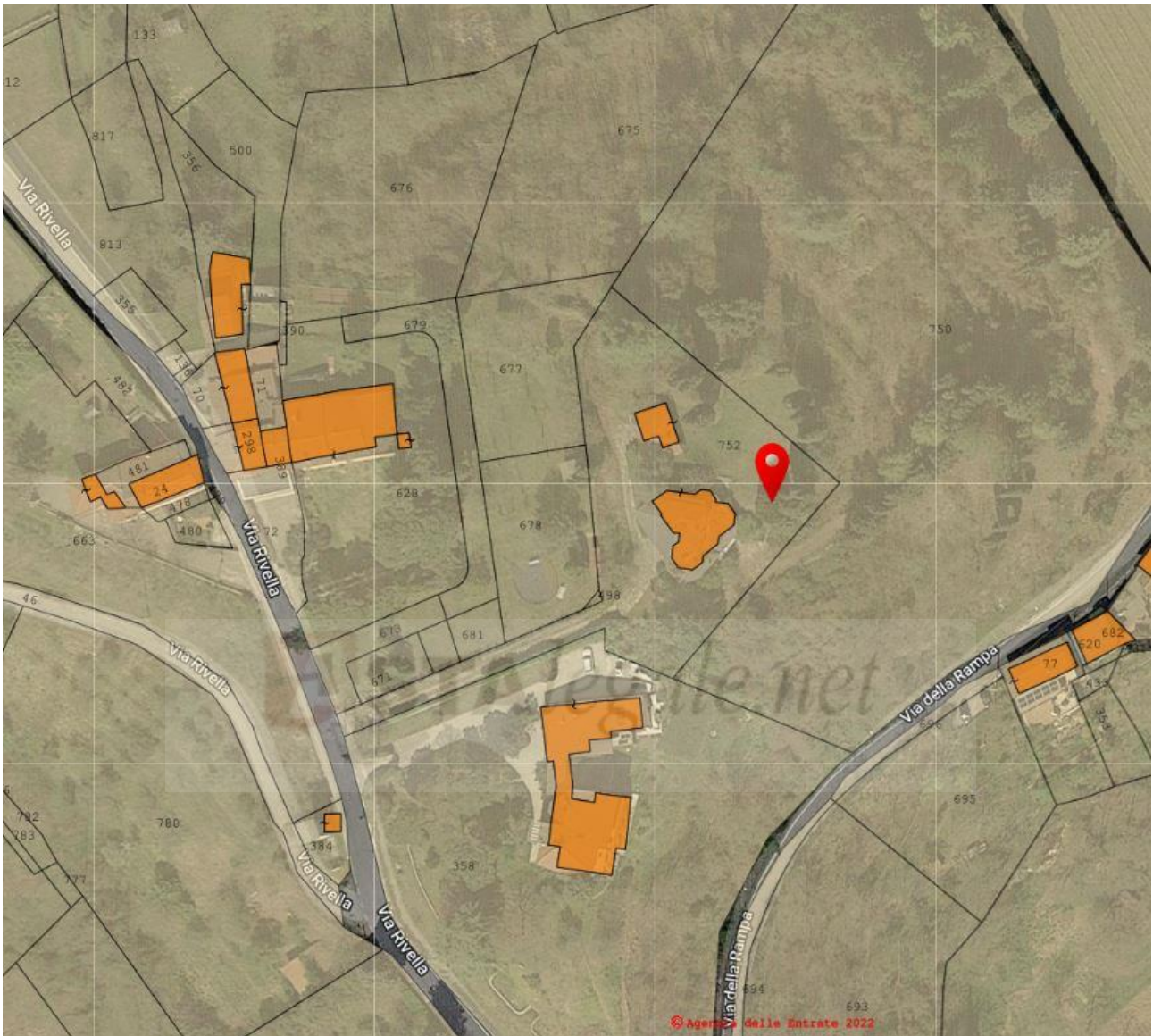
il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere venduti in un **UNICO LOTTO**.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO
COMUNE DI CREAZZO



2.1 Bene e ubicazione:

L'unità è a destinazione residenziale ed è sviluppata al piano interrato-terra-primi in un ambito collinare.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Rivella, attraverso:

- n. 1 accesso pedonale/carraio.

Gli immobili sono situati a circa 1,5 km. da tutti i principali servizi quali Municipio, ufficio postale, supermercati, scuole, bar, negozi, ecc.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- L'unità pignorata è sviluppata al piano interrato-terra-primi è composto da:
 - al piano interrato, cantina.

- al piano terra, ingresso, cucina, bagno, soggiorno, sala pranzo, studio e una veranda. Vi è poi un portico, che prosegue in collegamento con l'autorimessa e il locale adibito a centrale termica comune (esterne all'unità abitativa).

- al piano primo, disimpegno, tre camere, un bagno, una quarta camera con disimpegno e bagno.

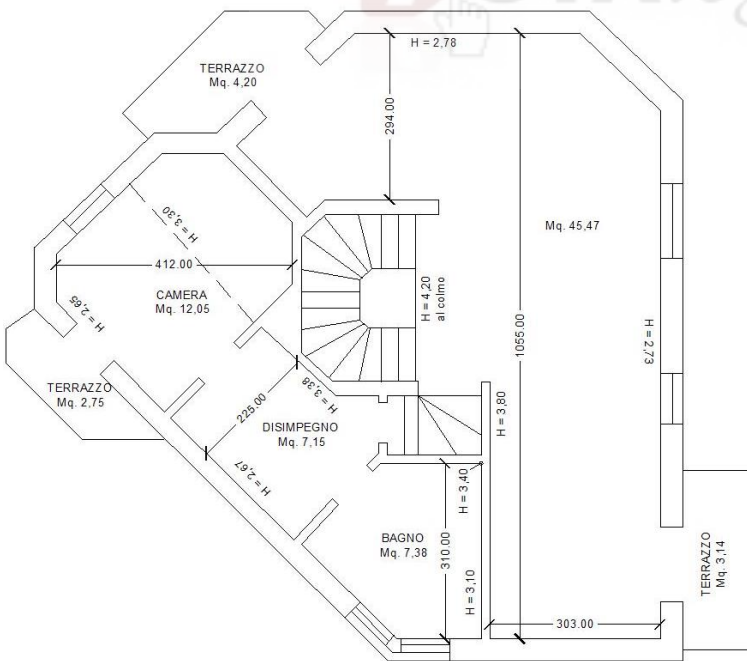
I tre piani sono collegati da un vano scala aperto, a vista dal piano terra al piano primo.

Si precisa che le destinazioni d'uso sono riferite allo stato approvato reperito presso il Comune di Creazzo.

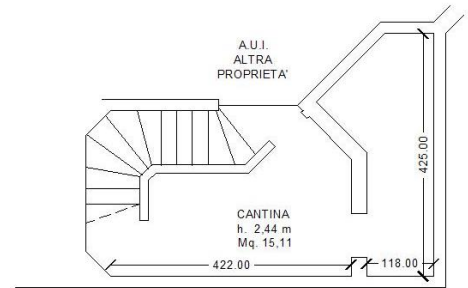
Confini: la particella 752 confina a N-E mappale 750, S-E mappale 750-, S-O mappale 358-via Rivella, N-O mappali 673-671-672-681-678-498-678-677.

- superficie netta dell'abitazione, circa mq. 176,74;
- superficie netta terrazzi e portici, circa mq. 43,81;
- superficie netta cantina, mq. 15,11;
- superficie netta autorimessa, circa mq. 25,93;
- superficie commerciale di circa mq. 290,25;

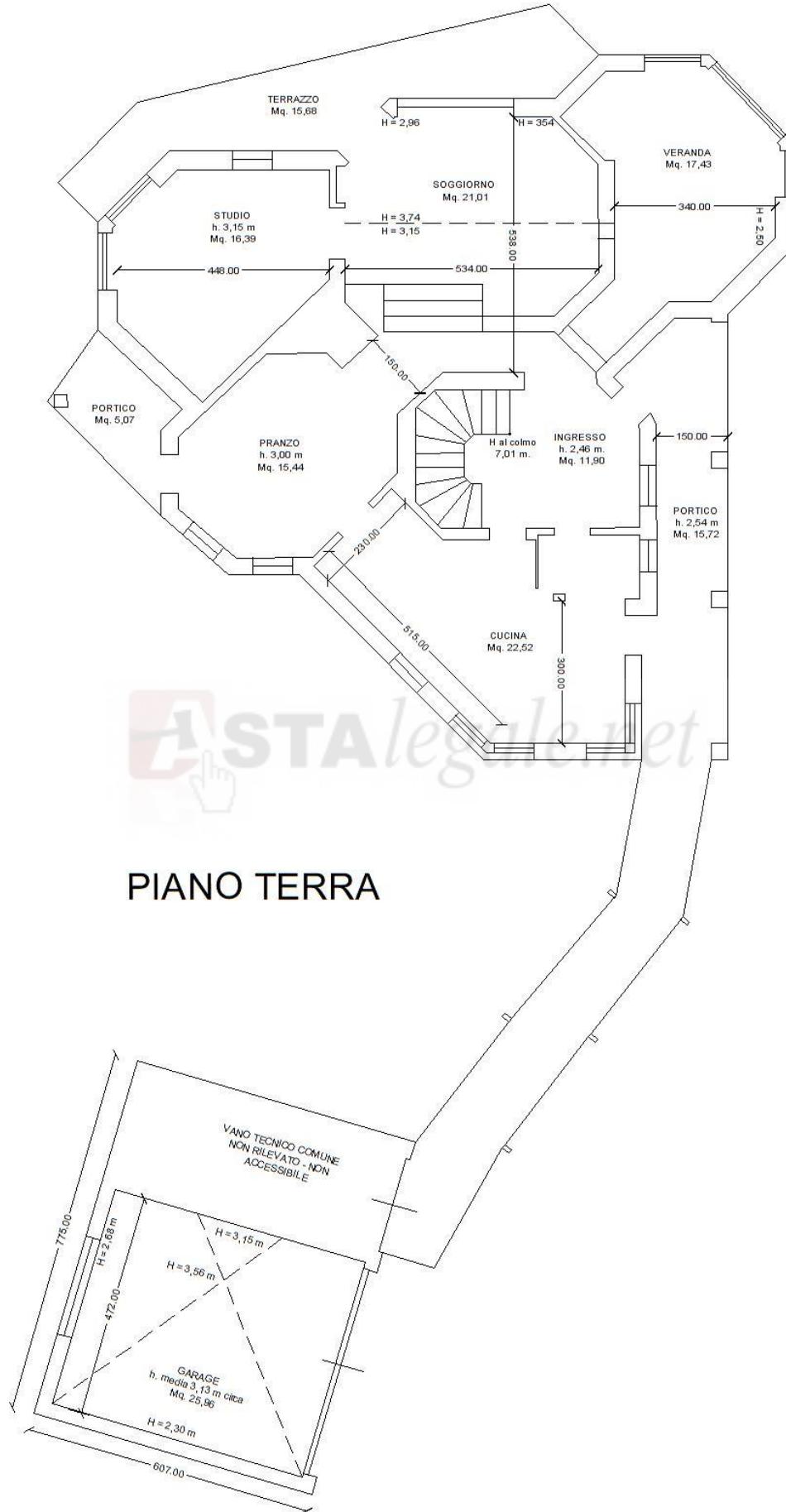
STATO RILEVATO



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, per quanto riguarda il solo fabbricato, si precisa in premessa quanto segue:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabile dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento il sopralluogo.

I fabbricati realizzati antecedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa i requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi la conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica viene controllata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente le opere strutturali e le coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.

- Relativamente l'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.

2.2 Descrizione dell'immobile:

L'unità in oggetto, autorizzata con villino singolo, è attualmente composta da due unità immobiliari, una più grande posta ai piani interrato-terra-primo e una più piccola, posta al solo piano interrato. Solo l'unità più grande è pignorata e oggetto della presente perizia.

L'immobile al momento del sopralluogo, si presenta allo stato grezzo; come confermato dalla parte debitrice, infatti, era stata iniziata un'opera di ristrutturazione radicale dell'immobile, poi interrotta. Per tale motivo, l'immobile si presenta privo di serramenti, sia interni che esterni, e privo di impianti, inoltre nella maggior parte dei locali manca il pavimento e sono stati demoliti anche alcuni divisori interni.

I bagni sono privi di ogni accessorio e si presentano anch'essi allo stato grezzo.

Le strutture portanti e i solai - intermedio e di copertura - non sono in buono stato, presentando diffuse fessurazioni (in alcuni casi anche importanti) ed infiltrazioni; le pareti, intonacate, presentano all'interno dell'unità segnali di infiltrazioni e umidità diffuse, soprattutto nella zona del soggiorno e dello studio al piano terra, oltre a tutto il piano primo. L'esperto ritiene che l'intero immobile dovrà essere oggetto di puntuale verifica strutturale.

Al piano interrato, a fine vano scala, l'unità oggetto di pignoramento (cantina) e l'unità di proprietà terza risultano ancora comunicanti, per cui dovrà essere realizzata una parete divisoria ad oggi mancante.

Esternamente, vi sono alcuni terrazzi anch'essi in ristrutturazione, quindi privi dei parapetti e in parte anche di pavimentazione; il portico esterno, posto a ovest, prosegue in un camminamento coperto fino a raggiungere l'autorimessa e un locale comune ove si trovava la centrale termica, ora vuoto.

All'esterno l'area pertinenziale, comprensiva della strada di accesso proveniente da via Rivella, è comune a tutte le unità sulla particella 752.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AUTORIMESSA E C.T. COMUNE



CAMMINAMENTO DI COLLEGAMENTO ALL'ABITAZIONE



INGRESSO



CUCINA



SOGGIORNO E STANZE



PARTICOLARE LESIONI/INFILTRAZIONI



PARTICOLARE LESIONE ZONA CUCINA



SCALA CHE SALE AL PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



GRADINI che portano al P.1 rialzato



CAMERA P. 1 rialzato



BAGNO P.1 rialzato



GRADINI che portano al piano int.



PARETE dividente da realizzare



CANTINA



AREA ESTERNA (comune con altra unità)



AREA ESTERNA (comune con altra unità)



STRADA DI ACCESSO PRIVATA da via Rivella (comune)

Le condizioni manutentive dell'intero immobile, risultano complessivamente insufficienti.

A completamento delle caratteristiche l'unità risulta attualmente privo di impianti; dagli elaborati progettuali e secondo quanto riferito dal debitore, l'immobile non risulta collegato alla fognatura comunale bensì attualmente dotato di sistema a dispersione.

Il libretto di impianto non è stato fornito, e non è stato redatto in quanto l'impianto non è presente. Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato, in modalità "simulata"; dal documento in questione risulta che l'unità oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica G**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI CREAZZO: **Catasto Fabbricati**

- foglio 3, particella 752 sub. 1 – bene comune non censibile (cortile e camminamenti, centrale termica) a tutti i subalterni.

- Foglio 3, particella 752 sub. 2, Abitazione – cat. A/8 di cl. 2 – vani 12,5 – s.c. 258 mq. – r.c. 1.613,93 euro – via Rivella n. 14 piano S1-T-1.

- Foglio 3, particella 752 sub. 4, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 4 – 25 mq. – s.c. 30 mq. – r.c. 59,39 euro – via Rivella n. 14 piano S1-T-1.

intestato a: ----- nato a ----- il ----- – C.F. -----
proprietario per 1/1 delle unità sub. 2-4.

ESTRATTO DI MAPPA WEGIS



Inoltre, essendo titolare della quota di piena proprietà sulle U.I. sopra indicate, così come riportato nell'atto di acquisto in capo al debitore, *“Alle unità immobiliari M.N. 752 sub 2, sub 3 et sub 4 suddette compete la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti Codice Civile ed in particolare sul M.N. 752 sub 1 (uno), bene non censibile (corte, camminamenti e centrale termica), comune a tutti i subalterni del fabbricato”*.

Si precisa che il bene comune non censibile sub. 1 è anch'esso oggetto di pignoramento.

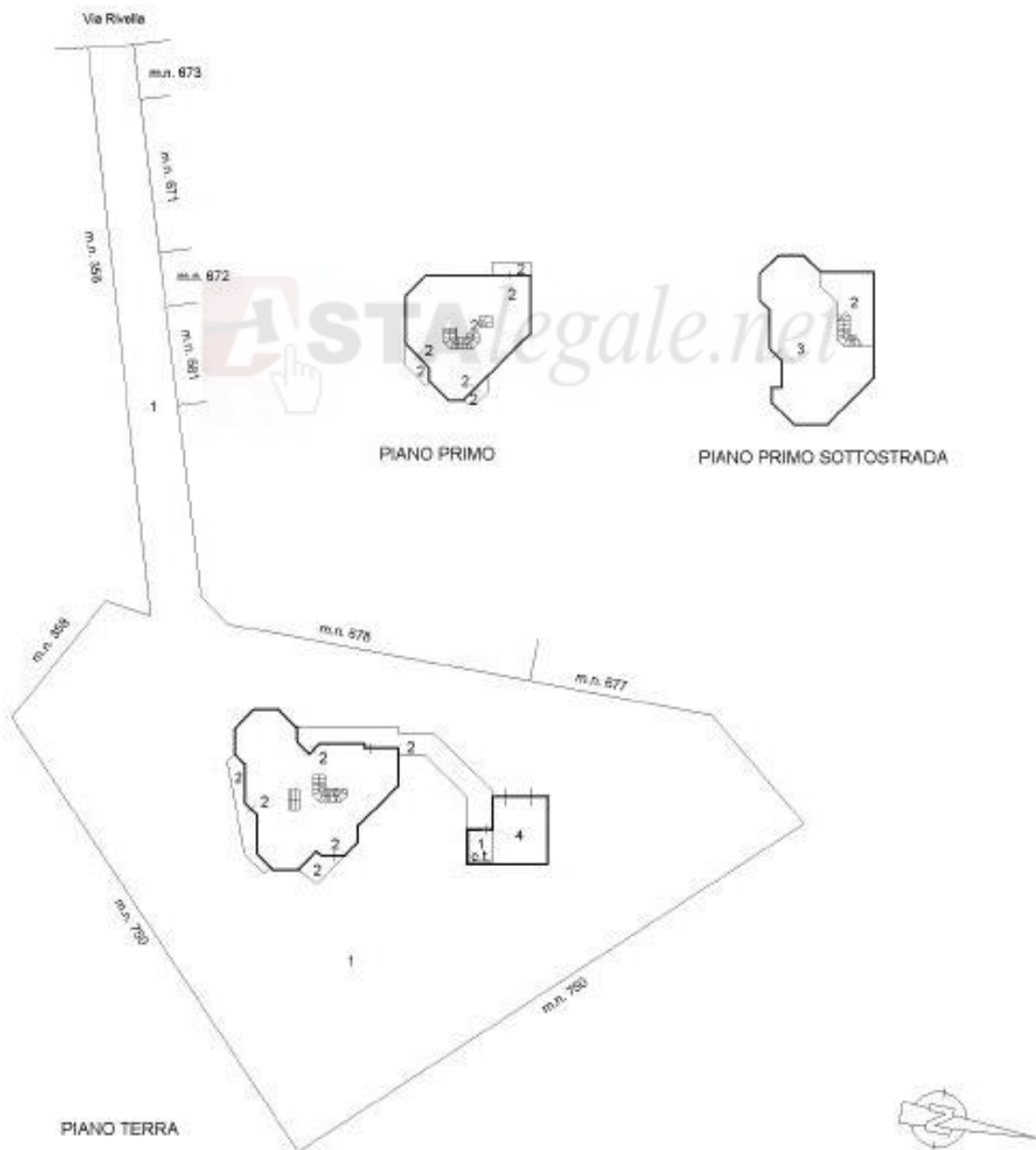
L'esperto con istanza del 05/10/2022 prot. 206792 e successiva PEC del 22/10/2022, ha richiesto l'evasione del Tipo mappale prot. VI0400172/2009 e quindi l'aggiornamento della mappa catastale wegis; non ricevendo riscontro dall'Agenzia delle Entrate, in data 26/11/2022 l'esperto verificava autonomamente che l'istanza era stata evasa con conseguente aggiornamento della banca dati catastale e dell'estratto di mappa, che sopra si riporta già aggiornato. Per la pratica di variazione al C.F., l'esperto ha redatto una pratica DOCFA per “esatta rappresentazione grafica” relativamente il bene comune non censibile sub. 1; l'esecutato, inizialmente irreperibile, si è poi reso disponibile alla firma e in data 27/12/2022 l'esperto ha provveduto a ottenere la firma da parte del debitore e a depositare in data 28/12/2022 la pratica catastale, ottenendo l'approvazione della stessa in data 29/12/2022, con conseguente aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

A tal proposito, l'esperto sottolinea che con la pratica suddetta è stata identificata la corretta sagoma del bene comune non censibile m non è stato oggetto di verifica né la sagoma né il posizionamento del fabbricato insistente sulla particella 752.

Eventuali ulteriori approfondimenti in merito rimangono a carico della futura proprietà e le relative spese si ritengono comprese nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.

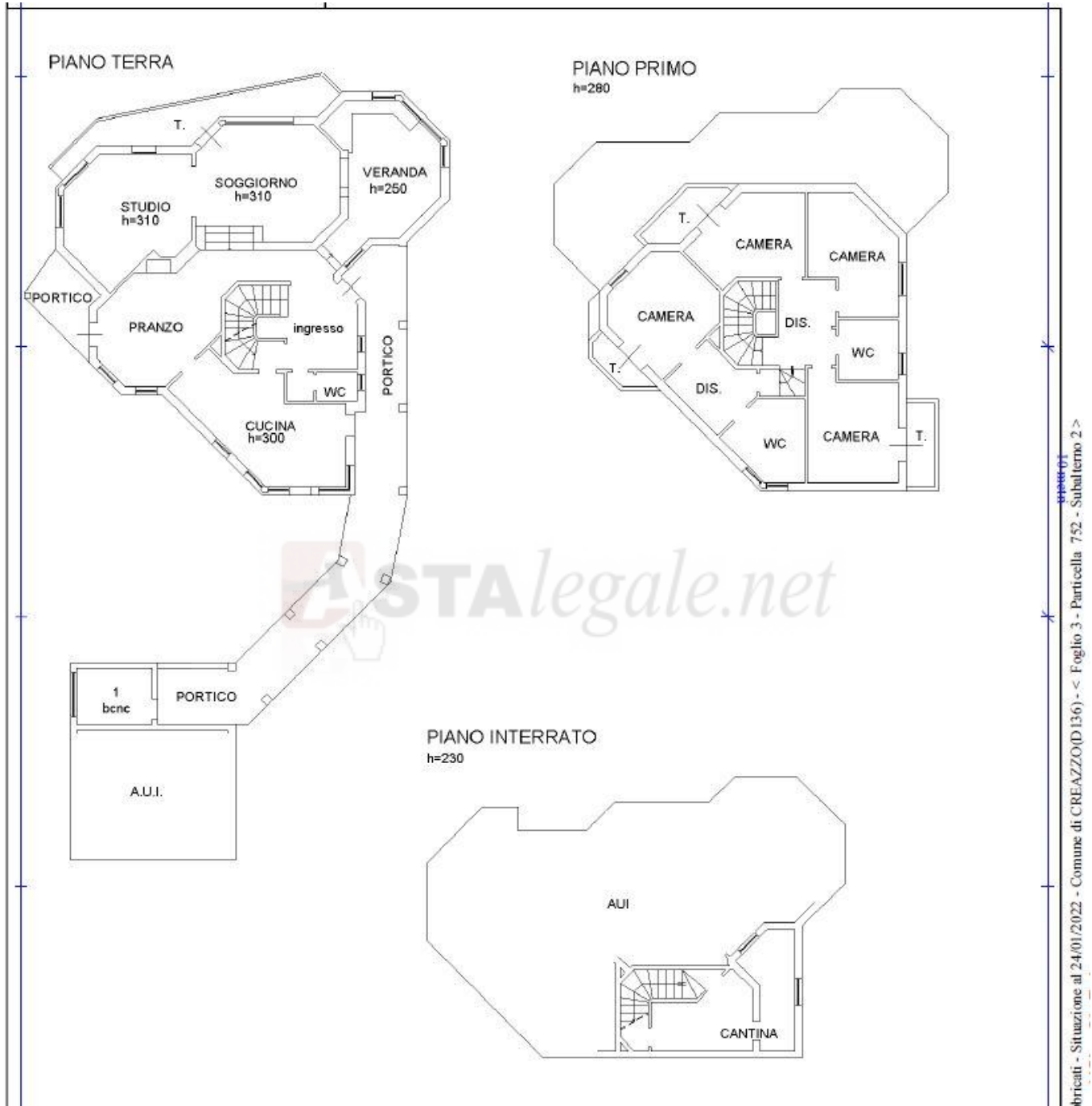
ELABORATO PLANIMETRICO CORRETTO

Comune di Creazzo		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 3	Particella: 752	Tipo Mappale n. 400172 del 14/12/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



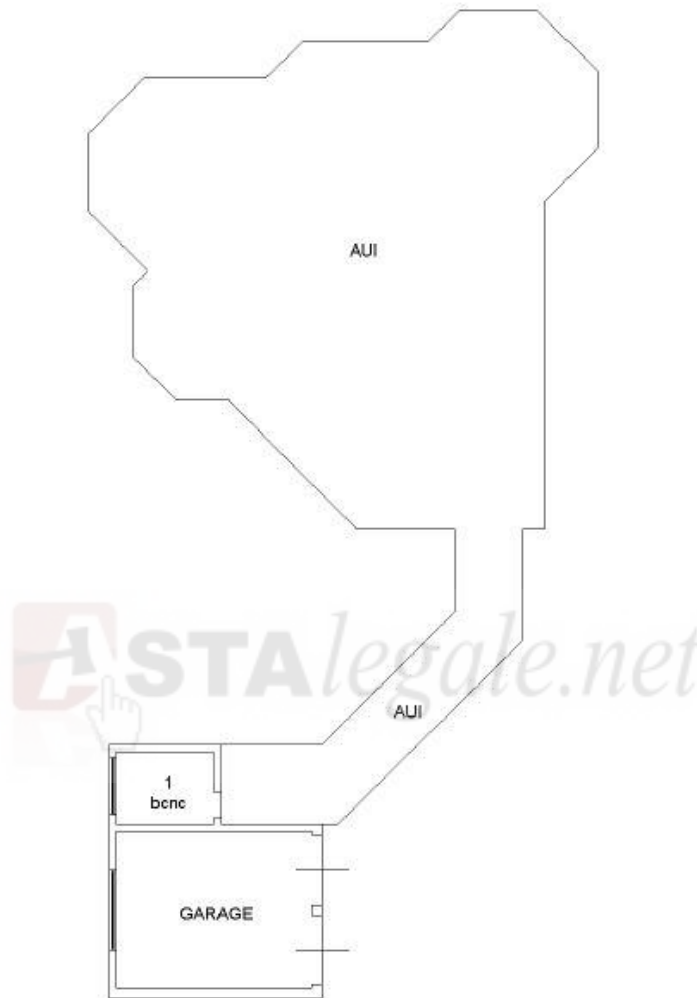
SCHEMA CATASTALE ATTUALE

ABITAZIONE



AUTORIMESSA

PIANO TERRA
h=250



14 Piano T
catt - Situazione al 24/01/2022 - Comune di CREAZZO(D136) - < Foglio 3 - Particella 752 - Subalterno 4 >

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 23/12/2021;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione è il 23/12/2001;

- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per l'U.I. oggetto di valutazione ha data 28/10/1968;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1987

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica riporta la ditta intestataria corretta e viene allegato l'atto ante ventennio.

Si evidenzia la piena disponibilità della sottoscritta ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

Particella 752

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

- A) con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Creazzo al foglio 3 particella 752, su cui insiste parte del fabbricato oggetto della presente perizia, risulta dal 30/06/1974 – Impianto meccanografico – come particella 225 – seminativo arborato di cl. 6, sup. 12.250 mq. – r.d. 42.875 Lire –
- B) A seguito di Tipo mappale del 29/11/2001 prot. 541792 FUA, PROT APPROV 17358/2001 – la stessa risulta identificata al foglio 3 particella 225 – ente urbano di mq. 12.274 mq. (comprende la particella 74)
- C) A seguito di Frazionamento del 14/12/2009 prot. n. VI0400168 presentato il 14/12/2009 – la stessa risulta identificata al foglio 3 particella 751 – ente urbano di mq. 2.250
- D) A seguito di Tipo mappale del 14/12/2009 prot. VI0400168 presentato il 14/12/2009 – la stessa risulta censita al foglio 3 particella 752 – Ente Urbano di mq. 2.250
- E) A seguito di Tipo mappale del 14/12/2009 prot. VI0400168 presentato il 14/12/2009 – la stessa risulta censita al foglio 3 particella 752 – Ente Urbano di mq. 2.255 (comprende la particella 498 e 751)

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Creazzo foglio 3 particella 752 sub. 2

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Creazzo fg. 3 particella 403 sub. 1 graffata particella 404 sub. 1 – cat. A/2 Cl. 3, vani 9,5, R.c. 2.242 L. – Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 la stessa risulta essere censita al fg. 3 particella 403 sub. 1 graffata particella 404 sub. 1 – cat. A/3 Cl. 3, vani 9,5, R.c. 981,27 euro;
- C) Successivamente a seguito di Variazione del 17/12/2009 prot. VI0406463 per modifica di identificativo, la stessa risulta censita al fg. 3 particella 752 sub. 2 – cat. A/2 Cl. 3, vani 9,5, R.c. 981,27 euro;
- D) Infine a seguito di rettifica classamento del 29/06/2010 prot. VI0163079 e successivo inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al fg. 3 particella 752 sub. 2 – cat. A/8 Cl. 2, vani 12,5, s.c. mq. 258, R.c. 1.613,93 euro;

Per l'unità sita in Creazzo foglio 3 particella 752 sub. 4

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Creazzo fg. 3 particella 403 sub. 2 – cat. C/6 Cl. U, mq. 25, R.c. 72 L. – Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 la stessa risulta essere censita al fg. 3 particella 403 sub. 2 – cat. C/6 Cl. U, mq. 25, R.c. 36,15 euro;

- C) Successivamente a seguito di Variazione del 17/12/2009 prot. VI0406463 per modifica di identificativo, la stessa risulta censita al fg. 3 particella 752 sub. 4 – cat. C/6 Cl. 4, mq. 25, R.c. 59,39 euro;
- D) Infine a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al fg. 3 particella 752 sub. 4 – cat. C/6 Cl. 4, mq. 25, s.c. mq. 30, R.c. 59,39 euro;

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

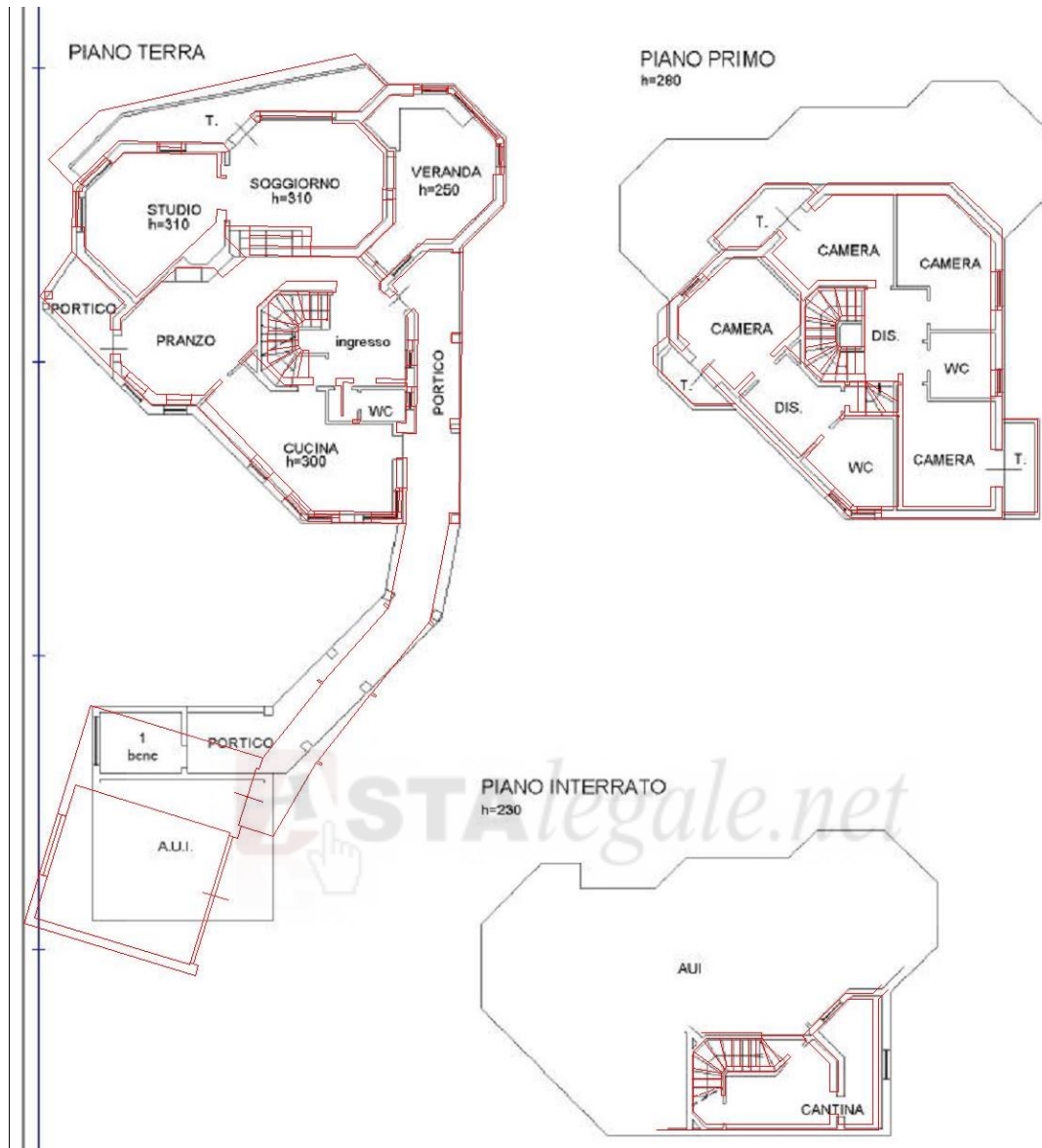
3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari.

Si ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difformità presenti tra stato rilevato e scheda catastale, con una previsione di spesa pari a **euro 1.500,00** che verranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO



4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: -----

Titolo: COMPRAVENDITA del 30/12/2009 N. 221153/38499 di rep/racc Notaio Gian Paolo Boschetti, registrata a Vicenza 2 il 13/01/2010 al n. 306 serie 1T – trascritta a Vicenza il 19/01/2010 ai nn. 1637/1270 RG/RP.

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Creazzo – C.F. al foglio 3, part. 752 sub. 1- 2 - 4 e altre di altra proprietà

Successivamente risulta trascritto un preliminare di compravendita – stipulato il 08/05/2013 n. 119273/39745 di rep. notaio Dianese Paolo, trascritto a Vicenza il 09/05/2013 ai nn. 8637/6033 RG/RP che ha ad oggetto le unità immobiliari pignorate – identificate in Creazzo, foglio 3, particella 752 sub. 2-4-1 (si allega nota di trascrizione). L'esperto rileva che al preliminare trascritto non risulta sia seguita, dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria di Vicenza e alla data del 07/05/2022, alcuna compravendita. Si rimane a disposizione per ogni approfondimento si ritenesse necessario.

B) Soggetto: -----

Titolo: ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' in morte di ----- del 05/05/2016 N. 822/367 di Rep. Notaio Capotosti Serena trascritta a Vicenza in data 11/05/2016 n. 8643/6239 R.G.

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il Comune di Creazzo – C.F. al foglio 3, part. 752 sub. 1 e altre di altra proprietà.

5.2 Elenco atti di acquisto ante ventennio:

Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

A) Soggetto: -----

Titolo: COMPRAVENDITA in data 28/10/1968 n. 25507 di Rep. Notaio Mario Misomalo trascritto a Vicenza il 27/11/1968 ai n.ri 11338/9253 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il Comune di Creazzo Foglio 3 part. 75/b (terreno) – 225/a (terreno) – 225/d (terreno) – 74 (fabbricato rurale) – il tutto, terreno di edificazione dell'immobile in cui è inserito l'oggetto di pignoramento.

B) Soggetto: -----

Titolo: SUCCESSIONE in morte del signor ----- del 24/04/1981 registrata a Vicenza il 02/10/1981 al n. 4 vol. 827 – trascritta a Vicenza il 28/09/1983 ai nn. 10198/8174 RG/RP.

Oggetto: a ----- per 4/6 della PIENA PROPRIETA' e a ----- per 1/6 ciascuno della PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. con Comune di Creazzo foglio 3 – particella 404 sub. 1 graffato 403 sub. 1 – particella 404 sub. 2 – particella 403 sub. 2.

C) Soggetto: -----

Titolo: COMPRAVENDITA del 05/07/1983 registrata a Vicenza il 15/07/1983 al n. 4018 – trascritta a Vicenza il 21/07/1983 ai nn. 8149/6642 RG/RP.

Oggetto: a ----- per 4/6 della PIENA PROPRIETA' e a ----- per 1/6 ciascuno della PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. con Comune di Creazzo foglio 3 – particella 498 di are 0.05.

D) Soggetto: -----

Titolo: vedi punto 5.1

Oggetto: vedi punto 5.1

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

La porzione di Edificio, di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni in Comune di Creazzo, foglio 3, particella 752. Si allega estratto di mappa Wegis, attuale.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione a disposizione dell'esperto, in seguito all'accesso atti effettuato presso il Comune di Creazzo, si ritiene che l'immobile pignorato si stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n. 163 REG. e n. 3169 PROT. del 20/01/1970.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Creazzo (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto le seguenti autorizzazioni:

- Licenza N. 163 REG. e N. 3169 PROT. del 20/01/1970 per costruire un fabbricato di civile abitazione e passo carrabile.
- Certificato di Collaudo del 25/08/1971.
- Permesso di abitabilità del 02/11/1971.
- Licenza Edilizia N. 243/73 e N. 4472 PROT. del 19/10/1973 per costruire un deposito attrezzi agricoli interrato.
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria N. M10/114 del 10/08/2010 per impermeabilizzazione copertura mediante l'applicazione di guaina e inserimento impianto fotovoltaico.

Si rileva inoltre che è stata reperita anche una pratica relativa ad un Permesso di Costruire n. C1100033 per Piano Casa – Ampliamento residenziale – Via Rivella 14 ai sensi dell'art. 6 della Legge 11/02/2005 n. 15 – presentata in data 14/06/2011 con prot. 14121/11, come integrata in data 11/08/2011 con prot. 18579/11 e in data 27/09/2011 con prot. 21698/11.

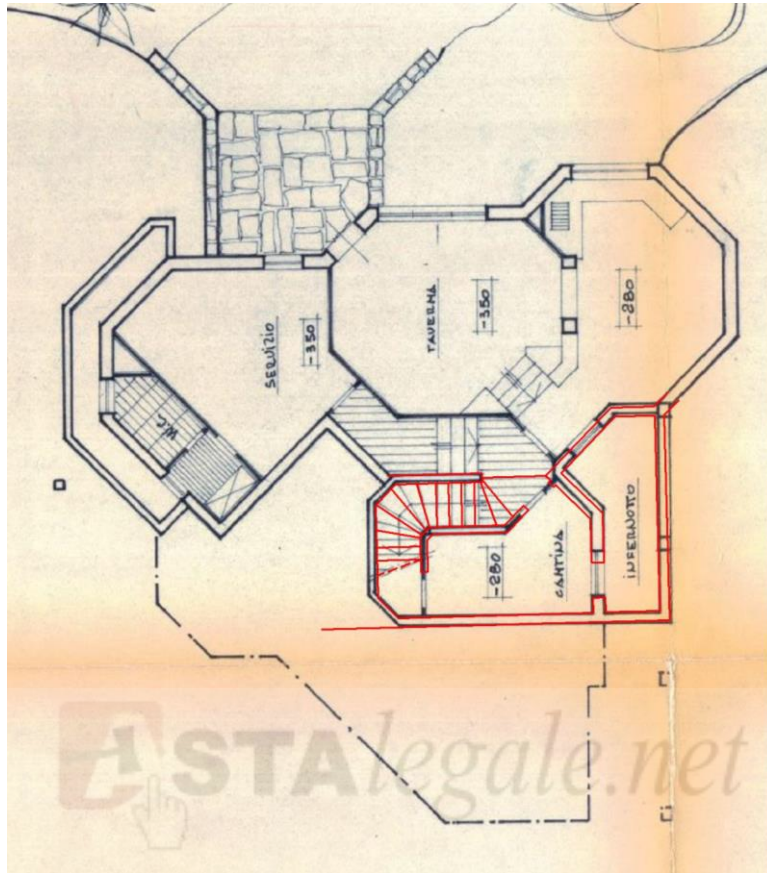
Tale pratica risulta tuttavia RESPINTA e quindi l'UTC di Creazzo ha ritenuto di non doverla consegnare all'esperto. L'esperto ha comunque richiesto di avere copia della comunicazione (che si allega alla perizia) relativa i motivi ostativi all'accoglimento della domanda di PdC sopra citata, che include motivazioni inerenti la presenza di difformità sul posizionamento del garage e difformità interne alla residenza rispetto allo stato autorizzato, osservazioni inerenti la volumetria urbanistica fuori ed entro terra e osservazioni sull'ampliamento proposto (e non realizzato).

E' stato riferito all'esperto che, alla comunicazione inviata dal Comune sul non accoglimento dell'istanza edilizia alle parti proponenti, non è seguita ulteriore documentazione integrativa e il procedimento, per l'UTC, è quindi da considerarsi concluso senza ulteriori effetti.

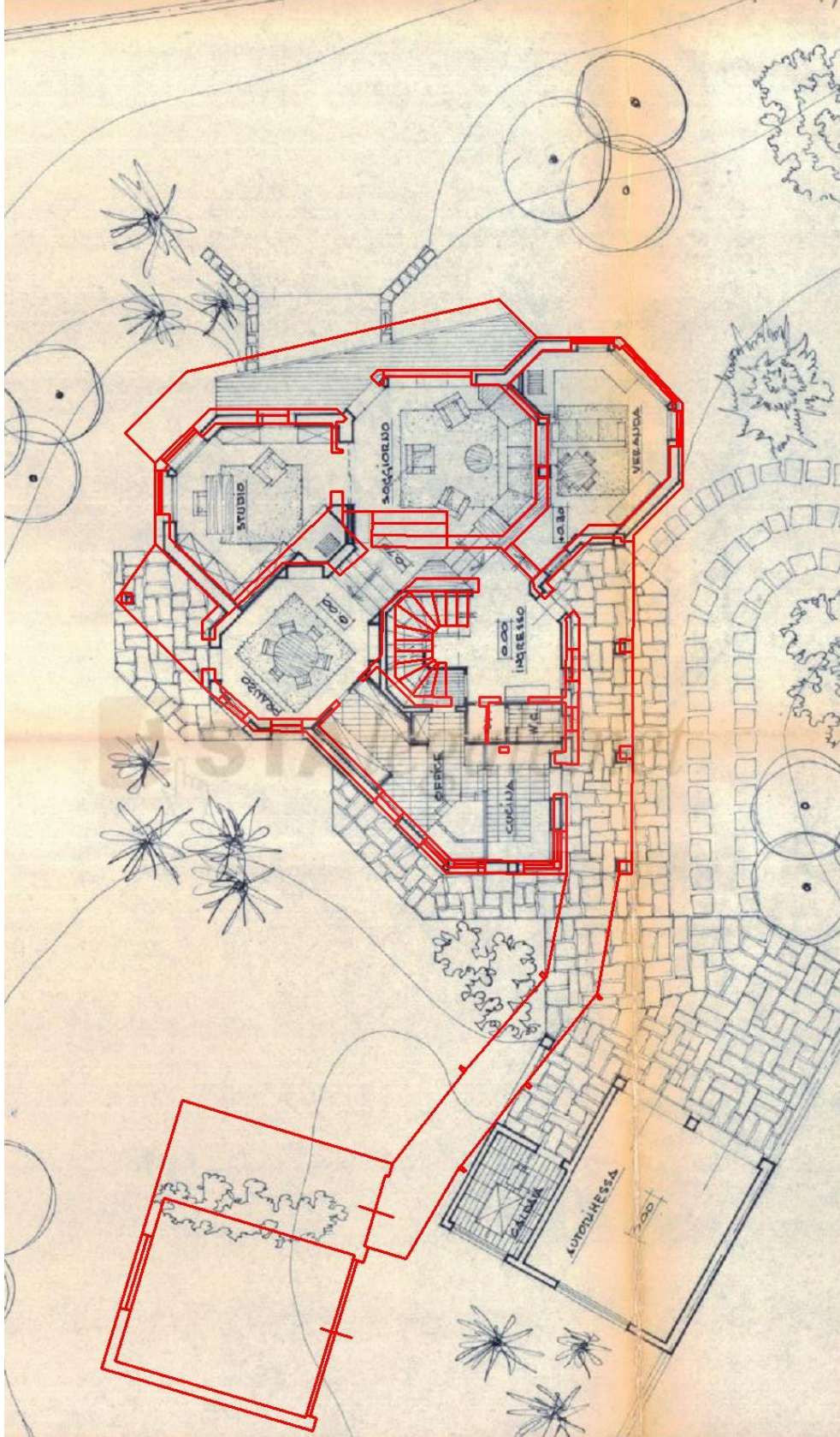
6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

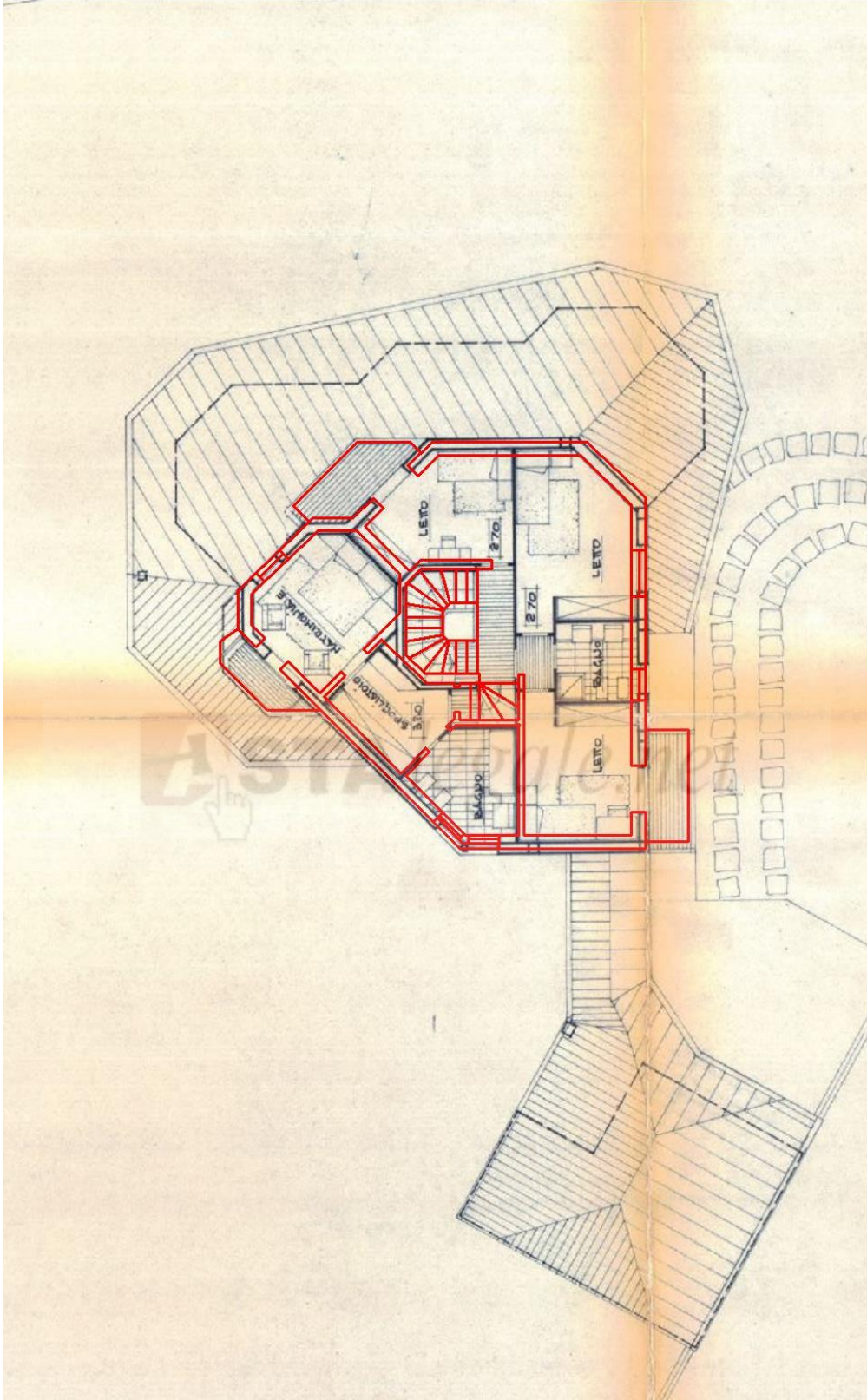
SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Premesso che:

- Come previsto dal quesito, l'esperto non ha proceduto alla verifica dell'intero immobile ma solo delle unità oggetto di pignoramento. Si precisa che nella pratica edilizia il fabbricato è autorizzato come unica unità immobiliare con autorimessa.

- L'immobile, al momento del sopralluogo, si presenta in definitiva allo stato grezzo, mancano i serramenti, gli impianti e alcune tramezzature; all'interno di alcuni locali mancano i sottofondi e quindi i pavimenti, per cui la rilevazione delle altezze risulta alterata.

- il deposito per attrezzi agricoli interrato a cui si riferisce la Licenza Edilizia N. 243/73 e N. 4472 PROT. del 19/10/1973, per quanto visibile all'esperto non è presente sul posto. L'esperto si limita a darne atto in questa sede, fermo restando che l'UTC ha confermato che l'assenza o la presenza di tale manufatto non comporta particolari conseguenze né problematiche, trattandosi in ogni caso di locale interrato.

- Lo stato rilevato degli immobili pignorati, vista la complessità architettonica, riflette quanto è stato possibile constatare dall'esperto in fase di sopralluogo; non è stato tuttavia effettuato un rilievo strumentale di dettaglio (ad es. tramite teodolite) per cui si precisa che la sagoma dell'edificio abitativo, così come la collocazione dell'autorimessa e del camminamento di collegamento rispetto all'unità abitativa stessa, sono da considerarsi puramente indicative. Dovrà essere effettuato, a carico della futura proprietà, un rilievo dettagliato con l'ausilio di strumentazione topografica per l'esatta misurazione delle unità e del volume edificato, nonché per l'esatta collocazione.

- In allegato alla licenza edilizia originaria, vi sono tavole progettuali prive di misure, ad eccezione della tavola di calcolo volume, dove sono segnate alcune misure relative alla sagoma dell'immobile abitativo; per l'autorimessa, vi è la sola indicazione dell'altezza, ma tale locale non viene computato ai fini del volume, così come il piano interrato dell'unità abitativa. Per la sezione, sono segnate solo le quote di livello piano/gronda, senza l'indicazione esatta delle altezze interne. Vista la complessità dell'immobile, sia per sagoma che per andamento dei solai, non c'è quindi la possibilità di stabilire in modo preciso l'esattezza dei parametri volumetrici dello stato rilevato rispetto allo stato approvato.

- Sentito il Comune di Creazzo, ai fini della verifica del volume edificato, sono stati adottati i seguenti criteri:

- Sono state controllate le quote interne dei piani rispetto alle quote indicate nella sezione di progetto
- Il piano interrato non è stato conteggiato all'epoca nel calcolo volume, in quanto trattasi di locali accessori interrati non abitabili; per tale motivo, anche nella verifica odierna sul volume edificato, l'esperto non ha tenuto conto del piano interrato
- Con riguardo all'autorimessa/locale centrale termica-bene comune, questa non è stata considerata ai fini del calcolo volume nel progetto originario; tale locale nel suo complesso, tuttavia, non può essere considerato come interrato, per cui il Comune di Creazzo chiede che venga verificata la corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto realizzato, attraverso la lettura grafica dei disegni (ancorché privi di misure) tramite righello, e il riferimento dell'unica altezza indicata, pari a 2,30 metri
- L'UTC inoltre chiede all'esperto di verificare, per quanto possibile, se sia rispettata la distanza dei 10 metri tra l'autorimessa/ locale centrale termica-bene comune e il fabbricato abitativo; in caso negativo, indica che la porzione posta a distanza inferiore ai 10 metri venga demolita
- L'UTC infine, indipendentemente dal risultato delle verifiche, sottolinea che essendo gli immobili in zona agricola, per un eventuale maggior volume rilevato non sarà possibile alcuna fiscalizzazione né sanatoria, ma dovrà essere prevista la demolizione

L'esperto quindi, effettuate le verifiche del caso, riporta quanto segue:

- in merito alle quote dei piani, per quanto possibile ricostruire dall'esperto, queste appaiono, con riferimento ai piani di calpestio del piano terra e del piano primo, allineate allo stato di progetto;
- per quanto rilevato, ancorchè in modo sommario e senza l'ausilio di strumenti topografici, la sagoma dell'edificio ad uso abitativo appare pressochè corrispondente allo stato di progetto, mentre alcune forometrie risultano difformi e anche all'interno sono presenti delle modifiche rispetto a quanto autorizzato;
- in merito alla posizione dell'annesso ad uso autorimessa/ locale centrale termica-bene comune rispetto all'abitazione, l'esperto rileva che è sicuramente difforme rispetto a quanto approvato. In merito alla traslazione, quanto riportato nello stato rilevato deve essere considerato in modo indicativo dato che, come già specificato, il rilievo non è avvenuto con l'ausilio di strumenti topografici; tuttavia, è evidente che la traslazione è presente e, per quanto rilevato dall'esperto, pone il blocco ad una distanza comunque inferiore ai 10 metri rispetto all'abitazione.

In merito alla traslazione, l'UTC del comune di Creazzo conferma che tale aspetto può essere oggetto di sanatoria dato che il vincolo ambientale che vige nella zona è stato apposto nel 1986, successivamente al rilascio dell'agibilità avvenuto nel 1971; tuttavia, il fatto che la distanza dall'abitazione sia inferiore ai 10 metri, implica la necessità della demolizione della porzione del blocco "autorimessa/ locale centrale termica-bene comune" fino al raggiungimento dei 10 metri. Ciò significa che, ferme le verifiche di dettaglio, si dovrebbe poter mantenere l'autorimessa, che si trova a circa 10 metri dall'abitazione, mentre si dovrà prevedere la demolizione della parte destinata a bene comune (portico-centrale termica) che, tuttavia, si ricorda essere di proprietà comune della parte eseguita con i terzi proprietari (dell'unità censita alla particella 752 sub. 3) non eseguiti. In fase di sopralluogo, è stato comunicato all'esperto dal debitore che tali locali non sono attualmente in uso, nel senso che la centrale termica non è presente e i locali non sono accessibili (mancano le chiavi), per cui l'esperto non ha potuto accedervi e rilevarli.

- inoltre, sempre relativamente il blocco "autorimessa/ locale centrale termica-bene comune" l'esperto rileva che l'altezza media dell'intero blocco è pari a 3,13 metri in luogo dei 2,30 metri indicati nel progetto, oltre al fatto che la sagoma del rilevato è leggermente più grande dello stato di progetto, e non rientra nelle tolleranze del 2% come previsto dal DPR n. 380/2001. Per tale motivo, si conferma quindi che anche ai fini della verifica volumetrica dell'autorimessa rispetto allo stato di progetto, è necessario prevedere la demolizione per la porzione a destinazione portico-centrale termica.

- infine, la porzione di camminamento coperto che collega l'abitazione al blocco "autorimessa/ locale centrale termica-bene comune" non è presente nelle tavole di progetto (piante) con la forma attuale ed è solamente indicata graficamente nella tavola della copertura e nella tavola dei prospetti; è quindi da considerarsi un volume aggiuntivo rispetto allo stato autorizzato. Per tale motivo, non essendoci i margini né per la sanatoria né per la fiscalizzazione, anche per tale porzione si dovrà prevedere la demolizione.

TUTTO CIO' PREMESSO

In conseguenza a quanto sopra, si stimano:

- pratica edilizia per sanatoria (per la difformità forometriche, difformità interne e traslazione di posizione dell'autorimessa)
 - demolizione della porzione ente comune – portico/centrale termica
 - demolizione del camminamento coperto di collegamento tra autorimessa e abitazione
- si stimano le spese relative, ai soli fini della detraibilità finale, in:

TOTALE 14.600,00 euro (oltre accessori e spese)

I costi, stimati ai soli fini della detraibilità finale e da verificare al momento dell'esecuzione delle attività previste, verranno detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile.

L'esperto rileva inoltre che vi sono dei rischi relativi alla demolizione di un bene che, oltre ad essere in proprietà di terzi non eseguiti, ha copertura unica con l'autorimessa che invece non sarà oggetto di demolizione. Sono inoltre necessarie verifiche più approfondite in merito al volume realizzato. Tali rischi non sono precisamente determinabili da un punto di vista economico, per cui si considerano ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta, che si propone pari al 20%.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Creazzo, formalmente risulta dotato di agibilità (vedi punto 6.2). Si ricorda tuttavia che l'immobile attualmente non è agibile, visto lo stato, al grezzo e privo di impianti e serramenti, in cui si trova.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato richiesto il documento in questione tramite PEC al Comune di Creazzo, il quale ha comunicato all'esperto, solo telefonicamente e quindi in via informale, che non intende rilasciare, come richiesto, un CDU con le specifiche urbanistiche della particella di edificazione; il Comune di Creazzo ritiene infatti che per le aree edificate non possa essere rilasciato il CDU. Successivamente, dato che l'esperto ha richiesto comunque una risposta formale al Comune di Creazzo, lo stesso ha inviato tramite PEC all'esperto un CDU privo tuttavia di ogni specifica urbanistica in merito alla particella di edificazione; si tratta quindi di atto non utile, che in ogni caso si allega alla perizia.

L'esperto ha quindi dovuto provvedere autonomamente al reperimento delle informazioni urbanistiche relative il lotto di edificazione; **salvo errori**, si riporta quanto segue, per l'area censita nel comune di Creazzo, foglio 3, particella 752:

- CARTA DELLE FRAGILITA'

La particella ricade in zona 2: area idonea a condizione – soggetta a carsismo. Rif. Compatibilità geologica art. 9 delle N.T.A.

- CARTA DI ZONIZZAZIONE-VINCOLI-TUTELE

La particella ricade in zona E – zona agricola.

La particella in parte appare soggetta a vincolo paesaggistico – territori coperti da foreste e boschi (da verificare con l'UTC in fase di presentazione delle pratiche di sanatoria/variante).

- CARTA DEI VINCOLI PIANI TERRITORIALI

La particella ricade in zona soggetta a Vincolo paesaggistico – D Lgs. 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico.

La particella in parte appare soggetta a Vincolo paesaggistico – D. lgs. 42/2004 – Zone boscate (da verificare con l'UTC in fase di presentazione delle pratiche di sanatoria/variante)

Riferimento art. 8 delle N.T.A.

- CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

La particella ricade in zona a Edificazione diffusa – art. 45 N.T.A.

La particella in parte appare rientrare in Corridoio ecologico principale – rif. art. 35 N.T.A. (da verificare con l'UTC in fase di presentazione delle pratiche di sanatoria/variante)

L'esperto riporta quanto sopra, salvo errori o sviste, e rimanda alla lettura degli elaborati presenti nel sito WEB del Comune di Creazzo.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

-----, nato a ----- il ----- – C.F. -----

7.2 Residenza del Debitore:

Il debitore risulta residente a ----- dal 19/04/2018.

7.3 Possesso:

Le unità oggetto della presente perizia risultano essere nella disponibilità della parte debitrice, al momento del sopralluogo non occupate.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto ritiene di non dover procedere con la verifica della congruità del canone.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data 23/12/2021 ai n.ri 30047/21382 di RG/RP, a favore di "-----" con sede a -----, contro -----, proprietario per l'intero degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 23/10/2021, n. Rep. 4669 del Tribunale di Vicenza, colpente per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 sulle unità oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in data 19/01/2010 ai n.ri 1639/224 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro "-----" e "-----" – terzo datore di ipoteca", a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 30/12/2009, n. 221154/38500 di repertorio Notaio Gian Paolo Boschetti; **capitale euro 385.000,00 iscrizione ipotecaria per euro 770.000,00** durata 30 anni, colpente per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 sulle unità oggetto della presente perizia e altri.

Segue:

- ANNOTAZIONE: presentata il 07/04/2014 nn. 5510/547 – restrizione di beni

B) Ipoteca giudiziale iscritta in data 10/05/2016 ai n.ri 8512/1395 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a Dueville, contro "-----", derivante da decreto Ingiuntivo in data 20/06/2014, n. 5809 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 6.844,41 iscrizione ipotecaria per euro 16.000,00** colpente per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 sulle unità oggetto della presente perizia e altri.

C) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 18/05/2016 ai n.ri 9114/1528 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro "-----", derivante da ruolo in data 16/05/2016, n. 1105/12416 di repertorio Equitalia Nord; **capitale euro 317.848,51 iscrizione ipotecaria per euro 635.697,02** colpente per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 sulle unità oggetto della presente perizia.

D) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 18/05/2016 ai n.ri 9116/1530 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a Milano, contro "-----", derivante da ruolo in data 16/05/2016, n. 1106/12416 di repertorio Equitalia Nord; **capitale euro 586.222,92 iscrizione ipotecaria per euro 1.172.445,84** colpite per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 sulle unità oggetto della presente perizia.

E) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/06/2021 ai n.ri 14316/2178 di RG/RP, a favore della "-----" contro "-----", derivante da decreto Ingiuntivo in data 14/04/2015, n. 2688 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 10.000,00 iscrizione ipotecaria per euro 14.500,00** colpite per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 sulle unità oggetto della presente perizia.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Creazzo, oltre ai vincoli e servitù notarili.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è di tipo condominiale ma, come riferito dalla parte debitrice, non vi sono spese di gestione pendenti né procedimenti in corso.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard di valutazione (EVS-IVS) 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”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

12.1 Metodo di valutazione:

Nel caso in specie è stato utilizzato il **metodo del confronto di mercato M.C.A.** (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare 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 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.

Oltre al metodo del M.C.A. l'esperto, una volta valutato l'immobile come ristrutturato a nuovo, ha quindi proseguito nella valutazione degli immobili pignorati tramite il **metodo del costo COST APPROACH (C.A.)**, al fine di quantificare l'ammontare dei costi necessari a portare a termine la ristrutturazione completa dell'immobile, oggi allo stato grezzo.

Tale conteggio è stato effettuato con l'ausilio del programma applicativo di **CRESME (centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato)** che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti.

12.2 Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, ("RESIDENZIALE") in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Nel caso specifico, nel Comune di Creazzo nella zona dell'immobile oggetto di stima sono stati reperiti tre atti di compravendita relativamente altrettanti immobili di cui tre ritenuti comparabili e quindi utili ai fini della valutazione.

Premesso che: il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento" e comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;

- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica *"il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale"*;

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, sulla base dei seguenti parametri:

- *localizzazione (dov'è);*
- *tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);*
- *destinazione d'uso (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);*
- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*
- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*
- *dimensioni (piccole, medie, grandi);*
- *caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);*
- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*

Eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili);
- definito i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)** – **il valore degli immobili pignorati ristrutturati a nuovo:**

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		CREAZZO		via Rivella		n 14
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
	via Vigne	snc	via Figarolo	snc	via Broggiadoro	snc	via Rivella n°14
Prezzo totale (euro)	€ 650.000,00		€ 190.000,00		€ 389.000,00		
Data (mesi)	29/03/2019		10/03/2020		06/08/2020		03/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	360,21		210,70		304,30		236,41
Balconi/Portico (m ²)	52,55		0,00		86,22		47,84
Cantina/ripostiglio (m ²)	52,00		0,00		8,26		47,84
Deposito (m ²)	105,12		0,00		0,00		0,00
Soffitta (m ²)	0,00		0,00		82,06		0,00
Autorimessa (m ²)	39,50		0,00		51,39		31,14
Posto auto coperto (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00
giardino (m ²) 10%	360,00		0,00		0,00		0,00
giardino (m ²) 2%	5000,00		0,00		0,00		0,00
Bagni	3		3		3		3
Livello di piano (n)	0		0		0		0
Stato di manutenzione (n)*	4		1		2		6
Qualitativa 1	0		0		0		0
Qualitativa 2	0		0		0		0
Superficie commerciale	589,26		210,70		401,02		290,25

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-0,10%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto coperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 40.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 650.000,00		€ 190.000,00		€ 389.000,00	-
Data (mesi)	37,70	-€ 2.042,08	26,13	-€ 413,78	21,17	-€ 686,15	
Superficie principale (m ²)	360,21	-€ 111.637,40	210,70	€ 23.184,15	304,30	-€ 61.220,22	236,41
Balconi/portico (m ²)	52,55	-€ 1.274,18	0,00	€ 12.942,00	86,22	-€ 10.382,82	47,84
Cantina/ripostiglio (m ²)	52,00	-€ 1.875,65	0,00	€ 21.570,00	8,26	€ 17.845,75	47,84
Deposito (m ²)	105,12	-€ 28.437,78	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	82,06	-€ 36.999,05	0,00
Autorimessa (m ²)	39,50	-€ 3.769,34	0,00	€ 14.040,34	51,39	-€ 9.130,28	31,14
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	360,00	-€ 32.463,22	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	5000,00	-€ 90.175,61	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3
Stato di manutenzione (n)	4	€ 80.000,00	1	€ 200.000,00	2	€ 160.000,00	6
Livello di piano	1	-€ 6.500,00	2	-€ 3.800,00	1	-€ 3.890,00	0
Qualitativa 1	0		0		0		0
Qualitativa 2	0		0		0		0
		€ 451.824,74		€ 457.522,72		€ 444.537,23	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C **€ 451.294,90** DIVERGENZA 2,9%
 Valore unitario €/m² € 1.554,84 **VERO** < 5 %

Tramite l'applicazione di CRESME, si è quindi proceduto alla stima dei costi (**Cost Approach – C.A.**) di ristrutturazione edilizia necessari a portare a compimento l'unità immobiliare con l'integrazione anche delle spese tecniche, ottenendo il seguente risultato:

Vm = V ordinario + Aggiunte – Detrazioni		
€ 451.294,90	Valore Ordinario	
€ 451.500,00	Valore Ordinario arrotondato	
		€ 451.500,00
AGGIUNTE		
		Totale = € -
DETRAZIONI		
	costi CRESME	-€ 228.460,00
	costi spese tecniche (8% valore stimato)	-€ 36.120,00
		Totale = -€ 264.580,00
Valore di Mercato =		€ 186.920,00
arrotondato a		€ 187.000,00
Euro Centottantasettemila/00		

Quindi, considerato che al valore medio ordinario definito tramite il metodo M.C.A. va sottratto il costo di ristrutturazione da sostenere per la realizzazione delle opere di ristrutturazione comprensivo delle spese tecniche, ne deriva che **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato** allo stato grezzo in cui si trova risulta essere pari a

€ 187.000,00 (diconsi euro centottantasettemila/00) arrotondati

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di **mq. 290,25** di circa:

€ 644,27 €/mq (diconsi euro seicentoquarantaquattro/27 euro/metro quadrato).

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

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):

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle 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.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell'Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto riportato al punto 6.3) e 3.1) della presente relazione e definire il **valore a base d'asta, la riduzione del 20% sul valore di mercato.**

Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 20% sul valore che corrisponde a € 37.400,00
- che il valore di mercato medio ordinario 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 che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi accessori e spese):

pratiche edilizie, lavori e verifiche per ottenimento nuova agibilità € 14.600,00

pratica catastale (solo rifacimento schede) € 1.500,00

Il valore a base d'asta del bene pignorato corrisponde a € 133.500,00 (diconsi euro centotrentatremilacinquecento/00).

N.B. La perizia aggiornata mantiene la valutazione dell'immobile così come effettuata alla data del 03/05/2022 e ha solo previsto una diminuzione dell'abbattimento ai fini della definizione del valore base d'asta in virtù degli allineamenti catastali eseguiti a carico della procedura. L'esperto tuttavia ricorda che il sopralluogo risale al 09/03-07/04/2022 per cui, tenuto conto delle fessurazioni ed infiltrazioni già rilevate, alla data odierna non si esclude che tale situazione possa essere peggiorata.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Creazzo Fg. 3 particella 752 sub. 2-4 la quota di piena proprietà pari complessivamente ad 1/1. Il bene comune non censibile sub. 1 si intende compreso nel valore, in quota spettante.

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

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Vicenza, ottenendo le seguenti informazioni:

- il signor ----- risulta residente in -----

- il signor ----- risulta di stato civile Coniugato. Nell'estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio, nelle annotazioni è specificato che alla data del 18/01/2001 vi è il ricorso per separazione personale al

tribunale di Vicenza; con provvedimento del tribunale C. P. di Vicenza in data 09/03/2001 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Alla data del 30/12/2009, nell'atto di acquisto in capo al debitore, lo stesso si dichiara di essere legalmente separato.

15) PROBLEMI

Fabbricato allo stato grezzo in contesto comune con altra unità immobiliare, difformità forometriche, difformità interne e traslazione di posizione dell'autorimessa; porzioni da demolire.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto, ha recuperato da ASTALEGALE la documentazione necessaria. Quanto ottenuto è stato adeguatamente analizzato e a seguito dell'attività svolta sono stati estrapolati/te, opportuni/e dati/informazioni. Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti.

Premesso che:

- i dati forniti si riferiscono "tutti" a procedure incardinate presso il Tribunale di Vicenza;
- i dati forniti si riferiscono "tutti" a beni situati in Comune di Creazzo;
- la superficie dei singoli beni interessati dalle diverse procedure è stata ottenuta da quanto riportato nel file excel di Astalegale all'interno delle brevi puntuali "descrizioni";

la prima attività è stata quella di individuare i beni comparabili, verificato *che i dati forniti sono poco numerosi e incompleti, non è stato possibile rilevare alcun immobile simile a quello oggetto di perizia, che si trova allo stato grezzo.*

Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 133.500,00 deriva:




- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA e del CA;
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.

ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

- 1 - Atto di acquisto in capo all'esecutato e precedenti**
- 2 - Documentazione catastale**
- 3 - Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni**
- 4 - Pratiche edilizie**
- 5 - Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto**
- 6 - Documentazione fotografica dettagliata**
- 7 - Certificati Anagrafici**
- 8 - Tabelle MCA**
- 9 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 10 - Verifiche ipotecarie**
- 11 - Informazioni urbanistiche**
- 12 - Verifica locazioni**
- 13 - Trasmissione della perizia all'esecutato, al creditore procedente e al custode**

Montecchio Precalcino, lì 29/12/2022

L'esperto incaricato




(geometra Anna Parise)