TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata
****** ******
****** ******
contro
BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

N. Gen. Rep. **145/2017**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca PRENDINI
Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.

RdV Rapporto di Valutazione
stima valore

LOTTO 001 (appartamento) di 002

Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard

2019

SI CERTIFICA CHE
STEFANO
BARBI
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 690
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 966
C.F. BRBSFN61T28L840R – P.Iva 02095030249
con studio in Vicenza (VI) Via Volturno 47, 36100 Vicenza
tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)
fax: +39 0444 809.813
email ordinaria: info@architettobarbi.it
email certificata:architettobarbi@pec.it

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

SCHEDA SINTETICA

Procedura	**Esecuzione n° 145/2017 R.G.**	**Lotto 001 di 002**
	BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.	

diritto		**piena proprietà in quota 1/1**
bene		**appartamento**
ubicazione		**MAROSTICA, Via Tiziano Vecellio n.3**
stato		**buono**
dati catastali	C.F.	**-Foglio: 7, Particella: 562, Sub.: 7, Cat.: A/2 Class.:1, Cons.:6,5 vani, Sup.Tot.: 107 mq(escluse aree scop.: 103 mq), Ren.: 553,90 -Foglio: 7, Particella: 562, Sub.: 13, Cat.: C/6, Class.:4, Cons.: 15 mq, Sup.cat.: 18 mq, Rend.: 42,61**
	C.T.	**nullo**
differenze rispetto al pignoramento		**nullo**
Situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi		**SI sanabili amministrativo € 3.000,00**
valore di stima		**87.000,00**
vendibilità		**sufficiente**
motivo		**ubicazione e stato di conservazione**
pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc		**siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI**
occupazione		**esecutato**
titolo di occupazione		**proprietà**
oneri		**arretrate n.d.**
		medie annue ca. € 300
		scadute (ultimi 2 anni) n.d.
varie		
APE		**SI classe F**

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

INDICE:

QUESITO 4
OPERAZIONI PERITALI 4
Localizzazione del bene: 5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI 9
3. STATO DI POSSESSO 14
4. GRAVAMI 14
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 14
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 15
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 15
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA 16
8.1 Urbanistica 16
8.2 Titoli Abilitativi 17
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE 17
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione 22
10.2 Valutazione Corpi 25
10.3 Riepilogo 26
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima 26
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ 26
11.1 Giudizio di comoda divisibilità: 26
11.2 Giudizio di vendibilità: 26
11.3 Fonti di informazione: 27
11.4 Forme di pubblicità: 27
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE: 27

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

QUESITO

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

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n. 690, con studio in via Volturno 47 a Vicenza veniva nominato in data 03.12.2018 (deposito Cancelleria e ricezione pec 03.12.2018 e successivo per errata corrige -omonimia- del 06.12.2018) dal G.E. Dott. L. Prendini per procedere alla stima dell'immobile sito in (1) via Tiziano Vecellio 1 a Marostica (VI) e in (2) via Sebastiano Melan 16 a Vallonara/Marostica. In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data 12.12.2018, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

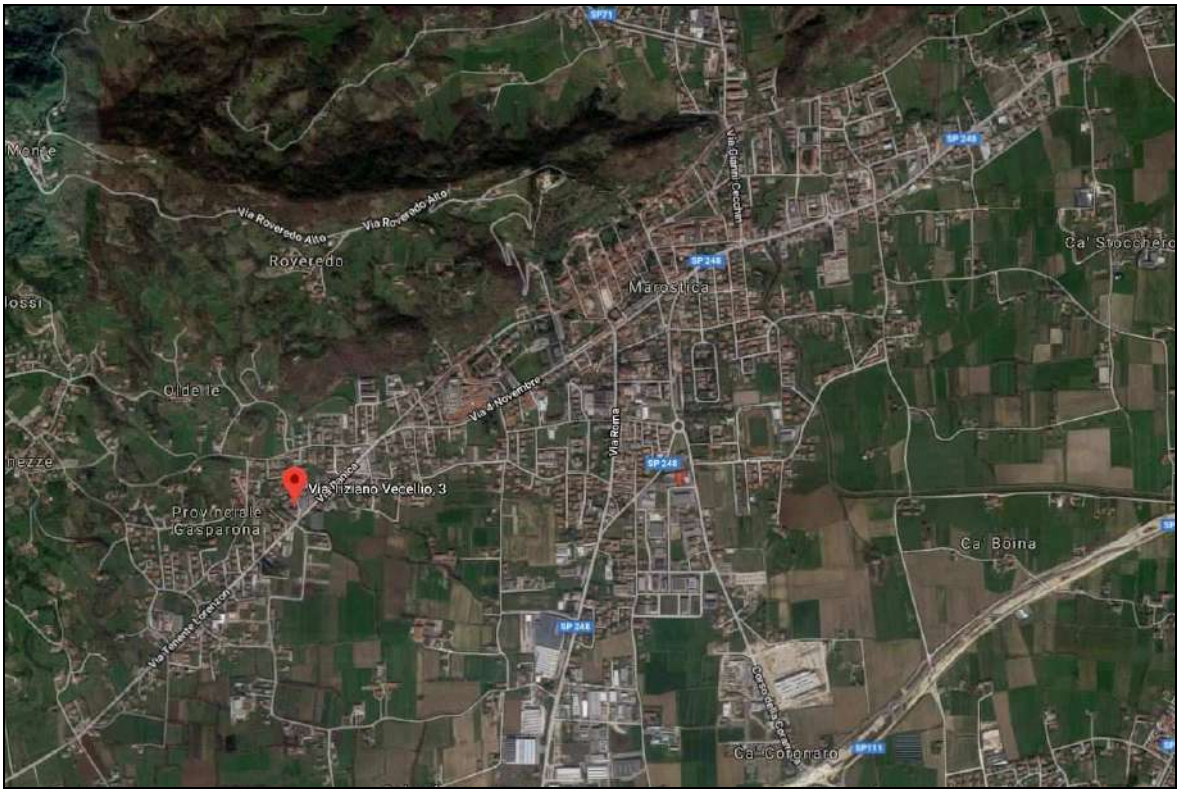
- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data 14.12.2018 si è effettuata richiesta di copia atto di compravendita presso lo studio Notaio Gambino di Bassano del Grappa VI (ricevuto plico via posta ordinaria 24.12.2018)
- in data 14.12.2018 si è effettuata richiesta di copia atto di compravendita presso lo studio Notaio De Virgiliis di Marostica VI (riscontro di cessata attività)
- in data 14.12.2018 si è effettuato a *marcon@comune.marostica.vi.it* istanza preventiva di accesso agli atti (riscontro in data 17.12.2018 rif. Geom Riccardo Cavallin) per accordi al fine di prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto (ricezione via mail in data 07.02.2019 della documentazione completa)
- in data 21.01.2019 si provvedeva ad effettuare istanza presso Archivio Notarile Distretto di Vicenza (riscontro pec in data 28.01.2019)
- durante il sopralluogo eseguito il 14.02.2019 (invio comunicazione pec/racc AR in data 07.02.2019 e successiva, per impedimento dell'esecutato, in data 13.03.2019) si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 12.06.2019 si è effettuata richiesta di copia certificati anagrafici (riscontro 21.06 succ.)
- in data 20.06.2019 si è inoltrato sollecito mail a *lucatasc73@gmail.com* per ricevere giuste informazioni circa l'Amministratore di Condominio e, quindi, in merito alla eventuale documentazione relativa alla gestione condominiale ai sensi dell'art.1130 punti 8 e 9 C.C. (senza riscontro)
- attraverso visure ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

visto quanto sopra, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

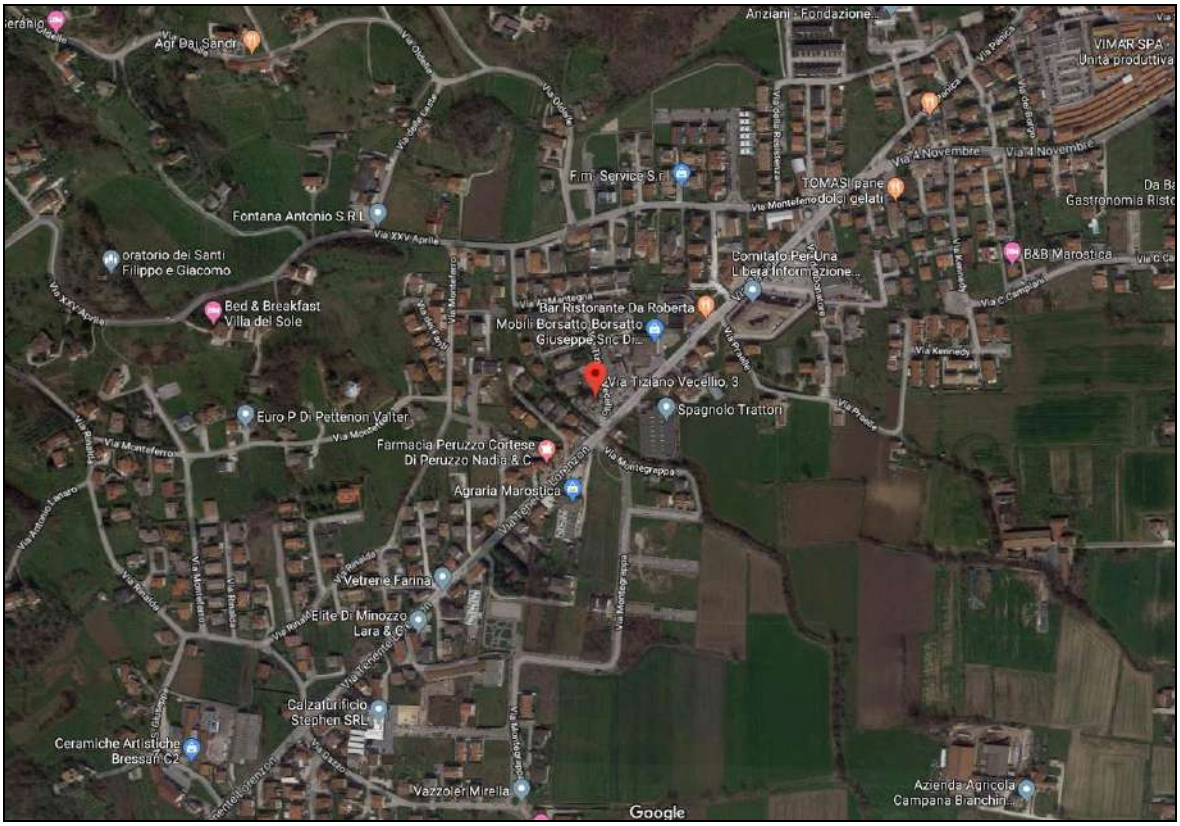
Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Localizzazione del bene:

Comune di Marostica



Via Tiziano Vecellio, 3



Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Beni in MAROSTICA (VI) Via Tiziano Vecellio, 3
Lotto 001 (di 002)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Marostica (Vicenza) Via Tiziano Vecellio, .3, piano 2

Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a
****** ****** nato a MAROSTICA il 10/09/1942 **********
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio **7** mappale **562** subalterno **7**, categoria **A/2**, classe **1**, superficie catastale Totale: **107** mq (escluse scoperte: **103** mq), composto da vani **6,5 vani**, posto al piano **S1-2-3**, - rendita: Euro 553,90.

Coerenze e confini: NESO
dell'appartamento:, muro perimetrale su corte comune mapp.562, (a.u.i.), vano scala comune, (a.u.i.);
della cantina: corridoio comune, a.u.i;
del w.c.: a.u.i., corridoio comune, a.u.i., muro controterra
della terrazza: parapetto su falda condominiale, lastrico a.u.i., lastrico condominiale, lastrico a.u.i.

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un autorimessa sita in Marostica (Vicenza) Via Tiziano Vecellio

Identificato in catasto:

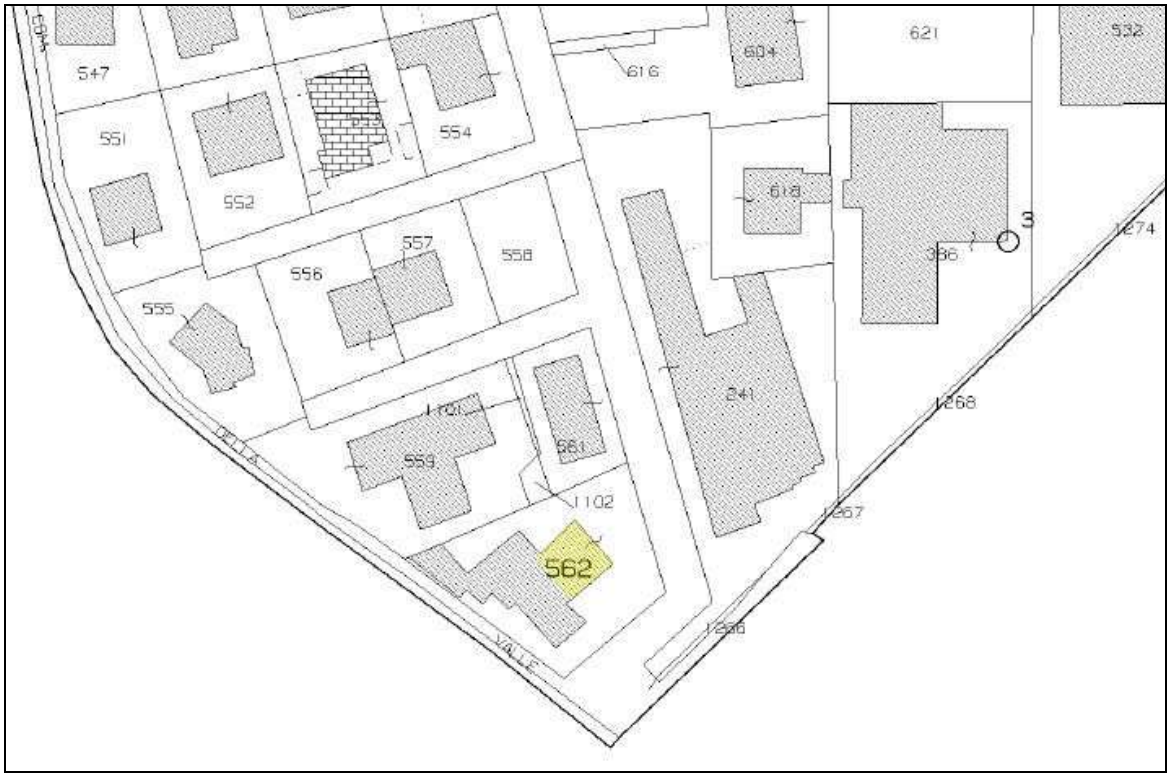
fabbricati: intestata a:
****** ****** nato a MAROSTICA il 10/09/1942 **********
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 7 mappale 562 subalterno 13, categoria C/6, classe 4, superficie catastale Totale: 18 mq, consistenza di 15 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 42,61.

Coerenze e confini: NESO
area di manovra comune, a.u.i., corridoio comune, a.u.i.

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. *sommaria* dell'abitazione

appartamento su unico livello piano secondo in condominio di tre piani fuori terra con interrato piano di cantine e garage, anno 1975, costituito da corridoio centrale di ingresso e disimpegno, cucina con poggiolo di servizio, camera soggiorno-pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale disimpegno/guardaroba; scoperto condominiale in uso promiscuo; al piano di copertura porzione di lastrico solare; al piano sottostrada: cantinola; piccolo locale attrezzato a bagnetto di servizio; autorimessa.

descrizione analitica:

al civico n.3 della pubblica Via Tiziano Vecellio si trova il portone di ingresso in alluminio e vetro, dal quale si accede all'andito condominiale del vano scala che, al piano secondo, serve gli accessi di tre unità abitative.
Dalla porta di ingresso, priva di blindatura, si entra, quindi, in un lungo corridoio di disimpegno centrale che distribuisce alle stanze giorno, cucina con poggiolo (ove è localizzata la caldaia autonoma a gas metano) con esposizione a sud, pranzo-soggiorno con due poggioli esposti a sud e ad est, e ad un ulteriore disimpegno alle stanze notte, un disbrigo/guardaroba con poggiolo ad est, un camera da letto di ca.10mq con affaccio a nord, un bagno completo di arredi sanitari con vasca e lavatrice a nord, camera da letto matrimoniale di ca. 17mq con affaccio a nord.
Pavimenti in marmo nel corridoio di ingresso e in piastrelle ceramiche, di varie fogge e dimensioni, su tutte le camere compreso il disimpegno notte; pareti e soffitto in idropittura, rivestimento bagno stesso paramento dei pavimenti corrispondenti, a tutta altezza, parete cucina in piastrelle monocottura 10x10cm h. sottopensile; soglie e davanzali in marmo; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno massello con vetrocamera, tapparelle in plastica.
Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi lamellari in acciaio (Libretto d'impianto con accensione 28.11.2005, documentazione sulle verifiche periodiche al 20.02.2016); impianto di condizionamento con uno split nel corridoio centrale. Impianto tv ad antenna rettilinea.

Stato manutentivo: discreto; da risanare le murature per presenza ponte termico in corrispondenza dei pilastri, in particolare nella zona notte; alcuni telai dei serramenti da rigenerare.

Al piano sottostrada, accessibili dal corridoio di disimpegno raggiungibile dal vano scala comune: cantinola di ca. 7mq h.2,00m non aerata; piccolo ambito di ca. 2,50mq h.1,90m con finestra a bocca di lupo, adibito a wc di servizio;

Stato manutentivo: scarso; da risanare le murature e rigenerare i serramenti

AVVERTENZE:
1. Il lastrico solare del piano di copertura risulta catastalmente individuato per la proprietà afferente il subalterno n.7 staggito, ma non risultano elementi fisici o indicazioni della separazione delle proprietà e, di fatto, risulta liberamente accessibile come terrazza condominiale al piano terzo.
2. Al piano interrato è presente un vano comune al condominio individuato come centrale termica, attualmente in disuso dalla proprietà

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

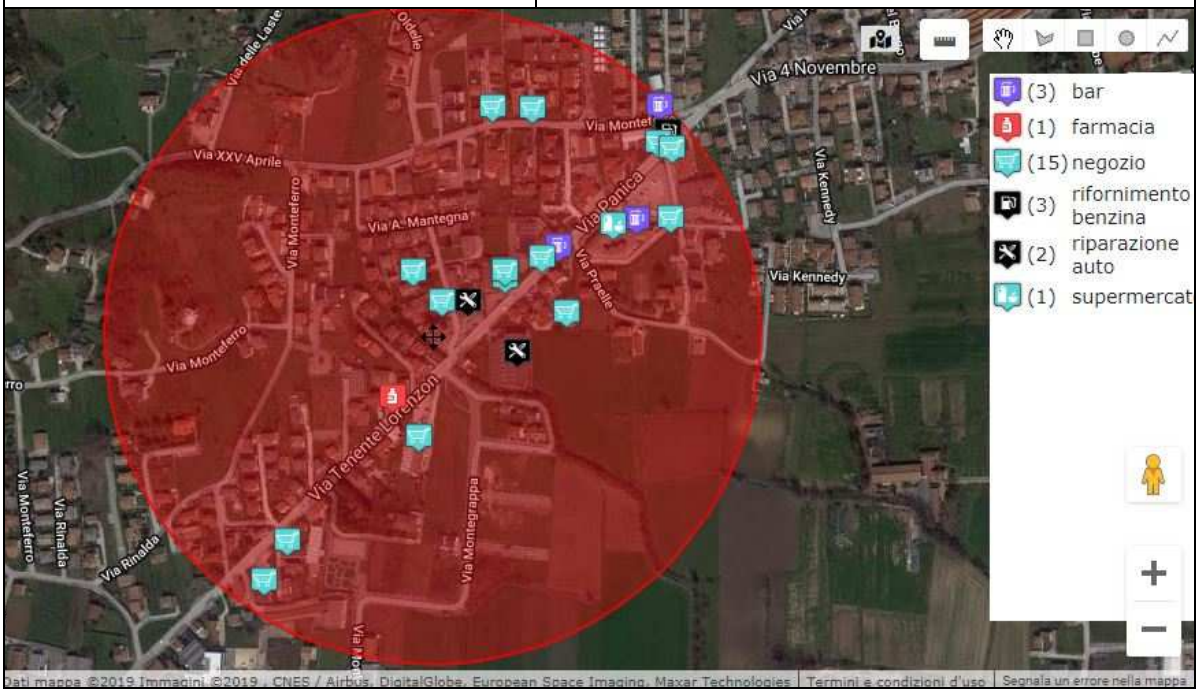
B. *sommaria* del box auto

autorimessa, stessa proprietà, di circa 15mq (5x3m) con presa idrica, accessibile da area di manovra comune esterna al piano sottostrada, tramite basculante 2,40x1,85m,. Pavimentazione in lisciata di cemento.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,00m

Stato manutentivo: scarso; da risanare le murature e rigenerare i serramenti

Il sito

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	Nel raggio di 400m (circa 5 min. a piedi) presenza di servizi primari e secondari (vedi legenda)
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, a 1.5 km di distanza da cento di Marostica, i principali centri limitrofi sono Bassano del Grappa e Nove.
Collegamenti pubblici (km):	Autostrada (A31 casello Dueville 16 km), stazione Autobus (Marostica 1.5km), SP111 3km



Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

La superficie commerciale è stata calcolata/considerata:
corpo A-B: secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998

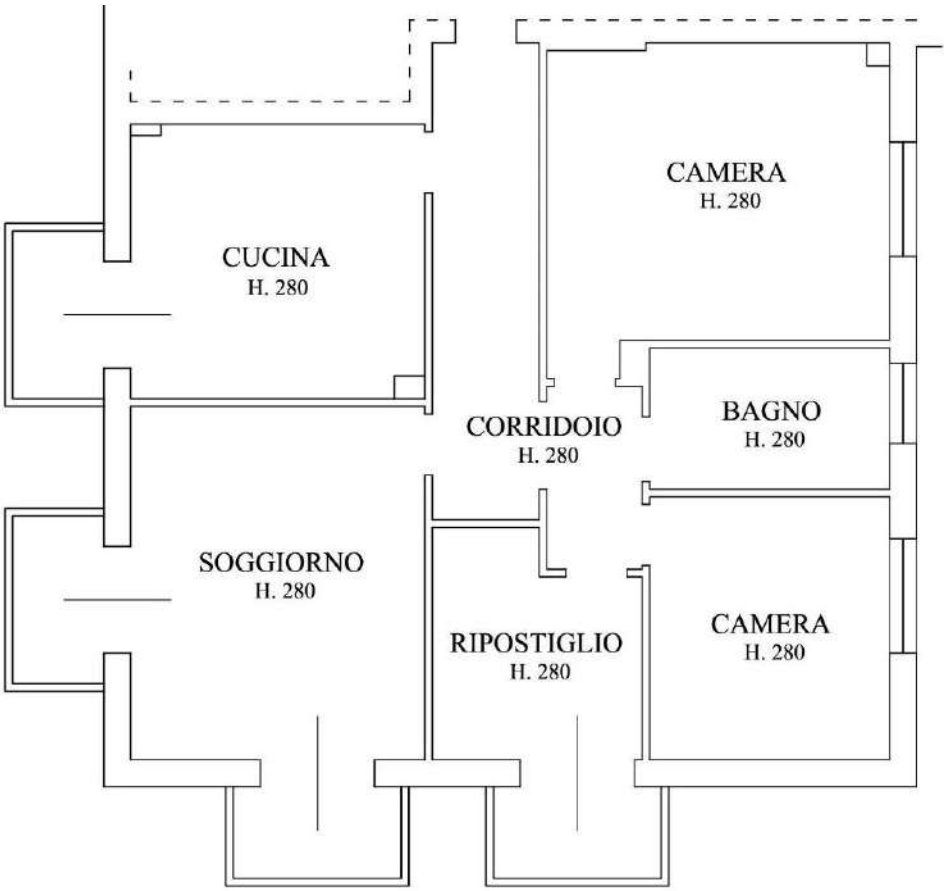
Caratteristiche dimensionali e descrittive

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione piano secondo	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
Acessori piano int.	Sup. reale lorda	11,71	0,25	2,93
Poggioli comunicanti	Sup. reale lorda	12,48	0,30	3,74
Terrazza non com. >25mq	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
Terrazza non com. <25mq	Sup. reale lorda	21,36	0,05	1,07
	Sup. reale lorda	171,55		112,49

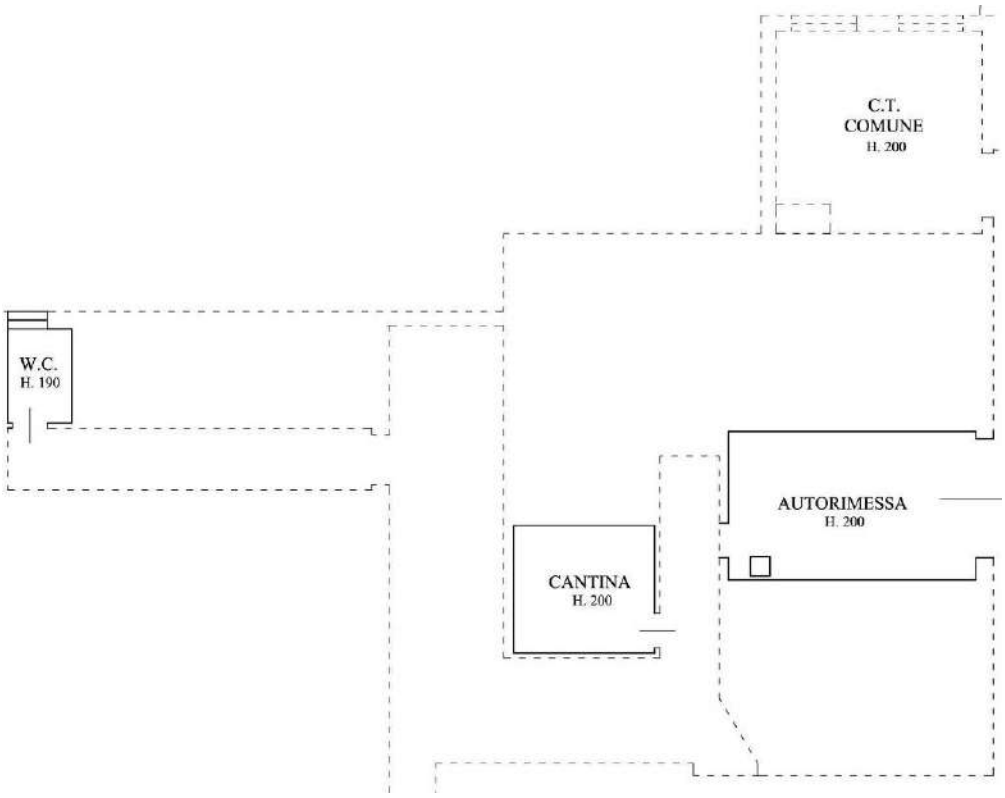
Corpo B				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	17,38	0,50	8,69
	Sup. reale lorda	17,38		8,69

PIANO SECONDO

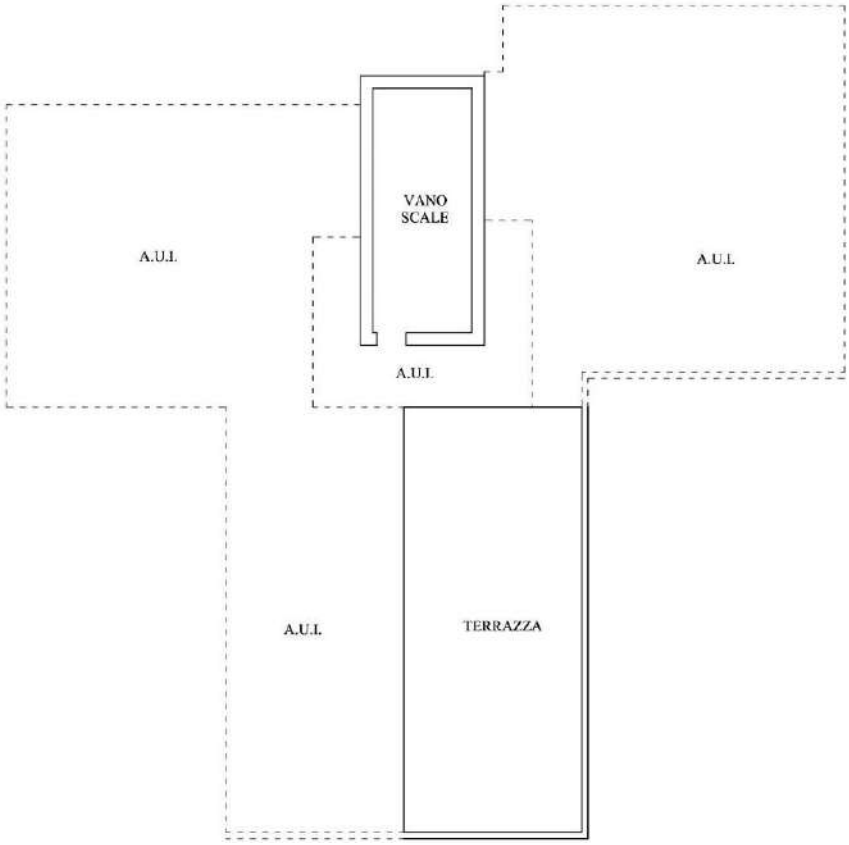


Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

PIANO INTERRATO



PIANO TERZO



Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto osservabile a vista).
Travi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto osservabile a vista).
Solai:	tipologia: laterocemento, condizioni: sufficienti (per quanto osservabile a vista).
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: piana, materiale: c.a. e muratura, condizioni: sufficienti (per quanto osservabile a vista).
Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi	
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle monocottura 20x20cm, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico e senza blindatura, condizioni: scarse.
Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi	
Impianti:	
Ascensore:	non presente
Citofonico:	tipologia: audio-video, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Gas:	tipologia: con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi	

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

3. STATO DI POSSESSO:

A-B. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dell'esecutato con coniuge

4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri, ad eccezione di quanto descritto al successivo paragrafo 5.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
	5.1.1	*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* *Nessuna*
	5.1.2	*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* *Nessuna*
	5.1.3	*Atti di asservimento urbanistico:* *Nessuno*
	5.1.4	*Altre limitazioni d'uso:* *Nessuno*
5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
	5.2.1	*Iscrizioni:*
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA DI ROMANO E S. CATERINA - CREDITO COOPERATIVO (VI) SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ROMANO D'EZZELINO (VI), contro ********** cf. ********** e ********** cf **********, a firma del TRIBUNALE DI VICENZA in data 12/08/2015 al n. 2948 iscritto a RR.II.VICENZA-BASSANO DEL GRAPPA in data 14/09/2015 ai nn. 6818/1110 RG/RP importo ipoteca: 50.000,00 (cinquantamila/00) euro importo capitale: 31.057,53 (trentunomilacinquantasette/53) euro
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.C.P.A. con sede in BOLZANO .BOZEN. (BZ), contro ********** cf. ********** e ********** cf **********, a firma del TRIBUNALE DI VICENZA in data 28/04/2016 ai nn. 2013/2016 iscritto a RR.II.VICENZA-BASSANO DEL GRAPPA in data 29/04/2016 ai nn. 3233/508 RG/RP importo ipoteca: 75.000,00 (settantacinquemila/00) euro importo capitale: 50.634,26 (cinquantamilaseicentotrentaquattro/26) euro
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.C.P.A. con sede in BOLZANO BOZEN. (BZ), contro ********** cf **********, a firma del TRIBUNALE DI VICENZA in data 02/05/2016 ai nn. 2050/2016 iscritto a RR.II.VICENZA-BASSANO DEL GRAPPA in data 03/05/2016 ai nn. 3312/528 RG/RP importo ipoteca: 25.000,00 (venticinquemila/00) euro importo capitale: 13.351,19 (tredicimilatrecentocinquantuno/19) euro
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.C.P.A. con sede in BOLZANO BOZEN. (BZ), contro ********** cf **********, a firma del TRIBUNALE DI VICENZA in data 02/05/2016 ai nn. 2050/2016 iscritto a RR.II.VICENZA-BASSANO DEL GRAPPA in data 03/05/2016 ai nn. 3313/529 RG/RP importo ipoteca: 30.000,00 (trentamila/00) euro

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

		importo capitale: 20.669,32 (ventimilaseicentosessantanove/32) euro
	5.2.2	*Pignoramenti:*
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. con sede in BOLZANO .BOZEN. (BZ), contro ********** cf. ********** e ********** cf ********** a firma del TRIBUNALE CIVILE DI VICENZA in data 17/02/2017 ai nn. 261/2017 iscritto a RR.II.VICENZA-BASSANO DEL GRAPPA in data 02/03/2017 ai nn. 1776/1259 RG/RP
	5.2.3	*Altre trascrizioni:* Nessuna
	5.2.4	*Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	ca. € 300
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d.
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuna	

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1	Attuali Proprietari
	****** ****** nato a MAROSTICA il 10/09/1942, cf ********** proprietario da oltre il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ornella Maria De Virgilis di Marostica VI in data 20/06/1989 ai nn. 17521/983 rep/racc trascritto a RR.II.VICENZA-BASSANO DEL GRAPPA in data 03/07/1989 ai nn. 2902/3819 RG/RP
7.2	Precedenti Proprietari
	********** nato a MAROSTICA il 20/05/1960 **********; proprietario da data antecedente il ventennio al 20/06/1989 in forza di atto di compravendita 29.05.1985 rep.87365 Notaio Rinaldo Rinaldi titolo anteriore al ventennio

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

8.1 Urbanistica

destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente e PRG in vigore approvati con: DGRV n°1699 del 30/05/2003; DGRV n°3441 del 07/11/2003; DGRV n°2580 del 16/09/2008; DGRV n°2153 del 14/07/2009 - ultimo aggiornamento approvazione variante verde 2017
l'immobile è identificato nella zona B3/60 - *residenziali esistenti e di completamento*

Norme tecniche ed indici: Art. 8 (stralcio)

1.Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate: all'interno di tali aree il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.
2.La nuova edificazione dovrà essere tipologicamente (altezza, impianto planivolumetrico, allineamenti e orientamento) conseguente a quella prevalente in ciascuna zona evitando inserimenti dissonanti. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a documentati riferimenti culturali condivisi dalla Commissione Edilizia.
3.Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo B:
a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
c)distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.
d) numero massimo dei piani, altezza massima

Si rimanda al testo degli articoli citati, richiamati per stralcio [cfr allegato n.4]

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

8.2 Titoli Abilitativi

Licenza Edilizia n. 2624 per "*costruire un fabbricato ad uso appartamenti, negozi ed uffici*" intestata a **********. Licenza Edilizia presentata in data 06/12/1971 - rilasciata in data 30/12/1971 Licenza Edilizia n.3461 Variante alla Licenza edilizia n..2426 per "*modifica prospetti*" rilasciata in data 10/06/1974
Licenza Edilizia n. 3624 per "*costruire due garages e una centrale termica in aderenza al fabbricato di proprietà*" intestata a **********. Licenza Edilizia presentata in data 29/09/1974 - rilasciata in data 20/05/1975
Agibilità n.3819 per Licenza Edilizia n.2624, 3461 e 3624 intestata a **********. Agibilità presentata in data 20/05/1975 - rilasciata in data 02/07/1975

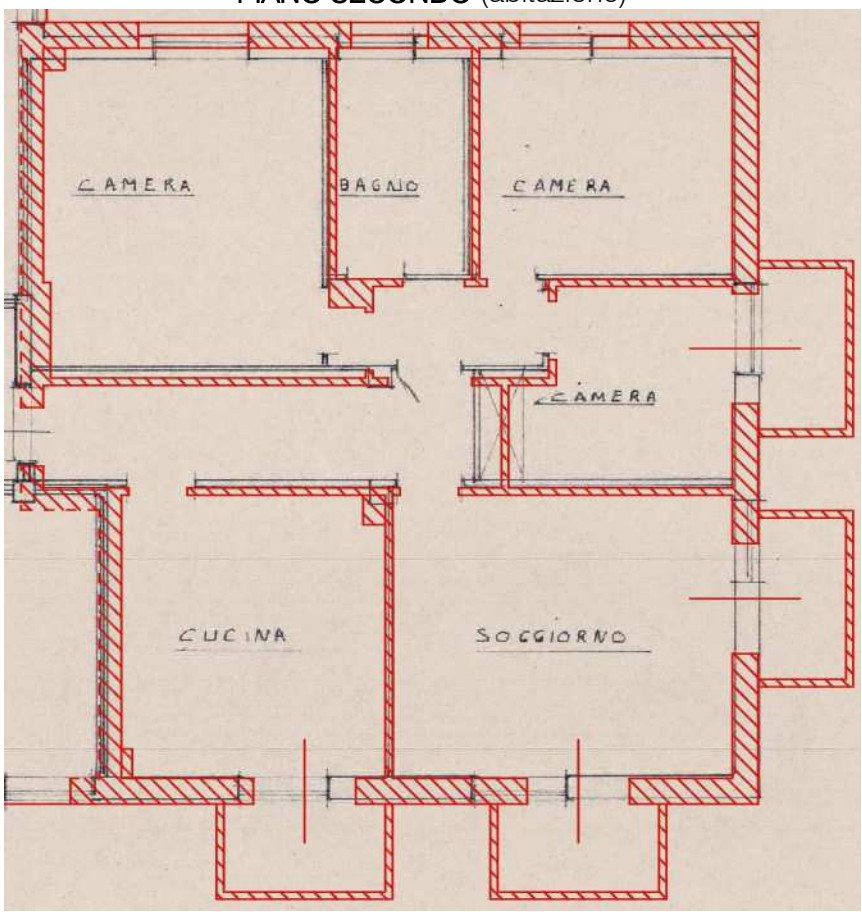
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a	*Conformità Urbanistico Edilizia*		
	Sono state riscontrate le seguenti **difformità:**		
	1	lievi modifiche nella divisione interna, per traslazione delle partimentazioni e delle forometrie, che non variano sostanzialmente la distribuzione dei locali e non incidono sui parametri urbanistici essenziali/sostanziali (volumetrie, altezze, distanze, superficie coperta) né modificano la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare e la sua categoria edilizia.	
		Regolarizzabili mediante:	
		Permesso di Costruire in sanatoria	
		Oneri totali	€ 3.000,00
NOTA		*i costi sono intesi in via preventiva, di massima, e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria*	
b		*Conformità Catastale:*	
		Sono state riscontrate le seguenti **difformità:**	
		irrilevanti	
		Regolarizzabili mediante:	
		pratica DOCFA	
		Oneri totali	€ 0,00
			€ 3.000,00
		nota: …. da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio	

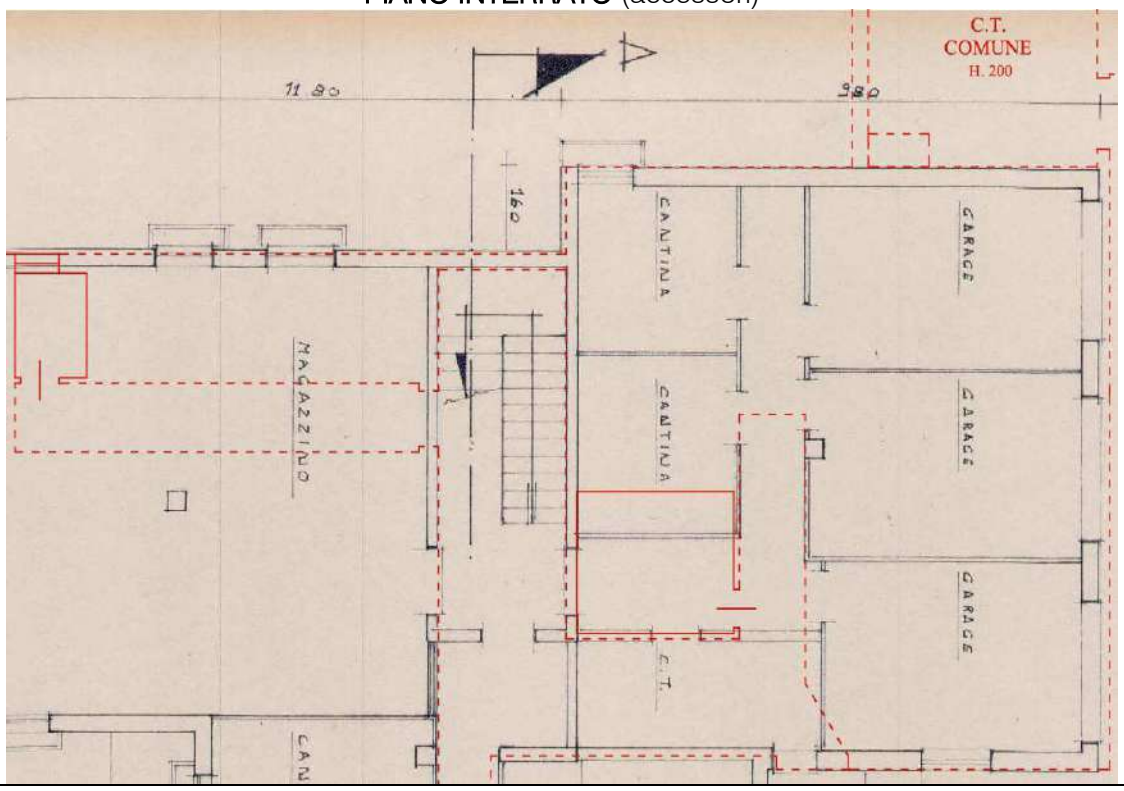
Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Sovrapposizione planimetria amministrativa (titolo edilizio)

PIANO SECONDO (abitazione)

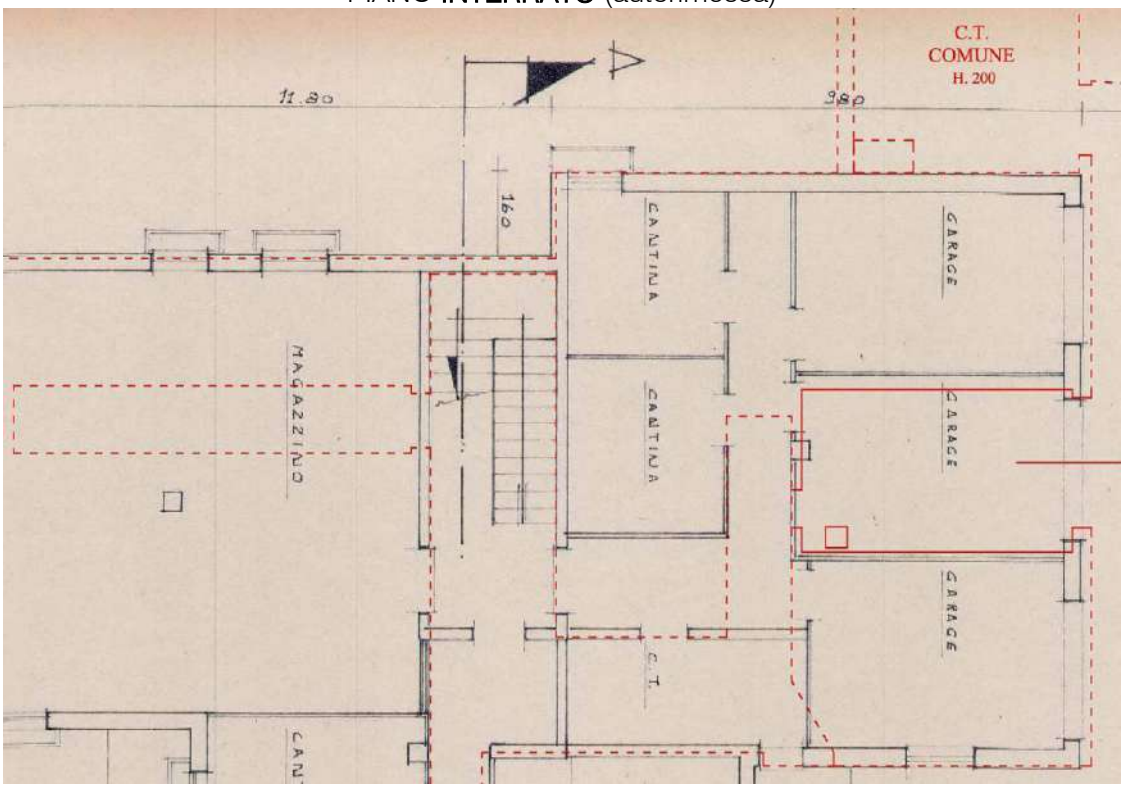


PIANO INTERRATO (accessori)

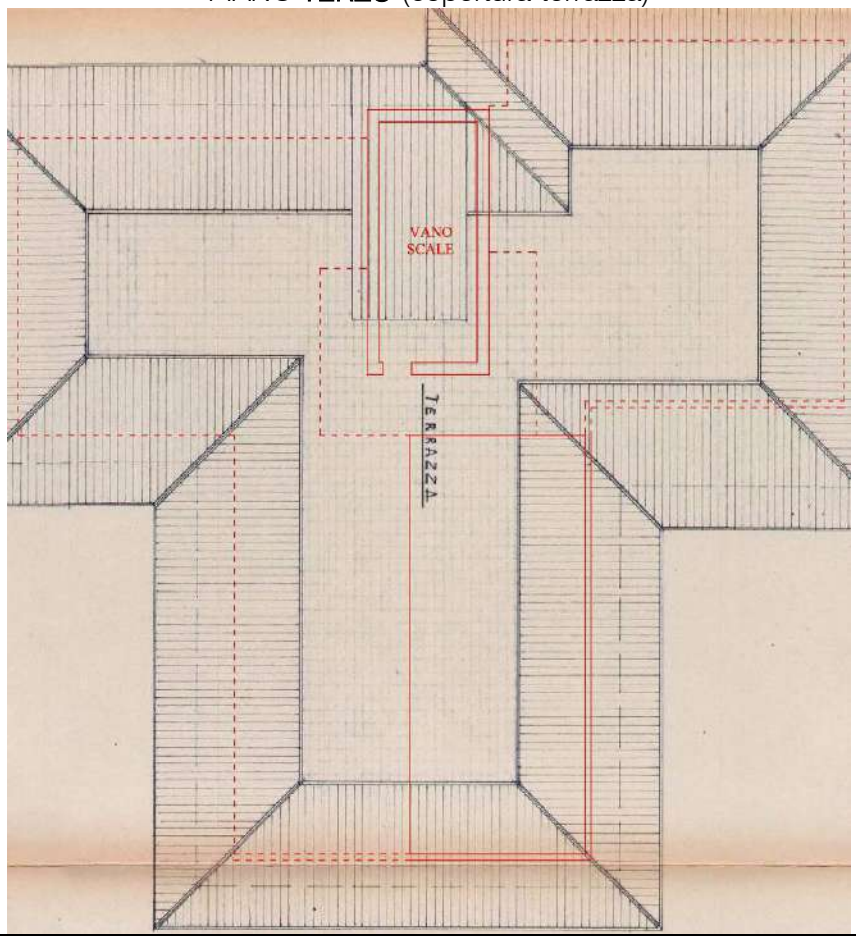


Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

PIANO **INTERRATO** (autorimessa)



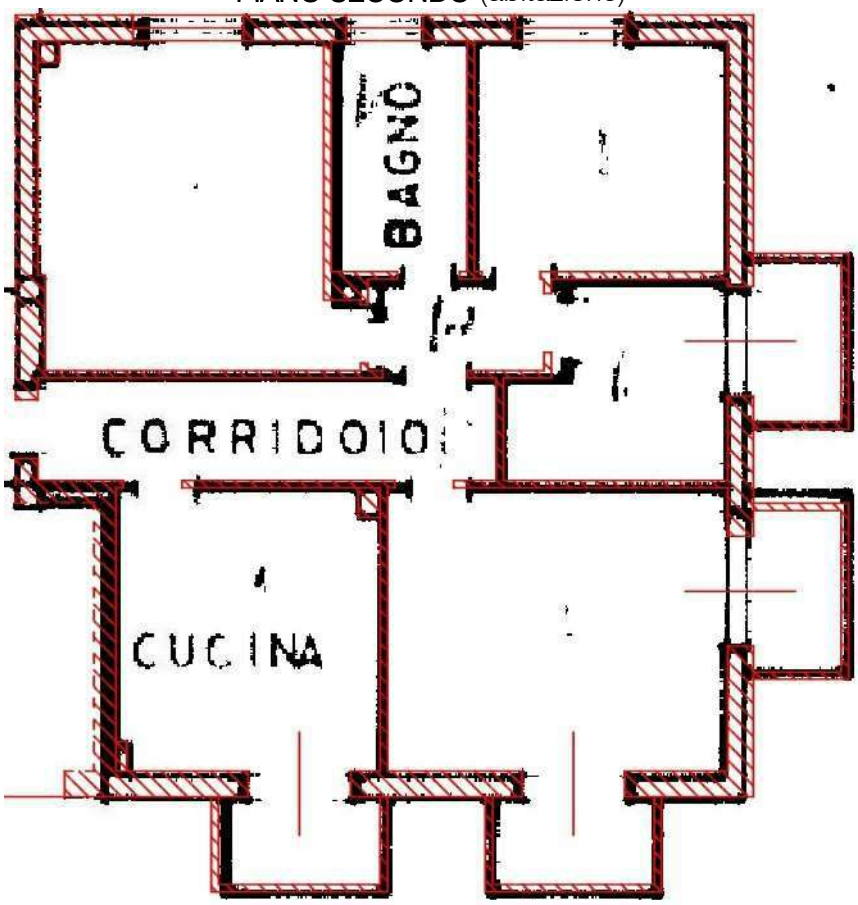
PIANO **TERZO** (copertura-terrazza)



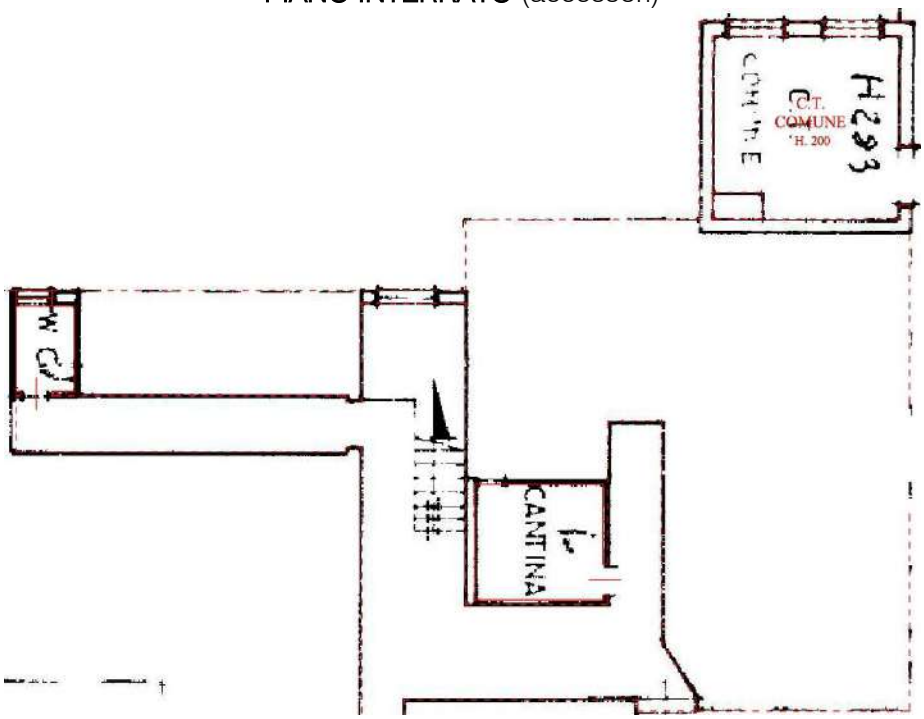
Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Sovrapposizione planimetria catastale

PIANO SECONDO (abitazione)

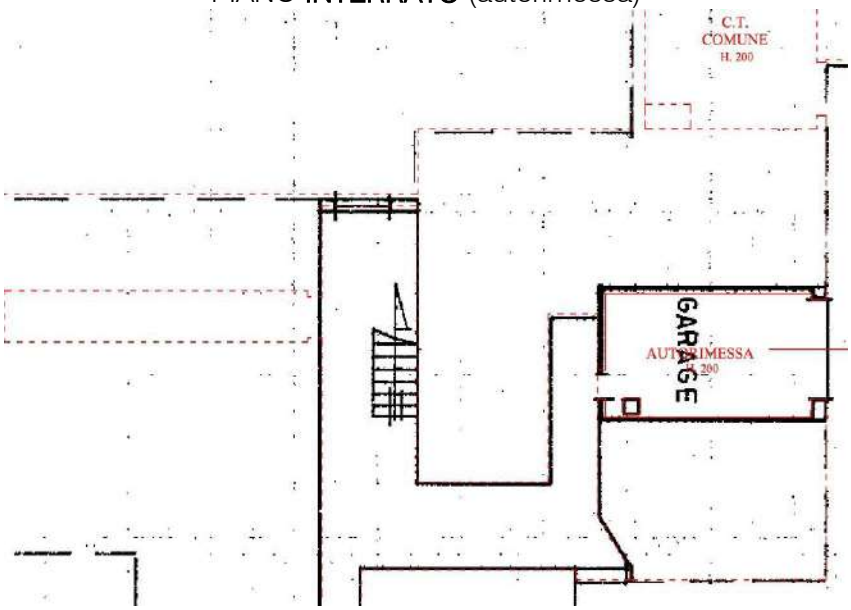


PIANO INTERRATO (accessori)

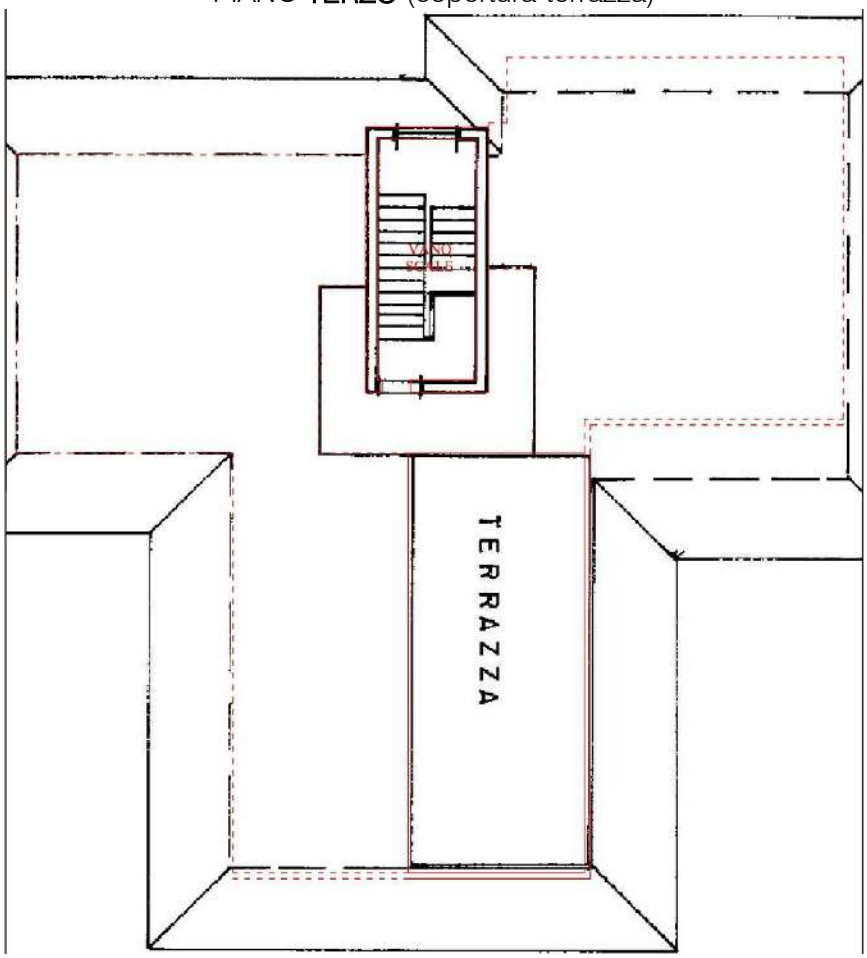


Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

PIANO **INTERRATO** (autorimessa)



PIANO **TERZO** (copertura-terrazza)



Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con le planimetrie catastali e con quelle allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento.

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Corpo A-B

- Il procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.
  I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*).

Tabella Dati

M.C.A. Market Comparison Approach						
	caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	133.000	155.000	115.000	
	data	DAT	8	7	19	
	Sup Principale	SUP	120,00	140,10	141,00	112,71
	Sup Balconi e Terr.	BAL	25,00	2,00	2,00	58,84
	Area Esterna	SUE	100,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	52,00	22,00	28,00	17,38
	Servizi	SER	1	2	2	1
	Stato Manutentivo	STM	3	4	3	3
	Stato Man Edificio	STE	4	4	4	4
	Piano	P	0	2	2	2
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Posizione	POS	2	2	2	2
	Orientamento	OR	2	2	2	2
	Distribuzione	DIS	2	2	2	2
	Classe Energetica	CE	211,23	226,85	194,30	231,39

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Prezzi Marginali

PREZZI MARGINALI						
	prezzo	PRZ				
	data	DAT	110,83	129,17	95,83	
	Sup Principale	SUP	813,46	813,46	813,46	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	244,04	244,04	244,04	
	Area Esterna	SUE	81,35	81,35	81,35	
	Autorimessa	AUT	406,73	406,73	406,73	
	Servizi	SER	7.000,00	7.000,00	7.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	30.000,00	35.025,00	35.250,00	
	Stato Man Edificio	STE	3.990,00	4.650,00	3.450,00	
	Piano	P	665,00	775,00	575,00	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Posizione	POS	1.800,00	2.101,50	2.115,00	
	Orientamento	OR	1.800,00	2.101,50	2.115,00	
	Distribuzione	DIS	1.800,00	2.101,50	2.115,00	
	Classe Energetica	CE	-1,18	-0,27	-2,17	

Tabella di valutazione

TABELLA DI VALUTAZIONE						
	prezzo	PRZ	133.000,00	155.000,00	115.000,00	
	data	DAT	-886,67	-904,17	-1.820,83	
	Sup Principale	SUP	-5.930,09	-22.280,55	-23.012,66	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	8.258,20	13.871,05	13.871,05	
	Area Esterna	SUE	-8.134,56	0,00	0,00	
	Autorimessa	AUT	-14.080,92	-1.879,08	-4.319,45	
	Servizi	SER	0,00	-7.000,00	-7.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	-6.000,00	-31.522,50	17.625,00	
	Stato Man Edificio	STE	0,00	0,00	0,00	
	Piano	P	1.330,00	0,00	0,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Posizione	POS	0,00	0,00	0,00	
	Orientamento	OR	0,00	0,00	0,00	
	Distribuzione	DIS	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	-1.417,60	-372,71	-3.064,49	
			106.138,37	104.912,03	107.278,61	prezzi corretti

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA}:

Valore medio stimato MCA	106.109,67			€
		V mMCA	€/MQ	875,64
divergenza	2,3%	VERO		

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Di seguito il valore corretto (in base alla vetustà) desunto dalla verifica dei dati forniti dagli Osservatori, con i parametri considerati per valutare l'incidenza delle caratteristiche interne ed esterne del bene in esame:

MAROSTICA						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
	nuovo o ristrutturato a		da ristrutturare (senza		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona Centrale	1.375	2.525	650	900	8.000	11.000
resto territorio	1075	1425	450	675	6500	10.000
vetustà anni	595	785				
44						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		'alori locazioni €/mq x mese	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	normale		1.050	1.400	0	0
abitazioni Civili	ottimo		1.300	1.800	0	0
vetustà anni	normale		570	1.136	0	0

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 771,66

caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il *subject* ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, buone per una abitazione bicamere	1,50
altezza	>=2,70 nella norma; terra <>2,00	1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità	1,00
posizione	si trova in zona periferica, prossimo al centro di Marostica, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento della SP48; l'appartamento è inserito in condomino di piccole dimensioni.	1,00
stato di conservazione	la costruzione dell'edificio risale al 1971; anno dell'abitabilità 1975; caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura riscattate dall'epoca di costruzione;	1,20
	Coefficiente complessivo	1,14

		coeff	
Valore unitario del *subject* adeguato x coeff caratter.	771,66	1,14	**€/MQ** 879,69

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

10.2 Valutazione Corpi

Corpo A e B

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del **Market Comparison Approach** per un importo pari a **€/mq 875,64**= , così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

e quindi:

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione piano secondo	101,00	€ 875,64	€ 88.439,68
Acessori piano int.	2,93	€ 875,64	€ 2.563,44
Poggioli comunicanti	3,74	€ 875,64	€ 3.278,40
Terrazza non com. >25mq	3,75	€ 875,64	€ 3.283,65
Terrazza non com. <25mq	1,07	€ 875,64	€ 935,18
	112,49		€ 98.500,36
- Valore corpo:			€ 98.500,36
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 98.500,36
quota		1/1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 98.500,36

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	8,69	€ 875,64	€ 7.609,32
	8,69		
- Valore corpo:			€ 7.609,32
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.609,32
quota		1/1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.609,32

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	112,49	€ 98.500,36	**€ 98.500,36**
B	autorimessa	8,69	€ 7.609,32	**€ 7.609,32**
			€ 106.109,67	**€ 106.109,67**

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.916,45
Riduzione del valore del **20%** per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura:	€ 0,00
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo **superiore al 10%** del valore in diritto e quota	€ 0,00
Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale**:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 90.193,22
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 87.193,22

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

11.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è comodamente divisibile.

11.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona a vocazione residenziale, urbanisticamente con mediocre edificazione, di discreto valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della SP48(1.5km), prossima agli abitati di Marostica e Bassano del Grappa; l'immobile in buono stato di conservazione, il pignoramento per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: **sufficiente**

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

11.3 Fonti di informazione:

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Marostica; Agenzie Immobiliari di Marostica e Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it..

11.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo *www.tribunale.vicenza.giustizia.it*, *www.astalegale.net*, *www.aste.com* e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 arrotondato	**€ 87.000,00**

ottantasettemila/00 euro

con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento e di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
STEFANO BARBI
n° 690

Relazione lotto 001 creata in data 30.07.2019
Codice documento: E17-145-001-perizia E

A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati.

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Geopoi (fonte: *http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi*)

1/7/2019 Geopoi

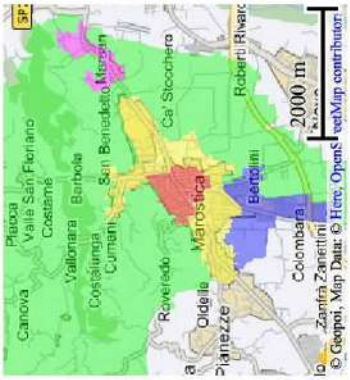
Ministero dell'Economia e delle Finanze

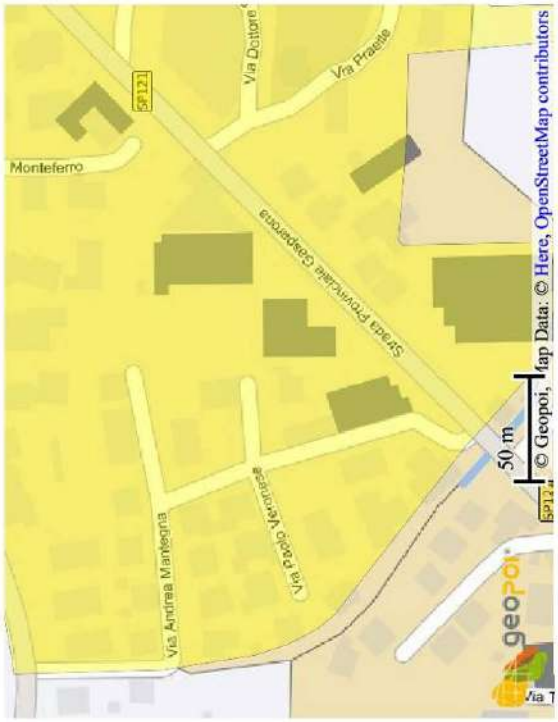
Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ITA ENG

SEBJECT:
MAROSTICA (VI)
Via Tiziano Vecellio n.3





Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: MAROSTICA

Fascia/zona: Semicentrale/AREA CIRCOSTANTE IL CENTRO STORICO

Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1050	1400	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1800	L	0	0	
Box	Normale	500	650	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1450	1950	L	0	0	

Stampa

Legenda

https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=VI&oo=E970&linkzona=VI000023&idstrada=&anno_semestre=20182&fasciazona=Semicentrale/AREA CIRCOSTANTE IL CENTRO STORI... 1/1

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131

Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 23 anno 2017

Compravendita
N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari. **Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.** I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
MAROSTICA						
1. zona centrale o di pregio	1.375	2.525	650	900	8.000	11.000
2. resto del territorio	1.075	1.425	450	675	6.500	10.000
MASON VICENTINO						
zona unica	950	1.225	475	600	5.500	8.000
MOLVENA						
zona unica	925	1.150	425	550	6.000	8.000
MONTEBELLO VICENTINO						
zona unica	1.200	1.375	400	525	9.500	12.000
MONTECCHIO MAGGIORE						
1. zona centrale o di pregio	1.375	1.750	500	775	13.000	20.000
2. resto del territorio	1.200	1.450	425	650	9.000	14.000
MONTECCHIO PRECALCINO						
zona unica	1.125	1.300	325	425	8.500	10.500

22

*** fine ***

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1af2447b694965b9b7eab011c2e41131