TRIBUNALE DI VICENZA

PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Iqera Italia Spa in qualità di procuratrice di Amco-Asset Management Company S.P.A.

Contro

sig. XXX

ASTAlegale.net

N. Gen. Rep. **570/2021**

Giudice dr. Luca Prendini

Custode Giudiziario: IVG

RELAZIONE DI STIMA

Rev 1

Beni in Comune di Chiampo

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710
C.F. GRRLVC77C54A459L– P.Iva 03628630240

con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7
telefono: 0445.491573
fax: 0445.497561
e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it
PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **570/2021 R.G**. Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 21.06.2022 Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1 per i subalterni 2 e 6 del mappale n. 581, piena proprietà per la quota di 3/12 per i terreni mappali nn. 1026, 1027, 1028 e 1029;

Tipologia bene (cfr pag. 8): Appartamento al piano primo e soffitta piano secondo, corte e garage al piano terra e quota parte di terreni ubicati nei pressi dello stabile, il tutto in Comune di Chiampo.

Ubicazione (cfr pag. 8): Chiampo (VI), via Pieve n. 46A;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 14): in Comune di Chiampo,
Catasto fabbricati, foglio 6:
m.n. 581 sub 6, cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, sup. tot. 164 mq, rend. € 267,01, via Pieve, piano T-1-2;
m.n. 581 sub 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 12 mq, sup. tot. 12 mq, rend. € 26,03, via Pieve, piano T;
Catasto terreni, foglio 6:
m.n. 1026, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,32, R.D. € 0,21, R.A. € 0,12;
m.n. 1027, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,39, R.D. € 0,26, R.A. € 0,15;
m.n. 1028, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,44, R.D. € 0,30, R.A. € 0,17;
m.n. 1029, Prato irrig di cl. 1, cons. are 1,40, R.D. € 0,94, R.A. € 0,54;

Metri quadri (cfr pag. 20): commerciali circa 153 mq;

Stato (cfr pag. 14): buono;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 18): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 21): € 141.402,60

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): dalle ricerche effettuate non è stato reperito un sufficiente numero di beni comparabili simili compravenduti recentemente nella zona.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 356,32 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 22): € 104.500,00

Valore credito (cfr all creditore procedente.): € 169.011,43 (da atto di precetto)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 34): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 34): non noti

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Iniziative di vendita (cfr pag. 34): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 23): al momento del sopralluogo l'appartamento e la soffitta erano occupati dalla famiglia dell'esecutato. I mappali 1026 e 1028 erano in uso a terzi. Allo stato dei luoghi il mn 1029 corrisponde a sede stradale via Torino.

Titolo di occupazione (cfr pag. 23): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr cap. 6.): difformità rispetto al progetto assentito descritte nel cap. 6. Il garage non è stato rilevato e visto solamente dall'esterno. E' necessario richiedere l'agibilità.

ALLEGATI LOTTO

- All 1 Atto di compravendita notaio Di Marco del 23.09.2004 rep. n. 28.835 - racc. n. 5.752;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 Confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificati anagrafici esecutato;

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

QUESITO e GIURAMENTO

"*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-vademecum 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 le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti*".

Per mezzo di giuramento telematico in data 11.02.2022, a seguito di nomina del Giudice Dott. Luca Prendini, il sottoscritto esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Ricevuto dell'esecutato l'atto di provenienza del bene in occasione del sopralluogo;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chiampo e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 25.02.2022; la documentazione relativa al bene pignorato è stata fotografata in sede di sopralluogo presso l'Ufficio tecnico in data 17.03.2022; il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato inviato in data 10.05.2022.
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in **all 12**.

La sottoscritta, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 17.03.2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali. In tale data non è stato possibile accedere ai locali. È stato quindi eseguito un secondo sopralluogo in data 07.04.2022. Nei giorni stabiliti la sottoscritta ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG, con cui precedentemente si era concordata la visita.
È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
A completare, stesura e consegna stima finale.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
9) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
10) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- […] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- […] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- […] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- […] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni […]

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 10 03 2022 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.
La documentazione è risultata completa con note:
"- salvo errori di visibilità, non risulta depositato l'avviso ex art. 599 c.p.c. con riguardo ai beni di cui all'unità negoziale 2 (CT Comune di Chiampo fg 6 mn 1026, 1027, 1028,1029);
- da verificare lo stato civile dell'esecutato nel momento in cui è diventato titolare dei beni pignorati, presso i competenti uffici."
Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il lotto è composto dalla piena proprietà di un appartamento al piano primo, soffitta al piano secondo corte e garage al piano terra (m.n. 581 subb. 2-6) oltre alla quota di 3/12 della piena proprietà dei beni fg 6 mn 1026, 1027, 1028, 1029 terreni ubicati nei pressi dello stabile, il tutto in Comune di Chiampo. Il lotto è unico.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:
In forza di atto di compravendita notaio Di Marco rep. n. 28.835 racc. n. 5.752 del 23.09.2004, trascritto in data 01.10.2004 ai nr 23786/15212 (**all 1**), i seguenti beni passano per la piena ed esclusiva proprietà al sig. Xxx:

Comune di Chiampo, C.F. Sez. A, fg. 6:
- m.n. 581 sub 6, via Pieve, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 5, vani 5,5, R.C. € 267,01;
- m.n. 581 sub 2, via Pieve, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq 12, R.C. € 26,03;

Con medesimo atto di compravendita i seguenti beni passano per la piena proprietà per la quota di 3/12 al sig. Xxx:

Comune di Chiampo, C.T., fg. 6:
- m.n. 1026 di are 0,32, R.D. € 0,21, R.A. € 0,12;
- m.n. 1027 di are 0,39, R.D. € 0,26, R.A. € 0,15;
- m.n. 1028 di are 0,44, R.D. € 0,30, R.A. € 0,17;
- m.n. 1029 di are 1,40, R.D. € 0,94, R.A. € 0,54;

Nell'atto si precisa che *"La vendita è convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza […] con una proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano."*

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 24.11.2021
Contro sig. Xxx per il diritto per la piena proprietà degli immobili:

Comune di Chiampo, C.F., fg. 6
- m.n. 581 sub 6, via Pieve, piano T-1-2, cat. A/4, cons. 5,5 vani;
- m.n. 581 sub 2, via Pieve, piano T, cat. C/6, cons. 12 mq;

e per la quota di 3/12 della piena proprietà degli immobili:

Comune di Chiampo, C.T., fg. 6
- m.n. 1026, TERRENO, cons. are 0,32;
- m.n. 1027, TERRENO, cons. are 0,39;
- m.n. 1028, TERRENO, cons. are 0,44;
- m.n. 1029, TERRENO, cons. are 0,40;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (24.11.2021):
Intestato a Xxx per la piena proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Chiampo, C.F., fg. 6:
- m.n. 581 sub 6, cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, sup. tot. 164 mq, rendita € 267,01, via Pieve, piano T-1-2;
- m.n. 581 sub 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 12 mq, sup. tot. 12 mq, rendita € 26,03, via Pieve, piano T;

Intestato a Xxx per la piena proprietà per la quota di 3/12, a xxx per la piena proprietà per la quota di 1/4, a xxx per la piena proprietà per la quota di 3/48 (bene personale), a xxx per la piena proprietà per la quota di 3/48 (bene personale), a xxx per la piena proprietà per la quota di 3/48 (bene personale), a xxx per la piena proprietà per la quota di 3/48, a xxx per la piena proprietà per la quota di 1/4, a xxx per il diritto di abitazione per la quota di 1/12:

Comune di Chiampo, C.T., fg. 6:
- m.n. 1026, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,32, R.D. € 0,21, R.A. € 0,12;
- m.n. 1027, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,39, R.D. € 0,26, R.A. € 0,15;
- m.n. 1028, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,44, R.D. € 0,30, R.A. € 0,17;
- m.n. 1029, Prato irrig di cl. 1, cons. are 1,40, R.D. € 0,94, R.A. € 0,54;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra l'atto di compravendita e l'atto di pignoramento:
Nell'atto di pignoramento il terreno m.n. 1029 è indicato correttamente a pag. 4 di consistenza pari a 1,40 are, mentre nello stesso atto di pignoramento a pag. 6 e nella nota di trascrizione è indicato di consistenza 40 centiare; la corretta consistenza di 140 centiare è riportata nell'atto di compravendita (**all 1**) nonché all'interno delle visure catastali.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:
Vedi nota precedente sulla consistenza del mappale 1029 di 1,40 are.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Coerenze (mappa wegis all 2)

Nel Fg. 6 del Comune di Chiampo:
Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,
il **m.n. 581 confina** con: strada pubblica (via Pieve), m.n. 1029, m.n. 1031, m.n. 1030, m.n. 1032, m.n. 1220, (salvo più precisi);
il **m.n. 1026 confina** con: m.n. 1033, m.n. 1025, m.n. 1027, m.n. 1028, m.n. 1220 (salvo più precisi);
il **m.n. 1027 confina** con: m.n. 1025, m.n. 1029, m.n. 1028, m.n. 1026 (salvo più precisi);
il **m.n. 1028 confina** con: m.n. 1026, m.n. 1027, m.n. 1029, m.n.1463, m.n. 1220 (salvo più precisi);
il **m.n. 1029 confina** con: strada pubblica (via Pieve), m.n. 861, m.n. 1213, m.n. 1464, m.n. 1463, m.n. 1028, m.n. 1027, m.n. 1025, m.n. 581 (salvo più precisi);

Si riscontra l'assenza di elaborati planimetrici relativi allo stabile.

All. 5: *ortofoto con sovrapposizione catastale.*

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

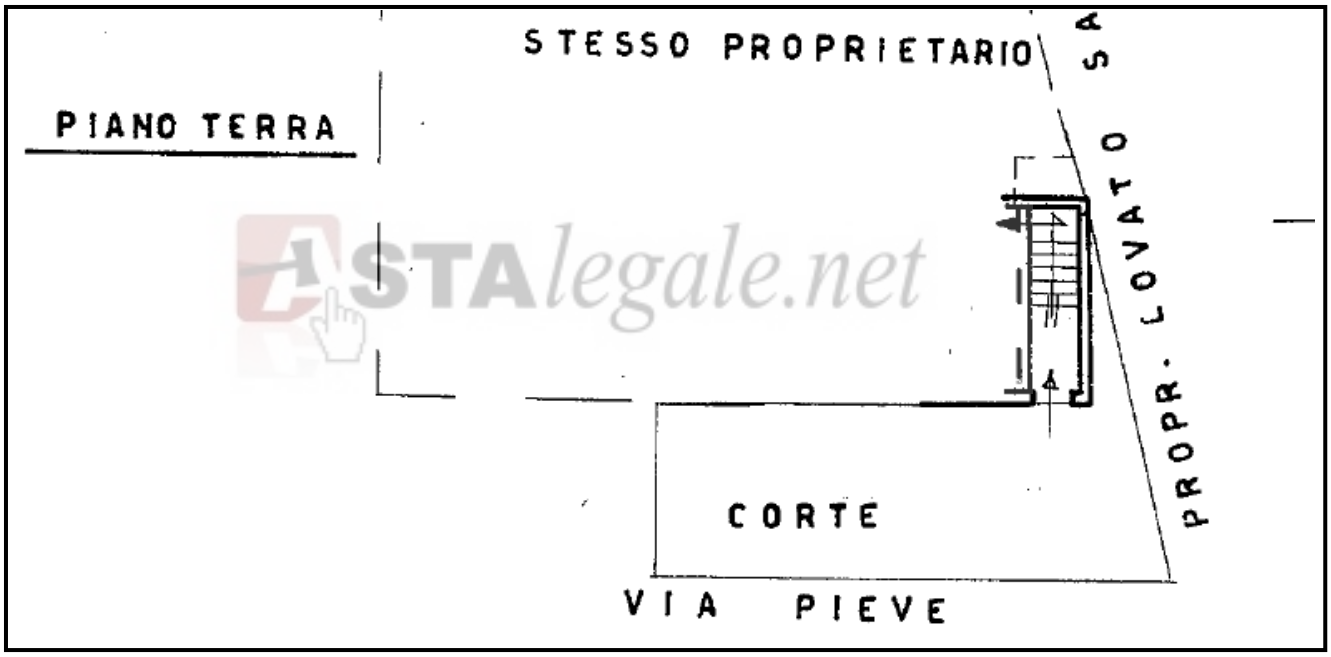
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al piano primo, soffitta al piano secondo e corte e garage al piano terra oltre alla quota parte di alcuni terreni ubicati nei pressi dello stabile, il tutto in Comune di Chiampo.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il maggior fabbricato nel quale trovano posto l'appartamento e il garage oggetto di perizia comprende altre unità immobiliari ad uso abitativo ed ulteriori garage.
Parte dei terreni (mn 1029) oggetto di perizia sono allo stato dei luoghi strada asfaltata (via Torino).

Ubicazione e descrizione:
Gli immobili sono situati in Comune di Chiampo in zona residenziale centrale e distano circa 500 metri dal centro del paese. L'area circostante è fornita dei principali servizi essenziali quali ad esempio scuole, chiesa, bar e ristoranti, supermercato, farmacia, impianti sportivi.

L'accesso all'appartamento avviene da via Pieve transitando sulla corte esterna. Tale corte è altresì l'accesso dalla pubblica via anche per un'ulteriore u.i. non oggetto di perizia. Non sono state reperite eventuali servitù e/o accordi in tal senso.



Relativamente a tale corte si specifica quanto segue:

- la corte esterna all'immobile viene descritta nell'atto di provenienza (all 1) dell'esecutato come "corte esclusiva";
- tale corte esterna non è descritta né citata nei precedenti atti di provenienza (all 14, all 15, all 16);
- negli atti reperiti non vengono istituite servitù di passaggio per tale corte;
- la planimetria catastale, risalente al 1966, di conseguenza medesimo riferimento per ciascun atto citato, riporta indicazione corte, senza specificare l'esclusività o la comunione;
- allo stato dei luoghi, tale corte funge da ingresso principale per ulteriore u.i. non oggetto di pignoramento, facente parte del maggior fabbricato.

Scale interne permettono di accedere ai locali al piano primo.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'appartamento è composto da un disimpegno centrale ad L che permette il collegamento tra il locale cucina, il soggiorno, due camere di cui una dotata di piccolo ripostiglio e un bagno. Il bagno presenta un gradino in corrispondenza dell'ingresso. È presente una piccola loggia con accesso dal locale cucina che si affaccia su via Pieve. Altre scale interne permettono l'accesso al piano secondo dove trova posto la soffitta. Tale vano scale e la soffitta risultano al grezzo.

Nota 1: l'altezza del parapetto della loggia e di alcune finestre è inferiore al metro.
Nota 2: le scale interne di collegamento tra PT e P1 sono prive di corrimano.
Nota 3: le scale interne di collegamento tra P1 e P2 sono prive di corrimano e parapetti.

Il garage non è stato visionato internamente in sede di sopralluogo. Esso è accessibile da via Torino e non è direttamente collegato con l'ui.

Parte del sedime di via Torino ricade sul mappale 1029. Con e-mail del 05.05.2022 è stato richiesto al Comune di Chiampo se il m.n. 1029 è strada privata ad uso pubblico, ovvero pubblica, oppure privata: alla data della presente relazione non è ancora pervenuta risposta scritta e, allo stato, catastalmente la strada risulta intestata a privati, ma è a tutti gli effetti ad uso pubblico. Non sono stati forniti convenzioni e/o accordi fra i privati e la PA.

E' possibile accedere ai mn 1026, 1027, 1028 a mezzo del mn 1029. Relativamente a tali mappali si precisa che negli atti reperiti i terreni mn 1026, 1027, 1028, 1029 sono definiti "area di pertinenza" dei mn 581 sub 6 e 581 sub 2/ del fabbricato.

Le altezze dei locali rilevate a campione sono le seguenti:
- appartamento piano primo: cucina 284 cm, soggiorno 282 cm, camere 284 cm, bagno 273 cm;
- soffitta piano secondo: min. 134 cm, max. 300 cm (colmo - sottotrave principale);

Foto 1: Vista esterna del fabbricato Individuazione garage sub 2	Foto 2: Vista esterna del fabbricato Individuazione appartamento sub 6

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Foto 3:
Ingresso esterno

Foto 4:
Scale interne di collegamento PT-P1

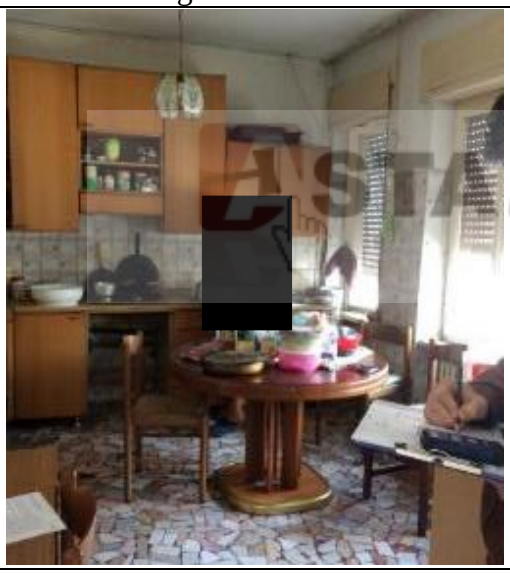


Foto 5: P1 - Cucina

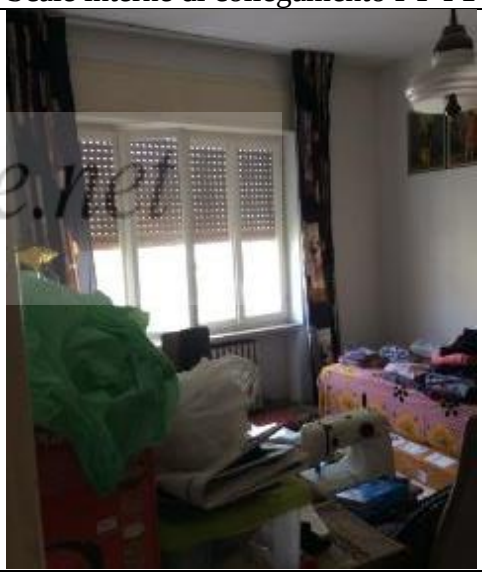


Foto 6: P1 - Soggiorno

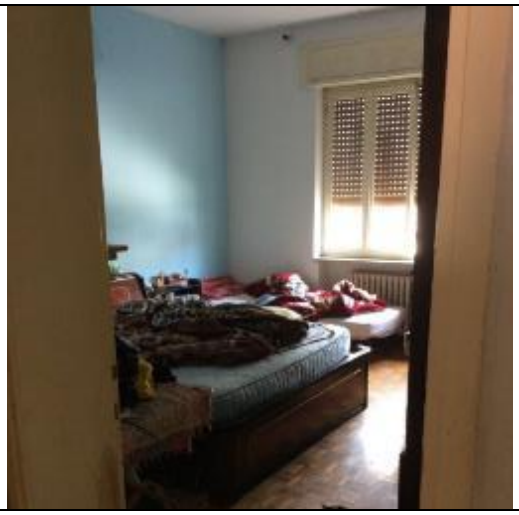


Foto 7: P1 - Camera nr. 1

Foto 8: P1 - Camera nr. 2

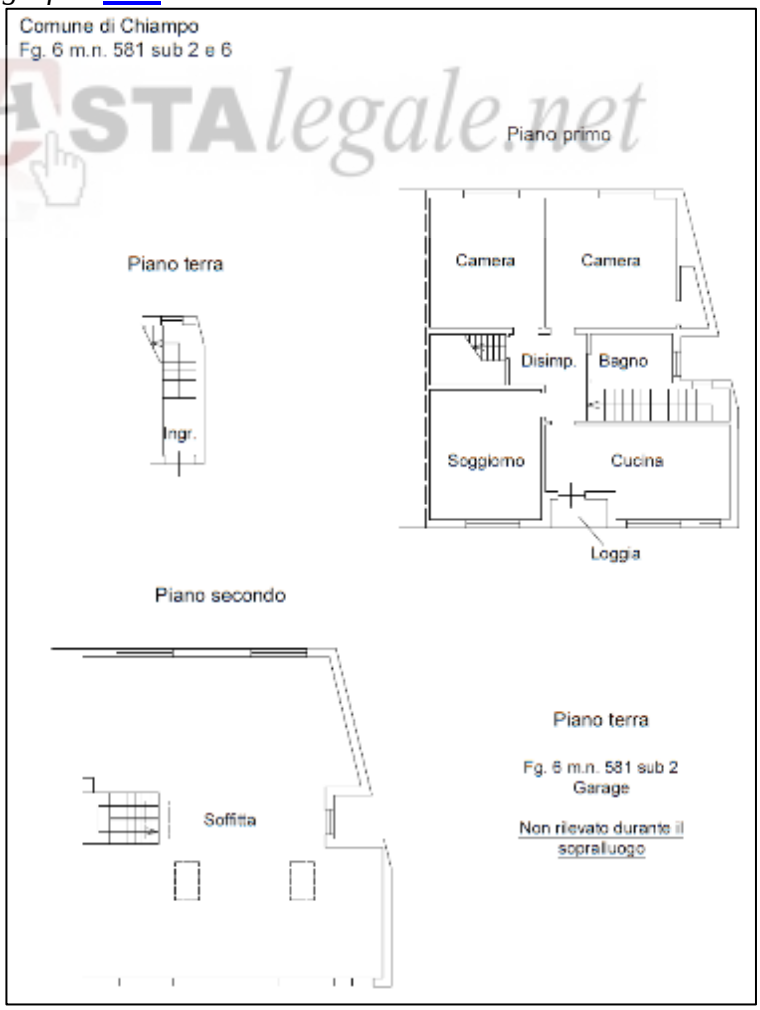
www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Foto 9: P1 - Bagno	Foto 10: P2 - Scale interne di collegamento P1-P2
Foto 11: P2 - Soffitta	Foto 12: mn 1028 -1027

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Foto 13: mn 1029/Via Torino	Foto 14: corte esterna

Documentazione fotografica **all 6**



Schema dello stato dei luoghi **all 7.**

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Nota: al piano terra fa parte del compendio anche una corte. Vedi quanto riportato nella descrizione dei luoghi.

Materiali e finiture
Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa
L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata nella soffitta al piano secondo. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. La caldaia fornisce inoltre acqua calda sanitaria.
È presente l'impianto di distribuzione elettrica.
Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.
Non è noto se l'immobile sia collegato alla pubblica fognatura.

Stato di conservazione
Le condizioni manutentive dell'immobile risultano medie.

Necessità di interventi manutentivi urgenti
Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.
La soffitta è allo stato grezzo.

Certificazione energetica
È stato redatto l'APE. (**all 8**).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 21.02.2022 (all 4)
Intestato a Xxx per la piena proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Chiampo, C.F., fg. 6:
- m.n. 581 sub 6, cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, sup. tot. 164 mq, rendita € 267,01, via Pieve, piano T-1-2;
- m.n. 581 sub 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 12 mq, sup. tot. 12 mq, rendita € 26,03, via Pieve, piano T;

Intestato a Xxx per la piena proprietà per la quota di 3/12, a xxx per la piena proprietà per la quota di 1/4, a xxx per la piena proprietà per la quota di 3/48 (bene personale), a xxx per la piena proprietà per la quota di 3/48 (bene personale), a xxx per la piena proprietà per la quota di 3/48 (bene personale), a xxx per la piena proprietà per la quota di 3/48, a xxx per la piena proprietà per la quota di 1/4, a xxx per il diritto di abitazione per la quota di 1/12:

Comune di Chiampo, C.T., fg. 6:
- m.n. 1026, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,32, R.D. € 0,21, R.A. € 0,12;
- m.n. 1027, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,39, R.D. € 0,26, R.A. € 0,15;

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- m.n. 1028, Prato irrig di cl. 1, cons. are 0,44, R.D. € 0,30, R.A. € 0,17;
- m.n. 1029, Prato irrig di cl. 1, cons. are 1,40, R.D. € 0,94, R.A. € 0,54;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'all 4:

Catasto Terreni:

Nel Comune di Chiampo, al **Catasto Terreni, Foglio 6,**

- **il mappale 581** ENTE URBANO di 5,69 are è così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1974 e viene successivamente definito con:
  - FRAZIONAMENTO del 03/05/1995 in atti dal 03/05/1995 (n. 989.2/1995), diviene ENTE URBANO di 4,16 are.
- **il mappale 1026** deriva dal mappale 374, PRATO IRRIG di 18,60 are, così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1974, il quale viene successivamente definito con:
  - FRAZIONAMENTO del 30/07/1970 in atti dal 07/03/1986 PAGANI M (n. 73581), diviene PRATO IRRIG di 14,50 are;

  Con FRAZIONAMENTO del 03/05/1995 in atti dal 03/05/1995 (n. 989.1/1995), viene generato il mappale 1026, PRATO IRRIG di 0,32 are, il quale viene successivamente definito con:
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/1996 in atti dal 11/11/1999 (n. 3912.1/1996), rimane PRATO IRRIG di 0,32 are.
- **il mappale 1027** deriva dal mappale 374, PRATO IRRIG di 18,60 are, così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1974, il quale viene successivamente definito con:
  - FRAZIONAMENTO del 30/07/1970 in atti dal 07/03/1986 PAGANI M (n. 73581), diviene PRATO IRRIG di 14,50 are;

  Con FRAZIONAMENTO del 03/05/1995 in atti dal 03/05/1995 (n. 989.1/1995), viene generato il mappale 1027, PRATO IRRIG di 0,39 are, il quale viene successivamente definito con:
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/1996 in atti dal 11/11/1999 (n. 3912.1/1996), rimane PRATO IRRIG di 0,39 are.
- **il mappale 1028** deriva dal mappale 374, PRATO IRRIG di 18,60 are, così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1974, il quale viene successivamente definito con:
  - FRAZIONAMENTO del 30/07/1970 in atti dal 07/03/1986 PAGANI M (n. 73581), diviene PRATO IRRIG di 14,50 are;

  Con FRAZIONAMENTO del 03/05/1995 in atti dal 03/05/1995 (n. 989.1/1995), viene generato il mappale 1028, PRATO IRRIG di 0,44 are, il quale viene successivamente definito con:
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/1996 in atti dal 11/11/1999 (n. 3912.1/1996), rimane PRATO IRRIG di 0,44 are.
- **il mappale 1029** deriva dal mappale 374, PRATO IRRIG di 18,60 are, così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1974, il quale viene successivamente definito con:
  - FRAZIONAMENTO del 30/07/1970 in atti dal 07/03/1986 PAGANI M (n. 73581), diviene PRATO IRRIG di 14,50 are;

  Con FRAZIONAMENTO del 03/05/1995 in atti dal 03/05/1995 (n. 989.1/1995), viene generato il mappale 1029, PRATO IRRIG di 1,40 are, il quale viene successivamente definito con:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/1996 in atti dal 11/11/1999 (n. 3912.1/1996), rimane PRATO IRRIG di 1,40 are.

Catasto Fabbricati:

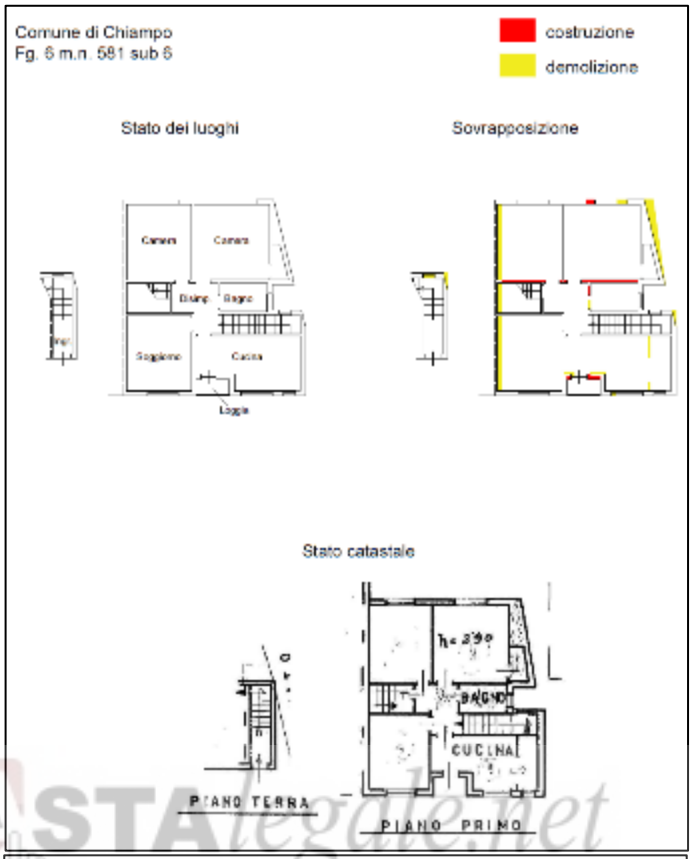
Nel Comune di Chiampo, al **Catasto Fabbricati, Foglio 6,**

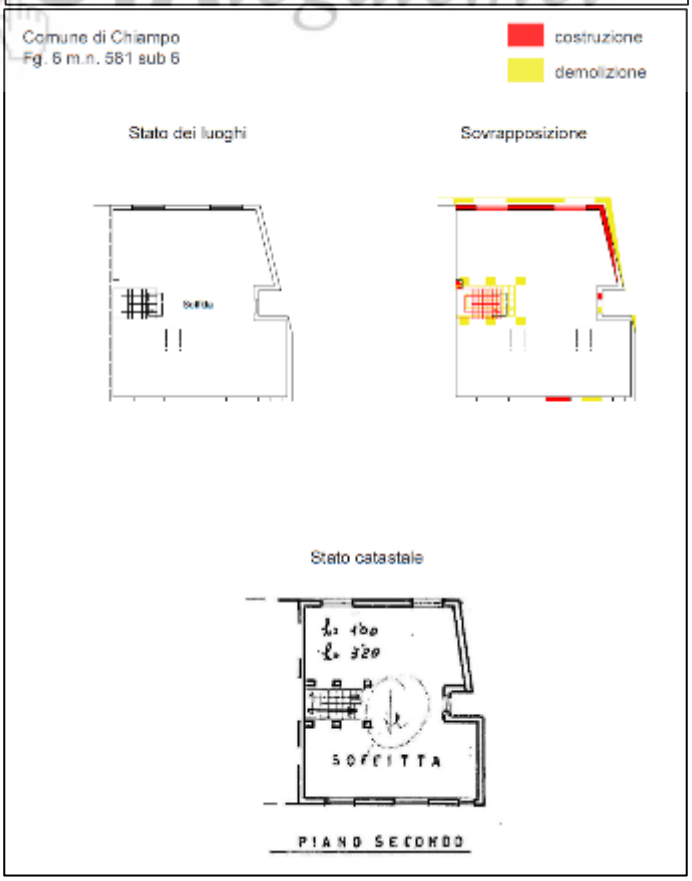
- **il mappale 581 sub 2** è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente definito con:
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/1996 in atti dal 10/11/1999 DIVISIONE (n. 3913.3/1996);
  - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/06/2006 Pratica n. VI0132050 in atti dal 19/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29592.1/2006);
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **il mappale 581 sub 6** è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente definito con:
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/1996 in atti dal 10/11/1999 DIVISIONE (n. 3913.3/1996);
  - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/06/2006 Pratica n. VI0132053 in atti dal 19/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29595.1/2006);
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (24.11.2021):
nessuna

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009





In **all 9** *è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.*

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Nota: al piano terra fa parte del compendio anche una corte. Vedi quanto riportato nella descrizione dei luoghi.

Non viene inserita la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi lo stato catastale relativamente al garage (sub 2) in quanto lo stesso non è stato visionato internamente in sede di sopralluogo.

Si precisa che non è stato eseguito un rilievo topografico del lotto.
Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.
È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.
I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima.

ASTAlegale.net

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

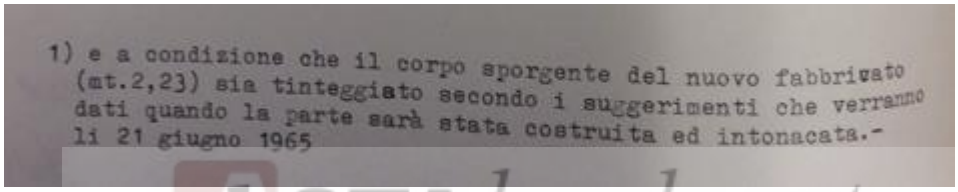
- Gli immobili fg. 6 m.n. 581 sub 2 e sub 6 sono pervenuti per la piena proprietà al sig. Xxx per atto di compravendita notaio Di Marco del 23.09.2004 rep. n. 28835/5752, trascritto in data 01.10.2004 ai nn. 23786/15212 da podere dei sigg. xxx;
- Gli immobili fg 6 mm.nn. 1026, 1027, 1028, 1029 sono pervenuti per la proprietà di 3/12 al sig. Xxx per atto di compravendita notaio Di Marco del 23.09.2004 rep. n. 28835/5752, trascritto in data 01.10.2004 ai nn. 23786/15212 da podere dei sigg. xxx;
- A xxx i beni sono pervenuti per scrittura privata di compravendita notaio Giardina Giuseppe del 18.09.2002 rep. 151569 trascritto in data 26.09.2002 ai nn. 21904/14635 dal sig. xxx;
- Al sig. xxx, unitamente ai sig.ri xxx, i beni sono pervenuti per scrittura privata di compravendita notaio Giardina Giuseppe del 23.06.2000 rep. 138120 trascritto in data 06.07.2000 ai nn. 15439/10871 dal sig. xxx;

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiampo è stata inviata a mezzo e-mail dall'Ufficio tecnico la seguente documentazione (**all 10**):

- **Permesso di abitabilità** per la costruzione di uno stabile in via Maggiotti da adibirsi ad uso abitazione in data **01 07 1957** a nome del sig xxx; nota: abitabilità è un documento privo di firme, il riferimento alla via non corrisponde all'attuale toponomastica dei luoghi. All'interno del fascicolo è presente una certificazione a firma del Sindaco che il progetto è stato approvato in data 4 01 1957**;**
- **Permesso di abitabilità** per l'ampliamento di casa di civile abitazione in via Pieve sez A fg 6 mn 374/a da adibirsi ad uso abitazione in data **20 04 1966** a nome del sig xxx. Le tavole grafiche presentano timbro di approvazione del progetto in data 7.2.1962;
- **Permesso di abitabilità** per l'ampliamento di casa di civile abitazione in via Pieve sez A fg 6 mn 374/a da adibirsi ad uso abitazione in data **20 04 1966** a nome del sig xxx;


1) e a condizione che il corpo sporgente del nuovo fabbricato (mt.2,23) sia tinteggiato secondo i suggerimenti che verranno dati quando la parte sarà stata costruita ed intonacata.-
li 21 giugno 1965

ASTAlegale.net

Le tavole grafiche presentano il seguente timbro di approvazione;

COMUNE DI CHIAMPO
VISTO si approva a condizione che la distanza minima dal ciglio stradale sia mantenuta in ml.tre, come prescritto dal regolamento edilizio e che siano osservate tutte le distanze previste dal C.C. per quanto si riferisce a proprietà di terzi confinanti.
LA COMMISSIONE

- Domanda per la costruzione di un garage prefabbricato in data 21 04 1966 sul mn 374/a- Le tavole grafiche presentano il seguente timbro di approvazione: progetto approvato fino a revoca in data 27 05 1966;
- **Concessione Edilizia n 219/81 del 04 12 1981** su domanda del sig xxx per la costruzione di una scala esterna sul mn 581 fg 6. Dichiarazione da parte del sig xxx in data 31 12 1979 di nulla ostare alla costruzione della scala in considerazione della distanza esistente fra la propria abitazione e quella del sig xxx. (nota: non è noto quale fosse l'abitazione del sig xxx);

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5) Che sia rispettata la legge 5/11/1971 N° 1086 riguardante le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, la cui denuncia, vistata dal Genio Civile, dovrà essere presentata prima di dare inizio alla costruzione;
6) Di attenersi scrupolosamente al grafico di progetto;
7) ~~Di attenersi scrupolosamente all'Art.4 della Legge 28.1.1977, Nr.10;~~
8) Di comunicare il nominativo del costruttore e del direttore dei lavori;
9) Di dare inizio ai lavori entro un anno e farli dichiarare abitabili od agibili entro tre anni dalla data della presente concessione.-
10) Condizione vincolante: la scala dovrà essere realizzata con gradini a mensole privi di alzate e con ringhiera in tondino il più possibile aperta.-

Chiampo, li 4 DIC. 1981

Il Sindaco
(Francesco Nicolato)

- **Concessione Edilizia n 61/82 del 11 07 1982** su domanda del sig xxx per la costruzione di una scala esterna sul mn 581 fg 6 e recinzione (variante alla precedente C.E. 219/81);

allegati ad esso, ne fanno parte integrante.
Sono fissate le seguenti modalità costruttive: la scala dovrà essere realizzata con gradini a mensola privi di alzate e con ringhiera in tondino il più possibile aperta.

- **Autorizzazione edilizia n 154/88 del 18 11 1988** a nome della sigra xxx per la costruzione di un vano ascensore su terreno Fg 6 mn 581 – **decaduta con provvedimento prot 1796 del 09 02 1990 in quanto i lavori non sono mai iniziati;**
- **Concessione Edilizia 96C/0417 del 13 03 1997** per la ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato residenziale con prescrizioni:

dell'esecutore degli stessi i quali dovranno firmare per accettazione la denuncia di inizio lavori;
2)Prima d'iniziare le opere in cemento armato e /o metalliche è fatto obbligo al costruttore di presentare denuncia al Genio Civile ai sensi della legge n°1086/71 e del DM LLPP 09/01/96 ed al committente di presentare al sindaco,al termine dei lavori,il certificato di collaudo vistato dal Genio Civile,onde ottenere l'abitabilità e/o agibilità
3)Sia depositato presso il Comune prima dell'inizio dei lavori l'impianto di combustione per il riscaldamento e l'isolamento termico ai sensi della L.S. 373/76 , del DPR n° 1052/67,del DM n° 308/82 , L. 10/91 e quelle di sicurezza previste dal DM 01/12/75;
4)Sia ottenuto prima della presentazione dell'abitabilità e/o agibilità l' Autorizzazione definitiva allo scaricodelle acque reflue civili e/o industriali dall'ente competente (Comune o Consorzio);
5)Sia posto in prossimità del cantiere e ben visibile dall'esterno un cartello riportante gli estremi della presente concessione ,con il nominativi del progettista,DD LL , dell'esecutore degli stessi e del titolare della concessione edilizia.
6)Si prescrive che il fabbricato venga interamente tinteggiato prima della fine dei lavori;
7)Se negli accessi carrai esistenti sono installati dei cancelli, questi dovranno essere automatizzati prima della fine dei lavori;
8)Il locale servizio igienico cieco e/o con aereazione non diretta , deve essere dotato di impianto di aspirazione forzata con avviamento contestuale all'accensione della luce e mantenimento dell'aspirazione forzata fino a 7/10 minuti dopo l'uscita della persona dal servizio.

- **Concessione Edilizia 97C/0340 del 02 05 2000:** variante alla C.E. 96C/0417 del 13 03 1997 con le seguenti prescrizioni:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6)Sia ottenuto prima della presentazione della richiesta di abitabilità e/o agibilità l' Autorizzazione definitiva all' attivazione dello scarico delle acque reflue civili e/o industriali dall'ente competente (Comune o Consorzio);
I manufatti dovranno essere conformi agli schemi depositati presso l' U.T.C. ed a quanto previsto dagli articoli da 31 a 37 del Regolamento Comunale per l'uso della fognatura industriale e civile;
Prima della manomissione della sede stradale dovrà essere richiesta e ottenuta apposita autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale sezione Lavori Pubblici del Comune di Chiampo.
7)Si prescrive il fabbricato venga interamente tinteggiato con colóritura da concordarsi con l' U.T.C. sezione Edilizia Privata prima della presentazione della richiesta di Abitabilità e/o Agibilità;
8)Sia ottenuta prima della presentazione della richiesta di abitabilità e/o agibilità l' Autorizzazione alla regolarizzazione dell'accesso carraio rilasciata dall' U.T.C. sezione LL.PP. del Comune di Chiampo;

Dalla Residenza Municipale, 02/05/2000.

- **Domanda CE 262/98 in variante alle CE 97C/0340** per costruzione di una rimessa a servizio di un fabbricato residenziale in via Torino con demolizione dell'esistente ai sensi dell'art 9 LS 122/89 – **diniego alla richiesta in data 20 10 1998 prot 29977 in quanto il garage in oggetto si trova a meno di 5 m dalla strada**;

- **Permesso di Costruire n. 2003/061 del 23 12 2005:** costruzione di una rimessa a servizio di un fabbricato residenziale - variante alle CE 97C/0340 del 02 05 2000, fg 6 mn 581, 1030, 1031, 1032, 1033 nota: tale PC è a nome, fra gli altri, del sig Xxx;

- **Istanza di condono** in data 01 03 1995 relativa alla sanatoria di un accessorio residenziale (tettoia) in via Torino fg 6 mn 481 (nota: in realtà mn 581) a nome del sig xxx. Nota: in fascicolo sono presenti diverse richieste di integrazioni e **non risulta rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria**.

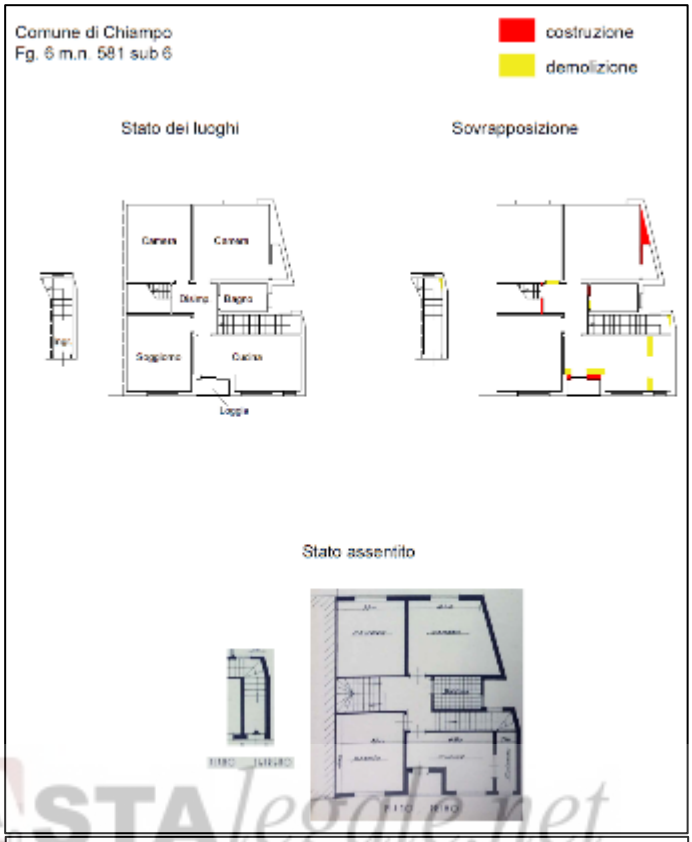
il tutto è riportato in **all 10**

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. (**all 11**).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.
Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.
Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.
Si rileva che un lato nord del fabbricato è posto sul confine del mappale n 581 con il mn 1220 (di terzi): non sono noti eventuali accordi.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



In ***all 9.1*** *è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante dall'accesso agli atti - pratica edilizia "ampliamento casa civile abitazione" approvato in data 07.11.1962 per l'appartamento al piano primo* - CE 97C/0340 del 11 05 2000 *per la soffitta al piano secondo.*

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate principalmente le difformità sopra indicate.

Relativamente all'appartamento al piano primo con soffitta:
- le altezze dei locali sono riportate nelle planimetrie catastali ma non negli elaborati grafici assentiti (tavole allegate alla pratica di "ampliamento casa civile abitazione" approvato in data 07.11.1962). Nelle planimetrie catastali del 1966 viene indicata un'altezza dei locali di 290 cm mentre si è rilevata un'altezza dei locali inferiore, circa 284 cm, nelle camere e nella cucina, 282 cm nel soggiorno e 273 cm nel bagno (presenza di gradino all'ingresso);
- le difformità inerenti la differente disposizione delle tramezzature interne relative ai locali cucina, corridoio e camera sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di circa 1000,00 €. Le difformità inerenti la loggia con accesso dalla cucina e le murature esterne risultano invece essere problematiche di natura condominiale essendo le facciate esterne parti comuni dell'edificio. Per procedere alla sanatoria/rimessa in pristino è quindi necessario acquisire l'autorizzazione da parte di tutti i proprietari del fabbricato.
- per la soffitta, le difformità inerenti la differente disposizione delle colonne e la mancata realizzazione del WC sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di circa 1000,00 €. Le difformità inerenti i lucernari risultano invece essere problematiche di natura condominiale essendo la copertura parte comune dell'edificio. Per procedere alla sanatoria/rimessa in pristino è quindi necessario acquisire l'autorizzazione da parte di tutti i proprietari del fabbricato.

L'altezza rilevata della soffitta è superiore rispetto a quanto assentito con pratica **Concessione Edilizia 97C/0340 del 02 05 2000.**

L'immobile ricade in zona soggetta a piano particolareggiato PP4 che prevede i seguenti parametri:

Altezza massima fabbricato: 8 m;
Cubatura massima: 1923 mc;
Nella concessione edilizia - CE 97C/0340 del 11 05 2000 il volume dichiarato era di mc 1965,26.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le altezze della soffitta sono rilevate in aumento rispetto a quanto dichiarato, aumentando ulteriormente la cubatura del fabbricato che, pertanto, eccede rispetto ai 1923 mc indicati dal PP4. Ragionando in via cautelativa, l'aumento di cubatura dovuta alle maggiori altezze della soffitta viene considerato quindi non sanabile: i costi di eventuale fiscalizzazione/demolizione/sanatoria possono essere valutati solamente con una rilevazione della cubatura dell'intero edificio.
- A seguito della pratica n 97C/0340 del 02 05 2000, non è seguita la richiesta di nuova agibilità della ui: è necessario reperire una nuova agibilità della ui.

Parte della recinzione del mn 581 non risulta assentita con pratica edilizia, le recinzioni interne al mn 581 non risultano assentite con pratiche edilizie.

Relativamente al garage sub 2 non è possibile effettuare delle valutazioni in quanto non è stato possibile accedere in occasione del sopralluogo.

Sui mappali esterni 1026, 1027, 1028 e 1029, di cui l'esecutato è proprietario in quota, si rileva che sono presenti delle pompeiane e delle recinzioni, passi carrai, di cui non sono state reperite autorizzazioni.
In base al progetto CE 97C/0340 del 11 05 2000 parte dei mappali 1026, 1027, 1028 (oltre ad altri di proprietà di terzi) sono destinati a parcheggio dello stabile, allo stato dei luoghi, sono tenuti come orti.

Estratto CE 340/97

In base al citato piano piano particolareggiato, su parte del mappale 1028 è consentito edificare garage con altezza massima 2,5 m.

Si rileva infine che potrebbero esservi ulteriori difformità nel maggior immobile di cui fanno parte i subalterni oggetto di pignoramenti: per quanto potuto rilevare, è presente la tettoia di cui è stato richiesto il condono nel 1995 e a cui non è seguito il permesso di costruire in sanatoria (vedi elenco pratiche di accesso agli atti)

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione/fiscalizzazione/demolizione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento e la soffitta erano occupati dai famigliari dell'esecutato.
L'interno del garage non è stato oggetto di visione.
La sigra xxx (figlia dell'esecutato) ha informato che i mappali 1026 e 1028 sono in uso a terzi. Allo stato dei luoghi, il mn 1029 corrisponde a sede stradale via Torino.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ASTAlegale.net

A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati: non note;

B) Esistenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: non noti;

C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge: come si evince da **all 13**;

D) Vincoli storico artistici: Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.
Si riportano di seguito gli estratti delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Chiampo, reperibili dal sito internet istituzionale:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fascia di tutela dell'idrografia principale - art. 82

Fascia di rispetto pozzi - art. 87

Estratto del P.I. Comune di Chiampo - VARIANTE N. 2 PIANO DEGLI INTERVENTI - VINCOLI E TUTELE - "Tavola P1b" - ottobre 2021. Il riquadro rosso individua l'immobile oggetto di relazione.

Zona B2 residenziale di completamento - Art. 26

Piani urbanistici attuativi realizzati - Art. 12

Fascia di tutela dell'idrografia principale - Art. 82

Limite e n. A.T.O.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto del P.I. Comune di Chiampo - VARIANTE N. 2 PIANO DEGLI INTERVENTI - DISCIPLINA DEL SUOLO - "Tavola P4e" - ottobre 2021. Il riquadro rosso individua l'immobile oggetto di relazione.

Il compendio ricade in area individuata da "Piano Particolareggiato n. 3 e 4", di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 61 del 22/02/2005, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29/06/2005 e successive varianti/proroghe

Estratto PP 4

E) **Regolamento condominiale:** non noto;

F) **Atti impositivi di servitù:** L'accesso all'appartamento avviene da via Pieve transitando sulla corte esterna. Tale corte è altresì l'accesso dalla pubblica via anche per un'ulteriore u.i. non oggetto di perizia. Non sono state reperite eventuali servitù e/o accordi in tal senso. (vedi quanto già riportato relativamente alla corte)

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: non noti

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate (**all 11**).

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

Aggiornamento alla data del 02.05.2022 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE N. 23.787/5.449 del 01/10/2004 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto del 23/09/2004 notaio Gianfranco Di Marco rep. 28.836/5.753

A favore: Banca popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Vicenza -

Contro: Xxx nato in India il xxx -
xxx nato in India il xxx - (debitore non datore di ipoteca)
xxx nato in India il xxx - (debitore non datore di ipoteca)

Immobili: NCEU Comune di Chiampo (VI), Sez. Urb. A, fg. 6, part. 581 subb. 2 e 6
NCT Comune di Chiampo (VI), fg. 6, part. 1026, 1027, 1028 e 1029

TRASCRIZIONE N. 27.190/19.288 del 24/11/2021 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07/11/2021 rep 6.775/2021

A favore: Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli -

Contro: Xxx nato in India il xxx

Immobili: NCEU Comune di Chiampo (VI), Sez. Urb. A, fg. 6, part. 581 subb. 2 e 6
NCT Comune di Chiampo (VI), fg. 6, part. 1026, 1027, 1028 e 1029

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano

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

L'appartamento e il garage oggetto di relazione sono ubicati all'interno di un fabbricato avente più unità abitative. Si tratta pertanto di condominio per il quale non risulta essere stato nominato un amministratore.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non note;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non note

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: non note

Eventuali dotazioni condominiali: non note

Eventuali cause in corso: non note;

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), il quale:
- 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 recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati ricercati 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.
La stima prevede la valutazione di una immobile residenziale categoria A/4.

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell'Agenzia del Territorio non è stato possibile reperire sufficienti atti di compravendita riguardanti abitazioni di categoria catastale A/4 aventi superfici e rendita simili da poter comparare con il bene oggetto di stima (subject) - Ispezioni T34940 e T51429 del 06/05/2022 relative rispettivamente ai fogli catastali nn. 6 e 9 del Comune di Chiampo.

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, quelle reperite dal sito Borsino Immobiliare e quelle pubblicate dalla Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza; è stata inoltre effettuata una ricerca sugli

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, …).

La superficie commerciale convenzionale (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella.
Nota 1: considerato lo stato al grezzo della soffitta e del vano scale di accesso alla stessa, a scopo cautelativo tali superfici vengono conteggiate al 25%.
Nota 2: i terreni mm.nn. 1026, 1027, 1028 e 1029 (tot mq 255) vengono considerati all'interno della tabella del subject nella loro quota pignorata di 3/12 come corte e vengono valutati al 10%.
Nota 3: Nella valutazione del mappale 1028, previsto in parte edificabile dal PP4 per la costruzione di garage, si considera la natura dello stesso allo stato dei luoghi come rilevata in sede di sopralluogo, ovvero terreno.
Nota 4: in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare il garage, la consistenza è stata desunta dalla piantina catastale. – vedi all 4 per consistenze catastali.
Considerando infatti l'estensione contenuta del mappale 1028 (44 mq), il maggior valore che lo stesso potrebbe avere risulta compensato dalle spese di realizzazione di marciapiedi, spese tecniche, notarili, cessioni al Comune di aree pubbliche ecc…

ASTAlegale.net

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	106	100%	106,0	Quantitativa
	Sup. loggia	LOG	2	30%	0,6	Quantitativa
	Sup. accessori	ACC	107	25%	26,75	Quantitativa
	Sup. garage (autorimessa)	GAR	16	50%	8,0	Quantitativa
		tot	*233*		*141,35*	
	Sup corte	COR	53	10%	5,3	Quantitativa
	Sup. corte (3/12 mn 1026, 1027, 1028, 1029)	COR	64	10%	6,4	Quantitativa
		tot	*350*		*153,05*	
	Totale Superficie Commerciale				**153**	**mq**

Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare":

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.215	Euro 1.473	Euro 1.731	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.062	Euro 1.290	Euro 1.518	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 921	Euro 1.073	Euro 1.225	Valuta subito questo immobile

Considerate le caratteristiche del subject così come esplicitate in relazione viene preso, ai fini della valutazione del bene, il valore minimo per abitazioni in stabili di 2° fascia: **Vm = 921,00 €/mq**.

Quotazione tratta da "O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Territorio":

ASTAlegale.net

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: VICENZA
Comune: CHIAMPO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1200	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800	L			
Ville e Villini	Ottimo	1500	2000	L			

Valore minimo di mercato per abitazioni civili con stato conservativo normale: **Vmin = 900,00 €/mq**.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quotazione tratta da "Borsa Immobiliare – Rilevazione dei beni immobili residenziali – Camera di Commercio Vicenza":

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
CHIAMPO						
zona unica	1.150	1.425	350	600	9.500	11.500

Considerato che il subject non rientra nelle categorie "nuovo o ristrutturato a nuovo" e "da ristrutturare", viene valutato il valore medio tra il massimo per la categoria "da ristrutturare" e il minimo della categoria "nuovo o ristrutturato a nuovo": **Vm =** (1.150 + 600) / 2 = **875,00 €/mq**.

Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it e casa.it, sono stati reperiti annunci relativi alla vendita di appartamenti situati all'interno del Comune di Chiampo nella stessa zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, le cui risultanze sono riassunte nella seguente tabella:

Tipologia immobile	Prezzo	Sup. commerciale	€/mq
Annuncio 1:	170.000 €	140 mq	1.214
Annuncio 2:	150.000 €	110 mq	1.364
Annuncio 3:	115.000 €	110 mq	1.045
Annuncio 4:	93.000 €	90 mq	1.033
Annuncio 5:	80.000 €	85 mq	941
Annuncio 6:	140.000 €	113,5 mq	1.233
Annuncio 7:	120.000 €	100 mq	1.200
Annuncio 8:	95.000 €	110 mq	864
		Media	1.112 €/mq

La media degli annunci così ottenuta viene diminuita del -10% per tenere in considerazione le possibili diminuzioni dei prezzi conseguenti alle trattative immobiliari: **Vm =** 0.9 * 1112 = **1000,80 €/mq**.

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

Abitazione	Valutazione €/mq
OMI	900,00
Borsino Immobiliare	921,00
Borsa immobiliare - Camera di Commercio di Vicenza	875,00
Annunci immobiliari	1.000,80
Media	**924,20**

Tipologia Immobile	**Consistenza (mq)**	**Valore unitario medio di mercato (€/mq)**	**Valore di mercato totale (€)**

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Appartamento stato medio	**153**	**924,20**	**141.402,60**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 141.402,60

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "*vendita forzata*" viene dato il seguente significato "*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"*;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle 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;
  - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
  - le considerazioni espresse sulla corte d'accesso;
  - le considerazioni espresse sui mappali terreni pertinenziali;
  - non è stato possibile accedere al garage;
  - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 25% sul più probabile valore di mercato, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a

  € 141.402,60

- riduzione, proposta, 25% pari a

  - € 35.350,65

- Costi relativi alle difformità urbanistiche

  Compresi nel ribasso percentuale

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Costi relativi alle difformità catastali - € 1.500,00

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a € 104.551,95

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in € 104.500,00

Giudizio di vendibilità:
Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:
la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Le quote pignorate dei mn 1026, 1027, 1028 e 1029, corrispondenti per ciascuno a 3/12 della piena proprietà, sono state già calcolate all'interno della tabella del subject.
Di seguito si riporta una tabella riepilogativa esplicitante l'incidenza della quota dei terreni suddetti rispetto al valore di vendita forzata proposto.

	Quota di 1/1 dei mappali 1026, 1027, 1028 e 1029	Quota di 3/12 dei mappali 1026, 1027, 1028 e 1029
Superficie totale	255 mq	255*(3/12) = 63,75 arrotondati 64 mq
Valutazione	255*0.1*924,20 = 23.567,10 €	64*0.1*924,20 = 5.914,88 €
Considerato che il valore di vendita forzata proposto è pari a 104.500,00 €, l'incidenza della quota di 3/12 dei terreni mappali 1026, 1027, 1028 e 1029 è pari a: 5.914,88 / 104.500,00 = 5,66 %		

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

Si allegano i certificati anagrafici relativi all'esecutato (**all 13**).
Relativamente all'atto di matrimonio, con e mail in data 01 03 2022, l'Ufficio anagrafe del Comune di Chiampo ha specificato quanto segue: "Il sig. xxx risulta coniugato solo a livello anagrafico, in quanto non ha mai fatto trascrivere il proprio atto di matrimonio dall'estero. Non è pertanto possibile emettere un estratto dai relativi registri. "

Trissino, 21 06 2022

L'Esperto stimatore

Ing. Ludovica Guerrato Trissino

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009