

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

contro:

Signori -----

R.G.E. n. 463/2021



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Data Ricevimento Conferimento incarico: 28 Ottobre 2021
Data Giuramento: 01 Novembre 2021
Data Udienza: 09 Maggio 2022

PERIZIA DI STIMA

Beni in Comune di Quinto Vicentino (VI)

Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffato con il sub. 2; Fg. 7 particella 361 sub. 3
(Abitazione unifamiliare completa di autorimessa e aree di corte esclusive)

L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza
CF: MRCGCM60T30E472R
con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11
telefono: 042432697 fax: 042432697
email: geometramercadante@gmail.com (pec): giacomo.mercadante@geopec.it
Data 27/03/2022

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 463/2021 R.G. Giudice Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO promossa da:

contro:

Signori -----

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 5): Abitazione unifamiliare completa di autorimessa e di aree di corte esclusive

Ubicazione (pag. 5): Comune di Quinto Vicentino Via Don Ottorino Zanon, 79/81

Stato (pag. 17): condizioni medie

Dati Catastali attuali (pag. 18): Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffato con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 5/19): nessuna

Situazione catasto (pag. 19-26): irregolare. Situazione risolvibile con la spesa di circa € 1.200,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 27-32): irregolare. Situazione risolvibile con la spesa di circa (€900,00 + € 200,00 + €3.800,00 + €900,00 + €600,00 + €5.800,00) €12.200,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

Valore di mercato (pag. 36): €147.778,58

Date/Valori comparabili reperiti (Vedere All. 13): Comp. A) anno 2020 Prezzo €130.000,00 sup. comm. Mq 190,45; Comp. B) anno 2020 Prezzo € 140.000,00 sup. comm. Mq 198,64; Comp. C) anno 2020 Prezzo € 130.000,00 sup. comm. Mq 180,34; Comp. D) anno 2018 Prezzo €207.000,00 sup. comm. Mq. 301,17

Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 38-39 e All. 15) € 717,53/mq che applicato alla superficie commerciale di mq. 210,00 relativa a quanto oggetto di relazione identificato con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3 corrisponde a (€717,53 x mq. 210,00) **€150.681,82.**

Nota: Il sottoscritto esperto evidenzia, comunque, il numero limitato di comparabili utilizzati per eseguire i conteggi (per indisponibilità di ulteriori dati)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 37): **€114.220,00**

Valore mutuo: (pag. 34): €202.000,00

Vendibilità/appetibilità: media

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

Occupazione (pag. 33): i beni risultano occupati da uno dei due soggetti che costituisce la parte Esecutata con la propria famiglia

Titolo di occupazione (pag. 33): Esecutata sulla base di atto di proprietà

Oneri (pag. 34): nessuno

Ape (pag. 18): Si. Fornito dalla parte Esecutata

Problemi particolari – informazioni utili – criticità : (pag. 38):

si segnalano difformità edilizio/urbanistiche/catastali.

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



QUESITO FORMULATO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

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

1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 5);

1.1 Diritto reale pignorato (pag. 5)

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 5)

2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 7);

2.1 Bene e ubicazione (pag. 7)

3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 18);

3.1 Identificazione catastale (pag. 18)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag.18)

3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 18)

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag.18)

3.5 Storia catastale (pag. 18)

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 19)

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (pag. 19)

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 19)

4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 26);

5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 26);

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag 26)

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 26)

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 27)

6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 27);

6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 27)

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 27)

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag.27)

6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 32)

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 32)

7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 33);

7.1 Debitore (pag. 33)

7.2 Residenza del Debitore (pag. 33)

7.3 Possesso (pag. 33)

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 33)

8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 33);

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 33)

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 34)

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 34)

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 34)

9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 34);

10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 34);

11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 34);

12) Valutazione e stima dei beni (pag. 34);

12.1 Metodo di valutazione (pag. 34)

12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 35)

13) Valutazione della quota (pag. 37);

14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 38);

15) Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 38);

16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 38).

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 25 Ottobre 2021, ricevuto in data 28 Ottobre 2021, prestando giuramento in data 01 Novembre 2021.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappa, planimetrie, elaborato planimetrico;
- controllo, telematico, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo di procedura;
- ottenuto copia, dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza, dell'Atto con il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità delle U.I. oggetto di Esecuzione;
- attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Quinto Vicentino verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU e, a seguito di accesso diretto, chiesto ed ottenuto opportune informazioni Urbanistiche;
- attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile dei Comuni di Quinto Vicentino, Colceresa, Vicenza ottenuto, per la parte Esecutata e per gli ulteriori occupanti i beni oggetto di procedura, opportuni Certificati;
- eseguito sopralluogo in data 22 Dicembre 2021 presenti, oltre al sottoscritto, la parte Esecutata (Signori ----- e -----), il Signor ----- in qualità di rappresentate dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode) ed il Geometra -----, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione dell'APE. Nell'occasione, premesso che la parte Esecutata intervenuta è stata collaborativa fornendo al sottoscritto la necessaria assistenza, la documentazione in suo possesso e tutte le informazioni alla stessa note, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico.

A completare stesura della perizia finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

Proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione unifamiliare completa di autorimessa e aree di corte esclusive, il tutto toponomasticamente situato in Comune di Quinto Vicentino in Via D. Ottorino Zanon "79/81" .

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell'Atto (Vedi All. 1) trascritto a suo favore.

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

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



i bene pignorati, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati, per la quota di 1/2 di piena proprietà al Signor -----, per la quota di 1/2 di piena proprietà alla Signora -----, con le rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, con

COMUNE DI QUINTO VICENTINO N.C.E.U. Fg. 7

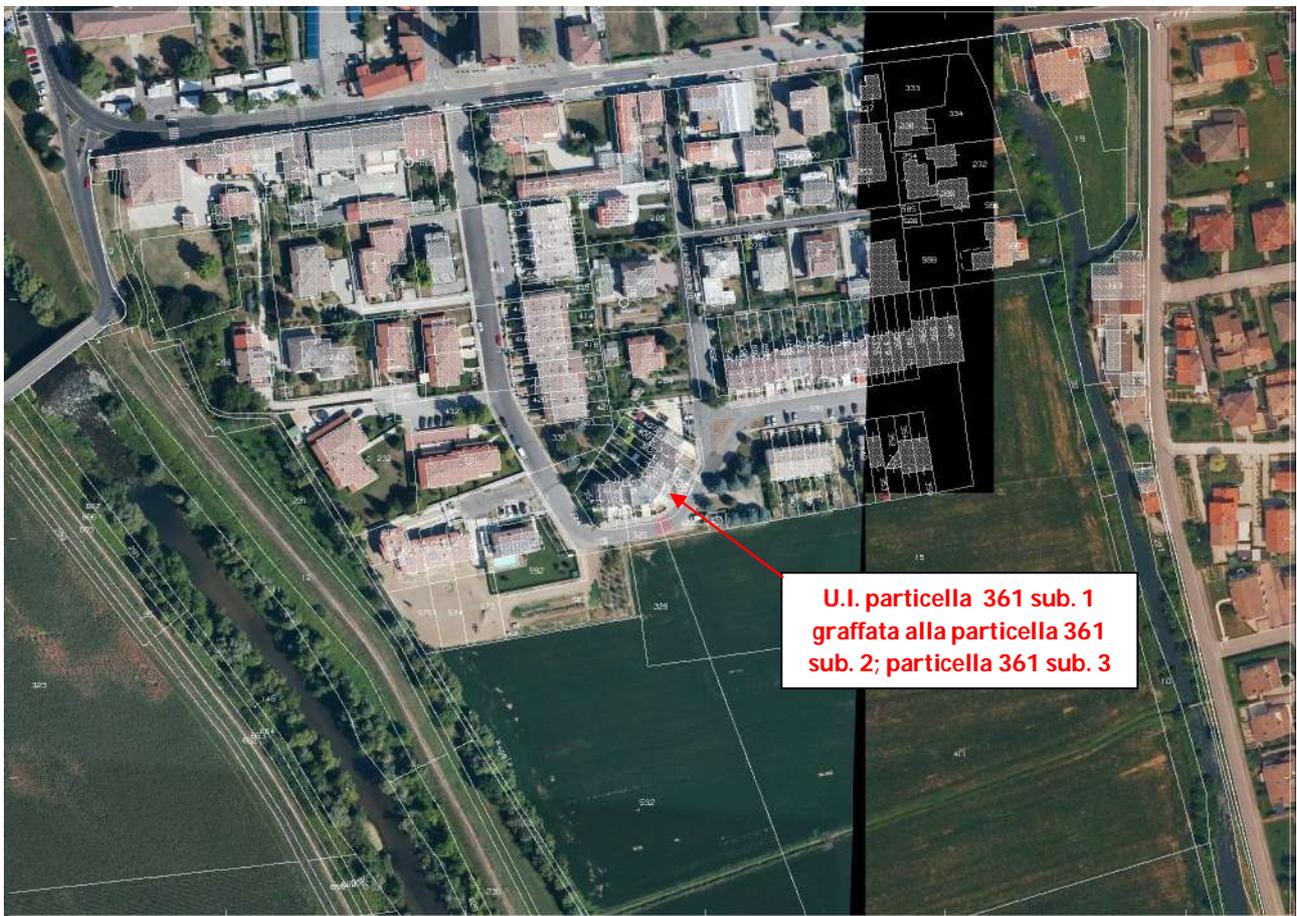
m.n. 361 sub. 1 graffato con m.n. 361 sub. 2, categoria A/2, Vani 8, Via Don Ottorino Zanon n. 63, Piani T12

m.n. 361 sub. 3, categoria C/6, mq 18, Via Don Ottorino Zanon n. 65, Piano T.

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS AD ORTOFOTO



Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (vedi All. 2 - 4):

• **i beni, nel suo complesso, identificati con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffato con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3**

- confinano a nord/est con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 362; a sud/est con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 326; a sud/ovest con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 357; a nord/ovest con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 330;

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



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

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

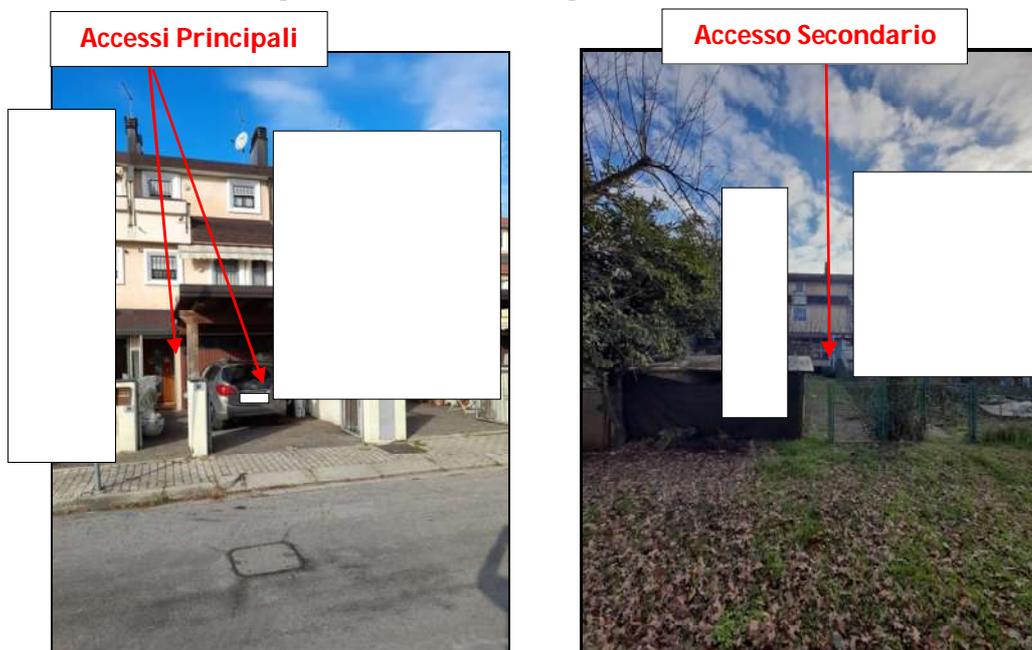
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità abitativa residenziale completa di una autorimessa e aree di corte esclusive;

il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

2.1 Bene e ubicazione:

l'oggetto della presente relazione è una Abitazione unifamiliare completa di autorimessa, con sviluppo su quattro piani, completa di aree di corte esclusive il tutto collocato in zona periferica nel Comune di Quinto Vicentino. L'edificio risulta inserito all'interno di un'area con superficie catastale di circa mq. 181,00 (Vedi All. 3).

L'accesso principale alla particella 361, delimitata, dove non risultano presenti edifici posti a confine, da recinzioni in parte realizzate in muratura intonacate, in parte realizzate con stanti in metallo e rete di tipo plastificato, avviene dalla pubblica Via Don Ottorino Zanon attraverso un accesso carraio, protetto da cancello in metallo a due ante con apertura manuale, un accesso pedonale, sempre protetto da cancello in metallo, con apertura elettrificata. L'accesso secondario avviene dalla particella 330 di proprietà del Comune di Quinto Vicentino, attraverso un cancello pedonale in metallo con apertura manuale.



La zona (a destinazione residenziale) in cui si trova il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di procedura risulta dotata, all'interno di un raggio limitato di qualche chilometro, di chiesa, bar, trattorie, sede di banca, Ufficio postale, farmacia, supermercati, scuole di ordine e grado tranne per le superiori; per quest'ultime il principale centro di riferimento è il Comune di Vicenza, etc.

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



L'edificio oggetto di procedura, collocato all'interno di un complesso immobiliare costituito da diversi fabbricati unifamiliari di tipo a schiera, ha nel suo complesso, da informazioni prelevate dalla documentazione urbanistica recuperata e dai risultati ottenuti dal sopralluogo, fondazioni in c.a. di tipo continue; strutture in elevazione con pannelli velox e cemento cellulare; strutture a sbalzo (balconi) in c.a.; solai intermedi tra i diversi piani in laterocemento; solaio della copertura, a due falde, in pannelli velox protetto da tegole canadesi (si evidenzia, dal punto di vista manutentivo, la presenza in corrispondenza della falda lato area esclusiva interna di una porzione parzialmente rimossa); lattonerie in lamiera; superfici esterne verticali intonacate e tinteggiate; forometria esterna con serramenti di legno con vetrocamera, protetti da avvolgibili in PVC e grate in metallo; tettoie sul lato nord e sud con struttura portante e tamponature di legno, protette da materiale in asfalto (guaine/tegole); portoncino principale di accesso lato Via Don Ottorino Zanon di tipo blindato; portoncino secondario lato Via D. Ottorino Zanon, a chiusura del modesto portico, in metallo; porta lato area esclusiva interna, questa opposta a Via Don Ottorino Zanon, in alluminio.

Si mette in evidenza che:

- la tettoia su lato Via Don Ottorino Zanon risulta realizzata in modo difforme rispetto a quanto urbanisticamente autorizzato;
- la tettoia (coperto esistente terrazza) posta sulla facciata lato interno risulta realizzata senza alcuna autorizzazione edilizio/urbanistico;

pertanto, ai fini della regolarizzazione dei beni oggetto di procedura dal punto di vista urbanistico, per le stesse viene previsto il ripristino dei luoghi attraverso la loro rimozione/demolizione.

Per la quantificazione dei costi da sostenere per la concretizzazione di quanto sopra si veda quanto riportato in risposta al successivo quesito "6.3".



L'area esterna libera da edifici risulta utilizzata in parte per percorsi carrai/pedonali (in genere pavimentati con elementi in porfido di dimensioni irregolari), in parte ad aree a verde.

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

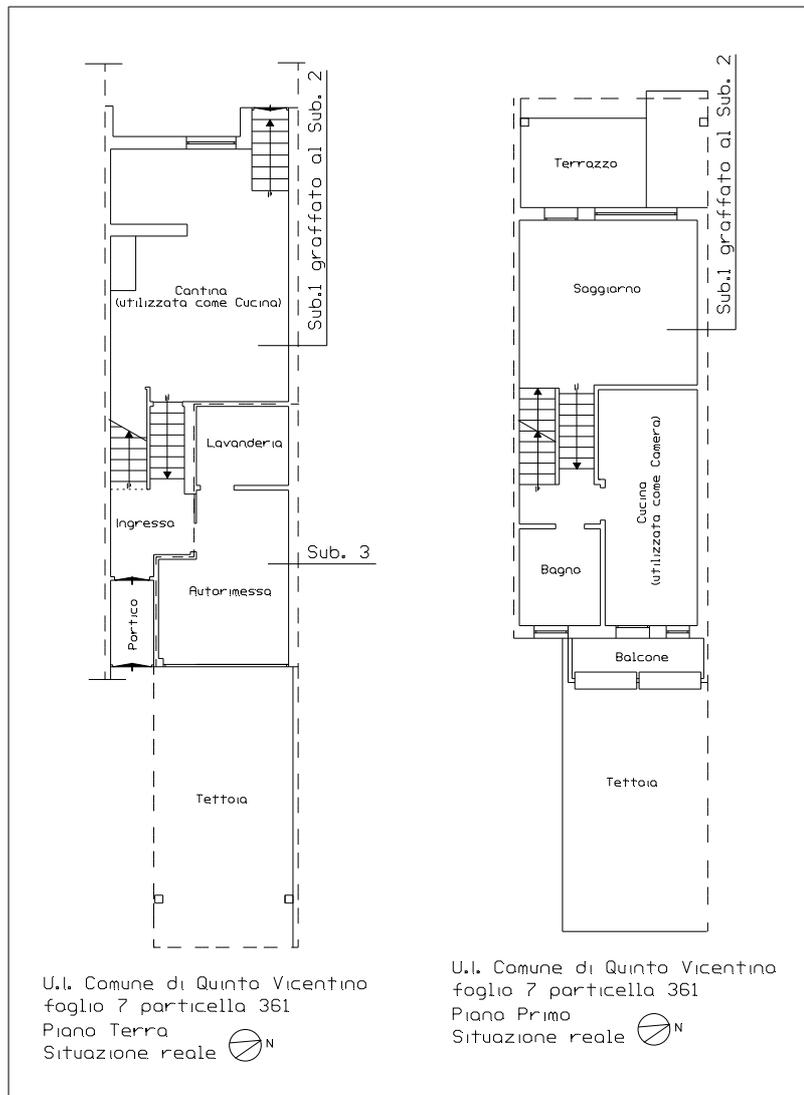
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



U.I. identificata con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con la particella 361 sub. 2 (abitazione unifamiliare, vedi All. 4)

Per questa Unità Immobiliare, che:

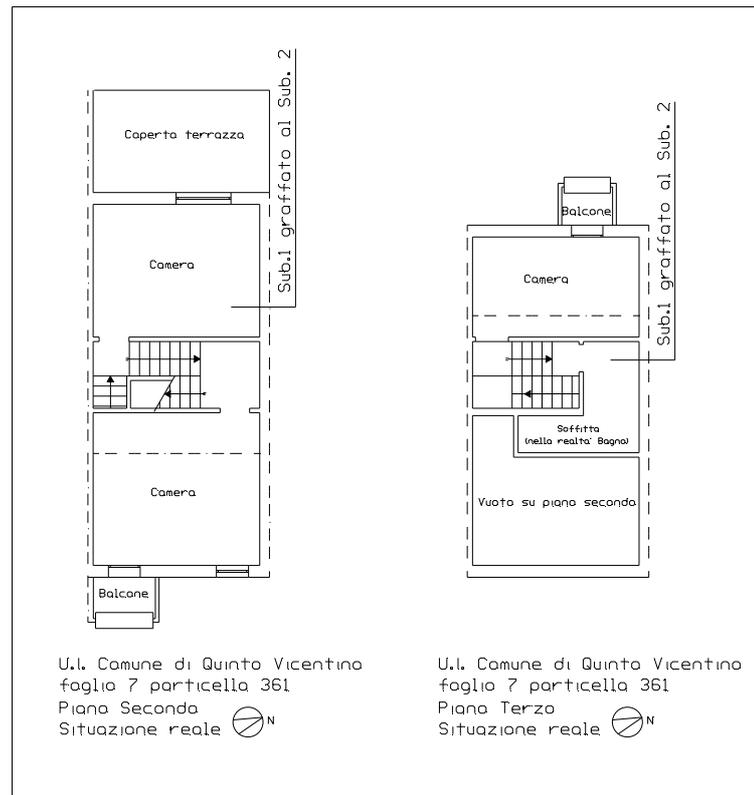
- si sviluppa su n. 4 Piani;
- presenta, così come riscontrato durante il sopralluogo, come distribuzione interna:
 - al Piano terra una cantina (utilizzata come cucina), un ingresso con rampe scale, con altezza di circa mt. 2,40; un modesto portico;
 - al Piano primo, oltre alla zona rampe scale, un soggiorno, una cucina (utilizzata come camera), un bagno, il tutto con altezza di circa mt. 2,70;
 - al Piano secondo, oltre alla zona rampe scale, n. 2 camere, con altezza variabile a seconda del singolo locale;
 - al Piano terzo, oltre alla zona rampe scale, una camera ed un ripostiglio (questo locale, in realtà, risulta utilizzato come bagno), il tutto con altezza variabile a seconda del singolo locale;



giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





- ha superficie netta del Piano terra dell'ingresso di circa mq. 6,30; del locale cantina (utilizzata come cucina) di circa mq. 40,00; del portico di circa mq.2,30;

- ha superficie lorda del Piano terra dell'ingresso di circa mq. 7,35; del locale cantina (utilizzata come cucina) di circa mq. 47,30; del portico di circa mq. 2,80;

Nota: per quanto riguarda la cantina si evidenzia che ai fini di risolvere alcune problematiche urbanistiche riscontrate una porzione della stessa verrà completamente resa inutilizzabile/interclusa attraverso opportune opere.

Di conseguenza le superfici della citata cantina, utilizzate per calcolare il valore dei beni oggetto di procedura, aggiornate, risultano essere pari, la netta, a circa mq. 30,50; la lorda, pari a circa mq. 35,50;

I costi per concretizzare quanto sopra verranno considerati in risposta ad altro quesito (in particolare "6.3");

- ha superficie netta del Piano primo, complessiva, di circa mq. 44,45;
 - ha superficie lorda del Piano primo, complessiva, di circa mq. 52,95;
 - ha superficie netta del Piano secondo, complessiva, di circa mq. 42,35;
 - ha superficie lorda del Piano secondo, complessiva, di circa mq. 50,40;
 - ha superficie netta del Piano terzo, della camera/zona rampa scala di circa mq. 23,60; del locale ripostiglio (dove in realtà risulta realizzato un bagno) di circa mq. 6,30;
 - ha superficie lorda del Piano terzo, della camera/zona rampa scala di circa mq. 29,00; del locale ripostiglio (dove in realtà risulta realizzato un bagno) di circa mq. 7,60;
 - ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo i lati nord e sud;
- per la determinazione della superficie commerciale sono stati utilizzati:

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- al piano terra per la superficie lorda dell'ingresso il coefficiente pari a 1; della cantina il coefficiente 0,66; per il portico il coefficiente 0,50;
- per il piano primo e per il piano secondo per la superficie, complessiva, lorda il coefficiente pari a 1;
- al piano terzo per la superficie lorda della camera il coefficiente pari a 1; del ripostiglio (dove in realtà risulta realizzato un bagno) il coefficiente 0,25.

Completano le dotazioni:

- n. 1 balcone e n. 1 terrazza al piano primo, della superficie complessiva di circa mq. 11,50, per i quali per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 0,33;

- n. 1 balcone al piano secondo, n. 1 balcone al piano terzo, della superficie complessiva di circa mq. 4,00, per i quali per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 0,33;

- n. 1 tettoia sul lato Via Don Ottorino Zanon della superficie complessiva di mq. 25,50; per la quale, visto quanto già precedentemente detto (in particolare prevista la sua rimozione/demolizione per problematiche urbanistiche), non viene considerato alcun coefficiente ai fini del calcolo della superficie commerciale per la determinazione del prezzo a base d'asta;

- n. 1 tettoia sul lato interno della superficie complessiva di mq. 7,50; per la quale, visto quanto già precedentemente detto (in particolare prevista la sua rimozione/demolizione per problematiche urbanistiche), non viene considerato alcun coefficiente ai fini del calcolo della superficie commerciale per la determinazione del prezzo a base d'asta;

- le aree esterne, libere da fabbricati, per le quali ai fini della determinazione della superficie commerciale, fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita è stato utilizzato il coefficiente 0,15; per la superficie eccedente la superficie dell'unità principale servita il coefficiente 0,10.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne:

- **il piano terra** ha superfici verticali ed orizzontali intonacate, in genere tinteggiate; pavimentazione locale cantina in ceramica, dell'ingresso in marmo; porte interne di legno; il locale cantina lungo il perimetro risulta rivestito con tavole di legno; rampe scale rivestite in ceramica;

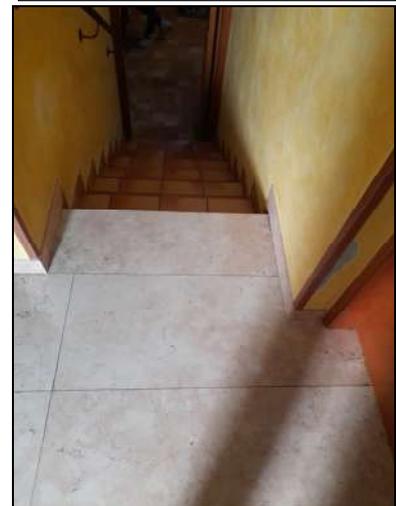
Ingresso



Ingresso



Rampa interna "particolare"



giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Cantina (utilizzata in parte come cucina)



Rampa di accesso all'area esclusiva esterna



- **il piano primo** ha superfici verticali/orizzontali intonacate, in genere tinteggiate; pavimentazione locali in ceramica così come in ceramica è il rivestimento del bagno; porte interne di legno; il locale bagno risulta dotato di water, bidet, doccia, lavabo e in quest'ultimo risulta installata la caldaia autonoma; rampe scale rivestite in ceramica; il balcone lato Via D. Ottorino Zanon ha pavimentazione in ceramica e parapetto intonacato e tinteggiato comprensivo di fioriere; la terrazza lato interno ha pavimentazione in ceramica e parapetto in metallo; viene precisato che nella cucina (utilizzata come camera) risultano pareti rivestite in ceramica e, da informazioni ricevute dalla parte Esecutata, risultano presenti scarichi ed alimentazioni impianti;

Rampa interna "particolare"



Soggiorno



Soggiorno

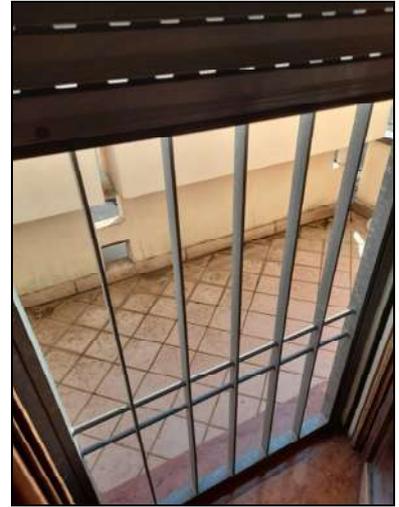


Terrazza lato Interno



Tettoia da rimuovere

Cucina (utilizzata come camera)



Bagno



- **il piano secondo** ha superfici verticali ed orizzontali in genere intonacate, in genere tinteggiate; una camera risulta rivestita, lungo il perimetro e il soffitto in andamento, con tavole di legno; pavimentazioni delle camere in legno; porte interne di legno; rampe scale rivestite in ceramica; il balcone lato Via D. Ottorino Zanon ha pavimentazione in ceramica e parapetto intonacato e tinteggiato comprensivo di fioriere;

Rampa interna "particolare"



Camera



Rampa interna "particolare"



Rampa interna "particolare"



Camera



Camera



- **il piano terzo** ha le superfici della camera rivestite, lungo il perimetro e il soffitto in andamento, con tavole di legno; pavimentazione della camera in legno; pavimentazione e rivestimento del ripostiglio, dove risulta in realtà presente un bagno, in ceramica; altre superfici intonacate e tinteggiate; il bagno risulta dotato di water, bidet, lavabo, doccia, vasca; nel bagno risulta presente una finestra per il tetto delle dimensioni di circa cm. 40 x 70; porte interne di legno; rampe scale rivestite in ceramica; il balcone lato opposto a Via D. Ottorino Zanon ha pavimentazione in ceramica e parapetto intonacato e tinteggiato comprensivo di fioriere;

Rampa interna "particolare"



Camera



Camera



Rampa interna "particolare"



Ripostiglio (presente in realtà un Bagno)

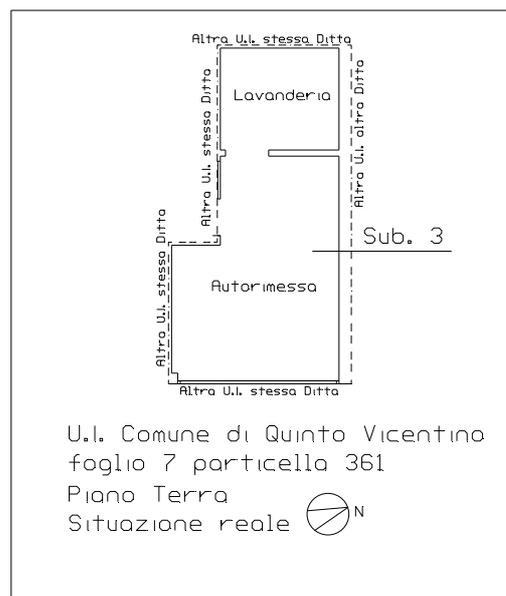


L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico (luce e Fm); idrico; fognario; TV; telefonico; citofonico; condizionamento; riscaldamento con caldaia autonoma ed elementi diffusori in ghisa; oltre a impianto luci esterne su aree libere da fabbricati.

U.I. identificata con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 3 (autorimessa, vedi All. 4)

Per questa Unità Immobiliare, che si sviluppa al Piano Terra; ha altezza di circa mt. 2,40; in parte risulta, così come riscontrato durante il sopralluogo, adibita a lavanderia, in parte, la superficie residua, adibita ad autorimessa; ha superficie netta della porzione lavanderia di circa mq. 4,70; della superficie autorimessa di circa mq. 12,70; ha superficie lorda della porzione lavanderia di circa mq. 5,50; della superficie autorimessa di circa mq. 14,50;

per la determinazione della superficie commerciale sia per la porzione lavanderia, sia per la porzione autorimessa è stato utilizzato il coefficiente pari a 0,66.



giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



L'U.I. ha superfici verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate; la parete di divisione tra la lavanderia e l'autorimessa è in cartongesso; il passaggio tra l'autorimessa e la lavanderia risulta privo di porta; sul passaggio tra l'autorimessa e la porzione abitativa risulta installata una porta in legno/vetro; la pavimentazione sia della porzione autorimessa sia della porzione lavanderia è in ceramica così come in ceramica è il rivestimento di alcune pareti della lavanderia; la lavanderia risulta dotata di lavello, water, scarico e alimentazione lavatrice; il portone di accesso carraio dell'autorimessa è in metallo. L'U.I. (autorimessa e lavanderia) risulta dotata di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario.

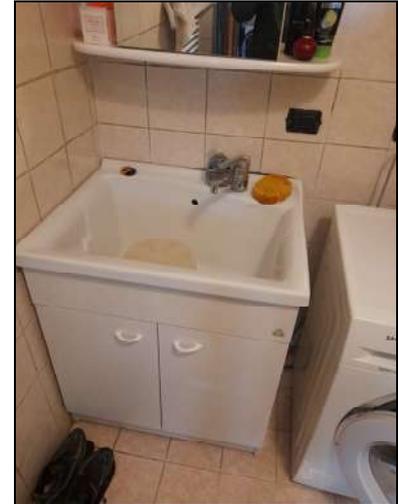
Autorimessa



Lavanderia



Lavanderia



Lavanderia



Le condizioni manutentive dell'intero edificio oggetto di procedura risultano complessivamente medie.

Per quanto riguarda gli impianti il sottoscritto esperto, nonostante durante il sopralluogo sia stata riscontrata una media situazione manutentiva, ritiene che li stessi, considerato che l'immobile è stato realizzato a metà degli anni 80, debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica (anche per la quantificazione dei costi per una eventuale regolarizzazione) da parte di un professionista impiantistico specializzato.

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Alla luce di quanto finora descritto la superficie commerciale di quanto oggetto di procedura identificato con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffato con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3, risulta pari a circa mq. 210,00.

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, quanto oggetto di procedura risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), con scadenza 08/03/2029. Il documento (Vedi All. 5) è stato fornito dalla parte Esecutata.

Dal documento in questione risulta che quanto oggetto di procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica D**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 6):

i bene oggetto di procedura, pignorati, risultano identificati catastalmente con:

COMUNE DI QUINTO VICENTINO Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 361 sub.1 graffata con particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3

il tutto intestato **per la quota di proprietà di:**

1/2 in regime di separazione dei beni al Signor ----- nato a ----- il -----

1/2 in regime di separazione dei beni alla Signora ----- nata a ----- il -----.

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

è stato acquisito l'estratto in questione (Vedi All. 6).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

al fine di acquisire i documenti richiesti è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia con l'identificativo "7".

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

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 22 Settembre 2021;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 22 Settembre 2001;
- a seguito delle ricerche è stata riscontrata la presenza di un atto con data 14 Novembre 1987 (Vedi successiva risposta al Quesito 5);
- la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 30 Giugno 1987;

il sottoscritto, non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto (considerato il ventennio) con data precedente alla meccanizzazione del catasto, non produce per i beni pignorati l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente alla meccanizzazione.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per le U.I. oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni (Vedi All. 3):
 - A) unità iniziale identificata con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 14 Qualità: PRATO IRRIG superficie mq. 22.809,00; dall'impianto meccanografico del 31/12/1974;

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- B) a seguito di FRAZIONAMENTO del 09/06/1985 in atti dal 17/07/1985 (n. 34585) dalla particella 14 veniva derivata la particella 329 di mq. 1.490,00. La Qualità rimaneva invariata; dalla particella 329 veniva derivata la particella 325 di mq. 510,00. La Qualità rimaneva invariata; dalla particella 325 veniva derivata la particella 361 di mq. 40,00. La Qualità rimaneva invariata;
- C) a seguito di TIPO MAPPALE del 05/06/1985 protocollo n. VI0248614 in atti dal 22/11/2012 (n. 52373.1/1985) alla particella 361 venivano fuse, previa soppressione, le particelle 365 e 404. A seguito dell'aggiornamento catastale la superficie della particella 361 passava da mq. 40,00 a mq. 182,00; la Qualità della particella 361 variava da PRATO IRRIG a ENTE URBANO;
- presso la Sezione Catasto Fabbricati (Vedi All.6):
- A) U.I. iniziali identificate con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata alla particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) a seguito di CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/07/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 3147/1985) per le U.I. identificate con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata alla particella 361 sub. 2; particella 361 sub.3 venivano inseriti dati relativi alla Categoria/Classe/Consistenza/Rendita;
- C) a seguito di VARIAZIONE dell'01/01/1992 Variazione del quadro tariffario per le U.I. identificate con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata alla particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3, venivano aggiornate le Rendite;
- D) a seguito di VARIAZIONE del 09/11/2015 per le U.I. identificate con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata alla particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3 venivano inseriti i dati di superficie.

Considerata la suddetta storia catastale e quanto riportato nella documentazione urbanistica si precisa che quanto oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, è stato edificato inizialmente su terreni identificati con Comune di Quinto Vicentino Foglio 7 particelle 361, 365, 404 (N.B. quest'ultime due particelle, successivamente, venivano soppresse e fuse alla prima).

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

i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione notarile ottenuta risultano formalmente rispondenti.

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

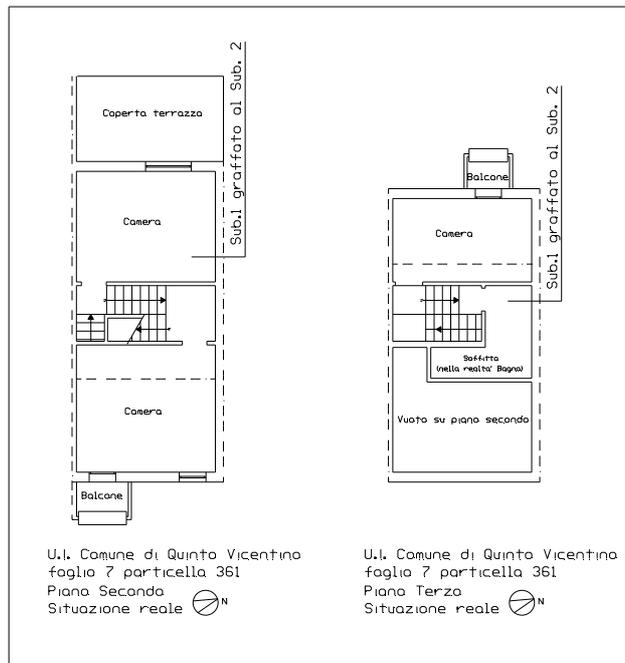
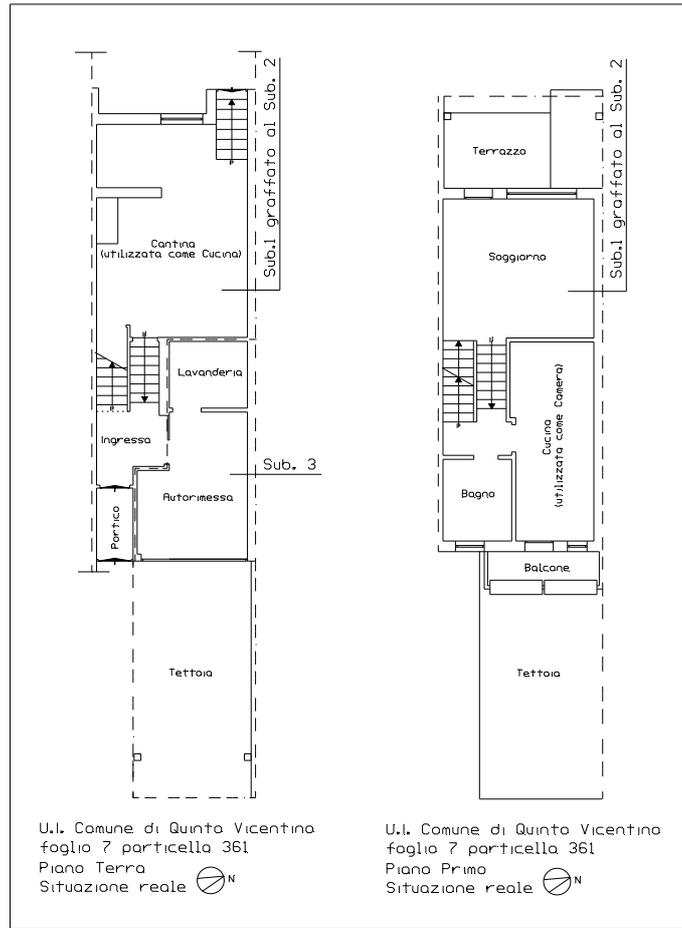
eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

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

U.I. identificata con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con la particella 361 sub. 1; particella 361 sub. 3

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi



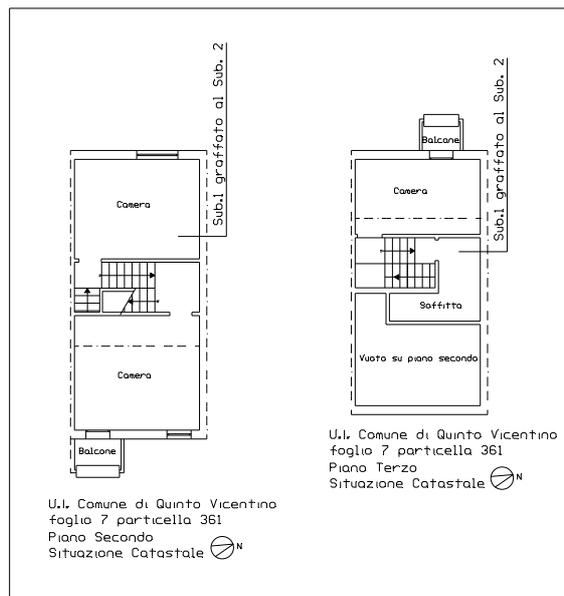
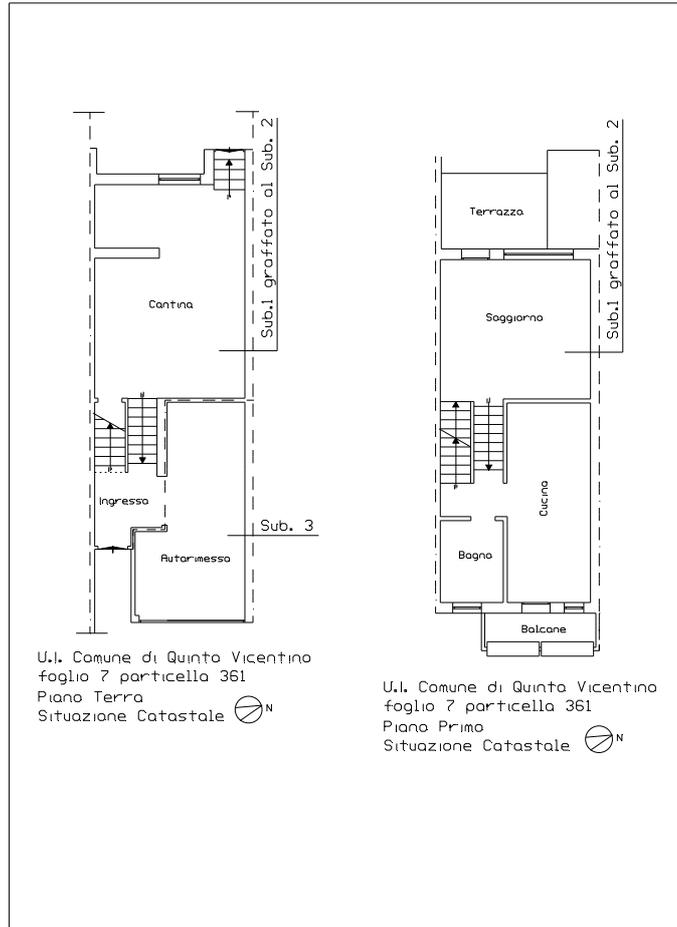


giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



e la situazione riportata nelle planimetrie catastali attualmente depositate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio -

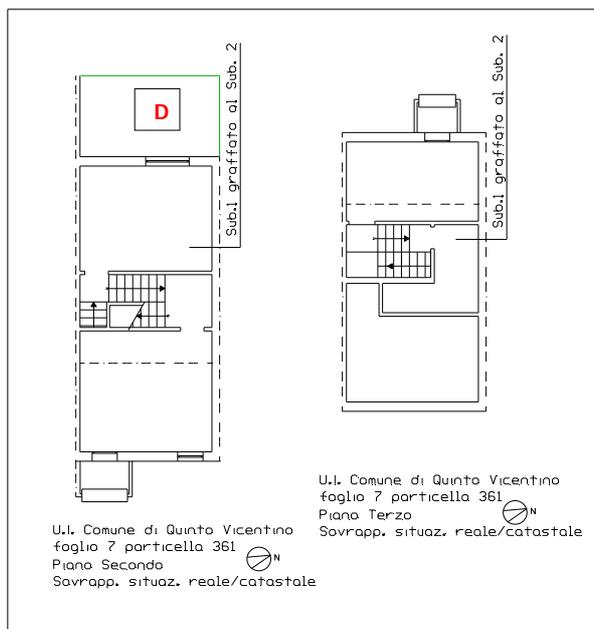
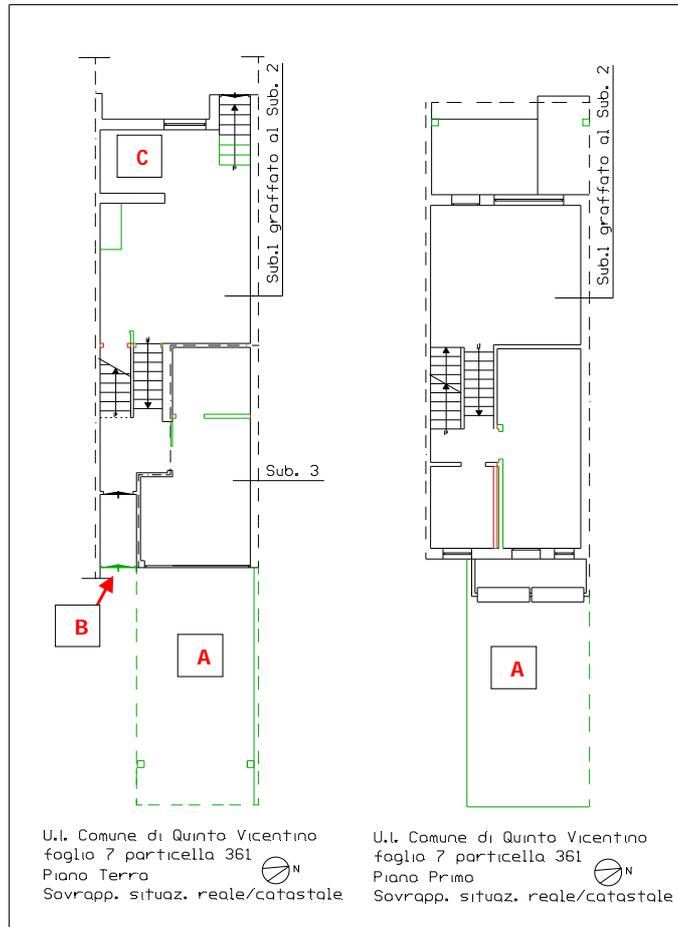


giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



sono state riscontrate difformità riportate di seguito



giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



precisando che sono state indicate:

- in verde le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale;
- in rosso le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale.

La situazione di cui sopra deve essere comunque aggiornata sulla base delle soluzioni previste per risolvere parte delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio/urbanistica delle U.I. oggetto di procedura (Vedere risposta al successivo quesito “6.3”) dato che, in particolare (Vedere per riferimenti planimetrie sopra), per la/il:

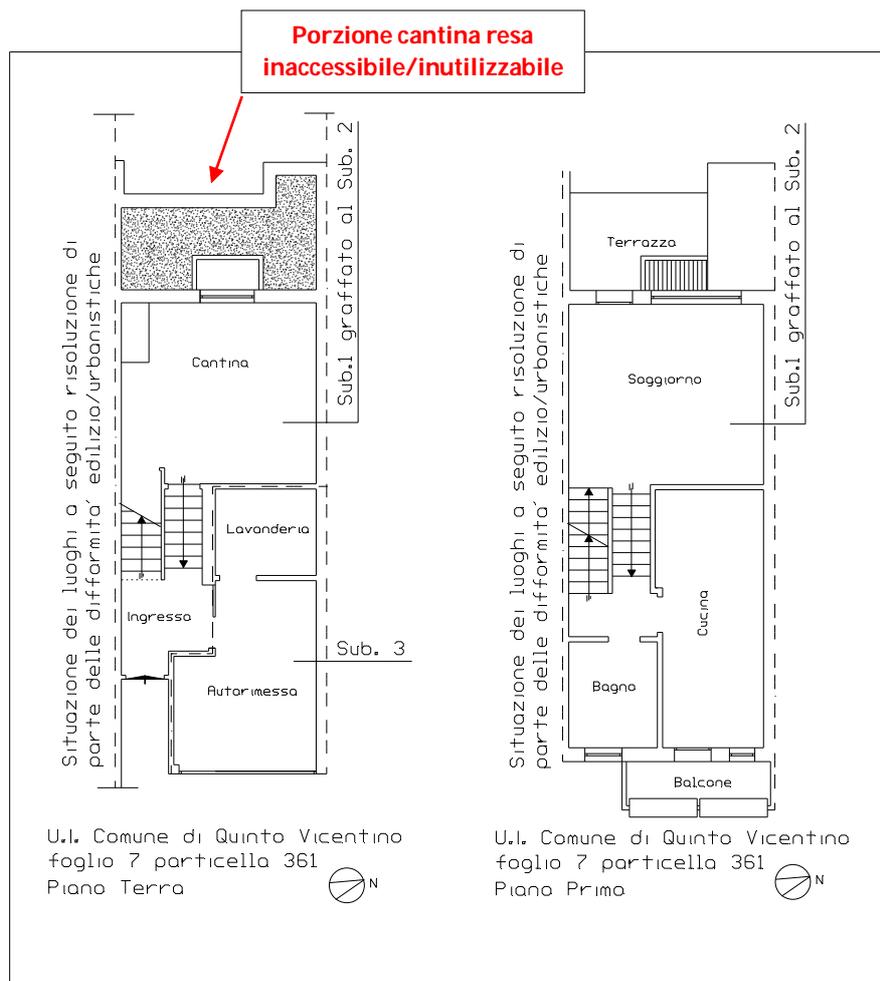
Tettoia (Pos. A): è stato previsto il ripristino dei luoghi attraverso la sua completa rimozione/demolizione;

portico chiuso con Porta (Pos. B): è stato previsto il ripristino dei luoghi attraverso la rimozione della “porta”;

Porzione di cantina (Pos. C): è stato previsto il ripristino dei luoghi rendendo inaccessibili/inutilizzabile la “Porzione” attraverso la chiusura della forometria presente sulla muratura lato cortile interno; la realizzazione di muro in calcestruzzo a completamento della porzione di muro già esistente compreso adeguata forometria/serramenti/isolamenti, bocca da lupo; riempimento del volume residuo con inerte; etc.;

Tettoia (Pos. D, coperto esistente terrazza) : è stato previsto il ripristino dei luoghi attraverso la sua completa rimozione.

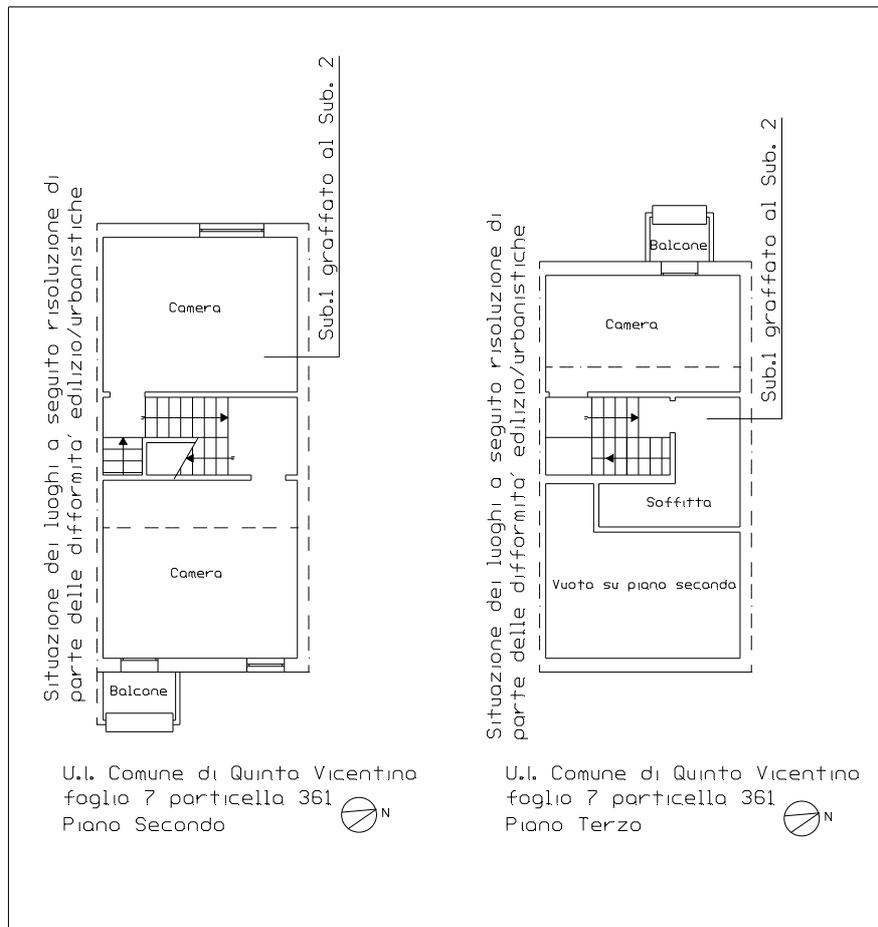
Il confronto tra la situazione aggiornata sulla base dei suddetti previsti interventi:



giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





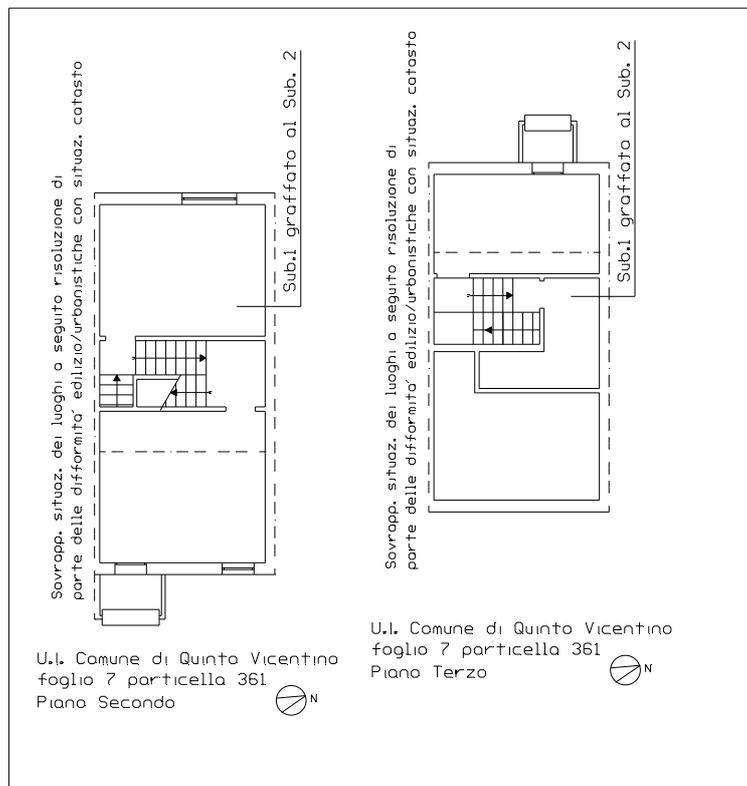
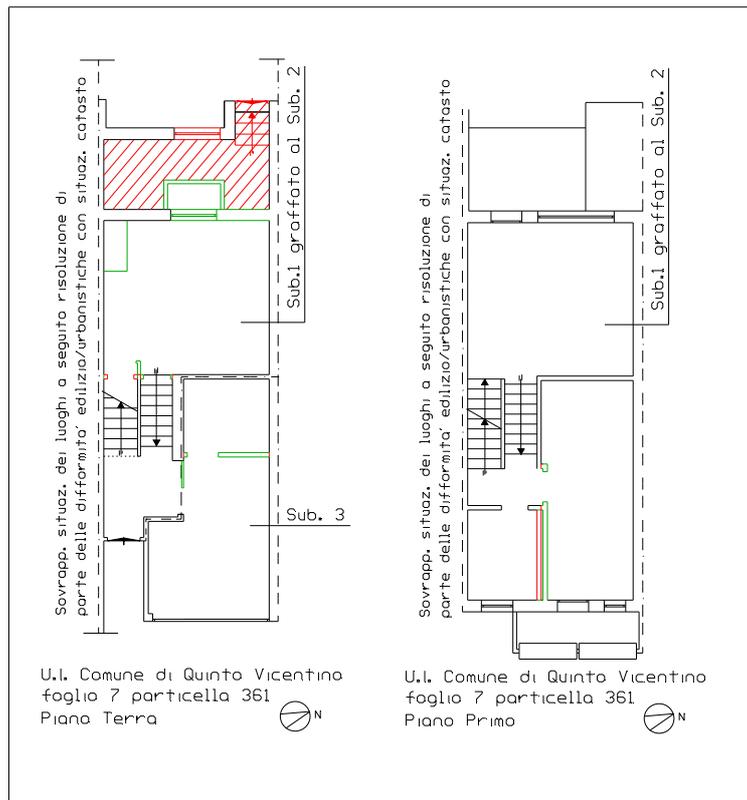
con la situazione riportata nelle planimetrie catastali attualmente depositate nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – (già precedentemente inserite nella presente relazione) ha comunque evidenziato difformità riportate nelle seguenti planimetrie, precisando che sono state indicate:

- in verde le difformità tra la situazione reale aggiornata e la situazione catastale;
- in rosso le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale aggiornata

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Considerato quanto sopra si ritiene, quindi, che le difformità riscontrate incidano, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari, pertanto le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferite alle U.I. identificate con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffato con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3 sono da considerare non conformi allo stato dei luoghi (aggiornato, quest'ultimo, con le soluzioni previste al fine di risolvere parte delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio/urbanistico).

Il sottoscritto ritiene che al fine di risolvere le problematiche riscontrate debba essere redatta opportuna pratica di aggiornamento catastale presso la Sezione Fabbricati (Denuncia di Variazione Docfa) con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc. di circa **€1.200,00**;

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal prezzo a base d'asta (Vedi quesito 12).

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

A) Soggetti:

----- nato a ----- (---) il -----

----- nata a ----- (---) il -----

Titolo: ATTO DI COMPRAVENDITA, per la quota complessiva di 1/1 della **piena proprietà** (1/2 Signor -----, 1/2 Signora -----) in data ----- n. -----/----- di Rep./Racc. Notaio -----, trascritto a Vicenza in data ----- ai n.ri ----- R.G./R.P., registrato a Vicenza l'----- al n. ---- Serie --- (Vedi All. 1, da Signori ----- e -----).

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Soggetto: -----
 ----- (per la quota intera della proprietà superficiaria degli immobili in Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffato con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3, fino al 14/11/1987; per la proprietà dei terreni fino al 16/04/2003)

B) Soggetti: ----- e -----

Titolo: ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA della quota intera della piena proprietà superficiaria degli immobili siti in Comune di Quinto Vicentino, NCEU Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3, del ----- Notaio ----- n. ----- di Rep., trascritto ai n. -----/----- dell'----- (dal 14/11/1987 fino al 10/12/2001);

C) Soggetto: ----- e ----- (dal 10/12/2001 fino al 19/12/2006);

Titolo: ATTO DI COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, trascritto in data ----- ai n.ri -----/----- avente ad oggetto quota intera della piena proprietà superficiaria degli immobili siti in Comune di Quinto Vicentino, NCEU Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3;

D) Soggetto: ----- e ----- (dal 16/04/2003 fino al 19/12/2006);

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Titolo: ATTO DI ASSEGNAZIONE DI TERRENO del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----
-----, trascritto in data ----- ai n.ri -----/----- avente ad oggetto la quota intera della piena
proprietà dei terreni in Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particelle 361, 365, 404;

E) Soggetti: (dal 19/12/2006 ad oggi);

----- nato a ----- (--) il -----

----- nata a ----- (--) il -----

Titolo: Vedi Quesito 5.1.

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

l'edificio oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, risulta attualmente insistere sulla particella
identificata con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361.

Si allega (Vedi All. 2) estratto di mappa wegis, con evidenziato in giallo la stessa.

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

a seguito delle ricerche eseguite (Vedasi, in particolare, quanto riportato nella certificazione recuperata
presso il Comune di Quinto Vicentino a seguito dell'accesso agli atti) risulta che l'edificio oggetto di procedura è
stato realizzato nella metà degli anni 80.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

sono stati trovati presso l'Archivio del Comune di Quinto Vicentino Settore Tecnico i seguenti
documenti:

- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE
URBANISTICA ED EDILIZIA n. 396 del 24/03/1983, con oggetto "Costruzione di edificio a schiera ad uso
abitazione" (Vedi All. 8);

- CERTIFICATO TOTALE DI ABITABILITA' Pratica Edilizia n. 15 anno 1982 n. 64/82 di Prot. del
23/08/1985 (Vedi All. 9);

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ai sensi art. 22 commi 1 e 2 TUE (Interventi Minori) Prot. n. 6703 del
28/07/2005, con oggetto "Realizzazione di una pompeiana" (Vedi All. 10).

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

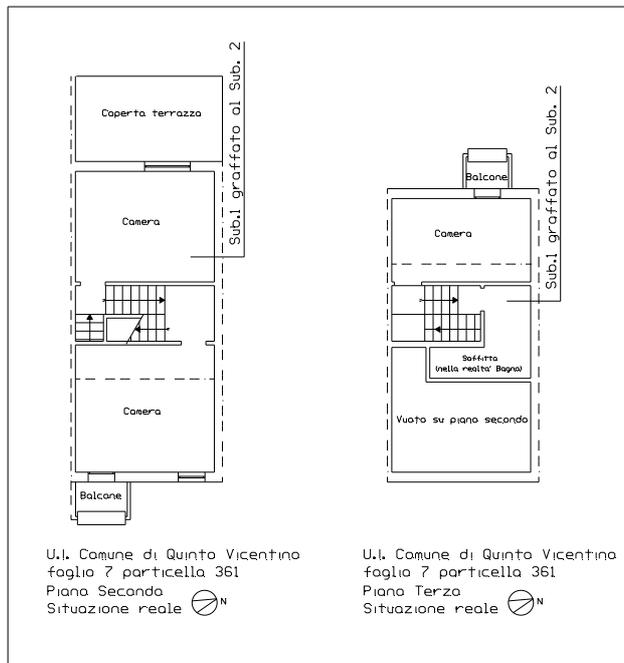
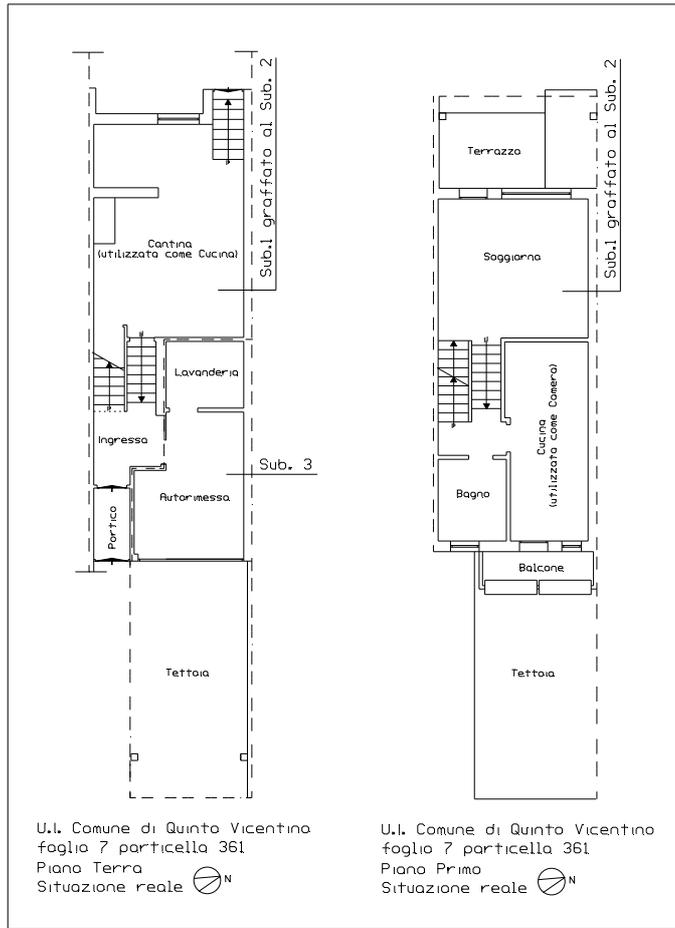
**U.I. identificata con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con particella
361 sub. 2; particella 361 sub. 3**

dal confronto tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi:

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



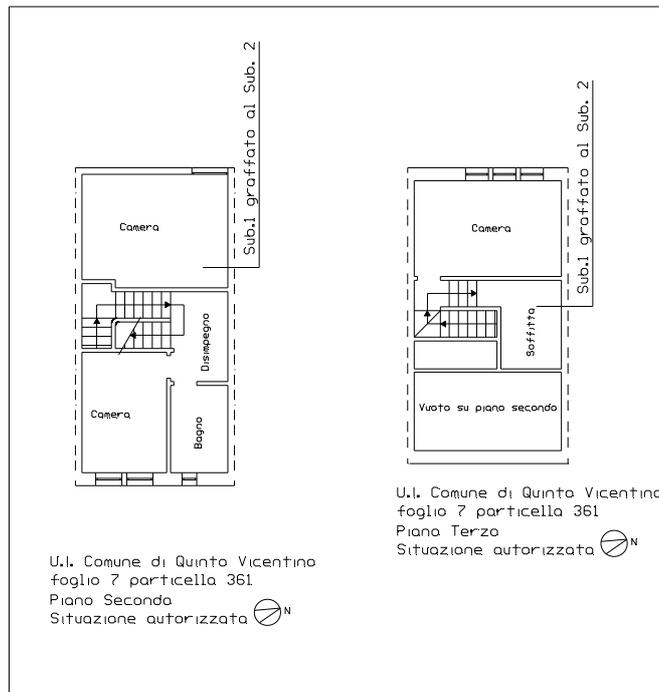
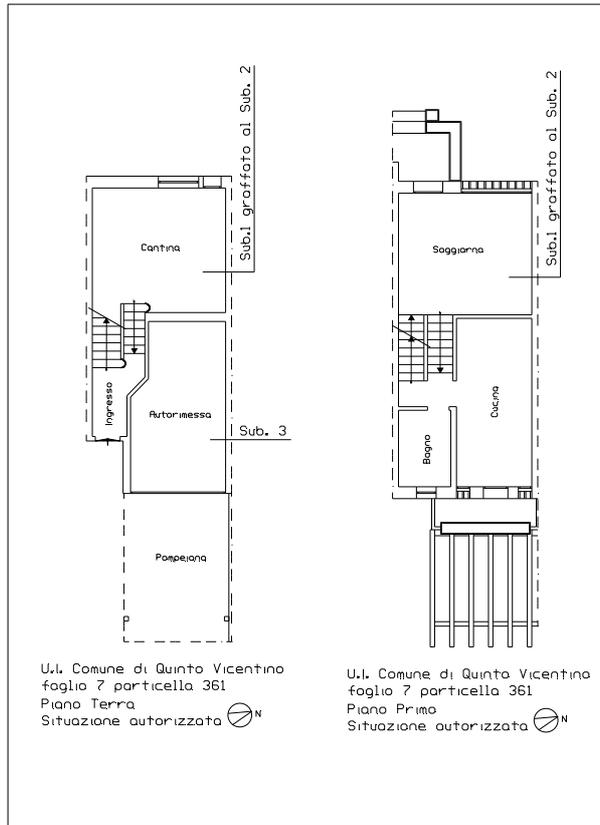


giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



con la situazione ottenuta sulla base della documentazione presente nell'archivio edilizia privata del Comune di Quinto Vicentino

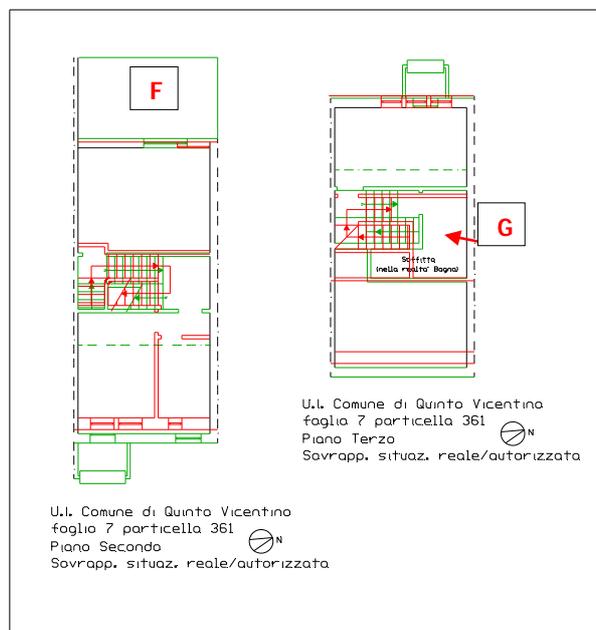
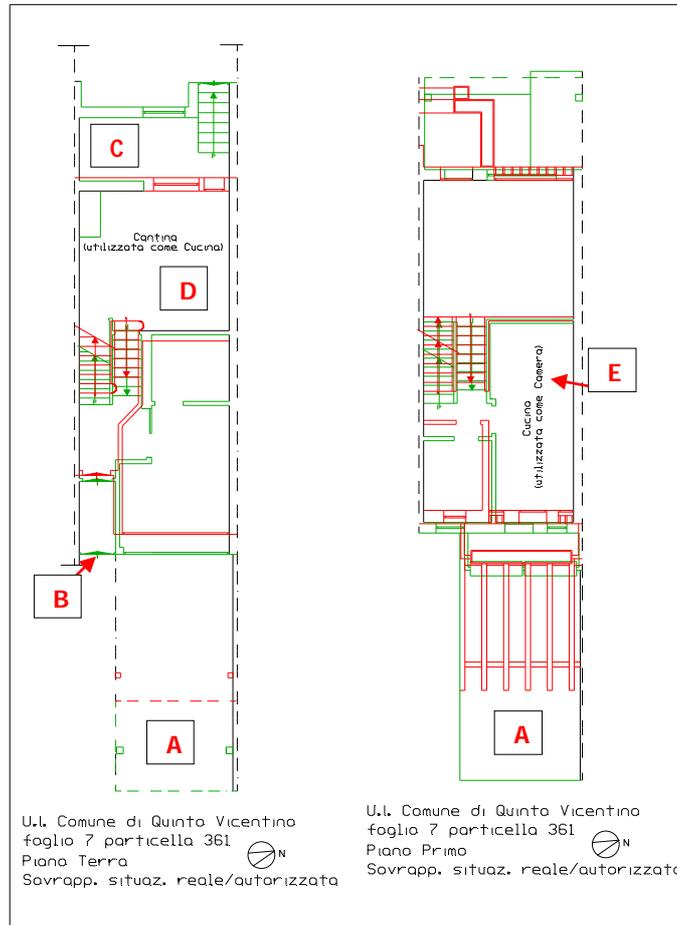


giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



sono state ottenute apposite planimetrie sulle quali sono state indicate le difformità riscontrate



giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



precisando che sulle stesse sono state indicate:

- in verde le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata;
- in rosso le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale.

In definitiva sono state riscontrate le seguenti problematiche (elenco non esaustivo):

- difformità volumetriche;
- difformità nella destinazione (in particolare al piano terra catastalmente n. 1 locale cantina, nella realtà utilizzata come cucina; al piano primo catastalmente una cucina, nella realtà utilizzata come camera; al piano terzo catastalmente una soffitta, nella realtà utilizzata come bagno);
- difformità sui muri portanti;
- difformità forometriche;
- difformità nella distribuzione interna;
- etc.

Considerata la situazione sopra descritta le U.I. identificate con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3 risultano NON REGOLARI dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

Ai fini della regolarizzazione di quanto sopra il sottoscritto esperto, dopo opportuno confronto con l'ufficio edilizia privata del Comune di Quinto Vicentino, ritiene opportuno per la/il (riferimento planimetrie "sovrapposizione situaz. Reale/autorizzata" precedentemente inserite)

Tettoia (Pos. A): prevedere il ripristino dei luoghi attraverso la rimozione/demolizione, perché realizzata in difformità alla D.I.A. Prot. n. 6703 del 28/07/2005 (Vedi All. 10, la stessa prevedeva una pompeiana con dimensioni inferiori) con un costo stimato di circa € 900,00 (Nota: trattasi di costo stimato pertanto lo stesso potrebbe subire successivamente variazioni. L'esatto importo potrà essere definito solo nel momento in cui si deciderà di eseguire l'intervento; solo a seguito di puntuale offerta da parte di ditta specializzata). Il sopracitato stimato importo sarà, successivamente, dedotto dal prezzo a base d'asta (Vedi quesito 12);

portico chiuso con Porta (Pos. B): prevedere il ripristino dei luoghi attraverso rimozione della "porta", con un costo stimato di circa € 200,00 (Nota: trattasi di costo stimato pertanto lo stesso potrebbe subire successivamente variazioni. L'esatto importo potrà essere definito solo nel momento in cui si deciderà di eseguire l'intervento; solo a seguito di puntuale offerta da parte di ditta specializzata). Il sopracitato stimato importo sarà, successivamente, dedotto dal prezzo a base d'asta (Vedi quesito 12);

Porzione di cantina (Pos. C): prevedere il ripristino dei luoghi rendendo inaccessibile/inutilizzabile la "porzione" attraverso la chiusura della forometria presente sulla muratura lato cortile interno; la realizzazione di muro in calcestruzzo a completamento della porzione di muro già esistente compreso adeguata forometria/serramenti/isolamenti, bocca da lupo; riempimento del volume residuo con inerte; etc.; con un costo complessivo stimato di circa € 3.800,00 (Nota: trattasi di costo stimato pertanto lo stesso potrebbe subire successivamente variazioni. L'esatto importo potrà essere definito solo nel momento in cui si deciderà di eseguire l'intervento; solo a seguito di puntuale offerta da parte di ditta specializzata). Il sopracitato stimato importo sarà, successivamente, dedotto dal prezzo a base d'asta (Vedi quesito 12);

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



locale Cantina utilizzato come cucina (Pos. D): confermare, considerata l'altezza del locale (mt. 2,40), la destinazione prevista catastalmente "Cantina". Non vengono previsti costi visto che la zona cucina è nella porzione di edificio considerata al punto precedente (per la quale è stato previsto il ripristino dei luoghi);

Cucina utilizzata come camera (Pos. E): confermare la destinazione prevista catastalmente "Cucina". Non si prevedono costi considerato che il locale risulta già dotato degli idonei impianti;

Tettoia (Pos. F coperto della esistente terrazza) : prevedere il ripristino dei luoghi attraverso la rimozione/demolizione, perché realizzata senza preventiva autorizzazione, con un costo stimato di circa **€900,00** (Nota: trattasi di costo stimato pertanto lo stesso potrebbe subire successivamente variazioni. L'esatto importo potrà essere definito solo nel momento in cui si deciderà di eseguire l'intervento; solo a seguito di puntuale offerta da parte di ditta specializzata). Il sopracitato stimato importo sarà, successivamente, dedotto dal prezzo a base d'asta (Vedi quesito 12);

Soffitta utilizzata come bagno (Pos. G): confermare la destinazione prevista catastalmente "Soffitta" e a tale fine il sottoscritto prevede la rimozione dei sanitari attualmente installati, la chiusura/l'intercettazione delle tubazioni, il ripristino della/del pavimentazione/rivestimento in ceramica, con un costo stimato di circa **€600,00** (Nota: trattasi di costo stimato pertanto lo stesso potrebbe subire successivamente variazioni. L'esatto importo potrà essere definito solo nel momento in cui si deciderà di eseguire l'intervento; solo a seguito di puntuale offerta da parte di ditta specializzata). Il sopracitato stimato importo sarà, successivamente, dedotto dal prezzo a base d'asta (Vedi quesito 12).

Per le difformità residue, relative ai volumi; alle forometrie; alla distribuzione interna; alle superficie destinate al parcheggio; etc. il sottoscritto esperto stima un costo per la redazione delle opportune pratiche, invio delle stesse agli Enti preposti per rilasciare l'autorizzazione, oneri sanzionatori, diritti pari a, circa, **€5.800,00** importo, questo, che, successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. Premesso che l'importo sopra riportato deriva da una stima basata sulle informazioni ottenute dal Comune di Quinto Vicentino viene precisato che lo stesso (importo) potrebbe subire successivamente variazioni.

L'importo certo del sopracitato costo potrà essere definito, dopo la vendita, solo a seguito di puntuale confronto tra il futuro proprietario e l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto Vicentino con il quale, nel momento in cui si deciderà di regolarizzare le difformità riscontrate, dovranno essere concordate le opportune reali soluzioni urbanistiche (e di conseguenza i puntuali costi).

6.4 Abitabilità e agibilità:

quanto oggetto della presente relazione considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Quinto Vicentino, RISULTA DOTATO DI CERTIFICATO DI ABITALITA' (Vedi All. 9).

Considerato comunque che sono state riscontrate difformità rispetto a quanto autorizzato che comportano modifiche alle condizioni di sicurezza, all'igiene, alla salubrità e agli impianti, il sottoscritto ritiene i documenti sopra richiamati superati, pertanto l'Abitabilità dovrà essere nuovamente richiesta ed ottenuta.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

è stato acquisito il documento in questione (Vedi All. 11).

Dalla lettura dello stesso risulta che l'area interessata dalla presente procedura, identificata con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361:



nel Piano degli Interventi ricade in

- "Zona residenziale C2.1" – residenziale di espansione (art. 24 del P.I.) (Prevalentemente);
- Viabilità comunale (Marginalmente);
- "Zona F" a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse: Giardino Pubblico di quartiere art. 33 NTO PI (Marginalmente);

nel P.A.T.

Ambito Territoriale Omogeneo

- A.T.O. Numero 01: residenziale (art. 25 del P.A.T.) (Interamente)

Carta dei Vincoli

- P1 – pericolosità moderata del rischio idraulico e idrogeologico (art. 8 del P.A.T.) (Interamente)
- Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003 (Interamente)

Carta delle Fragilità

- Aree idonee della Compatibilità geologica ai fini urbanistici (art. 22 del P.A.T., art. 40 del P.I.) (Interamente)

Carta delle Trasformabilità

- Area di urbanizzazione consolidata: residenza e servizi per la residenza (Interamente)

etc.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitori:

Signori ----- e -----

7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 12):

attualmente così come alla data di trascrizione del pignoramento (22/09/2021):

- il Signor ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- (---) in Via -----;
- la Signora ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- (---) in Via -----

-----.

7.3 Possesso:

presso i beni pignorati risultano residenti la Signora ----- (una delle due parti Esecutate) con la sua famiglia costituita dalla stessa e dai seguenti Signori: -----

----- (Vedi All. 12).

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

non viene quantificato alcun canone di locazione dato che i beni oggetto di procedura risultano occupati dalla Signora ----- (una delle due parti Esecutate) con la propria famiglia.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) - verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data ----- ai n.ri -----/----- RG/RP, Atto Giudiziario da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data ----- n. ---- Rep. a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. -----, contro Signori ----- nato a ----- il --- ----- C.F. ----- e ----- nata a ----- il ----- C.F. -----

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



ISCRIZIONI

A) - **ipoteca volontaria** del ----- ai n.ri ----/---, atto Notaio ----- n. ----/----- di Rep. del -----, a favore di ----- con sede a ----- C.F. -----, a carico dei Signori ----- e -----; iscrizione per la somma capitale €202.000,00, ipoteca €303.000,00, durata 25 anni.

Grava la quota intera della piena proprietà degli Immobili siti in Comune di Quinto Vicentino, distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con la particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3;

Surrogata con annotazione n. ----/--- del ----- (atto del ----- n. ---- di Rep. Notaio -----) a favore della ----- sede ----- CF. -----.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

i beni oggetto di procedura non sono costituiti in condominio.

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

nessun particolare onere e vincolo.

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

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

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

i beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

non ci sono spese di gestione non essendo i beni oggetto di stima parte di un complesso costituito in condominio.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

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

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



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

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

12.2 Valore di mercato attribuito:

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

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

Premesso che:

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

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

la "SEL"

comprende:

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

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

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

eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha:

- definito il “segmento di mercato” (Vedi All. 13 Punto 1);
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”

(Vedi All. 13 Campione di dati Immobiliari);

- indicato i rapporti mercantili (Vedi All. 13 Punto 1);
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili, Vedi All. 13 Punto 3);
- definito i “prezzi marginali” (Vedi All. 13 Punto 4);

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, All. 13 Punti 5-6-7) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili/inestimabili, che il più probabile valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di circa mq. 210,00, risulta essere di, circa :

€147.778,58 (diconsi Euro centoquarantasettemilasettecentosettantotto/58)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

€703,71/mq (diconsi Euro settecentotre/71 a metro quadrato).

Quindi ricapitolando considerato che i costi da sostenere per:

- rimuovere la Tettoia lato Via Don Ottorino Zanon risultano pari a circa €900,00;
- rimuovere la porta di chiusura del portico lato Via Don Ottorino Zanon risultano pari a circa €200,00;
- rendere inaccessibile/inutilizzabile una parte del locale cantina risultano pari a circa €3.800,00
- rimuovere la Tettoia (coperto dell’esistente terrazza) lato opposto a Via Don Ottorino Zanon risultano

pari a circa €900,00;

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- riportare nella sua destinazione iniziale “soffitta” il bagno presente al piano terzo risultano essere pari a circa €600,00;

- la regolarizzazione delle U.I. oggetto di relazione dal punto di vista catastale, risultano pari a circa € 1.200,00;

- la regolarizzazione delle difformità Urbanistiche residue, risultano pari a circa, €5.800,00;

eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato delle U.I. identificate con Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata con il sub. 2; particella 361 sub. 3 sarà pari a (€€147.778,58 - € 900,00 - €200,00 - €3.800,00 - €900,00 - €600,00 - €1.200,00 - €5.800,00)

€134.378,58 (diconsi Euro centotrentaquattromilatrecentosettantotto/58)

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;

• le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (esclusi i costi), risulta essere pari a circa €134.778,58;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad $(€134.378,58 \times 0.15) = €20.156,79$;

il **valore a base d’asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€134.778,58 - €20.156,79= **€114.221,79 arrotondato a**

€114.220,00 (diconsi Euro centoquattordicimiladuecentoventi/00).

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

il pignoramento considera, sui beni oggetto di procedura la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



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

per la parte Esecutata è stato richiesto Certificato di Residenza Storico, Estratto per Riassunto del Registro degli atti di matrimonio.

Certificato di residenza storico è stato richiesto anche per i Soggetti Terzi che occupano i beni oggetto della presente relazione insieme con uno dei due soggetti che costituisce la parte Esecutata.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 12) risulta che:

- le parti costituenti la parte Esecutata hanno contratto matrimonio in data -----;
- successivamente con sentenza del Tribunale di Vicenza n. ----- emessa il -----, depositata in cancelleria il ----- e passata in giudicato il ----- è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- il Signor ----- risulta residente dal ----- in Comune di ----- in Via -----, --;
- la Signora ----- risulta residente dal ----- in Comune di ----- in Via -----, ---, quindi presso i beni oggetto di procedura. Si precisa che presso i beni in questione risulta risiedere la Signora con la sua famiglia.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale:

- nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta la seguente annotazione:

REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI IN DATA 18/05/2022.

15) PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITA'

si segnalano difformità edilizio/urbanistiche/catastali.

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

Il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 14).

Eseguita opportuna analisi dalla stessa sono stati estrapolati i dati ritenuti "comparabili" con i beni oggetto di procedura.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti (Vedi All. 15).

La prima attività è stata quella di adattare il file fornito da Astalegale alle esigenze della presente relazione, attraverso:

- l'eliminazione delle colonne "Tribunale", "Tipo Procedura", "Comune";
- l'inserimento delle colonne "S.L.C. (Superficie lorda Commerciale)", "€/mq", "note"; "% su valore perizia";
- l'eliminazione della procedure "non aggiudicate";
- l'eliminazione delle procedure non con tipologia "Abitativa" e di quelle non ritenute "Comparabili" con i beni oggetto della presente relazione;

la seconda attività è stata quella di procedere con il calcolo, considerati i beni utilizzati come comparabili:

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- del complessivo prezzo di aggiudicazione (somma di tutti i singoli prezzi)
(Vedere Colonna N, € 663.000,00);
- della complessiva superficie lorda commerciale (somma di tutte le singole superfici)
(Vedere Colonna O, mq 924,00);

la terza attività è stata quella di :

- calcolare il valore unitario medio a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata, applicando il metodo della media (rapporto tra €663.000,00/mq 924,00), pari a €717,53;
- identificare i valori unitari “minimi” e “massimi” a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata (rispettivamente €519,93 e €897,32).

Ora considerato che:

- dall'applicazione dei suddetti dati alla superficie lorda commerciale dei beni oggetto della presente procedura (Vedi All. 13), questa pari a circa mq. 210,00 si ottengono i seguenti risultati:

1) con valore unitario minimo	mq. 210,00 x € 519,93=	€	109.185,44=
2) con valore unitario massimo	mq. 210,00 x € 897,32=	€	188.437,50=
3) con valore unitario medio	mq. 210,00 x € 717,53=	€	150.681,82=

- il valore a base d'asta indicato dal sottoscritto dei beni oggetto di procedura (già al netto dei costi di ripristino dei luoghi/per le regolarizzazioni catastale/urbanistica, della riduzione del 15% per vendita forzata) risulta essere pari a €114.220,00;

- ai fini di una possibile vendita all'asta, sulla base delle attuali indicazioni/informazioni fornite dal G.E. ai Delegati, quanto oggetto di procedura dovrebbe essere posto in vendita:

- al primo esperimento al valore minimo di (-25%) € 85.665,00;
- al secondo esperimento al valore minimo di (-25%) € 64.248,75;
- al terzo esperimento al valore minimo di (-25%) € 48.186,56;

sembra probabile che la vendita dei beni considerati nella presente relazione possa avvenire, considerato il valore medio (pari a circa €150.681,82), probabilmente al primo esperimento.

Il sottoscritto evidenzia, comunque, il numero limitato di comparabili utilizzati per eseguire i conteggi (per indisponibilità di ulteriori dati).

Cassola, lì 27/03/2022

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



ALLEGATI:

- 1 Atto Notaio ----- Rep. n. ----- del -----
- 2 Estratto Wegis Comune di Quinto Vicentino Fg. 7
- 3 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -
Sezione Catasto Terreni U.I. Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361
- 4 Elaborato planimetrico completo di elenco subalterni
- 5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 6 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -
Sezione Catasto Fabbricati Unità Immobiliari Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella
361 sub. 1 graffata alla particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3
- 7 Planimetrie catastali U.I. Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella 361 sub. 1 graffata
alla particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3
- 8 Concessione n. 396 del 24/03/1983
- 9 Certificato Totale di Abitabilità Pratica Edilizia n. 15 anno 82 n. 64/82 di prot. del 23/08/85
- 10 D.I.A. n. 6703 del 28/07/2005
- 11 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Comune di Quinto Vicentino Fg. 7 particella
361
- 12 Certificati Uffici Anagrafe e Stato Civile Comuni di Quinto Vicentino, Colceresa, Vicenza
- 13 Tabelle, prospetti, valutazioni, dati, atti
- 14 File excel fornito da ASTALEGALE relativo a precedenti vendite nell'ambito giudiziale
- 15 File excel fornito da Astalegale elaborato con informazioni/dati/conteggi considerando i soli
"Comparabili" scelti
- 16 Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO
- 17 Grafici situazione reale/catastale/sovrapposizione U.I. Comune di Quinto Vicentino Fg. 7
particella 361 sub. 1 graffata alla particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3
- 18 Grafici situazione reale/autorizzata/sovrapposizione U.I. Comune di Quinto Vicentino Fg. 7
particella 361 sub. 1 graffata alla particella 361 sub. 2; particella 361 sub. 3

FOTO

Cassola, li 27/03/2022

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

