



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 495/22

G.E. dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Tecnico incaricato:

Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)

Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883

e-mail monicaldazotto@hotmail.com - PEC monica.dalozotto@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 495/22 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Udienza ex art. 569 cpc del	03.07.2023	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	Unico	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 10
Ubicazione	Valdagno (VI) Via Del Maglio n. 3	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Valdagno (VI) Fg. 7 Particella 89 Sub 3 cat. A/3 e Fg. 7 Particella 89 Sub 11 cat. BCNC	pag. 16
Metri quadri commerciali	mq. 89.00	pag. 14
Stato manutentivo	Sufficiente	pag. 15
Situazione urbanistico/edilizia/ catastale	Difforme regolarizzabile	pag. 25
Valore di mercato OMV	euro 26.800,00	pag. 34
Date/valori comparabili reperiti	2022 (€ 291,67/mq) - 2021 (€ 347,22/mq) - 2022 (€ 224,36/mq)	pag. 34
Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq	euro 20.200,00 e €/mq 226,97	pag. 35
Valore offerta minima -25% e valore €/mq	euro 15.150,00 e €/mq 170,22	
Vendibilità/appetibilità	Sufficiente	pag. 36
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 36
Occupazione	occupato	pag. 27
Titolo di occupazione	<i>sine titulo</i>	pag. 27
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 7 Particella 89
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 7 Particella 89 Sub 3
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 7 Particella 89 Sub 3 e Sub 11
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificato di residenza, stato famiglia
- Allegato 11 Verbale d'incarico 27.01.2023
- Allegato 12 Giuramento telematico 01.02.2023
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI	
	COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali e di finitura generale	pag. 13
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 15
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 15
2.7	Certificazione energetica	pag. 15
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 16
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 16
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 17
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 18
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 18
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 18
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	pag. 19
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 20
6.2	Titoli edilizi	pag. 25

6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 25
6.4	Abusi	pag. 25
6.5	Difformità edilizie e catastali	pag. 25
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 27
7.2	Occupazione	pag. 27
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 28
8.2	Trascrizioni	pag. 28
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 29
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 32
9.3	Identificazione immobili osservati	pag. 34
9.4	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 34
9.5	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 35
9.6	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 36
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 37

RELAZIONE DEL CTU

In data 27.01.2023 l'Ill.ma dott.ssa Maria Antonietta Rosato, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 01.02.2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

27.01.2023	Nomina e conferimento dell'incarico
31.01.2023	Comunicazione del conferimento dell'incarico
01.02.2023	Giuramento telematico
03.06.2023	Deposito del rapporto di valutazione e degli allegati
01.02.2023 – 03.06.2023	Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Valdagno (VI)
01.02.2023 – 03.06.2023	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione
01.02.2023 – 03.06.2023	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
01.02.2023 – 03.06.2023	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Valdagno (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN VALDAGNO (VI) – VIA DEL MAGLIO n. 3

LOTTO UNICO

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per ½

Proprietà per ½

A. Appartamento (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Valdagno (VI) Via Del Maglio n. 3

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Valdagno (VI)

Foglio 7 - Particella 89 Sub 3

Piano S1-1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 89 - Rendita catastale euro 313,75

B. Vano scala (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Valdagno (VI) Via Del Maglio n. 3

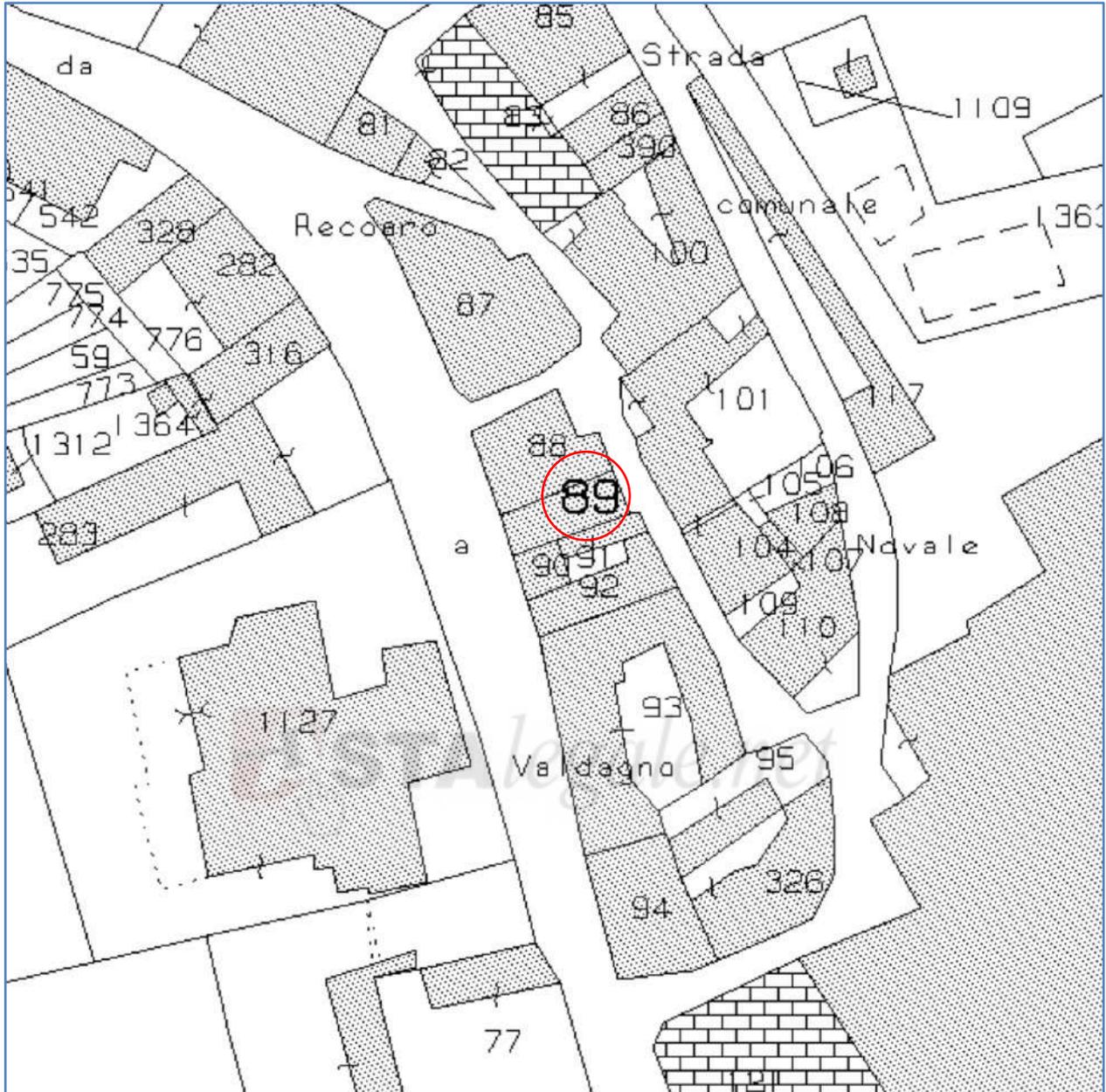
Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Valdagno (VI)

Foglio 7 - Particella 89 Sub 11

Bene Comune Non Censibile

Coerenze e confini NESO: A.U.I. particella 88 - Via Del Maglio - A.U.I. particelle

90-91 - Via Cesare Battisti.



Estratto di mappa Comune di Valdagno (VI) Foglio 7 Particella 89

Beni immobili di proprietà di:

Proprietà per ½

nato a C.F.

Proprietà per ½

nata a C.F.

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di compravendita trascritto a loro favore.

Atto di compravendita del 17.10.2006, notaio Gianfranco Di Marco, sede Valdagno (VI), repertorio n. 38705/9819 trascritto a Vicenza in data 14.11.2006 ai numeri 31034 R.G. e 18501 R.P. (Allegato n. 06).

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile è ubicato nel Comune di Valdagno (VI) in via Del Maglio n. 3, in zona periferica, il fabbricato è situato adiacente ad una strada con traffico intenso e sufficienti possibilità di parcheggio nelle vicinanze.



Mappa estratta da Google Maps via Del Maglio n. 3 Valdagno (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica di Valdagno (VI), a circa km. 2,8 dal centro storico, a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: centro di Valdagno (VI) km. 2.8, Schio km. 8.2, Chiampo km. 11, Vicenza km. 31.3.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

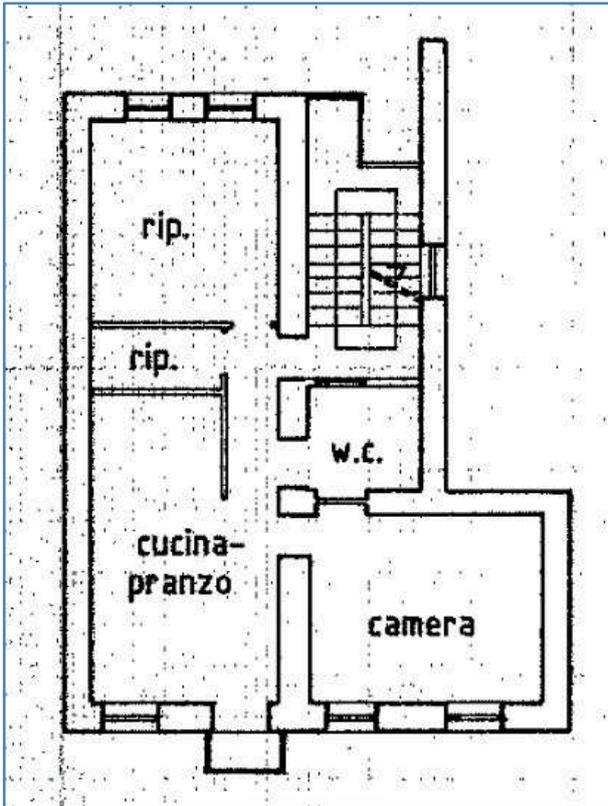
Il bene oggetto di pignoramento è una unità abitativa parte di un complesso condominiale che si sviluppa su n. 4 piani fuori terra e un piano interrato.

L'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo, l'accesso pedonale avviene attraverso la scala comune condominiale.

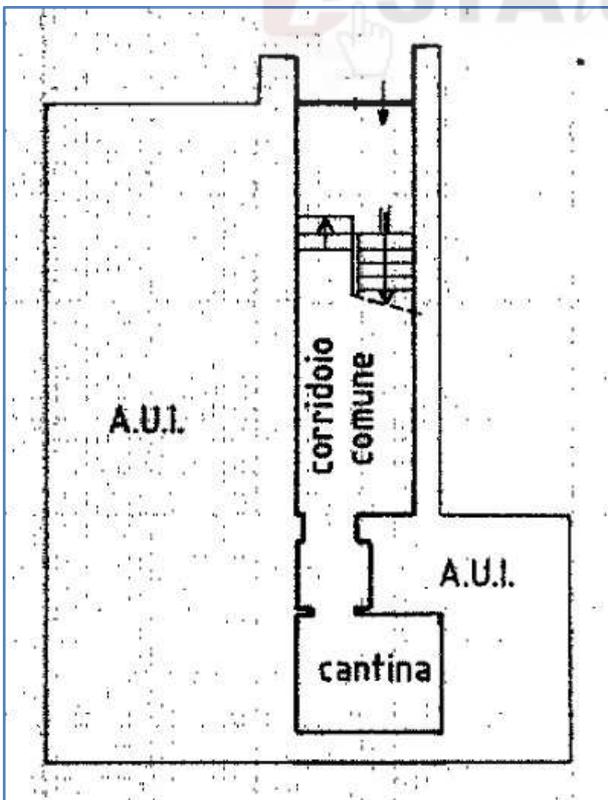
L'unità immobiliare al piano primo è composta da ingresso, soggiorno con terrazzino, angolo cottura, ripostiglio, ripostiglio utilizzato come camera, bagno cieco, camera doppia, al piano interrato cantina.

L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano primo è circa m. 2.33 e m. 2.38.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)



Pianta piano primo - stato catastale



Pianta piano interrato - stato catastale



01. Prospetto Sud-Ovest



02. Prospetto Sud-Ovest



03. Soggiorno



04. Angolo cottura



05. Ripostiglio



06. Ripostiglio/Camera



07. Bagno



08. Camera matrimoniale



09. Piano interrato - Cantina

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato residenziale a 4 piani fuori terra	sufficienti
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento	sufficienti
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	sufficienti
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	sufficienti

Androni e scale	scala con pedate in marmo	sufficienti
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	sufficienti

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa mq. 89.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Primo e cantina piano interrato	89.00	1.00	89.00
Superficie commerciale			89.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	sufficienti
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	sufficienti
Infissi interni	porte	in legno	sufficienti
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera balconi in legno	sufficienti sufficienti
Pavimenti		piastrelle di ceramica	sufficienti
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	sufficienti

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	sufficienti
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	sufficienti
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	a radiatori		sufficienti

Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, bidet, w.c., vasca	sufficienti
Altri impianti	assenti		

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno dell'appartamento siano, considerando lo stato di vetustà, di livello sufficiente.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente sufficiente.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti. Si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Di tipo tradizionale a radiatori.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia installata.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato è stato emesso in data 06.06.2023 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo F (Allegato n. 8).

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Valdagno (VI) Via Del Maglio n. 3

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Valdagno (VI)

Foglio 7 - Particella 89 Sub 3

Piano S1-1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 89 - Rendita catastale euro 313,75

Foglio 7 - Particella 89 Sub 11 - Bene Comune Non Censibile

risultano intestate a:

Proprietà per 1/2
nato a C.F.

nata a C.F.

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 17.10.2006, notaio Gianfranco Di Marco, sede Valdagno (VI), repertorio n. 38705/9819 trascritto a Vicenza in data 14.11.2006 ai numeri 31034 R.G. e 18501 R.P. (Allegato n. 06).

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Valdagno (VI)

Foglio 7 - Particella 89 Sub 3

Dal 28.03.1995

VARIAZIONE del 28/03/1995 in atti dal 29/09/1999 DIVISIONE, FUSIONE. (n. 4309/1995)

.

Dal 05.10.2015

VARIAZIONE del 05/10/2015 Pratica n. VI0145427 in atti dal 05/10/2015 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 71777.1/2015)

Dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Fabbricati – Comune di Valdagno (VI)

Foglio 7 - Particella 89 Sub 11 - BCNC

Dal 30.11.1999

COSTITUZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 (n. F05466.2/1999)

Dal 05.10.2015

VARIAZIONE del 05/10/2015 Pratica n. VI0145430 in atti dal 05/10/2015 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 71780.1/2015)

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Valdagno (VI)

Foglio 7 - Particella 89 Sub 3

Situazione degli intestati dal 27.12.1990

Dati derivanti da:

Atto del 27/12/1990 Pubblico ufficiale SAPIENZA Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 15340 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9504.1/1991 - Pratica n. VI0259361 in atti dal 16/11/2006

Situazione degli intestati dal 28.03.1995

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 28/03/1995 in atti dal 29/09/1999 DIVISIONE, FUSIONE. (n. 4309/1995)

Situazione degli intestati dal 17.10.2006

Proprietà per ½

nato a C.F.

Proprietà per ½

nata a C.F.

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 17.10.2006, notaio Gianfranco Di Marco, sede Valdagno (VI), repertorio n. 38705/9819 trascritto a Vicenza in data 14.11.2006 ai numeri 31034 R.G. e 18501 R.P. (Allegato n. 06).

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

Dati derivanti da:

Atto del 27/12/1990 notaio SAPIENZA Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 15340 - trascritta il 21.01.1991 ai nn. R.G.1640 R.P.1403.

dal 17.10.2006

Proprietà per ½

nato a C.F.

Proprietà per ½

nata a C.F.

Dati derivanti da:

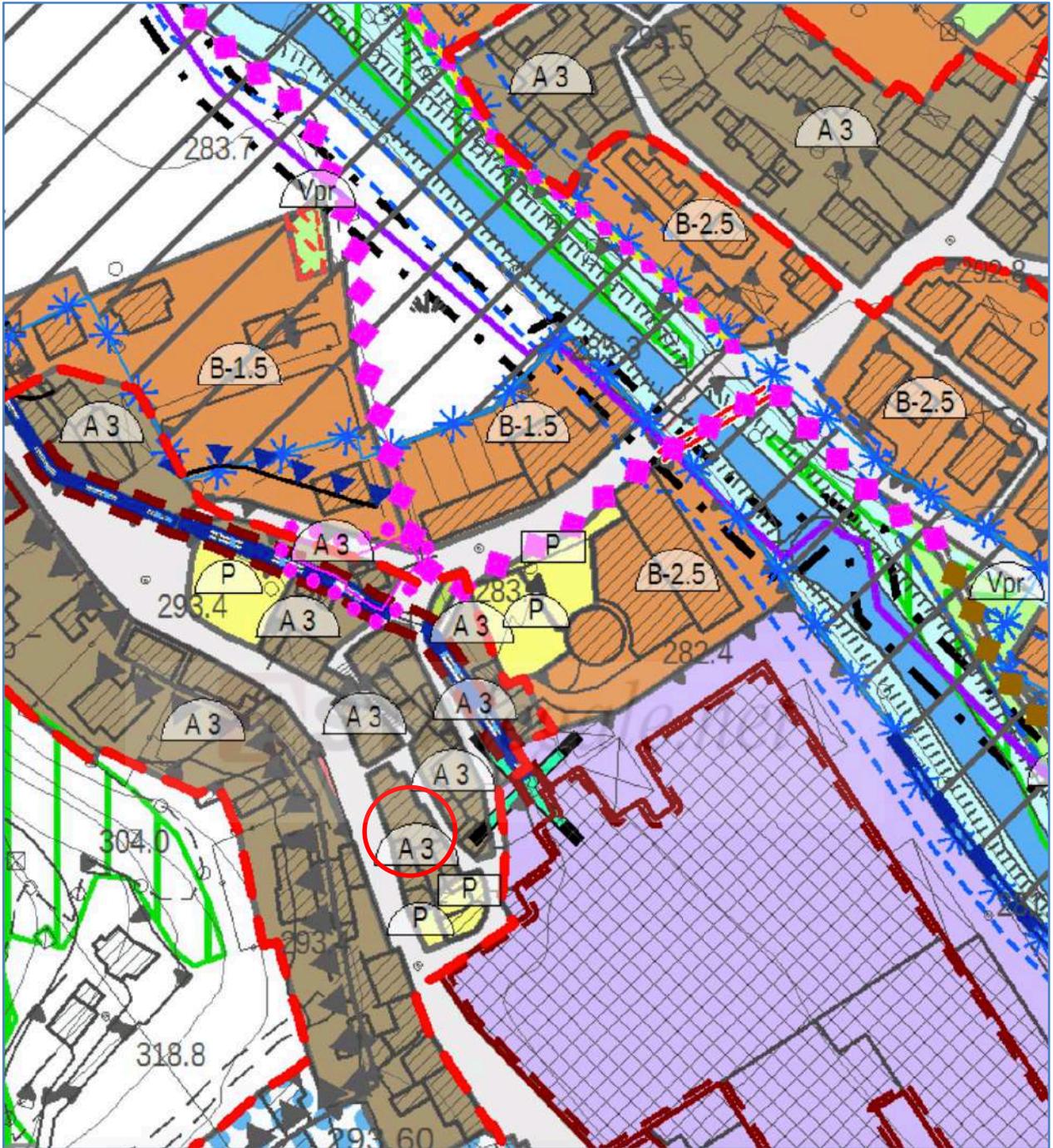
Atto di compravendita del 17.10.2006, notaio Gianfranco Di Marco, sede Valdagno (VI), repertorio n. 38705/9819 trascritto a Vicenza in data 14.11.2006 ai numeri 31034 R.G. e 18501 R.P. (Allegato n. 06).

Cap. 6

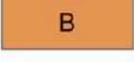
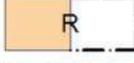
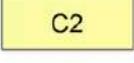
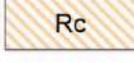
REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 22.03.2019 e n. 70 del 29.07.2019, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO A3 - "Centro storico e nuclei frazionali di antico impianto" (art. 20 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano degli Interventi vigente

LEGENDA					
	zona / tipologia (zone F)		Confine Comunale		
TESSUTI STORICI e PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI					
	Zone A e perimetro dei Centri Storici	A1. Centri storici cittadini (Valdagno) A2. Patrimonio industr. storico, Città Sociale A3. Centri storici minori	Capo 4°		
	Zone B residenziali di completamento consolidate	art. 80		Zone residenziali di perequazione	art. 84
	Zone Br residenziali di completamento rade	art. 80		Zone a verde privato	art. 82
	Zone C2 residenziali di espansione	art. 80		Nuclei rurali	art. 99
				Ambiti di completamento dei nuclei rurali	art. 100

Legenda Piano degli Interventi vigente



Capo 4° - La zona territoriale omogenea A e gli edifici di particolare pregio diffusi nel territorio

Art. 44 Norme generali

1. Le zone territoriali omogenee "A" comprendono: il centro storico di Valdagno, i centri storici minori, il patrimonio industriale storico, le residenze connesse e la città sociale.
2. Le norme di cui al presente capo si applicano anche alle ville venete, agli edifici di pregio diffusi nel territorio e comprendono i complessi di immobili, gli edifici e i manufatti singoli di particolare valore storico, architettonico, ambientale distribuiti entro il tessuto urbanizzato o nel territorio aperto.
3. Gli immobili di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 10 comma 1 che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, anche se non individuati nelle cartografie del PI, sono sottoposti alle tutele di cui alla II Parte del Codice dei Beni culturali fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale dei medesimi.
4. La tutela e la conservazione degli edifici di cui ai commi 1 e 2 indicati negli elaborati di P.I., sono disciplinate attraverso l'individuazione del "valore dell'edificio" a cui corrisponde una categoria di intervento specifica.
5. Gli elaborati di P.I., oltre a indicare le diverse categorie di intervento per ciascun edificio e complesso di immobili, individuano gli immobili destinati a servizi di interesse pubblico.

Art. 45 Le destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammissibili negli edifici ubicati nelle zone territoriali omogenee "A" e negli edifici di pregio sparsi nella città e nel territorio aperto sono:
 - a) residenziali e sociali assimilabili alla residenza;
 - b) direzionali, intendendosi per tali quelle ad uffici e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, ad attività sociali, culturali e ricreative e simili;
 - c) commerciali compatibili con la residenza, intendendosi per tali quelle a negozi senza limitazioni della superficie di vendita comprese, limitatamente alle zone A, le grandi strutture di vendita con le limitazioni di cui al comma 2-bis all'art.16 della L.R.11/2004 e pubblici esercizi;
 - d) artigianali di servizio, intendendosi per tali quelle attinenti a modeste attività di artigianato di servizio compatibili con la residenza e non inquinanti, con riferimento anche all'inquinamento acustico;
 - e) turistico-ricettive.
2. La destinazione d'uso degli edifici a cui è stato assegnato il valore 1 – restauro filologico, devono essere compatibili con il valore storico-architettonico dell'immobile.
3. Nel centro storico di Valdagno non è consentita la trasformazione a garage dei locali prospettanti le seguenti pubbliche Vie: Corso Italia, Piazza Roma, Piazza Del Mercato, Piazza Del Comune, Via G. Garibaldi, Via G. Marconi, Via D. Manin, Via San Clemente, Via Quattro Novembre, Via L. Festari, Via Don Bosco.

Art. 46 Disciplina degli interventi edilizi e criteri generali d'intervento

1. All'interno delle zone territoriali omogenee "A" e per gli edifici di particolare pregio diffusi nel territorio si distinguono i seguenti livelli di intervento:
 - a) interventi in diretta attuazione del P.I., nel rispetto della normativa vigente, relativi alle singole costruzioni esistenti autorizzate o, in ogni caso, regolarmente assentite. Oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione in sito in osservanza delle presenti norme, del "valore dell'edificio" e delle "categorie di intervento" prescritte per ciascun edificio. Gli interventi possono essere preceduti anche da un planivolumetrico;
 - b) interventi attraverso la predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. In assenza di piano attuativo gli interventi ammessi sono: restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
2. E' sempre ammesso il ricorso al piano attuativo, su richiesta degli interessati o su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei criteri generali di intervento e delle modalità specifiche relative al valore dell'edificio assegnato, nonché delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme. Possono essere previste modifiche al valore dell'edificio evidenziato negli elaborati di P.I. previa approvazione del Consiglio Comunale o attraverso strumento attuativo. Le modifiche non possono riguardare edifici con valore 1, 2 e 4b e, negli altri casi, possono contemplare anche il passaggio ad un valore dell'edificio diverso superiore o inferiore ad un grado di valore. Il piano attuativo interessa complessi edilizi con più edifici aggregati, tali da costituire unità urbanistiche funzionali, e i relativi spazi di pertinenza.
3. Gli immobili eventualmente privi di indicazione relativa al valore dell'edificio, purché regolarmente assentiti, sono assoggettati ad interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi più consistenti sono ammessi dopo l'individuazione della "categoria di intervento" previa approvazione del Consiglio Comunale o attraverso uno strumento attuativo, di iniziativa pubblica o privata.
4. Limitatamente al centro storico di Valdagno e ai centri storici minori, è possibile, mediante piano attuativo, coprire le corti con strutture leggere e trasparenti se viene effettuato un recupero a fini commerciali, di cui all'Art. 45 comma 1) lettera c), dei piani terra degli edifici prospettanti la corte nella misura minima del 70% dei fronti esistenti. Tali interventi devono prevedere idonee misure atte a salvaguardare l'aerazione e la salubrità dei locali prospettanti la corte.
5. Per gli ampliamenti di edifici di particolare pregio diffusi nel territorio valgono le norme relative alla zona territoriale omogenea su cui ricadono; l'intervento è ammesso nel rispetto del valore dell'edificio e delle specifiche indicazioni grafiche contenute nelle schede puntuali di P.I. relative alle aree di pertinenza.
6. Le autorimesse che costituiscono pertinenza di unità immobiliari residenziali esistenti di cui all'Art. 17 comma 2. Lettera i) non sono ammesse nel centro storico di Valdagno.
7. Ogni intervento avviene esclusivamente in armonia con la tipologia del fabbricato, con il suo contesto e nel rispetto di quanto previsto dall' Art. 55 all' Art. 71 e dalle categorie di intervento.

Estratto Capo 4 – Norme Tecniche Operative

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI), relative al fabbricato oggetto di pignoramento, è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 11187 reg. 1764 del 28.08.1992, relativa alla manutenzione straordinaria di n. 3 unità immobiliari;
- Concessione Edilizia prot. n. 9589/94 MS reg. n. C9500061 del 15.03.1995, relativa alla variante in sanatoria alla Concessione Edilizia n. 11187 del 28.08.1992;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 07.11.2007, registro ufficiale n. 0036245 del 09.11.2007, relativa al parziale cambio di destinazione d'uso dell'unità residenziale pignorata.

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

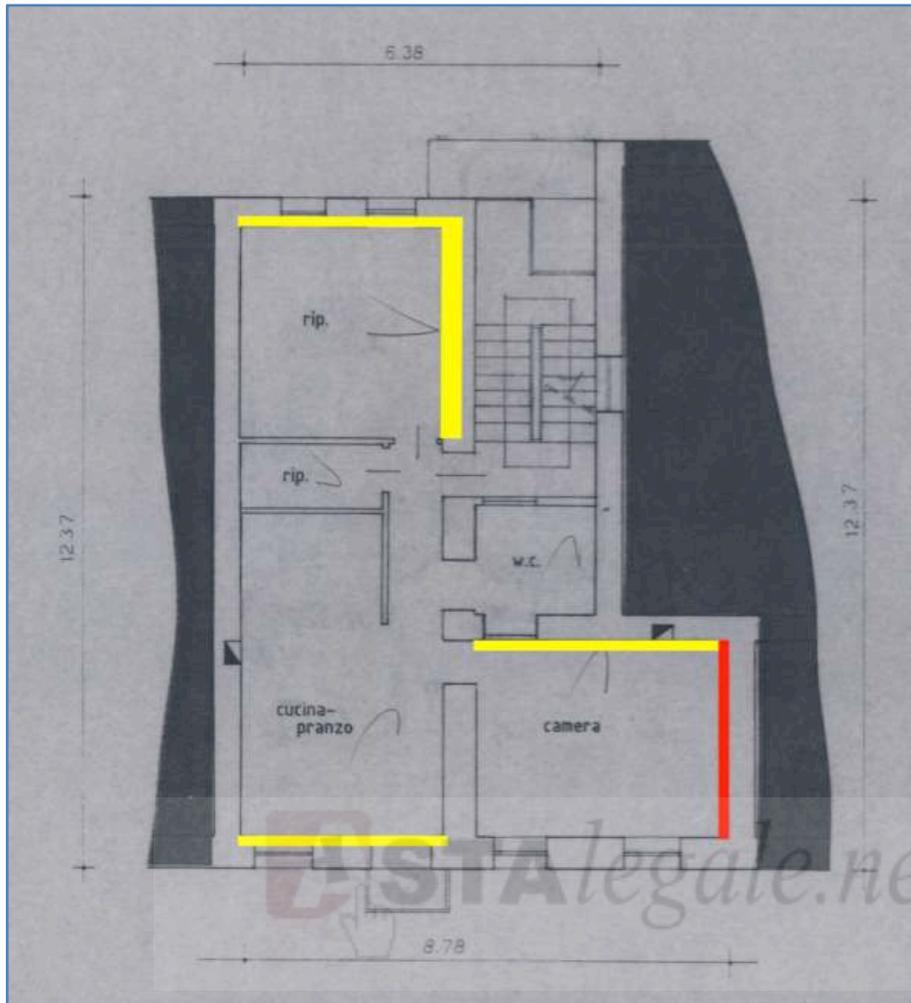
Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 03.08.1995.

6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, che saranno regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale.

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si allegano di seguito la tavola sinottica, con la sovrapposizione tra lo stato autorizzato e quello rilevato, in cui viene evidenziata la parte da regolarizzare.



LEGENDA

-  Demolizioni
-  Nuove costruzioni

Pianta piano primo - Stato rilevato - Tavola sinottica

Le difformità rilevate riguardano le dimensioni nette delle partizioni interne dell'abitazione, che comunque non vanno a variare né la distribuzione dei locali, né modificano le destinazioni d'uso degli stessi, anche se contenute nella percentuale di tolleranza prevista dall'art. 34 bis T.U. 380/01.

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato

rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

Proprietà per ½

nato a C.F.

Proprietà per ½

nata a C.F.

In forza di:

Atto di compravendita del 17.10.2006, notaio Gianfranco Di Marco, sede Valdagno (VI), repertorio n. 38705/9819 trascritto a Vicenza in data 14.11.2006 ai numeri 31034 R.G. e 18501 R.P. (Allegato n. 06)



7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dalla figlia degli esecutati.

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione ipotecaria volontaria, a rogito Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) in data 17.10.2006, repertorio 38706/9820 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 14.11.2006 al n. 31035/7677 a favore di , contro , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 207.000,00.

Importo capitale: € 103.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

- b) Iscrizione ipotecaria volontaria, a rogito Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) in data 17.10.2006, repertorio 38707/9821 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 14.11.2006 al n. 31036/7678 a favore di , contro , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 49.000,00.

Importo capitale: € 24.500,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

- c) Iscrizione ipotecaria giudiziale, Tribunale di Vicenza in data 02.02.2017, repertorio 564 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 11.12.2018 al n. 27638/4439 a favore di contro , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 20.312,61.

Importo capitale: € 13.134,09.

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione pregiudizievole a rogito Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) in data 17.10.2006, repertorio 38705/9819 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 14.11.2006 ai R.G. 31034 R.P. 18501, a favore di , contro , derivante da Compravendita.

- b) Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Vicenza in data 31.10.2022, repertorio 5521 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 12.12.2022 al n. 28233/19714 a favore di contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa è così definito:

“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” (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l’immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell’offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
- tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
- destinazione d’uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
- tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
- tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
- dimensione
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
- livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)

3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.
4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:
 - data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
 - superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
 - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
 - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
 - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
 - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
 - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
 - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
 - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
5. il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del “Highest and Best Use (HBU)”, ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

a) Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l’immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.

b) Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili “comparabili” e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del “Codice delle valutazioni Immobiliari” - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

9.3 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Localizzazione	Zona periferica	Zona periferica	Zona periferica
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia immobiliare	Edifici usati	Edifici usati	Edifici usati
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL	SEL
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio Alberto Bonato del 23.11.22 rep. n. 32.194	Atto di compravendita notaio Fabrizio Noto del 18.05.21 rep. n. 3917	Atto di compravendita notaio Fabrizio Noto del 01.04.22 rep. n. 4857

9.4 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 26.800,00
--	--------------------

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
--	---	-------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 2.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori	€ 1.000,00
MANUTENZIONE	Eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 3.000,00

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 26.800,00	€ 26.800,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 3.000,00
Totale			€ 23.800,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 3.570,00
Totale		€ 26.800,00	€ 20.230,00
Totale valore arrotondato			€ 20.200,00

9.5 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

<p style="text-align: center;">prezzo base d'asta € 20.200,00 (ventimiladuecentoeuro/00)</p>
--

9.6 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere sufficiente.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.



Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Valdagno (VI) (Allegato n. 10), risulta che:

Proprietà per ½

nato a C.F. risulta deceduto, il curatore dell'eredità giacente è l'avv. Chiara Maccà, professionalmente domiciliata in Vicenza Borgo Berga n. 116.

Proprietà per ½

nata a C.F.

risulta residente in Comune di

alla data del pignoramento:

alla data odierna:

all'interno del nucleo familiare, alla data odierna, risultano iscritti:

nato a C.F.

nato a C.F.

nato a C.F.

nato a C.F.

nata a C.F.

nato a C.F.

nato a C.F.

Piovene Rocchette, 3 Giugno 2023

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto