

Comune di Sandrigo (VI)	Via Vegre n. 19 (catastalmente n. 17)
27 Dicembre 2022	R.G.E. 186/2022 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATO DEI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 186/2022 R.G.



G.E. Dott. Prendini Luca

[REDACTED]

contro

[REDACTED] + 1

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
 CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
 Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
 e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE**(avv. M. Meneghini – Vicenza)****contro****+ 1****Custode giudiziario: IVG Vicenza**

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1 piena proprietà	21
2	Bene	Porzione centrale di immobile quadrifamiliare residenziale popolare di tipologia a schiera, a 2 piani fuori terra e seminterrato, edificato alla fine degli anni '50 da I.N.A. Casa. Corte esclusiva su 2 fronti con accesso pedonale da Via Vegre n. 19 e carrabile da Via della Repubblica. Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.	21
3	Ubicazione	Via Vegre n. 19 (catastalmente n. 17) – Sandrigo (VI)	21
4	Stato	Sufficiente	29
5	Dati catastali attuali	<u>Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 6 (già Fg. 12 m.n.132 graffato al m.n.135 al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2) Via Vegre n. 17 - P.T-1-ST - cat. A/3 – cl.1 – vani 7.5 – superficie catastale totale 142 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 136 mq.- rendita € 406,71</u>	32
6	Differenze rispetto al pignoramento	Beni catastali colpiti dal pignoramento: Comune di Sandrigo (VI) <u>N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffato al m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2 (ora Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n.139 e al m.n. 141 sub 6)</u>	21
7	Situazione urbanistico/edilizia	Da regolarizzare	37
8	Valore di stima	€ 95.119,04 arrotondato a € 95.100,00	59
9	Valore d'asta	€ 74.162,50 arrotondato a € 74.200,00	59
10	Valore mutuo	Capitale € 140.000,00 – Durata anni 30 – Totale € 252.000,00	39
11	Vendibilità	Sufficiente	59
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	59
13	Occupazione	Al momento del sopralluogo le unità edilizie risultano essere libere	38/39
14	Titolo di occupazione	Proprietà	38/39
15	Oneri condominiali	Nessuno	40
16	APE	Classe energetica G - EP gl,nren 163,74 kWh/mq. anno – validità fino al 12.11.2032	32
17	Problematiche	Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare alcune modifiche interne all'unità e all'accesso esterno. ed il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo complessivo stimato € 2.850,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.500,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 1 scheda catastale € 350,00) – Rimozione recinzioni, cancelli lato nord/est e sud/ovest, e tettoia con ripristino dello stato dei luoghi e smaltimento materiale stimato a corpo € 5.000,00	33

INDICE:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 17
- PREMESSA	pg. 18
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pg. 21
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pg. 22
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg. 32
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg. 33
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg. 34
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg. 37
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg. 38
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg. 39
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 40
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg. 40
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 40
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg. 40
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg. 60
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg. 60

ALLEGATI

- 1 – Visura storica immobile C.T. Fg. 12 m.n. 132
 - 2 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 131 sub 1 – m.n. 132 sub 1 – m.n. 133 sub 1 – m.n. 923 – m.n. 925 sub 1 e m.n. 926 sub 1
 - 3 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 141 sub 2 (132 – 135 – 139 – 141 sub 2)
 - 4 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 141 sub 6 (135 – 139 e 141 sub 6)
 - 5 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
 - 6 – Elaborato planimetrico con elenco subalterni del 11.04.2014 relativo al sub 2 e del 15.04.2014 relativo al sub 6
 - 7 – Atto di aggiornamento Pregeo – Tipo di frazionamento del 21.12.2006
 - 8 – Planimetria catastale Fg. 12 m.n. 132 (anno 1957) e m.n. 141 sub 6 (anno 2014)
 - 9 – Planimetria generale
 - 10 – Planimetria stato di fatto su rilievo
 - 11 – Planimetria stato di fatto su catastale
 - 12 – Variante alla C.E. n. 1082 del 23.09.1983 per costruzione di recinzione – Autorizzazione n. 22 del 12.03.1984 per costruzione di recinzione
 - 13 – Certificato di destinazione urbanistica
 - 14 – Attestato di Prestazione Energetica
 - 15 – Atto di compravendita del 09.02.1965 Rep. n. 12250 Racc. n. 5689 Notaio Italo Dianese – Lonigo con allegata planimetria fabbricato A Ina Casa
 - 16 – Atto di compravendita del 21.11.1975 Rep. n. 27631 Racc. n. 1940 Notaio Giustino Feriani – Vicenza
 - 17 – Atto di compravendita del 14.06.2006 Rep.n. 95487 Racc. n. 22293 Notaio Cornelio Loretto – Thiene
 - 18 – Ispezione ipotecaria sig. [REDACTED]
 - 19 – Ispezione ipotecaria sig. [REDACTED] con stampa note
 - 20 – Nota di trascrizione del 01.02.2007 n. 1337 R.G. – 882 R.P. – Sentenza di acquisto per usucapione
 - 21 – Certificato di residenza storico sig. [REDACTED]
 - 22 – Estratto per riassunto atto di matrimonio
- Elaborato fotografico
 - Ricevute spedizione perizia

IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Prendini Luca

OGGETTO: E.I. n. 186/2022 R.G.

[REDACTED]
(avv. M. Meneghini – Vicenza)

contro

[REDACTED] + 1

Custode giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE

Nell'udienza del 12.07.2022 l'Ill.mo Dott. Prendini Luca, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista

In tale udienza il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico:

VERIFICHI l'esperto, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione ex art 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei;

Successivamente:

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficiaria rispetto alla piena proprietà; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

L'esperto deve altresì ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto).

Ancora, deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale**

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.
(cfr. **SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita**)

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonchè prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti)

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI **limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga

l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima).

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di

specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In data 12.07.2022 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 19.07.2022 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 06.09.2022 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 13.07 – 18.08 – 23.09 - 11.10 – 23 e 27.12.2022 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visure storiche/attuali) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

I giorni 23 e 30.08 – 12.10.2022 richiesta via e.mail all'Archivio Notarile di Vicenza di copia dell' atto di compravendita Rep. n. 27631 del 21.11.1975 Notaio Giustino Feriani – Vicenza , copia dell'atto di compravendita Rep. n. 95487/22293 del 14.06.2006 Notaio Cornelio Loretto e scrittura privata autenticata Rep. n. 12250 del 09.02.1965 Notaio Italo Dianese – Vicenza con successiva acquisizione telematica;

I giorni 23 - 24.08 – 09 e 16 – 18 e 29.11.2022 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 01.09.2022 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo tramite lo sportello SUAP di richiesta di accesso agli atti con successiva acquisizione telematica in data 20 e 22.09.2022;

Il giorno 06.09.2022 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di CDU con successiva acquisizione telematica in data 21.09.2022;

Il giorno 19.09.2022 alle ore 9.30 ritrovo c/o l'immobile sito a Sandrigo (VI) in Via Vegre n. 19 con un incaricato dell'IVG per effettuare il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento che a causa dell'assenza degli esecutati non è stato effettuato;

Il giorno 20.09.2022 deposito telematico di istanza di proroga al Giudice il quale il 26.09.2022 ha differito l'udienza al 31.01.2023;

Il giorno 05.10.2022 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sandrigo (VI) e successiva acquisizione in via telematica in data 06.10.2022;

Il giorno 17.10.2022 alle ore 14.00 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l'immobile sito a Sandrigo (VI) in Via Vegre n. 19 in autonomia;

Il giorno 26.10 e 21.11.2022 ricerca comparabili;

Il giorno 13.11.2022 redazione da parte di un tecnico incaricato di Attestato di Prestazione Energetica;

Il giorno 05.12.2022 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza;

Il giorno 14.12.2022 appuntamento in presenza c/o l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Fabbricati di Vicenza per verifica atti cartacei.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell'incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

PREMESSA

Immobile pignorato:

Comune di Sandrigo N.C.E.U. Foglio 12 mappale 141 sub 2 graffato con i mappali 132-135-139 Cat. A/3 Cl. 1 cons. 7,5 vani R.C. € 406,71

Trattasi di abitazione in contesto di casa a schiera con quattro unità sviluppata sui piani T-1-S1 (m. 141 sub 2) e aree esclusive di pertinenza m.n. 135 e m.n. 139 prospicienti all'immobile e m.n. 132 distaccato e prospiciente alla strada di accesso all'immobile.

Dalla visura catastale aggiornata risulta che il mappale 142 sub 2 graffato con il 139-135-132 è stato soppresso con Denuncia di Variazione del 15.04.2014 Pratica n. VI0050470 per variazione di consistenza di u.i.u. (n. 13378.1/2014) ed è stata costituita la seguente unità immobiliare:

Foglio n. 12 mappale 141 sub 6 graffato con i mappali 139-135 cat. A/3 cl. 1 cons. 7,5 vani superficie catastale totale mq. 142, totale senza aree scoperte 130 mq R.C. € 406,71.

Si precisa che la planimetria catastale originaria, risulta essere la planimetria del 1957, che ha costituito l'unità pignorata (ditta intestataria: I.N.A. Casa – n. 39/2) in cui si dichiara che la particella era formata da abitazione (mappale 141 sub. 2) aree esclusive m. 135 e 139 e m. 132; mentre per effetto della Variazione catastale del 15-04-2014 sopra citata, è stata depositata nuova scheda aggiornata nella quale non compare il mappale 132.

Dall'estratto di mappa d'impianto all'Urbano risulta che il mappale 141 corrisponde all'attuale, così come i mappali 135 e 139, mentre nella mappa catastale attuale il mappale 132 risulta essere frazionato in due lotti: mappale 132 e mappale 925.

Dalla visura storica al C.T. il mappale 132, originariamente ente urbano di mq. 17, risulta essere censito quale ente urbano di mq. 14 risultante dal frazionamento del 21.12.2006 Pratica n. VI0304624 in atti dal 21.12.2006 (n. 304624.1/2006) che ha generato anche il mappale 925 di mq 3.

Dalla visura storica al N.C.E.U. il mappale 132 risulta essere stato soppresso per effetto della denuncia di variazione catastale del 15.04.2014 sopra menzionata e costituito nuovo quale mappale 132 sub 1 cat. F/1 di mq. 14 intestato ad altra ditta e m. 925 sub. 1 cat F/1 - area urbana – intestata agli attuali esecutati [REDACTED] (eseguito su incarico dei signori [REDACTED] proprietari dell'unità m.n. 141 sub 5.

Va evidenziato inoltre che dalla visura storica del m. 132 risulta inserita la Rettifica di Intestazione all'attualità del 13.04.2006 per sentenza del Tribunale di Vicenza Rep. 2183 - USUCAPIONE IST: 55114/2014 Voltura n. 6472.1/2014 Pratica n. VI0056557 in atti dal 29.04.2014.

La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria di verifica dell'inserimento del dato catastale e risulta che in data 01.02.2007 ai n. 1337/882 è stata trascritta la Sentenza di acquisto per usucapione con atto giudiziario del 13.04.2006 Rep. N. 2183 che colpisce, oltre ai mappali 131 e 923, il mappale 132 al Foglio 12 di Sandrigo, (mappale graffato alla particella originaria 141 sub 2) a favore dei sopracitati signori [REDACTED] e [REDACTED] (vedasi allegato).

Successivamente, nell'arco temporale tra la sentenza di usucapione del 13.04.2006 e la trascrizione dello stesso in data 01.02.2007, sono stati eseguiti atti catastali e di vendita, tra i quali in data 14.06.2006 l'atto di compravendita a favore degli esecutati nel quale i beni risultano ancora con la vecchia identificazione, comprendendo pertanto anche il m. 132. Solamente con la denuncia di variazione del 15.04.2014 Pratica n. VI0050470 per variazione di consistenza di u.i.u. (n. 13378.1/2014), (eseguita su incarico degli eredi del sig. [REDACTED] deceduto nel 2013) l'unità immobiliare verrà così costituita: foglio n. 12 mappale 141 sub 6 graffato con i mappali 139-135 cat. A/3 cl. 1 cons. 7,5 vani superficie catastale totale mq. 142, totale senza aree scoperte mq. 130 R. C. € 406,71 escludendo il m. 132.

In data 14.12.2022 è stata effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Fabbricati di Vicenza la verifica degli atti cartacei tramite visura del Mod. 58, riscontrando che non sono presenti c/o i propri uffici, ma depositati c/o altra sede, il Frazionamento e il Tipo Mappale del 2006 in forma cartacea, eseguiti su incarico dei sopra citati signori [REDACTED], che hanno generato oltre ad altre anche le particelle n. 132 e 925, quest'ultima in capo ai signori [REDACTED]; la scrivente ha provveduto a contattare il tecnico redattore del Tipo Mappale che successivamente ha inviato copia della documentazione che si allega a completezza.

Il bene pignorato risulta all'attualità essere parzialmente difforme rispetto all'atto di pignoramento e pertanto l'esperto procederà in fase estimativa considerando il bene nella sua attuale consistenza catastale senza l'originaria particella 132, che era già alla data dell'atto di compravendita del 14.06.2006 oggetto di sentenza di usucupazione in data 13.04.2006 Rep. n. 2183 Tribunale di Vicenza trascritta in data 01.02.2007 ai n.ri 1337 R.G. – 882 R.P. e che quindi non avrebbe dovuto far parte dei beni oggetti di compravendita.

Accessi/utilizzo:

Nel tempo si è venuta a consolidare una situazione difforme dallo stato legittimato per quanto riguarda l'utilizzo delle aree esterne alle unità immobiliari delimitate dalle recinzioni sopra rappresentate:

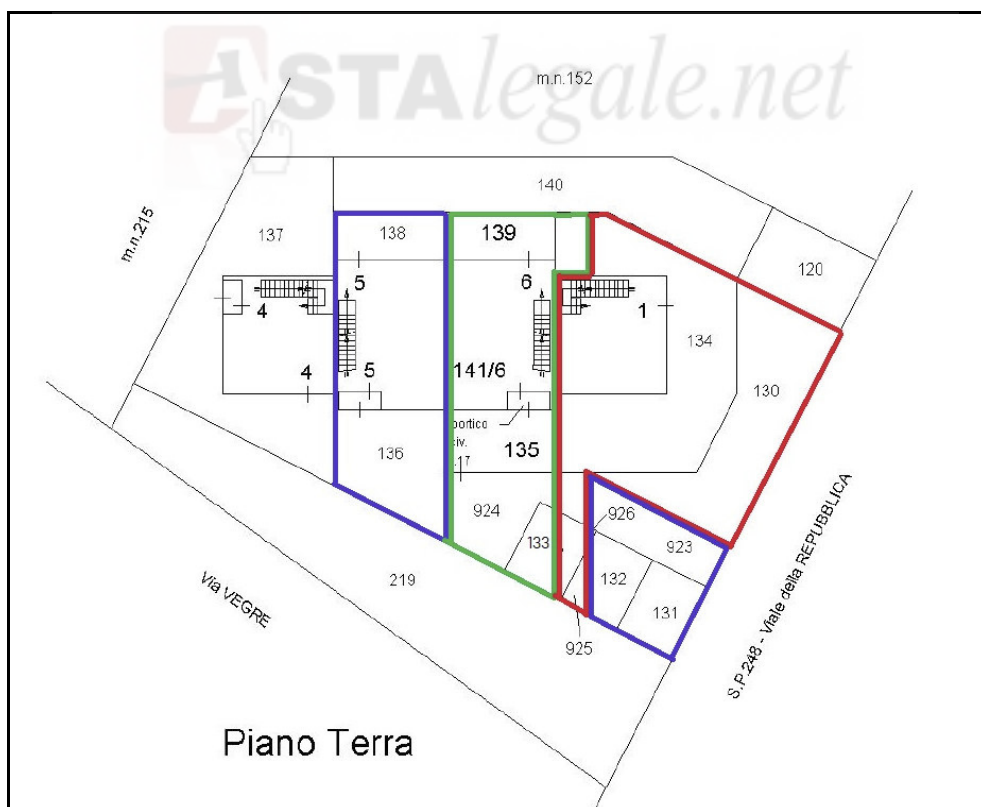
attualmente l'accesso pedonale alla particella pignorata, sub 6, avviene dal mappale 219 che risulta essere censito al C.T. seminativo intestato al Comune di Sandrigo (strada); l'attuale recinzione comprende inoltre, il mappale 924 (bcnc) non pignorato, e parte del mappale 133 (ente urbano di altra ditta), mentre sul retro vi è un accesso carroia, (attraverso i mappali 120 e 140 che risultano essere enti urbani senza intestati), sul mappale 139 di pertinenza esclusiva; l'attuale recinzione comprende parte del mappale 134 (altra ditta)

A completezza, l'attuale recinzione del sub 1 comprende, oltre al m.n. 134 di proprietà, in parte allargamento di fatto del m.n. 139 di proprietà del sub 6, anche il m.n. 130 e parte del m.n. 924 entrambi b.c.n.c., parte del m.n. 133 ente urbano di altra ditta e il m.n. 925 di proprietà degli esecutati.

L'attuale porzione recintata comprendente i mappali n. 926 – 923 – 132 e 131 è di proprietà e di utilizzo del sub 5.

Allegata all'atto di compravendita del 1965 Notaio Italo Dianese vi è una planimetria riferita all'intero immobile di Via Vegre che riporta l'individuazione dell'unità edilizia e delle parti comuni.

SITUAZIONE STATO ATTUALE RISCOSTRATA DAL SOPRALLUGO DEL 17.10.2022



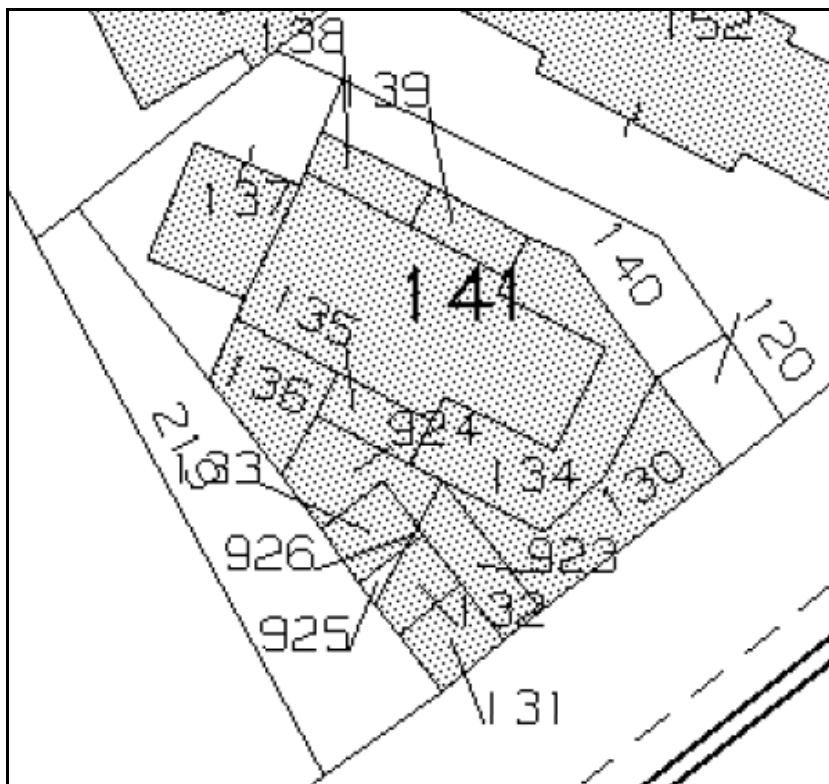
RAPPRESENTAZIONE DELLE RECINZIONI DEI MAPPALI ALLO STATO RILEVATO UTILIZZATO DA

■ SUB 1

■ SUB 5

■ SUB 6

ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE WEGIS



ESTRATTO DI MAPPA IMPIANTO URBANO



RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI SANDRIGO (VI) – Via Vegre n. 19 (catastalmente n. 17)

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1 piena proprietà

_____ nato a _____ – proprietà quota 1/2
_____ nata a _____ – proprietà
quota 1/2

A. Porzione centrale di immobile quadrifamiliare residenziale popolare, di tipologia a schiera, a 2 piani fuori terra e seminterrato, edificato alla fine degli anni '50 da I.N.A. Casa. Corte esclusiva su 2 fronti con accesso pedonale da Via Vegre n. 19 e carrabile da Via della Repubblica.

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 6 Via Vegre n. 17 - P.T-1-ST - cat. A/3 - cl. 1 - vani 7.5 - superficie catastale totale 142 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte 136 mq. - rendita catastale € 406,71

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 141 sub 5 - m.n. 138 - m.n. 140 - m.n. 134 - m.n. 141 sub 1 - m.n. 924 - m.n. 133 - m.n. 219 - m.n. 136

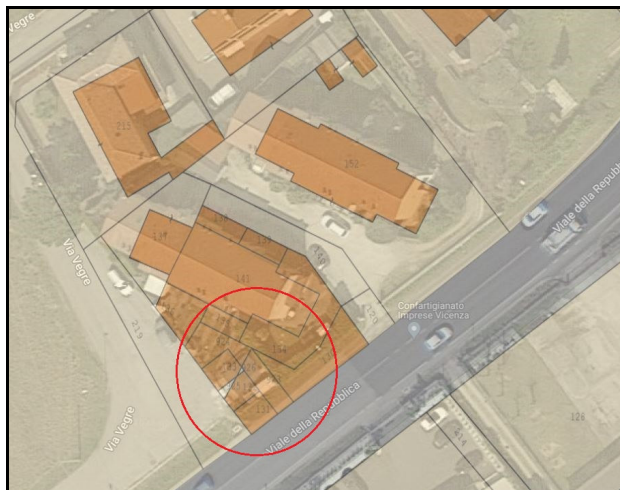
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita trascritto a loro favore.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

I dati indicati nell'atto di pignoramento NON CORRISPONDONO a quelli agli atti del Catasto.

Con variazione n. VI0050470 (n. 13378.1/2014) del 15.04.2014 l'immobile oggetto di pignoramento è stato soppresso generando l'immobile attualmente censito al N.C.E.U. Comune di Sandrigo Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 6

E' stata eseguita la sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

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

L'unità immobiliare in oggetto si trova nel Comune di Sandrigo (VI) a ca 1.5 km a sud/ovest rispetto il centro della cittadina, lungo la S.P. 248 – Schiavonesca Marosticana che collega Vicenza a Nervesa della Battaglia, in una zona residenziale con attività artigianali e commerciali.

Corrisponde a una delle porzioni centrali di un edificio di tipo popolare, quadrifamiliare a schiena a 2 piani fuori terra e seminterrato, edificato alla fine degli anni '50 da I.N.A.

Corte esclusiva su 2 fronti con accesso pedonale a sud da Via Vegre n. 19 e carrabile a nord da Via della Repubblica.

Sandrigo è una cittadina di ca. 8.500 abitanti, posta a nord di Vicenza, nelle vicinanze del fiume Brenta, nella parte centro-orientale del territorio provinciale.

L'andamento socio-economico delinea un quadro complessivamente in via di evoluzione. L'agricoltura produce soprattutto cereali, frumento, foraggi, ortaggi e frutta, mentre le attività zootecniche sono indirizzate all'allevamento di bovini, suini e avicoli. L'industria è molto sviluppata nei più svariati comparti; quelli che spiccano, sono quelli del legno, della chimica e dei mangimi. Di notevole importanza sono pure l'industria del vetro e quelle dei materiali da costruzione, metalmeccanica e automobilistica. Presenza di stabilimenti per la fabbricazione di macchinari per l'agricoltura e la silvicoltura, di articoli sportivi e per la produzione di abbigliamento.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona semiperiferica in un contesto prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e direzionali;

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (presenti) – centri commerciali (non presenti) – farmacia (presente) – posta (presente) - banca (presente) - ospedale (Vicenza a km 13) - scuola dell'infanzia (presente) - scuola primaria (presente) scuola secondaria di 1^a grado (presente) - scuola secondaria di 2^a grado (Breganze a 8 km – Thiene a km 10)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Autostazione a km 1.7 – Casello Autostrada Dueville A31 Vicenza-Piovene Rocchette a km 3.8

Comuni limitrofi: Montebelluna a km 3.4 – Dueville a km 4.7 – Bressanvido a km 6.8 – Breganze a km 8 – Schiavon a km 8.2 – Bolzano Vicentino a km 8.6 – Vicenza 14



PROSPETTO SUD OVEST



PROSPETTO SUD OVEST



PROSPETTO NORD/EST



AREA DI ACCESSO LATO NORD EST



MAPPALI 924 – 133 – 925 – 132 – 131 – 926 e 923

PIANO TERRA



VERANDA



INGRESSO



VANO SCALA



SOGGIORNO



SALA DA PRANZO



CUCINA

PIANO PRIMO



CORRIDOIO



BAGNO



CAMERA MATRIMONIALE LATO SUD OVEST

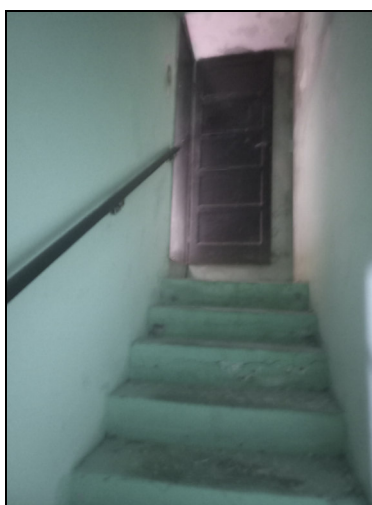


CAMERA SINGOLA LATO SUD OVEST



CAMERA LATO NORD EST

PIANO SEMINTERRATO

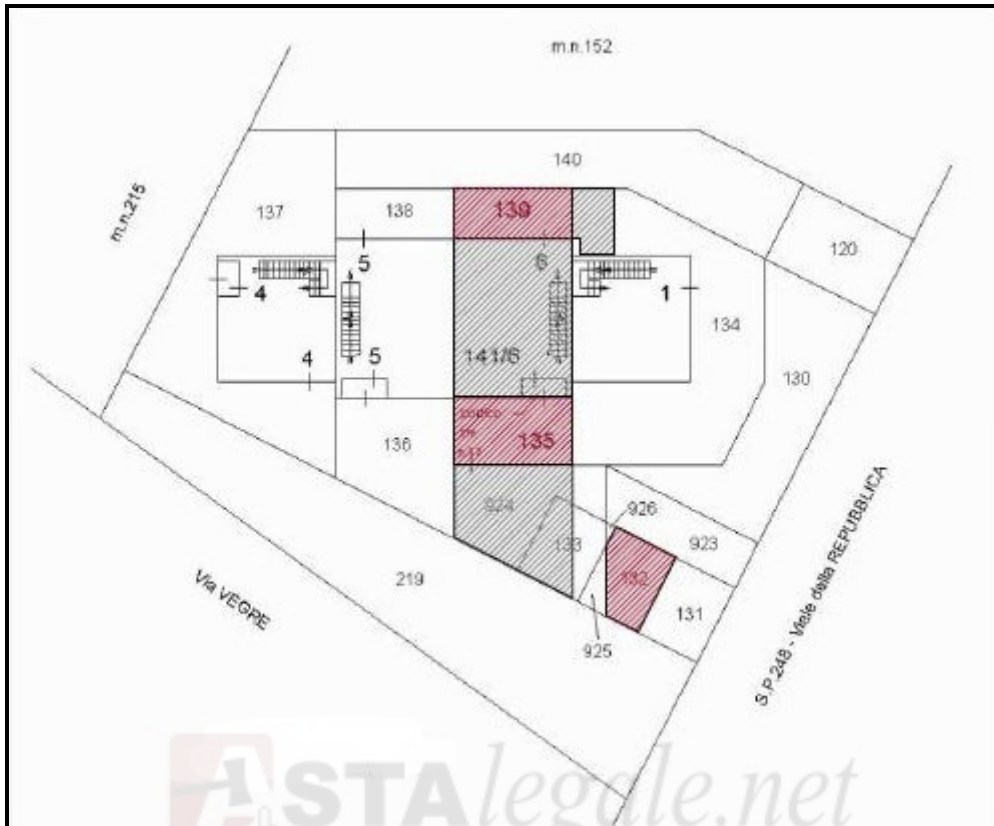


SCALA CANTINA

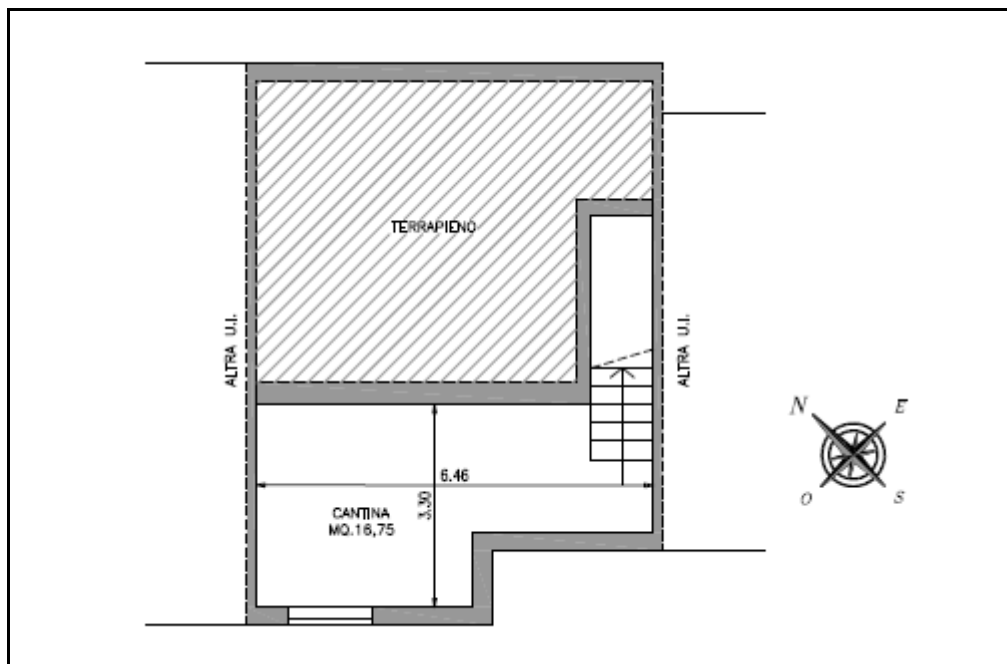


CANTINA

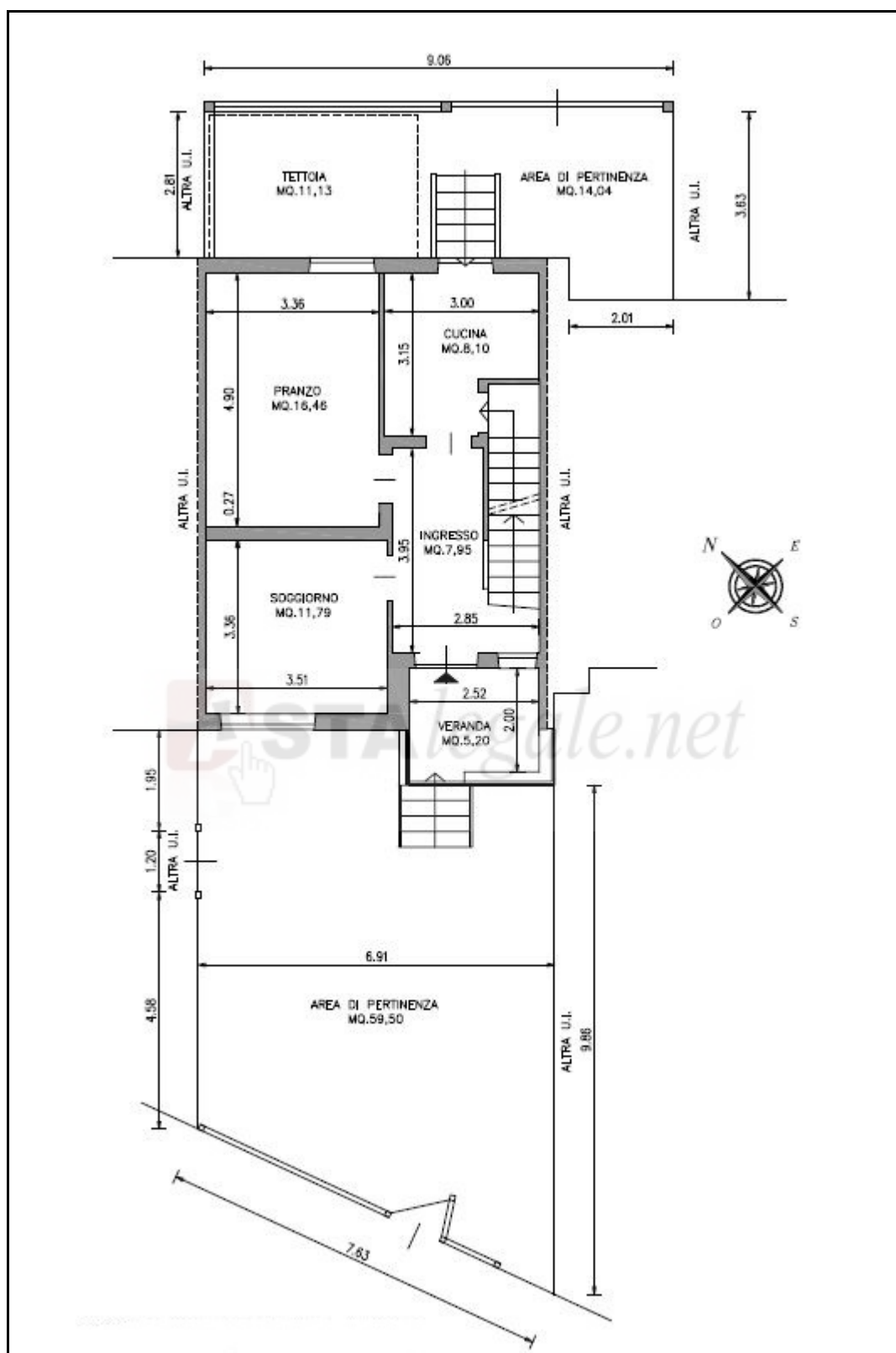
PLANIMETRIA GENERALE – FUORI SCALA



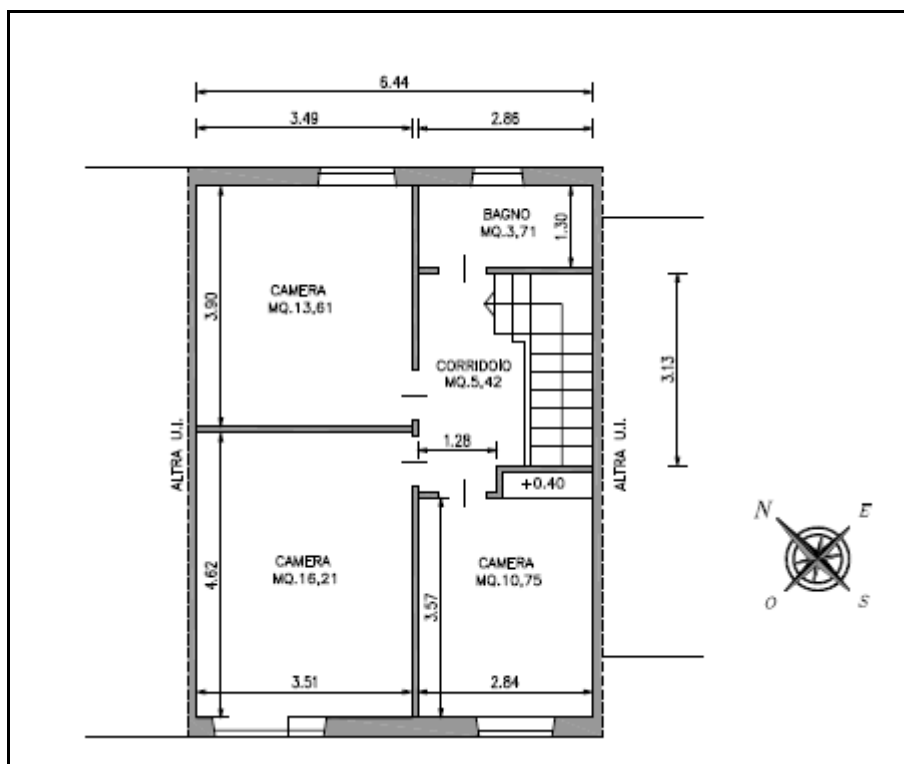
PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO – H 2.00



PIANTA PIANO TERRA h = 2.89



PIANTA PIANO PRIMO H = 2.85

A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A

Trattasi di una delle porzioni centrali di un immobile quadrifamiliare residenziale popolare di tipologia a schiera, a 2 piani fuori terra e seminterrato, edificato alla fine degli anni '50 da I.N.A. Casa. Corte esclusiva su 2 fronti con accesso pedonale da Via Vegre n. 19 e carrabile da Via della Repubblica.

A. Dall'area di pertinenza a sud si accede al piano rialzato tramite piccola scala esterna che conduce ad una bussola d'ingresso. Il piano, con altezza di 285 cm, è composto da ingresso con vano scala che conduce al piano primo, soggiorno, pranzo, cucina con accesso diretto tramite piccola scala all'area di pertinenza a nord/est nella quale è presente una tettoia uso parcheggio automobili.

Dalla cucina, tramite scala interna, si accede al piano seminterrato adibito a cantina con altezza di 200 cm, dove è posizionata la caldaia.

Dal piano terra mediante scala si accede al piano primo, con altezza di 285 cm, composto di corridoio, 3 camere da letto e bagno. Tutti i locali principali sono finestrati.

L'immobile ha finiture tipiche dell'epoca di costruzione delle abitazioni di edilizia popolare.

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici

A.

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Alloggio al piano terra/primo	120,78	100%	120,78	nord/est – sud/ovest
Veranda/scale	10,24	30%	3,07	/
Cantina	20,90	50%	10,45	/
Giardino/scoperto	42,00	10%	4,20	nord/est – sud/ovest
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A			138,50	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Edificio residenziale a schiera a 2 livelli fuori terra e seminterrato con corte esclusiva sul fronte nord e sud	Sufficiente
Fondazioni	Non verificato	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione con pilastri in cemento armato – solai in latero-cemento - tamponature in laterizio	Sufficiente
Copertura	A falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto	Sufficiente
Scala esterna lato sud/ovest	Struttura metallica e gradini in lamiera	Sufficiente
Scala esterna lato nord/est	Struttura e gradini in cemento	Sufficiente
Scala interna	In getto di calcestruzzo rivestita in marmo – ringhiera in ferro	Sufficiente
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Sufficiente
Sistemazioni esterne	Corte sud/ovest: pedonali in graniglia e verde incolto Corte nord/est: cemento e graniglia	Insufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	Tramezze in cotto	Sufficiente
Infissi	Serramenti in alluminio anodizzato con doppio vetro – Tapparelle in plastica – Porte interne in legno tamburato – Portoncino esterno vetro e alluminio anodizzato	Sufficiente
Intonaci interni	Intonaco civile tinteggiato	Sufficiente
Pavimenti	Interrato: Battuto di cemento Piano terra/primo: Piastrelle tipo graniglia – Bagno: piastrelle in ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Verticali dei bagni rivestiti con piastrelle fino ad h 200 cm – Parte dei verticali della cucina rivestiti in piastrelle fino ad h 264 cm	Sufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto elettrico	Sottotraccia – Tensione 220V - Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto riscaldamento	Caldaia murale a metano < 30.000Kcal posta nel locale cantina - Elementi radianti tipo tubolare – Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto fognario	In rete pubblica	Non verificato
Bagni	n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 water, 1 bidet e 1 vasca	Insufficiente
Altri impianti	Televisivo - telefonico – lavatrice nel locale cantina	Insufficiente

Qualità del cespite	Il fabbricato di appartenenza è stato realizzato con materiali di qualità media e le finiture sono tipiche dell'edilizia per edifici popolari dell'epoca. L'unità in oggetto è attualmente disabitata e lasciata in condizioni non idonee ad essere abitata se non previo interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria che ne permettano la vivibilità.	
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuno	

Lo stato di conservazione degli immobili di cui fa parte l'unità edilizia in oggetto è da considerarsi sufficiente.

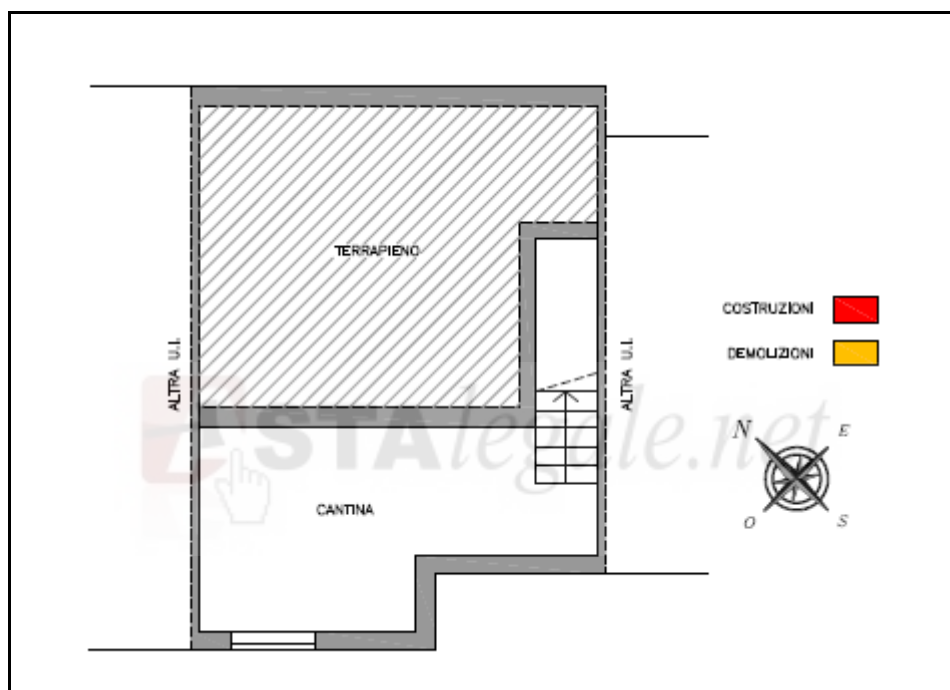
Giudizio di regolarità catastale:

La situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nelle planimetrie catastali per alcune modifiche interne all'unità edilizia e soprattutto al piano terra riguardo l'accesso dall'esterno.
Per quanto riguarda la corte esterna non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

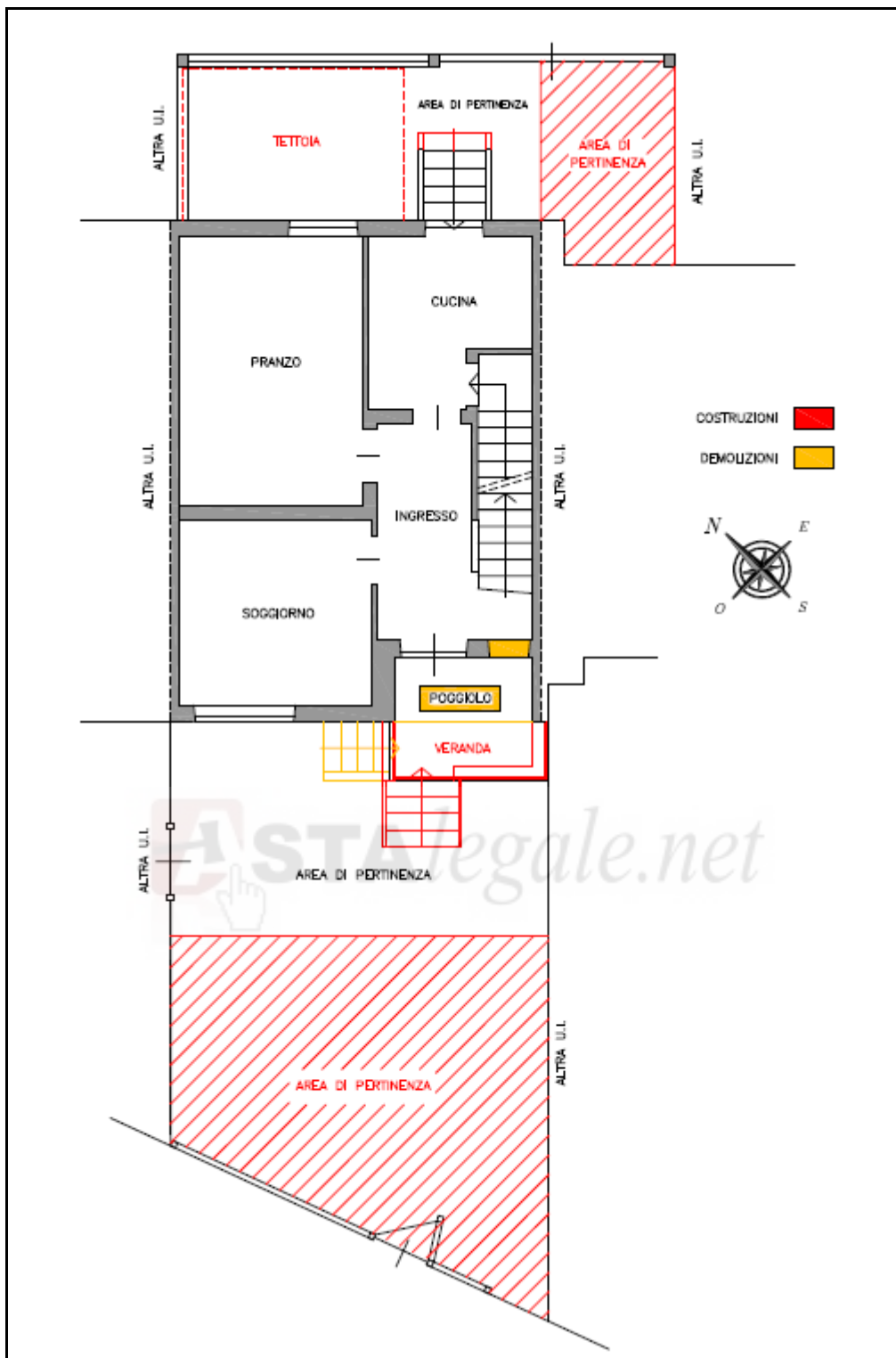
Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare alcune modifiche interne all'unità e all'accesso esterno ed il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

Costo complessivo stimato € 2.850,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.500,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 1 scheda catastale € 350,00) – Rimozione recinzioni, cancelli lato nord/est e sud/ovest, e tettoia con ripristino dello stato dei luoghi e smaltimento materiale stimato a corpo € 5.000,00

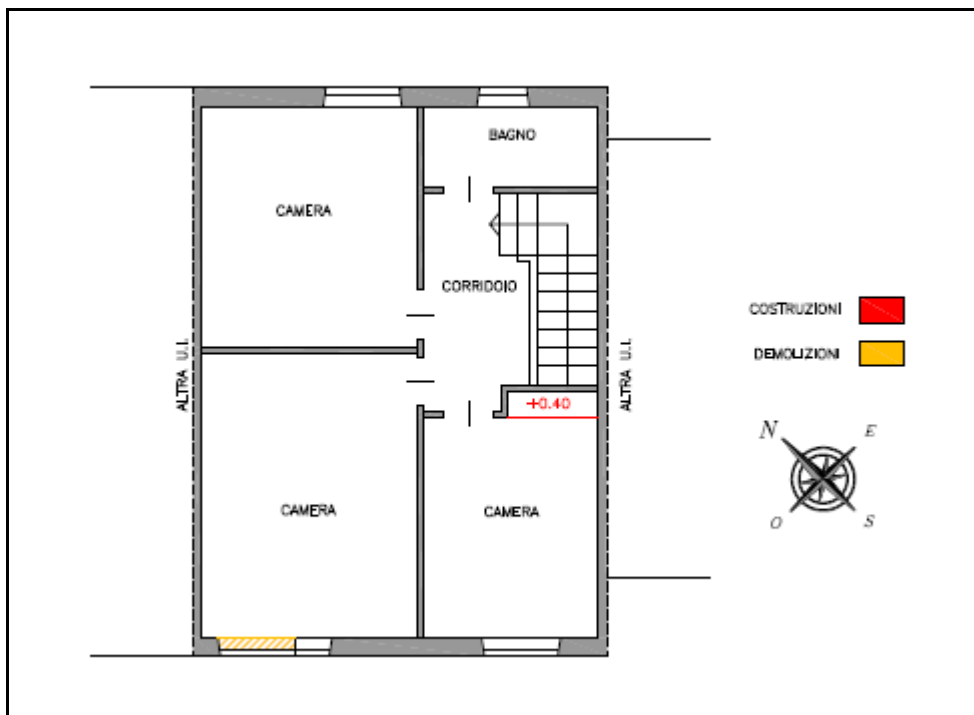
PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU CATASTALE – FUORI SCALA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO H = 2.00



PIANTA PIANO TERRA H 2.85 – 2.89



PIANTA PIANO PRIMO H = 2.85

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base all'Attestato di Prestazione Energetica redatto da un tecnico il 13.11.2022 risulta :
Classe energetica G - EP gl,nren 163,74 kWh/mq/anno – Validità fino al 12.11.2032

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da ispezione effettuata in via telematica all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 6 – Via Vegre n. 17 - P.S1-T-1 - cat. A/3 - cl. 1 – vani 7.5 – superficie catastale totale 142 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 136 mq. – rendita catastale € 406,71

Intestati a:

_____ nato a _____ – proprietà quota 1/2
 _____ nata a _____ – proprietà
 quota 1/2

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Per quanto riguarda la corrispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento si precisa che con variazione n. VI0050470 (n. 13378.1/2014) del 15.04.2014 l'immobile oggetto di pignoramento è stato soppresso generando l'immobile attualmente censito al N.C.E.U. Comune di Sandrigo Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n.139 e al m.n. 141 sub 6

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Diritto: Quota 1/1

Ubicazione: Via Vegre n. 19 (catastalmente n. 17) – Sandrigo (VI)

UNITA' RESIDENZIALE inserita in un immobile quadrifamiliare residenziale popolare di tipologia a schiera, a 2 piani fuori terra e seminterrato, edificato alla fine degli anni '50 da I.N.A. Casa. Corte esclusiva su 2 fronti con accesso pedonale da Via Vegre n. 19 e carrabile da Via della Repubblica.

Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 6 – Via Vegre n. 17 - P.S1-T-1 - cat. A/3 - cl. 1 – vani 7.5 – superficie catastale totale 142 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 136 mq. – rendita catastale € 406,71

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) n.m. 141 sub 5 – n.m. 138 – n.m. 140 – n.m. 134 - n.m. 141 sub 1 – n.m. 924 – n.m. 133 – n.m. 219 e n.m. 136

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per quanto riguarda la rappresentazione dello stato dei luoghi rilevato e quanto rappresentato in planimetria.

Dall'accesso agli atti eseguito di persona il 12.09.2022 non è stato reperito il primo titolo abilitativo riferito alla costruzione dell'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia. Relativamente allo stesso sono stati reperiti solamente 2 provvedimenti che si riferiscono alla costruzione di una recinzione di pertinenza del fabbricato e specificatamente:

- C.E. n. 1082 del 23.09.1983 n.prot. 4045
- Autorizzazione n. 22 del 13.03.1984 n.prot. 180 – Variante n. 1 in corso d'opera alla c.e. n. 1082/1983

Entrambi si riferiscono alla costruzione di una recinzione di pertinenza del sub 1 e dell'attuale sub 6 all'epoca della stessa proprietà e per i quali successivamente non è stata eseguita alcuna regolarizzazione per la variazione dei confini tra le due unità edilizie. Per quanto riguarda la modifica della scala di accesso nel fronte sud/ovest, le variazioni interne e la realizzazione della tettoia a nord/est non vi è alcuna pratica edilizia a riguardo.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare alcune modifiche interne all'unità e all'accesso esterno. ed il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

Costo complessivo stimato € 2.850,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.500,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 1 scheda catastale € 350,00) – Rimozione recinzioni, cancelli lato nord/est e sud/ovest, e tettoia con ripristino dello stato dei luoghi e smaltimento materiale stimato a corpo € 5.000,00

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere disabitata.

Note particolari: Da evidenziare l'occupazione ed l'utilizzo di aree esterne in modo difforme dallo stato legittimato della consistenza catastale del bene pignorato non conforme all'attualità.

PREZZO BASE € 74.162,50 arrotondato a € 74.200,00 (diconsi euro settantaquattromiladuecento/00)

Il primo atto di provenienza ante ventennio è stato reperito c/o l'Archivio Notarile di Vicenza

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 141 sub 2 graffato al m.n. 132 al m.n. 135 e al m.n. 139

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 21.11.1975

Atto di compravendita del 21.11.1975 Rep. n. 27631 Racc. n. 1940 Notaio Giustino Feriani – Vicenza registrato a Vicenza il 02.12.1975 al n. 4044 mod. Pubblici e trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 01.12.1975 ai n.ri 3931 R.G. – 3392 R.P.

a favore di

██████████ nato a ██████████ – quota proprietà 1/1

contro

██████████ nato a ██████████ – quota proprietà 1/1

Beni siti in: Comune di Sandrigo (VI) Fg. 12 m.n. 141 sub 2 graffato al m.n. 132 al m.n. 135 e al m.n. 139

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 n.m. 132

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN DATA 15.10.1997

Atto per causa di morte del sig. ██████████ deceduto il 18.04.1997. Dichiarazione di successione registrata a Vicenza il 15.10.1997 Rep. n. 43 Vol. 1084 trascritta a Bassano del Grappa (VI) il 19.10.1999 ai n.ri 9409 R.G. e 6722 R.P.

a favore di

██████████ nata a ██████████ – quota 1/3
██████████ nato a ██████████ – quota 1/6
██████████ nato a ██████████ – quota 1/6
██████████ nata a ██████████ – quota 1/6
██████████ nata a ██████████ – quota 1/6

contro

██████████ nato a ██████████ – quota 1/1

Beni siti, oltre al altri, in:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132

(Nella nota di successione l'immobile viene indicato con il solo m.n. 132. Viene indicata 2 volte la sig.ra ██████████ e non viene indicata la sig.ra ██████████ che poi viene citata nell'atto di accettazione di eredità del 14.06.2006)

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 – m.n. 135 - m.n. 139 e m.n. 142

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN DATA 10.12.2002

Atto per causa di morte del sig. ██████████ deceduto il 21.05.2002. Dichiarazione di successione registrata a Vicenza il 10.12.2002 al n. 931 Vol. 6 trascritta a Bassano del Grappa (VI) il 21.12.2002 ai n.ri 12946 R.G. e 9169 R.P.

a favore di

██████ nata a ████████ – quota 1/18
██████ nato a ████████ – quota 1/18
██████ nata a ████████ – quota 1/18

contro

██████ nato a ████████ – quota 1/6

Beni, oltre ad altri, siti in:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 (nella nota di successione l'immobile viene indicato con i m.n. 132 – 135 e 139 non graffiati tra loro e m.n. 142*)

* Trattasi probabilmente di refuso non figurando il mappale 142 nè nell'estratto di mappa nè negli atti

In data 02.10.2002 Rep. n. 73250 racc. n. 9768 Notaio Enrico Mele – Vicenza registrato a Vicenza il 04.10.2002 al n. 2195 Pubbl. e trascritto a Bassano del Grappa il 11.10.2022 ai n.ri 10042 R.G. - 7410 R.P. accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario da parte di ████████ – minori – a mezzo la madre esercente la patria potestà.

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffiato al m.n. 135 al m.n. 139 e al m.n.141 sub 2

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 14.06.2006

Atto di compravendita del 14.06.2006 Rep. n. 95487 racc. n. 22293 Notaio Cornelio Loretto – Thiene (VI) registrato a Vicenza il 23.06.2006 al n. 1146 e trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 06.07.2006 ai n.ri 8860 R.G. – 5634 R.P. e 8861 R.G. – 5634 R.P.

a favore di

██████ nato a ████████ – proprietà quota 1/2
██████ nata a ████████ – proprietà
quota 1/2

contro

██████ nato a ████████ – quota 3/18 indivisa
██████ nata a ████████ – quota 3/18 indivisa
██████ nata a ████████ – quota 3/18 indivisa
██████ nata a ████████ – quota 6/18 indivisa
██████ nata a ████████ – quota 1/18 indivisa
██████ nata a ████████ – quota 1/18 indivisa
██████ nato a ████████ – quota 1/18 indivisa

Beni siti in:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffiato al n.m. 135 graffiato al n.m. 139 graffiato al n.m. 141 sub 2

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 14.06.2006

Con **atto per causa di morte del 14.06.2006 Rep. n. 95487 racc. n. 22293** Notaio Cornelio Loretto – Thiene (VI) trascritto il 06.07.2006 ai n.ri 8861 R.G. – 5635 R.P. risulta l'accettazione tacita di eredità

a favore di

██████ nato a ████████ – quota 3/18 bene personale

_____ nata a _____ – quota di proprietà 3/18
_____ nata a _____ – quota 3/18 in regime di separazione dei
beni

contro

_____ nato a _____ – quota 9/18

Non si rileva l'accettazione tacita di eredità da parte del sig. _____ successivamente avvenuta dagli eredi dello stesso in data 24.06.2022 mentre per la sig.ra _____, dal 2005 dichiarata interdetta, e per la stessa avrebbe dovuto provvedere la figlia _____ nominata tutore con decreto del 21.03.2006)

Beni siti in:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffato al m.n. 135 al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffato al m.n. 135 al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 14.06.2006

Con atto per causa di morte del 14.06.2006 Rep. n. 95487 racc. n. 22293 Notaio Cornelio Loretto – Thiene (VI) trascritto il 06.07.2006 ai n.ri 8862 R.G. – 5636 R.P. risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di _____ da parte degli eredi

_____ nata a _____ – quota 1/18
_____ nata a _____ – quota 1/18
_____ nato a _____ – quota 1/18

contro

_____ nato a _____ – quota 3/18

Beni siti in:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffato al m.n. 135 al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 24.06.2022

Atto di accettazione tacita di eredità del 14.06.2006 Rep. n. 95487 racc. n. 22293 Notaio Cornelio Loretto – Thiene (VI) trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 24.06.2022 ai n.ri 6595 R.G. – 4734 R.P. in morte del sig. _____ nato a _____ – deceduto il 18.04.1997

a favore

_____ nata a _____ – quota 1/18
_____ nata a _____ – quota 1/18
_____ nato a _____ – quota 1/18

contro

_____ nato a _____ – quota 3/18

Trascrizione dell'atto di accettazione tacita di eredità in morte di _____ in nome e per conto, in qualità di eredi di _____ deceduto il 21.05.2002, per la quota complessiva di 3/18

(Come da accettazione tacita di eredità Atto Rep. n. 95487 racc. n. 22293 del 14.06.2006 Notaio Loretto Cornelio trascritto il 06.07.2006 ai n.ri 8862 R.G. – 5636 R.P.

Trattasi di atto riferito all'atto di compravendita del Notaio Cornelio Loretto – Thiene (VI) del 14.06.2006 Rep. n. 95487 Racc. n. 22293 trascritto il 06.07.2006 ai n.ri 8860 R.G. – 5634 R.P.)

Beni siti in:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffato al m.n. 135 al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 141 sub 2 m.n. 139 al m.n. 135 e al m.n. 132

30.06.1987 - Impianto meccanografico del 30.06.1987

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffato al m.n. 135 al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2

01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 139 graffato al m.n. 141 sub 2 al m.n. 135 e al m.n. 132

26.10.2004 – Variazione toponomastica del 26.10.2004 pratica n. VI0271706 in atti dal 26.10.2004 – variazione di toponomastica (n. 36786.1/2004)

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffato m.n. 135 al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2

26.10.2004 - Variazione toponomastica del 26.10.2004 pratica n. VI0271716 in atti dal 26.10.2004 – Variazione di toponomastica (n. 36796.1/2004)

15.04.2014 – Variazione del 15.04.2014 pratica n. VI0050470 in atti dal 15.04.2014 – Variazione consistenza U.I.U. (n. 13378.1/2014)

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 135 graffato m.n. 141 sub 6 e al m.n. 139

15.04.2014 – Variazione del 15.04.2014 pratica n. VI0050470 in atti dal 15.04.2014 – Variazione consistenza U.I.U. (n. 13378.1/2014)

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 6

15.04.2015 – Variazione nel classamento del 15.04.2015 pratica n. VI0053066 in atti dal 15.04.2015 – Variazione di classamento (n. 22039.1/2015)

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 139 graffato al m.n. 141 sub 6 e al m.n. 135

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'accesso agli atti eseguito di persona presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo, non ha consentito di reperire il primo titolo abilitativo riferito alla costruzione dell'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di perizia.

E' stata reperita la scheda catastale risalente all'anno 1957, epoca presumibile di costruzione dell'immobile in ditta a Ina Casa, che verrà ritenuto pertanto come stato legittimo.

Inoltre, allegata all'atto di compravendita del 1965 Notaio Italo Dianese vi è una planimetria riferita all'intero immobile di Via Vegre che riporta l'individuazione dell'unità edilizia e delle parti comuni.

Sono stati reperiti solamente 2 provvedimenti che si riferiscono alla costruzione di una recinzione di pertinenza del fabbricato e specificatamente:

- C.E. n. 1082 del 23.09.1983 n.prot. 4045
- Autorizzazione n. 22 del 13.03.1984 n.prot. 180 – Variante n. 1 in corso d'opera alla c.e. n. 1082/1983

Entrambi si riferiscono alla costruzione di una recinzione di pertinenza del sub 1 e dell'attuale sub 6 all'epoca della stessa proprietà e per i quali successivamente non è stata eseguita alcuna regolarizzazione per la variazione dei

confini tra le due unità edilizie. Per quanto riguarda la modifica della scala di accesso nel fronte sud/ovest, le variazioni interne e la realizzazione della tettoia a nord/est non vi è alcuna pratica edilizia a riguardo.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare alcune modifiche interne all'unità e all'accesso esterno. ed il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

Costo complessivo stimato € 2.850,00 (Pratica edilizia + diritti € 1.500,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 1 scheda catastale € 350,00) – Rimozione recinzioni, cancelli lato nord/est e sud/ovest, e tettoia con ripristino dello stato dei luoghi e smaltimento materiale stimato a corpo € 5.000,00

Certificato di destinazione urbanistica:

E' stato acquisito il C.D.U. prot. n. 37 del 21.09.2022 che certifica che i beni immobili siti in Comune di Sandrigo (VI) identificati al C.T. Fg. 12 n.m. 132 – 135 – 139 e 141 hanno la seguente destinazione urbanistica:

a. i terreni di seguito descritti sono così classificati dal vigente PIANO DEGLI INTERVENTI

Fg	Mapp.	Descrizione di zona		Art. NO	Note
12	132 135 139 141	Zone residenziali	Tessuto urbano complesso	33	Ricadente

b. sottoposti ai seguenti vincoli e tutele dal vigente PIANO DEGLI INTERVENTI:

Fg	Mapp.	Vincoli e Tutele		Art. NO	Note
12	132 135 139 141	Vincoli	Vincolo sismico OPCM 3274/2003	64	Ricadente
		Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto	Centro abitato	4	Ricadente

AVVERTE

che l'intero territorio comunale è classificato in ZONA SISMICA 2, per effetto della Deliberazione - della Giunta Regionale n. 244 del 09 marzo 2021 (BUR n.38 del 16 marzo 2021).

- con D.G.R. n. 708 del 02/05/2012, (BUR n. 39 del 22/05/2012), e_ stato approvato il P.T.C.P. pertanto trovano applicazione le relative previsioni.

- con D.C.R. n. 62 del 30/06/2020 (BUR n. 107 del 17/07/2020) e_ stato approvato il P.T.R.C. pertanto trovano applicazione le relative previsioni;

- che la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006. Le norme tecniche di attuazione del Piano, con le relative cartografie, sono state poste in salvaguardia. La salvaguardia e_ in vigore dal 05/02/2022 a seguito della pubblicazione dell'avviso sulla G.U. del 21/02/2022.

FA SAPERE

che con riferimento alle disposizioni della LR 06 giugno 2017, n. 14 i terreni di seguito descritti RICADONO all'interno di AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (giusta delibera di C.C. N.22 del 27/07/2020).

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari in virtù dell'atto di compravendita del 14.06.2006 Rep. n. 95487 Racc. n. 22293 Notaio Cornelio Lorettu – Thiene (VI), risultano essere intestate a:

██████ nato a ████████ – quota proprietà 1/2 indiviso

_____ nata a _____ – quota
proprietà 1/2 indiviso

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere disabitate. I proprietari risultano essere residenti all'estero

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	No
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	No
Vincoli	No

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 06.07.2006 ai n.ri 2035 R.P. – 8863 R.G.

Atto in data 14.06.2006 Rep. n. 95488 Racc. n. 22294 Notaio Cornelio Loretto – Thiene (VI)
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Capitale € 140.000,00 – Durata anni 30 – Totale € 252.000,00

a favore di _____ – quota 1/1

a carico di

_____ nato a _____ – quota 1/2
_____ nata a _____ – quota 1/2 –
terzo datore d'ipoteca

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 graffato al m.n. 135 al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 2

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento in data 04.05.2022 ai n.ri 3217 R.P. – 4464 R.G.

Atto giudiziario in data 05.04.2022 Rep. n. 302/2022 – Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Vicenza – c.f. 80027200247

a favore di _____ – quota 1/1

a carico di

_____ nato a _____ – quota 1/2 indiviso
_____ nata a _____ – quota 1/2
indiviso

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Sandrigo (VI) N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 132 – m.n. 135 – m.n. 139 e m.n. 141 sub 2

Note:

Con variazione n. VI0050470 (n. 13378.1/2014) del 15.04.2014 l'immobile oggetto di pignoramento è stato soppresso generando l'immobile attualmente censito al N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 6. Qui è indicato con i dati catastali riportati anche nell'atto di mutuo del 2006.

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

SI

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE

SI

9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo ad uso civico.

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

L'unità residenziale si gestisce autonomamente.

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione Nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute Nessuna

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia Nessuna

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi) Nessuna

Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato Nessuna

Dotazioni condominiali Nessuna

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

VALUTAZIONE:

Porzione centrale di immobile quadrifamiliare residenziale popolare sita nel Comune di Sandrigo (VI) in Via Vegre n. 19 (catastralmente n. 17) censita al N.C.E.U. Fg. 12 m.n. 135 graffato al m.n. 139 e al m.n. 141 sub 6 (già Fg. 12 m.n. 132 graffato al m.n. 135 graffato al m.n. 139 graffato al m.n. 141 sub 2) a 2 piani fuori terra e seminterrato. Corte esclusiva su 2 fronti con accesso pedonale da Via Vegre n. 19 e carrabile da Via della Repubblica.

Alle unità competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. e segg.

Metodo di valutazione:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali 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'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

- il valore 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...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “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”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata

comprendendo:

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

non comprendendo:

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

con **“segmento di mercato”** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc..);
- dimensioni;
- 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;

con **“rapporto mercantile”** viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

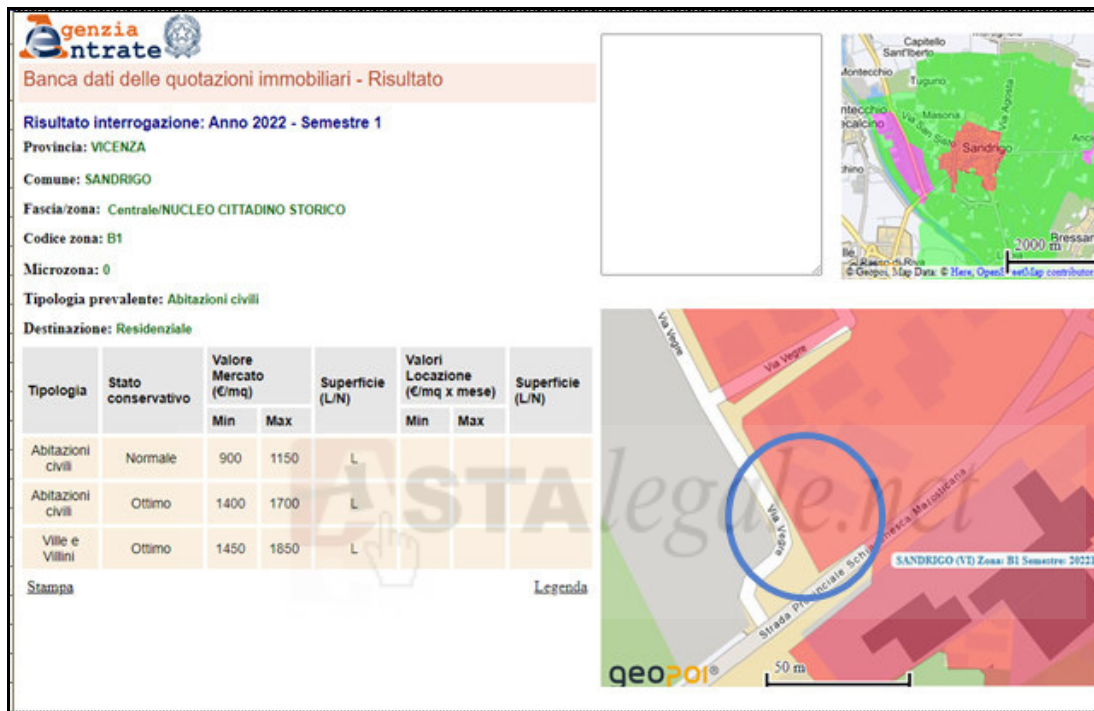
Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata in parte edificate ante '67 successivamente ristrutturate e in parte edificate nell'arco temporale tra l'anno 1983 e l'anno 1995. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 5 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a SANDRIGO in zona OMI B1 Centrale NUCLEO CITTADINO STORICO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

Si sono considerati **n. 5 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo recente e corrispondenti alle tipologie catastali A/3. Il Subject e i tutti i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio **12** del Subject. La divergenza calcolata fra i comparabili **A - B - C - D - E** è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili **B - C - E**, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS**.



Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

3° trimestre 2021

Vendite Residenziali Vicenza



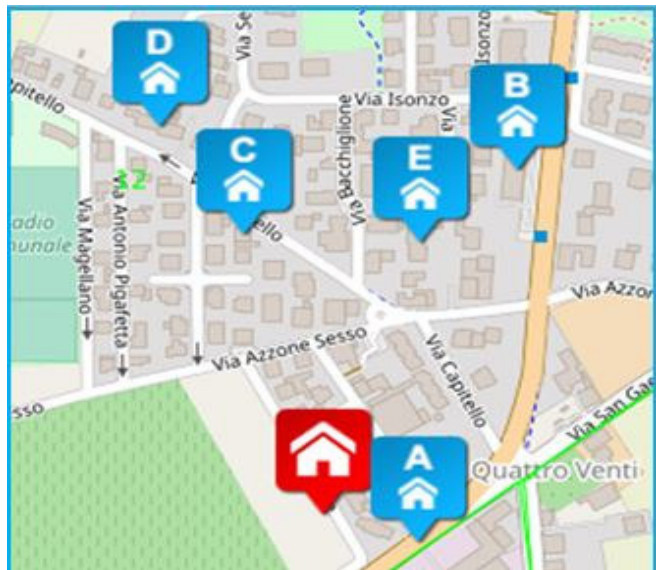
Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del **Comune di Sandrigo**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

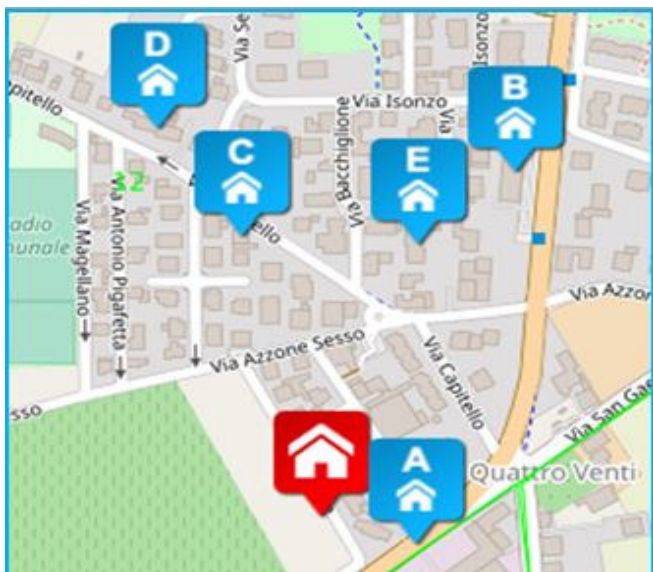
Storico Quotazioni Immobiliari di Via Vegre,1 - Sandrigo

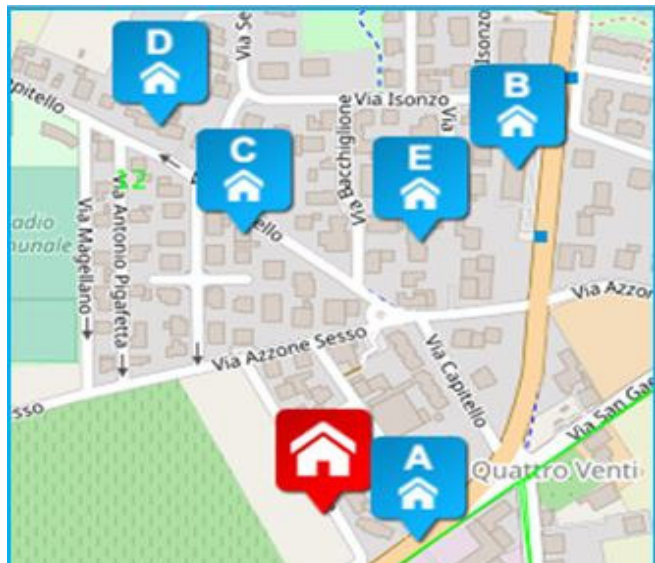
Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

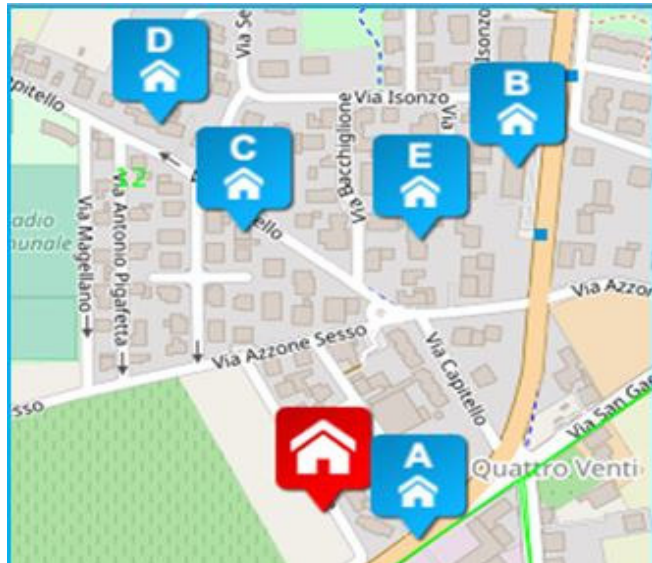
Quotazioni Immobiliari Sandrigo

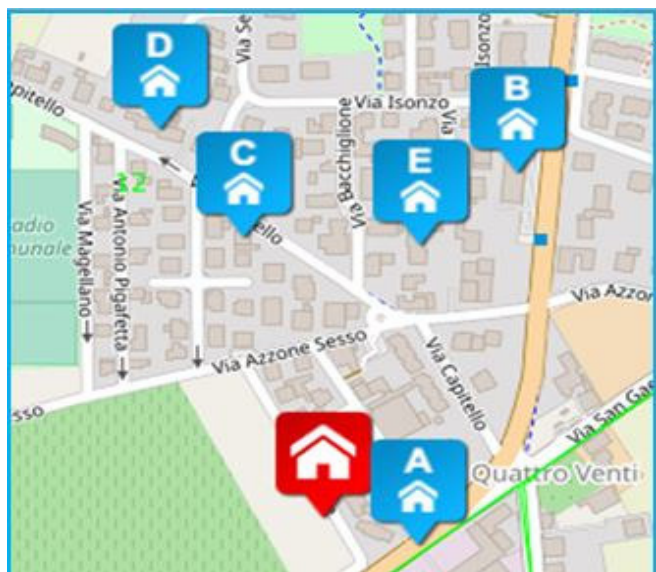


IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di		SANDRIGO		Ubicazione		via Vegre	
							
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - T - 1	Edificato ante 1967	
Tipologia		Unità residenziale a schiera inserita in edificio a 2 piani + piano sottostrada. Unità composta da: veranda, ingresso , soggiorno, pranzo e cucina al piano terra. Corridoio, 3 camere e bagno al piano primo. Cantina al piano sottostrada. Aree di pertinenza con annessa tettoia. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
Dati Censuari		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	
		SANDRIGO	12	141	Sub 2 cat. A/3		
ESCLUSIONE		Il mappale 132 è escluso dal presente conteggio peritale					
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					
Superficie commerciale subject		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	
		Sup. principale		SUP	120,78	100%	120,78
		Veranda/scale		BAL	10,24	30%	3,07
		Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00
		Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00
		Cantina		CAN	20,90	50%	10,45
		Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00
		Deposito		DEP	0,00	30%	0,00
		Giardino/scoperto		SCO	42,00	10%	4,20
		Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00
		Att. di Prest. Energ. APE**		APE			
		Affacci		AFF			
		Superficie commerciale			138,50	Mq.	
Provenienza dato		Atto di compravendita del 14.06.2006 rep. n. 95.487 e racc. n. 22.293 Notaio CORNELIO LORETTU - Thiene (Vicenza)					
Data formazione prezzo		31/12/2022					
Bagni in dotazione		n. 1					

IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di		SANDRIGO		Ubicazione Viale della Repubblica		n. 22
						
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - T - 1	Edificato ante 1967 e succ.aut./conc.ed. anni 1983 - 84
Tipologia	Abitazione di testa sviluppata su 3 livelli con area esclusiva composta al piano interrato da cantina e lavanderia, al piano terra da ingresso e cucina/soggiorno, al piano primo 2 camere, disimpegno e bagno. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	SANDRIGO	12	134 141	sub 1 cat. A/3		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	110,67	100%	110,67	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	3,48	30%	1,04	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	56,18	50%	28,09	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Deposito	DEP	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	99,74	10%	9,97	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			G	Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					149,78	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.06.2022 Rep. 5.051 – racc. 3.935 Notaio FABRIZIO NOTO – in Sandrigo (VI)					
Data formazione prezzo	27/06/2022					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 140.000,00			(euro centoquarantamila/00)		

IMMOBILE COMPARABILE B								
Comune di		SANDRIGO			Ubicazione Via Della Repubblica		n. 14	
								
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - 1	Edificato c.e. 1993 - 1995 Agibilità in data 29.08.1995		
Tipologia		Appartamento al piano primo e garage di pertinenza al piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale. Accesso dal vano scala comune. E' composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, 2 camere e bagno. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
		Comune		foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
		SANDRIGO		12	856	Sub 21 cat. A/3	Sub 33 cat. C/6	
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	89,74	100%	89,74	Quantitativa
		Balconi-terrazzi		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
		Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	19,99	50%	10,00	Quantitativa
		Deposito		DEP	0,00	30%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
		Att. di Prest. Energ. APE**		APE			D	Qualitativa
		Affacci		AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					99,74	Mq.		
Provenienza dato		Atto di compravendita del 10.11.2021 Rep. 82.913 - racc. 24.169 Notaio GIUSEPPE MURARO - in Asiago (VI)						
Data formazione prezzo		10/11/2021						
Bagni in dotazione		n. 1						
Prezzo di vendita		€ 80.000,00		(euro ottantamila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE -C-							
Comune di		SANDRIGO		Ubicazione Via Del Capitello		n. 33	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1	Edificato a.e. 1967 l.e. 1975 c.e. 1990 c.e. sanatoria 1990		
Tipologia	Abitazione singola con giardino pertinenziale in parte coltivato a orto, sviluppata su due livelli e composta al piano terra da corridoio, bagno, locale sgombero, centrale termica, disimpegno, 2 stanze, pertinenziali garage e magazzino, al piano primo da cucina, corridoio, bagno, 4 stanze e poggio su due lati.						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro	
	SANDRIGO	12	196	Sub 4 cat. A/3	Sub 2 cat. C/6	Sub 5 cat. C/2	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	188,31	100%	188,31	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	6,80	30%	2,04	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	34,89	50%	17,45	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	22,00	50%	11,00	Quantitativa
	Deposito		DEP	28,52	30%	8,56	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	188,31	10%	18,83	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	198,49	2%	3,97	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
	Affacci		AFF			4	Qualitativa
Superficie commerciale					250,15	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 03.05.2021 Rep. 3.872 – racc. 3.081 Notaio FABRIZIO NOTO – in Cornedo Vicentino (VI)						
Data formazione prezzo	03/05/2021						
Bagni in dotazione	n. 2						
Prezzo di vendita	€ 170.000,00		(euro centosettantamila/00)				

IMMOBILE NON COMPARABILE D							
Comune di		SANDRIGO		Ubicazione		Via Del Capitello n. 22	
							
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - T - 1	Edificato ante 67 a.e. 1969 Agibilità in data 17.09.1981	
Tipologia	Abitazione composta, al piano interrato, da cantina, al piano terra, da portico, ingresso, disimpegno, bagno, due vani utili e ripostiglio; al piano primo, da disimpegno, guardaroba con terrazza, altro disimpegno, bagno, due vani utili e cucina, il tutto collegato da scale interne e con aggregati autorimessa e due cortili esclusivi.						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	SANDRIGO	12	74	Sub 3 cat. A/3	Sub 2 cat. C/6		
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	207,85	100%	207,85	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	33,75	30%	10,13	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	27,57	50%	13,79	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	25,20	50%	12,60	Quantitativa
	Deposito		DEP	35,06	30%	10,52	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	207,85	10%	20,79	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	27,18	2%	0,54	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			G	Qualitativa
	Affacci		AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					276,21	Mq.	
Provenienza dato		Atto di compravendita del 16.12.2021 Rep. 13.327 – racc. 8.438 Notaio GAIA BOSCHETTI – in Vicenza (VI)					
Data formazione prezzo		16/12/2021					
Bagni in dotazione		n. 2					
Prezzo di vendita		€ 95.000,00		(euro novantacinquemila/00)			

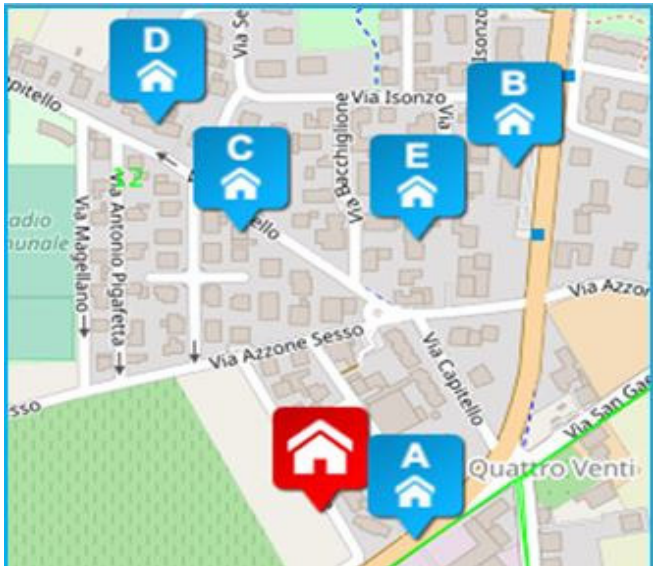
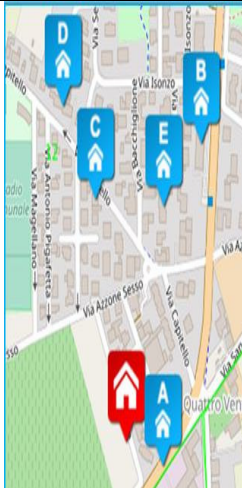
IMMOBILE COMPARABILE E							
Comune di		SANDRIGO		Ubicazione		Via Azzone Sesso	n. 18
							
Descrizione		Unità residenziale		piano	2	Edificato c.e. 1983 - 1994 Agibilità in data 29.08.1994	
Tipologia	Appartamento posto al piano secondo del complesso "Condominio Canova" e composto da cucina, studio, ripostiglio, bagno, disimpegno, 2 stanze e 3 terrazzi, libero da mobilio. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune		foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	SANDRIGO		12	13	sub 57 cat. A/3		
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	117,20	100%	117,20	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	31,09	30%	9,33	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Deposito		DEP	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			F	Qualitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
	Superficie commerciale					126,53	Mq.
Provenienza dato		Atto di compravendita del 25.02.2021 Rep. 3.711 – racc. 2.948 Notaio FABRIZIO NOTO – in Cornedo Vicentino (VI)					
Data formazione prezzo		25/02/2021					
Bagni in dotazione		n. 1					
Prezzo di vendita		€ 79.000,00		(euro settantanovemila/00)			

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SANDRIGO	Via Vegre snc			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	 V.le Della Repubblica 22	 V.le D ella Repubblica 14	 V. Del Capitello 33	 V. Del Capitello 22	 V.Azzone Sesso 18	 Via Vegre
Prezzo totale (euro)	€ 140.000,00	€ 80.000,00	€ 170.000,00	€ 95.000,00	€ 79.000,00	
Data (mesi)	27/06/2022	10/11/2021	03/05/2021	16/12/2021	25/02/2021	31/12/2022
Superficie principale (m ²) SEL	110,67	89,74	188,31	207,85	117,20	120,78
Balconi Portico (m ²)	3,48	0,00	6,80	33,75	31,09	10,24
Taverna/Lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m ²)	56,18	0,00	34,89	27,57	0,00	20,90
Autorimessa (m ²)	0,00	19,99	22,00	25,20	0,00	0,00
Deposito (m ²)	0,00	0,00	28,52	35,06	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	99,74	0,00	188,31	207,85	0,00	42,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	198,49	27,18	0,00	0,00
Bagni	1	1	2	2	1	1
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - 1	T - 1	S1 - T - 1	2	S1 - T - 1
Stato di manutenzione (n)*	3	4	3	3	2	3
Att. di Prest. Energ. APE**	G	D	G	G	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	4	2	3	2
Superficie commerciale	149,78	99,74	250,15	276,21	126,53	138,50

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

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,30%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della taverna-lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR2022_VICENZA			
MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA			
LAVERDA	9	-1,30%	

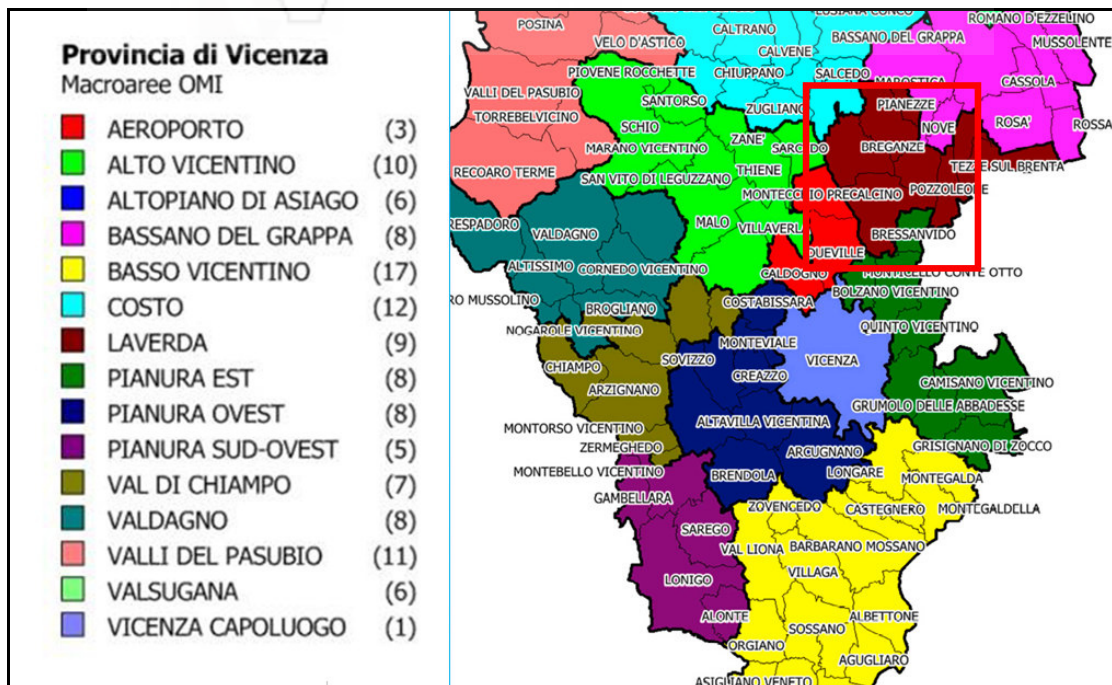


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
AEROPORTO	1.269	-1,0%
ALTO VICENTINO	1.258	-1,1%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.540	0,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.234	-0,1%
BASSO VICENTINO	1.077	0,7%
COSTO	1.134	-3,6%
LAVERDA	1.212	-1,3%
PIANURA EST	1.219	-0,7%
PIANURA OVEST	1.281	-0,2%
PIANURA SUD-OVEST	1.198	0,2%
VAL DI CHIAMPO	1.238	-1,2%
VALDAGNO	1.228	-1,0%
VALLI DEL PASUBIO	1.150	-0,2%
VALSUGANA ⁽¹⁾	1.017	-5,0%
VICENZA CAPOLUOGO	1.572	-0,8%
PROVINCIA DI VICENZA	1.280	-0,8%



ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 151,67	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 86,67	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 184,17	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 102,92	euro/mese	
Prezzo data E	-€ 85,58	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 934,72	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 802,13	euro/m ²	€ 624,37
Prezzo sup. princ. C	€ 679,59	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 343,95	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 624,37	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 1.400,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 800,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 1.700,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 950,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 790,00	euro/piano	
Prezzo balconi/portico	€ 187,31	euro/m ²	
Prezzo taverna/lavanderia	€ 312,19	euro/m ²	
Prezzo ripostiglio	€ 312,19	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 312,19	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 312,19	euro/m ²	
Prezzo deposito	€ 187,31	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 62,44	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 12,49	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 140.000,00		€ 80.000,00		€ 170.000,00		€ 95.000,00		€ 79.000,00	-
Data (mesi)	6,23	-€ 945,39	13,87	-€ 1.201,78	20,23	-€ 3.726,31	12,67	-€ 1.303,61	22,47	-€ 1.922,77	
Superficie principale (m²)	110,67	€ 6.312,41	89,74	€ 19.380,53	188,31	-€ 42.163,89	207,85	-€ 54.364,13	117,2	€ 2.235,25	120,78
Balconi/portico (m²)	3,48	€ 1.266,23	0,00	€ 1.918,07	6,80	€ 644,35	33,75	-€ 4.403,70	31,09	-€ 3.905,45	10,24
Taverna/lavanderi a (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m²)	56,18	-€ 11.013,93	0,00	€ 6.524,69	34,89	-€ 4.367,49	27,57	-€ 2.082,28	0,00	€ 6.524,69	20,90
Autorimessa (m²)	0,00	€ 0,00	19,99	-€ 6.240,60	22,00	-€ 6.868,10	25,20	-€ 7.867,10	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	28,52	-€ 5.342,13	35,06	-€ 6.567,15	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	99,74	-€ 3.605,13	0,00	€ 2.622,37	188,31	-€ 9.135,20	207,85	-€ 10.355,22	0,00	€ 2.622,37	42,00
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	198,49	-€ 2.478,63	27,2	-€ 339,41	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 1.142,86	2	-€ 1.142,86	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	4	-€ 10.000,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	2	€ 10.000,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	1	€ 800,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	2	€ 1.580,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		D		G		G		F		0
N. AFFACCI	2		2		4		2		2		2
		€ 132.014,18		€ 93.803,28		€ 95.419,75		€ 6.574,54		€ 96.134,09	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - E	non compar.		DIVERGENZA	41%
Valore unitario €/m ²			FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - C - E	€ 95.119,04		DIVERGENZA	2,5%
Valore unitario €/m ²	€ 686,77		VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	30
-------------------------------	----	----------------	----

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$
--

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
138,50	Sub 2 cat. A/3 m. n. 135 m. n. 139	€ 95.119,04

AGGIUNTE	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 95.119,04
---------------------	----------------

arrotondato a	€ 95.100,00
---------------	----------------

novantacinquemilacento/00

IMMOBILI AGGIUDICATI 2015 - 2022						
SANDRIGO ABITATIVO						
RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperimenti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
162/2009	Abitativo	€ 60.385,00	3	20/10/2015 11:00	€ 77.000,00	127,52%
108/2010	Abitativo	€ 162.908,75	6	22/10/2015 10:55	€ 37.550,00	23,05%
286/2010	Abitativo	€ 39.922,11	6	17/01/2017 10:35	€ 12.000,00	30,06%
609/2010	Abitativo	€ 137.739,00	6	17/03/2017 10:05	€ 33.200,00	24,10%
627/2010	Abitativo	€ 60.000,00	5	14/04/2016 10:55	€ 21.000,00	35,00%
130/2012	Abitativo	€ 115.988,60	2	17/05/2016 11:00	€ 56.000,00	48,28%
279/2009	Abitativo	€ 557.081,40	4	29/12/2015 10:45	€ 230.000,00	41,29%
279/2009	Abitativo	€ 91.135,00	4	29/12/2015 10:45	€ 37.200,00	40,82%
279/2009	Abitativo	€ 76.428,00	4	29/12/2015 10:45	€ 31.200,00	40,82%
279/2009	Abitativo	€ 199.865,00	4	29/12/2015 10:45	€ 135.000,00	67,55%
279/2009	Abitativo	€ 134.275,13	4	29/12/2015 10:45	€ 54.900,00	40,89%
720/2011	Abitativo	€ 107.530,77	6	26/09/2017 10:50	€ 46.000,00	42,78%
609/2012	Abitativo	€ 48.000,00	3	27/10/2016 18:30	€ 23.500,00	48,96%
288/2010	Abitativo	€ 127.856,30	4	26/07/2016 12:00	€ 46.700,00	36,53%
300/2007	Abitativo	€ 225.856,00	7	13/09/2016 09:30	€ 55.000,00	24,35%
2/2012	Abitativo	€ 103.400,00	4	20/04/2017 15:30	€ 65.000,00	62,86%
470/2012	Abitativo	€ 105.890,00	5	19/07/2018 09:25	€ 41.000,00	38,72%
37/2013	Abitativo	€ 208.000,00	1	07/02/2017 10:50	€ 300.000,00	144,23%
145/2013	Abitativo	€ 130.000,00	2	05/07/2017 12:00	€ 73.200,00	56,31%
313/2013	Abitativo	€ 50.000,00	1	23/03/2017 15:00	€ 37.500,00	75,00%
430/2013	Abitativo	€ 412.500,00	3	12/02/2018 09:30	€ 204.000,00	49,45%
279/2009	Abitativo	€ 91.135,00	5	20/07/2017 10:15	€ 37.200,00	40,82%
279/2009	Abitativo	€ 76.428,00	5	20/07/2017 10:15	€ 31.200,00	40,82%
279/2009	Abitativo	€ 134.275,13	5	20/07/2017 10:15	€ 54.900,00	40,89%
279/2009	Abitativo	€ 199.865,60	5	20/07/2017 10:15	€ 89.600,00	44,83%
228/2014	Abitativo	€ 53.840,00	5	03/10/2018 09:30	€ 19.000,00	35,29%
37/2013	Abitativo	€ 208.000,00	2	05/12/2017 10:50		
497/2012	Abitativo	€ 80.000,00	1	09/01/2018 15:00	€ 36.000,00	45,00%
7/2015	Abitativo	€ 36.175,00	1	27/02/2018 12:30	€ 26.500,00	73,26%
588/2013	Abitativo		1	05/04/2018 12:30	€ 58.650,00	
698/2015	Abitativo	€ 72.100,00	2	23/07/2018 09:40	€ 42.500,00	58,95%
180/2013	Abitativo	€ 93.500,00	4	04/02/2019 10:00	€ 53.500,00	57,22%
443/2014	Abitativo		2	03/10/2018 12:00	€ 51.000,00	
21/2014	Abitativo	€ 125.400,00	2	14/12/2018 09:00	€ 60.000,00	47,85%
37/2013	Abitativo	€ 208.000,00	3	05/10/2018 09:45	€ 240.000,00	115,38%
483/2015	Abitativo	€ 85.000,00	2	18/12/2018 10:30	€ 48.000,00	56,47%
497/2012	Abitativo	€ 310.000,00	6	22/01/2020 11:00	€ 56.250,00	18,15%
180/2016	Abitativo	€ 163.000,00	1	24/09/2019 10:10	€ 125.000,00	76,69%
466/2016	Abitativo	€ 33.900,00	1	09/12/2019 10:00	€ 25.425,00	75,00%
103/2017	Abitativo	€ 300.000,00	3	16/12/2021 16:00	€ 171.000,00	57,00%
628/2018	Abitativo	€ 60.700,00	1	14/10/2021 09:30	€ 65.000,00	107,08%
355/2020	Abitativo	€ 83.500,00	1	01/12/2021 15:00		
179/2020	Abitativo	€ 95.500,00	1	10/02/2022 10:00	€ 81.000,00	84,82%
		MEDIA	3,33		€ 72.894,51	55,75%

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle il **valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa mq. **138,50**, pari a € **95.119,04** arrotondato a € **95.100,00** (diconsi euro novantacinquemilacento/00)

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'esecuzione, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.)	€ 95.100,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 2.850,00
- Rimozione recinzioni, cancelli lato nord/est e sud/ovest, e tettoia con ripristino dello stato dei luoghi e smaltimento materiale	€ 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 87.250,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 87.250,00)	€ 74.162,50
--	-------------

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Nessuna
--	---------

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi)	Nessuna
--	---------

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
---	---------

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
---	---------

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 74.162,50 arrotondato a € 74.200,00 (diconsi euro settantaquattromiladuecento/00)

Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **sufficiente**. Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA	
-----------------------------	--

**14. ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA – PRECISAZIONE
REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

██████████ nato a ██████████

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: XXXXXXXXXX

Stato civile: Coniugato in data 13.03.1988 con [REDACTED]

_____ nata a _____

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: XXXXXXXXXX

Stato civile: Coniugato in data 13.03.1988 con [REDACTED]

27 dicembre 2022

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente