

TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 165-2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **XXXX**

Debitori: **XXXXX**

Custode: **I.V.G.** Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO UNICO

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Fabbricato al grezzo, sito in Comune di Caldogno C.T. Fg. 5 particella 237.

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin, 2 CREAZZO (VI)

CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246

Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137

e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Giudice:	dott.ssa Sonia Pantano
Udienza ex art. 569 c.p.c. :	19.12.2023 h. 12:30.
Esperto:	geom. Antonella Di Nuovo.
Diritto pignorato (pag.5):	piena proprietà per la quota di 1/1.
Tipologia bene (pag.6):	terreno edificabile con sovrastante fabbricato al grezzo.
Ubicazione (pag.6):	CALDOGNO (VI), Via Altura, lungo la Statale del Pasubio.
Dati catastali attuali (pag. 14):	CALDOGNO C.T. Foglio 5 particella n. 237 seminativo Cl. 2 – are 11.90
Consistenza (pag. 14):	sup. catastale terreno m ² 1.190,00.
Stato (pag. 9):	insufficiente.
Differenze rispetto al pignoramento (pag.16):	no.
Situazione urbanistico/ edilizia (pag.17-23):	non conforme- titoli edilizi scaduti.
Valore di mercato, OMV (pag.28):	€ 253.657,55.
Date/valori comparabili (allegati):	---
Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 30):	-----
Valore di vendita forzata proposto (pag. 32):	€ 174.000,00.
Valore mutuo (pag.25):	Capitale € 634.000,00 – Ipoteca € 951.000,00.
Vendibilità/appetibilità (pag. 34):	scarsa.
Iniziative di vendita (pag. 34):	annunci immobiliari sulla stampa e siti internet, agenzie immobiliari di zona.
Occupazione (pag. 24):	Alla data dei sopralluoghi il cantiere risultava libero.
Titolo di occupazione (pag. 24):	-
Problemi particolari - informazioni utili - criticità:	
<ul style="list-style-type: none"> - Il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente alla consistenza catastale, che necessita di un rilievo di riconfinamento per la verifica dei confini, regolarizzabile per un costo stimato di € 4.000,00. - I titoli edilizi e la convezione a edificare sono scaduti; pertanto, è necessario ripresentare tutta la documentazione atta ad ottenere i nuovi permessi, i costi di tali interventi sono stati ricompresi nel deprezzamento proposto del 30%. 	

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 13
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 16
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 17
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 24
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 25
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 25
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 27
Cap. 11	Lotti	pag. 34
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 34

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Visura catastale storica
3. Estratto di mappa catastale
4. Estratto mappa cartacea
5. Stato rilevato
6. Sovrapposizione wegis con stato rilevato
7. Sovrapposizione progetto calcolo sup. con stato rilevato
8. Sovrapposizione progetto planimetria con stato rilevato
9. Sovrapposizione pianta progetto con stato rilevato
10. Sovrapposizione sezioni progetto con stato rilevato
11. Visura camerale
12. Atto di provenienza
13. CDU
14. Ispezioni ipotecarie
15. Documentazione fotografica
16. Valore di ricostruzione
17. Invio Pec perizia esecutato
18. Titoli edilizi

CAP. 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **26.06.2023** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio. In data **24.07.2023** veniva depositata tramite PTC la Check-List, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario I.V.G. Vicenza. In data **30.06.2023** veniva inviata alle parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali.

Il primo sopralluogo ai beni staggiti nel presente lotto avveniva nella data **27.07.2023** alla presenza legale rappresentante della società esecutata. In tale data si sono visionati i cespiti e in accordo con la proprietà è stato stabilito di fissare un secondo sopralluogo per il rilievo del fabbricato;

In data **20.09.2023** è stato eseguito il secondo sopralluogo inerente il fabbricato allo stato grezzo, tramite l'ausilio di strumentazione topografica.

In data **07.11.2023** è stato eseguito un terzo sopralluogo per la sola verifica delle altezze interne del sottotetto non abitabile.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche:

- visura camerale della società esecutata in data **30.06.2023**
- estratto di mappa e visure catastali acquisite tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate il **30.06.2023**;
- la richiesta accesso agli atti e la richiesta di CDU sono state inoltrate all'ufficio tecnico comunale di Caldogno in data **12.07.2023**;
- nella data del **01.08.2023**, la scrivente si è recata presso l'UTC del comune di Caldogno per la verifica della documentazione inerente gli immobili pignorati e per una prima verifica sommaria sulla regolarità edilizia dell'immobile;
- secondo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **03.11.2023**;
- ispezioni ipotecarie tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica e aggiornamento delle trascrizioni pregiudizievoli, in data **08.11.2023**;

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI DEL PRESENTE LOTTO

Diritto:

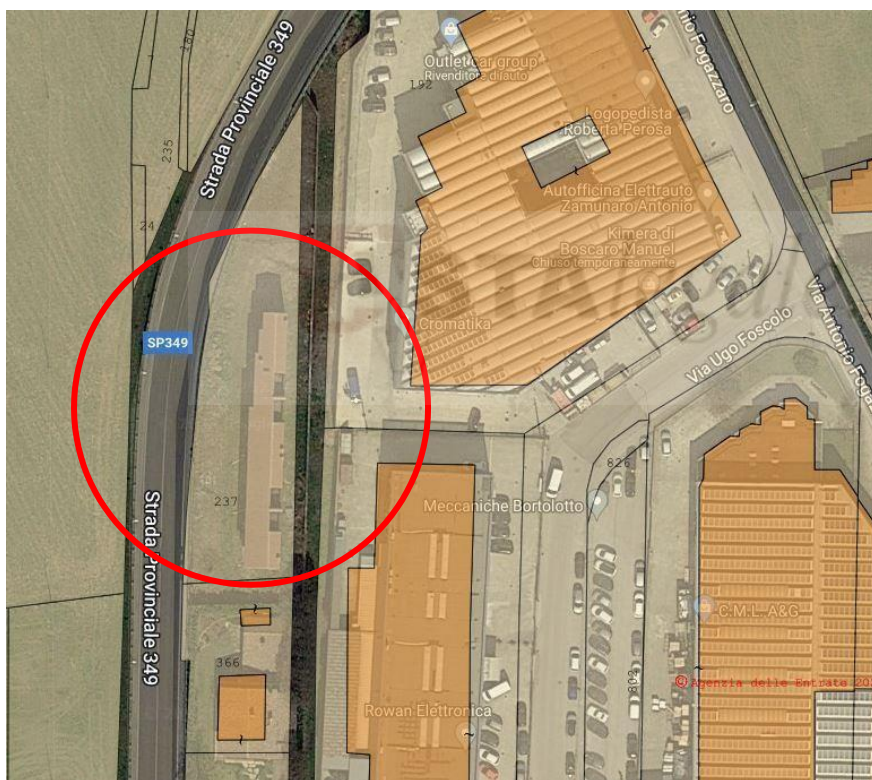
Piena proprietà per 1/1 di XXXX in persona del Legale Rappresentate *protempore* con sede legale in XXXX, XXXXXX, C.F./P.IVA XXX

Beni:

Dati catastali indicati nel pignoramento:

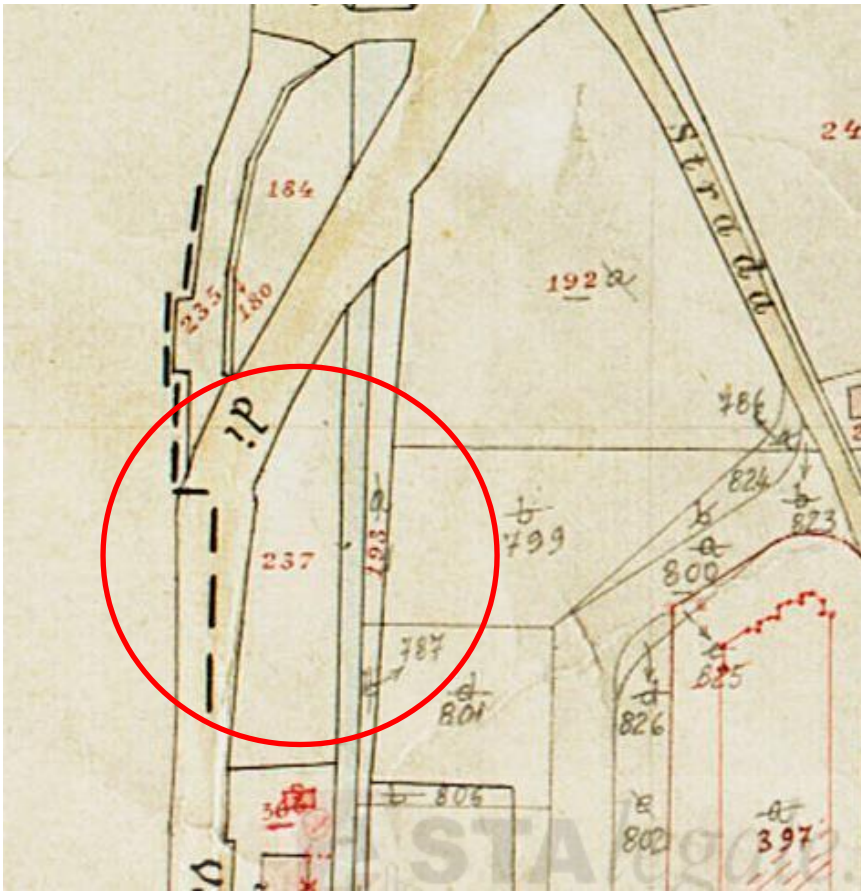
- Diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
Catasto Terreni – Comune di Caldogno (VI):
Foglio 5, particella 237, qualità seminativo, Classe 2, 11 are 90 centiare

Estratto ORTOFOTO



Sovrapposizione dell'orto-foto con la mappa catastatale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile

Estratto di mappa catastale terreni



Contesto:

Ubicazione: Caldogno (VI)

Il comune di Caldogno sorge su un territorio completamente pianeggiante e confina a:

- nord e nord-est con Villaverla;
- est con Dueville;
- sud con Vicenza;
- sud-ovest con Costabissara;
- nord-ovest con Isola Vicentina.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato lungo la S.P. n° 46 "Pasubio" in un unico appezzamento a ridosso della zona industriale del comune, in zona con destinazione prevalentemente agricola e artigianale, a nord del paese.

Caratteristiche della zona: tessuto artigianale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, comoda per raggiungere sia il centro del paese, sia per immettersi nella strada provinciale che porta a nord direzione Thiene – Schio, a sud direzione Vicenza. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali servizi sono ubicati

nel centro del paese che dista pochi km e si trovano negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago.

Distanze servizi (km): per i principali servizi occorre recarsi nel centro del paese (2)

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone artigianali, zone agricole.

Collegamenti pubblici (Km): collegamenti auto di linea alla stazione ferroviaria/autobus di Vicenza (11).

CAP. 3**DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**

Trattasi di appezzamento di terreno a forma regolare, ubicato nel comune di Caldogno, con destinazione d'uso residenziale, ma in un contesto a destinazione prevalente artigianale; su tale terreno è stato costruito tra il 2007 e 2009 un complesso residenziale composto da quattro unità a schiera, mai ultimato.

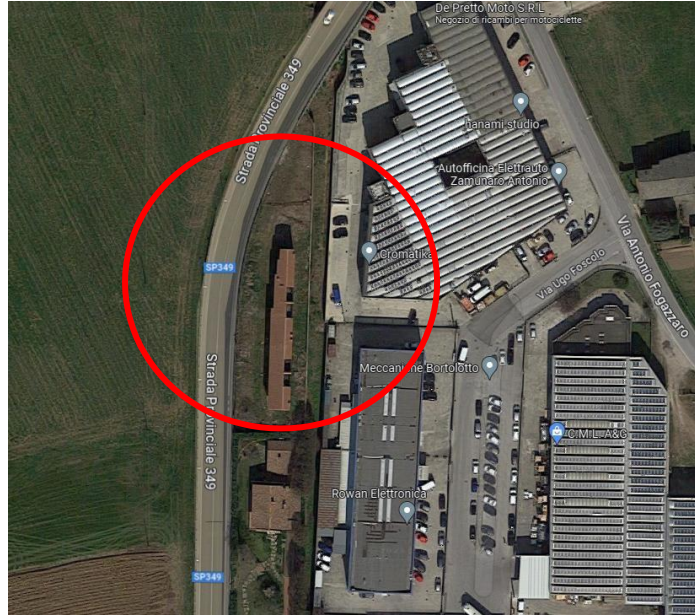
Infatti, tale fabbricato si presenta allo stato grezzo, con finiture esterne della copertura e posa della posa dell'intonaco esterno grezzo; internamente sono state posate le scale interne, i davanzali e le soglie e alcune tramezze per la divisione degli spazi interni.

Le quattro unità sono composte al piano terra da ingresso soggiorno e cucina in un unico vano grezzo, dal bagno e lateralmente dall'autorimessa affiancata; dalle scale grezze si accede al piano primo composto da due camere e un bagno; dalle stesse si accede al piano secondo adibito a sottotetto con terrazza scoperta e al piano interrato uso cantina. Tutto il fabbricato gode di scoperto che dovrà essere sistemato a verde privato per le unità immobiliari e dovranno essere realizzati gli accessi carrai di entrata e uscita in strada provinciale, oltre agli allacci alle utenze.

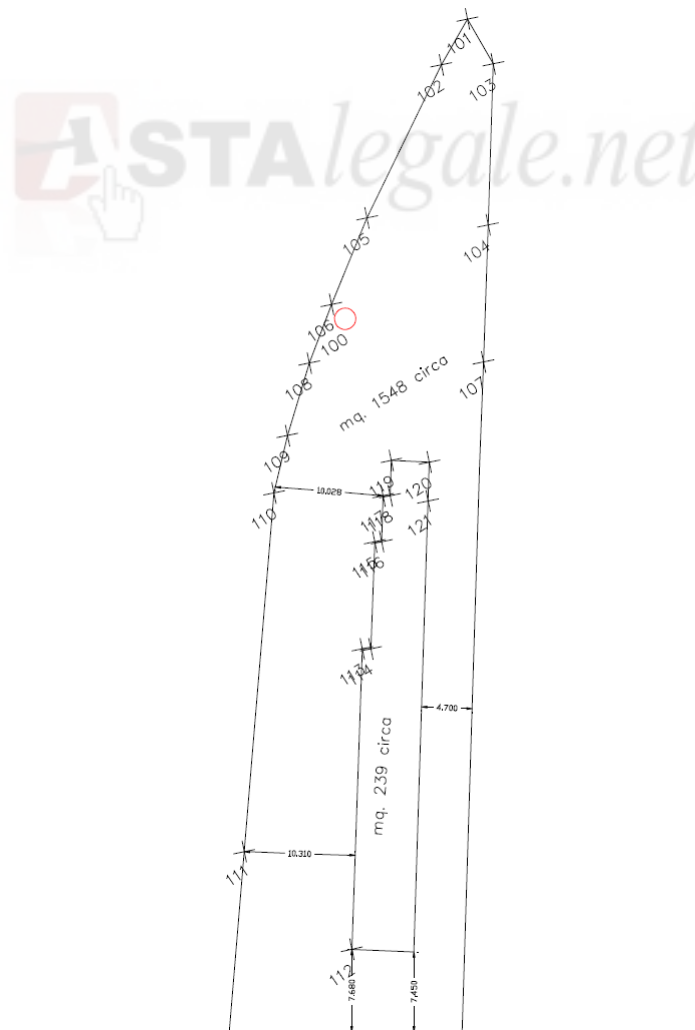
Il terreno su cui insiste il complesso residenziale si trova, infatti, lungo la strada Provinciale n. 46 del Pasubio ed è delimitato a Nord dalla strada comunale di Via Fogazzaro di accesso alla zona artigianale, a Est dalla roggia "Roggetta", a Sud con lotto edificato e a Ovest con la provinciale.

Il fabbricato si presenta allo stato grezzo con parti strutturali dei solai e delle murature in uno stato di degrado anche gravi, dovuto principalmente alla continua esposizione agli agenti atmosferici.

Estratto Google Maps



Stato rilevato



Destinazione urbanistica: il terreno edificabile rientra nella zona urbanistica residenziale di completamento a bassa densità con possibilità di intervento diretto, con vincolo idrografico-fasce di rispetto fluviale.

Accesso: si accede direttamente dalla strada Provinciale del Pasubio direzione Thiene; tale accesso è solo carraio.

Caratteristiche: terreno a forma regolare con sovrastante fabbricato allo stato grezzo.

Stato di manutenzione: ai sopralluoghi risultava cantiere fermo da almeno quindici anni, recintato e custodito dalla proprietà.

Stato di manutenzione: insufficiente.

FOTO ESTERNI





FOTO INTERNI

Piano terra





Piano Primo



Sottotetto



Piano Interrato





Il fabbricato si presenta allo stato grezzo, con la realizzazione della struttura principale portante, dei solai e della copertura; all'interno sono state realizzate le scale di accesso ai piani, la posa di alcuni muri e la posa delle soglie delle finestre e delle porta-finestre e su alcuni bagni sono stati posati parzialmente delle tubazioni; esternamente lungo la roggia "Roggetta" è stato realizzato il muro di contenimento in c.a., mentre l'accesso carrabile avviene direttamente dalla strada provinciale del Pasubio; l'accesso pedonale è gravemente limitato considerato la natura della strada provinciale.

Il cantiere è recintato da una rete in maglie metalliche e plastificate e accessibile tramite un cancello in metallo.

Il fabbricato non ha allacciamento alle fognature, all'acquedotto comunale, a una rete di gas e/o una rete elettrica.

CAP. 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Comune di CALDOGNO, Catasto Terreni, Foglio 5:

- particella n. **237** Qualità Seminativo Cl. 2 Sup. are 11.90, R.D € 9,24, R.A. € 5,53.

Confini dell'intero lotto: (in senso N-E-S-O) p.lle n. 129 – 320 e 321 - 341 – strada comunale di Via Brunelli.

Tutte le suddette particelle sono così intestate:

- **XXXXX** con sede in XXXXX (VI) C.F. XXXXX , proprietà per 1/1;

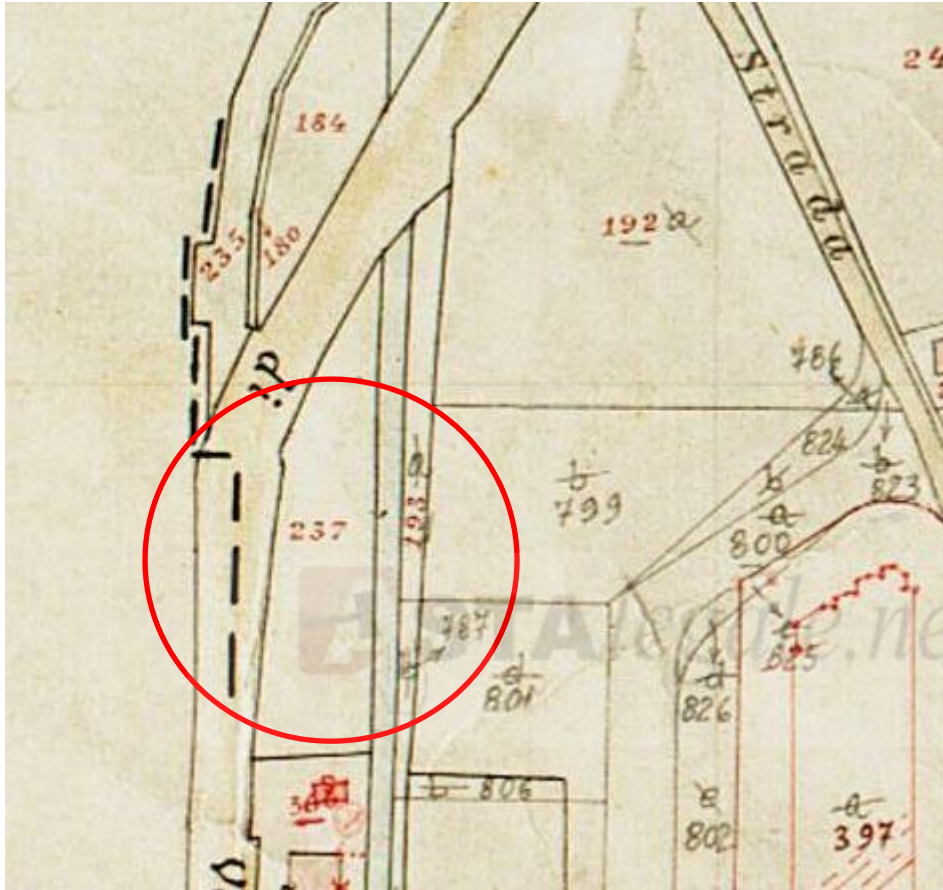
Variazioni storiche:

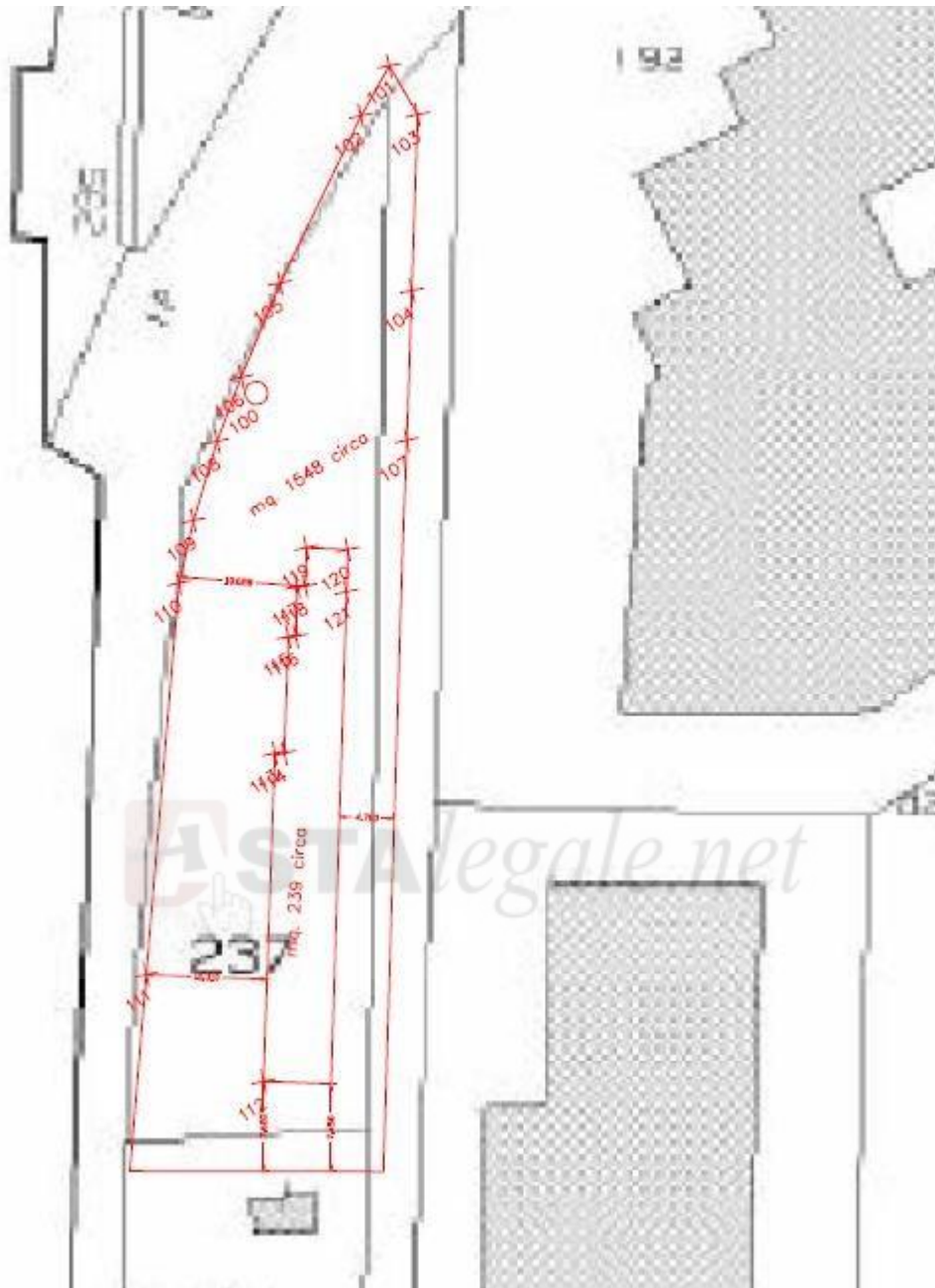
Per il comune di Caldogno - Catasto Terreni, Foglio 5:

La p.lla 237 è così identificata dall'impianto meccanografico del 31-12-1974.

La p.lla 237 è così identificata dalla Variazione del 08-02-2007 Pratica n. VI0039837 in atti dal 08-02-2007 (n. 39837.1/2007).

Estratto di mappa catastale impianto terreni (Fg. 5 p.lla 237)



Sovrapposizione rilievo topografico con mappa wegis**Regolarità catastale:**

In data 20-09-2023 è stato effettuato un rilievo topografico di massima per la verifica delle sole opere realizzate nel cantiere dalla ditta lottizzante.

La restituzione del rilievo eseguito ha permesso la sovrapposizione con la mappa catastale wegis per la verifica di massima delle difformità tra la superficie catastale e quella reale del lotto e non ha la pretesa di essere un riconfinamento. In ogni caso, come si può rilevare, il lotto presenta delle difformità importanti che dovranno essere oggetto di approfondimento. Pertanto, in fase di ridefinizione del progetto per il completamento delle opere, sarà

necessario eseguire un rilievo di riconfinamento per la verifica dei confini e della reale superficie del lotto.

Tale costo, trattandosi di pratica catastale complessa, si stima in € 4.000,00; eventuali aggiunte di costi saranno ricompresi nell'abbattimento del valore dell'immobile, proposto dall'esperto nella misura del **30%**.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

CAP. 5

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Titolo di acquisto dei debitori:

Dal 20.07.2006 in piena proprietà a:

- **XXXXX s.n.c. con sede in XXXXX, XXXXX C.F. XXXXX**

in forza di atto di compravendita del 20.07.2006, Rep. n. 15037 Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza e Bassano del Grappa, registrato a Schio il 25.07.2006 al n. 2848 e trascritta a Vicenza il 29.07.2006 ai nn. 21885/13277.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

Dal 06.10.2000 al 20.07.2006 in proprietà a:

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX, per 1/4

XXXXX nata a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX per 1/4

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX per 1/2

in forza di atto di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Vicenza il 06.04.2001 n. 310/5 e trascritta a Vicenza il 02.07.2002 ai nn. 14913 R.G. / 10073 R.P.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del 18.03.2005 Notaio Bonvicini Francesca di Vicenza e Bassano del Grappa Rep. n. 13852 trascritta a Vicenza in data 04.04.2005 ai nn. 8219 R.G. e 5222 R.P.

Dal 08.05.1961 al 06.10.2000 in proprietà a:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX, per l'intero, in forza di atto di compravendita n. 38757 di Rep. Notaio Mario Boschetti di Vicenza di data 08.05.1961 e trascritto a Vicenza il 20.05.1961 ai nn. 8800R.G. / 3447 R.P.

Regime patrimoniale:

Gli immobili in oggetto sono in proprietà alla società XXXXX X con sede in XXXXX (VI) XXXXX, Socio Amministratore XXXXX C.F. XXXXX e socia XXXXX C.F. XXXXX.

Destinazione urbanistica:

Lo strumento urbanistico vigente in comune di Caldogno è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), nonché dal Piano degli Interventi (PI). Il PI è stato approvato con deliberazione n. 20 del Consiglio Comunale in data 29.04.2013 e successive delibere di variante con adozione delibera n. 28 di Consiglio Comunale in data 28.06.2023 con la quale è stata adottata la variante n. 4.1 al P.I. 1/B ai sensi della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.

Gli immobili hanno destinazione urbanistica di seguito evidenziata:

Foglio 5 mappale 237

- Nella variante n. 3 e nella variante 4.1 adottata del Piano degli Interventi 1/B come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) **“Residenziale di completamento a bassa densità – B-1.2/053i** cui parametri urbanistici risultano nell'allegato estratto **dell'art. 30** delle Norme Tecniche Operative (N.T.O).

Per quanto riguarda i vincoli recepiti nella variante n. 3 e nella variante n. 4.1 adottata del Piano degli Interventi 1/B l'area in esame è così individuata:

- Tav. 02.1 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli – Intero territorio comunale Nord **“Idrografia/fasce di rispetto”** – (art. 70 delle N.T.O.).

Si riporta l'estratto dell'art. 30 – Z.T.O. di tipo B – Residenziale di completamento della variante adottata del P.I.

Si allega il CDU rilasciato dal comune di Caldogno per una migliore lettura delle destinazioni urbanistiche.

Art. 30 - Z.t.o. di tipo B - Residenziali di completamento a bassa densità

Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate, a prevalente utilizzo residenziale.

Attuazione:

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti, previa eventuale predisposizione di P.U.A. di cui all'art. 8, e/o versamento del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 10 delle presenti norme.

Parametri urbanistici:

Il P.I. individua le seguenti z.t.o. con relativi parametri massimi:

Z.t.o.	Indice di edific. fondiaria (If)	Altezza edifici (H)	Rapporto di copertura (Q)
	m ³ /m ²	m	%
B-1.5	1,5	6,5 / 7,5 / 8,5 / 9,5 (si veda indicaz. in tavola)	40
B-1.2	1,2	6,5 / 7,5 / 8,5 (si veda indicaz. in tavola)	40
B-1.0	1,0	6,5 / 8,5 (si veda indicaz. in tavola)	40
B-0.5	0,5	6,5	30

Distanze:

Si richiamano gli artt. 14 e 16 delle presenti N.T.O.

Standard urbanistici:

Si richiama l'art. 17 delle presenti norme.

Prescrizioni ed indicazioni:

Ad integrazione dei punti precedenti si applica quanto di seguito riportato:

Comune di Caldogno (VI)

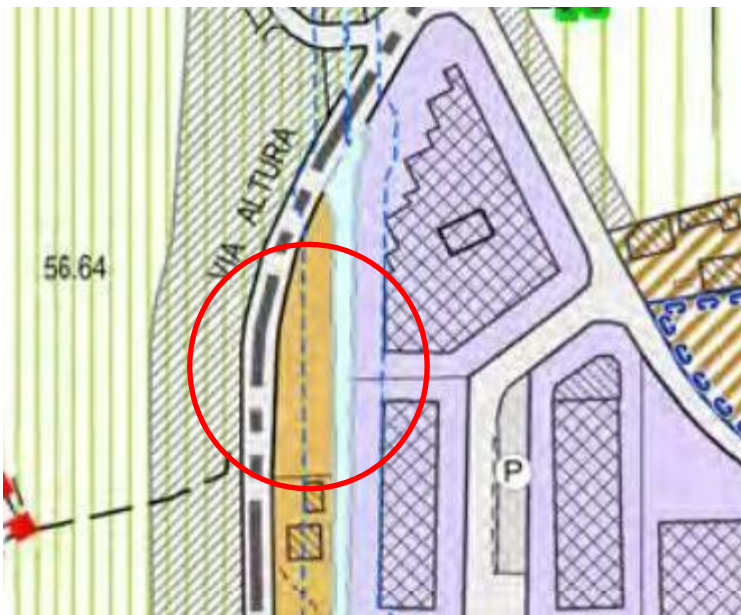
Norme Tecniche Operative



N.T.O. - Var. 4.1

Art.70 - Fasce di rispetto fluviale

Il P.I. indica le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Estratto dal P.I. adottato comune di Caldogno – Zonizzazione e vincoli



	Zone B-1.5, B-1.2, B-1.0, B-0.5, residenziali di completamento a bassa densità	art. 30
	Idrografia / Fasce di rispetto	art. 70

A seguito di richiesta inviata in data 12-07-2023 al comune di Caldogno (Ufficio Tecnico), quest'ultimo ha fornito alla scrivente le seguenti autorizzazioni e documenti:

Titoli edilizi:

- P. di C. n. 07/P/021 del 19-03-2007 Prot. N. 6719/2006 “per eseguire i lavori di realizzazione di un complesso residenziale con ricavo di quattro unità abitative a schiera, sull'immobile sito in questo Comune in Via Altura, individuato al Catasto al Foglio n. 8 mappale/i 237;”
- Dichiarazione inizio lavori del 07-05-2007 Prot. N. 5933.
- Deposito all'UTC denuncia strutture e nomina collaudatore del 08-02-2008 Prot. N. 1841.
- Autorizzazione Prot. N. 005074 del 05-04-2006 “per eseguire lavori di apertura accesso carraio ed altre opere in fregio, e chiusura accesso carraio esistente.”
- Concessione idraulica n. 940 del 24-10-2006 inerente la richiesta di N.O. idraulico per la costruzione di un complesso residenziale ed un muro di contenimento lungo la Roggia Roggetta, in comune di Caldogno.
- Deposito relazione idrogeologica per il progetto di smaltimento di acque reflue domestiche per l'autorizzazione all'impianto di sub-irrigazione.
- Dichiarazione di rinuncia del 10-01-2014 Prot. N. 261 alla richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire n. 07/P/021 del 19-03-2007 per ultimazione lavori.

Descrizione:

Il terreno pignorato risulta di fatto edificato in forza del Permesso di Costruire n. 07/P/021 del 19-03-2007 che autorizzava la costruzione di un complesso residenziale con ricavo di quattro unità abitative a schiera; i lavori sono iniziati il 03-05-2007 e mai terminati.

Per la verifica della regolarità di tale costruzione si è proceduto con un rilievo topografico che permettesse di effettuare una sovrapposizione più realistica possibile tra lo stato realizzato e il progetto autorizzato. Il rilievo effettuato è di massima e non potrà essere utilizzato quale rilievo di riconfinamento e/o di verifica urbanistica.

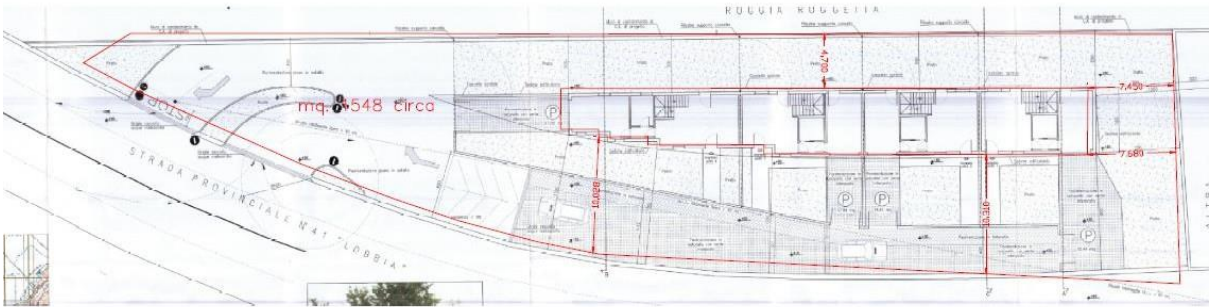
Il fabbricato non ha allacciamento alle fognature, all'acquedotto comunale, a una rete di gas e/o una rete elettrica.

Risultano pertanto ancora da completare tutti i lavori di finiture interne ed esterne, di posa

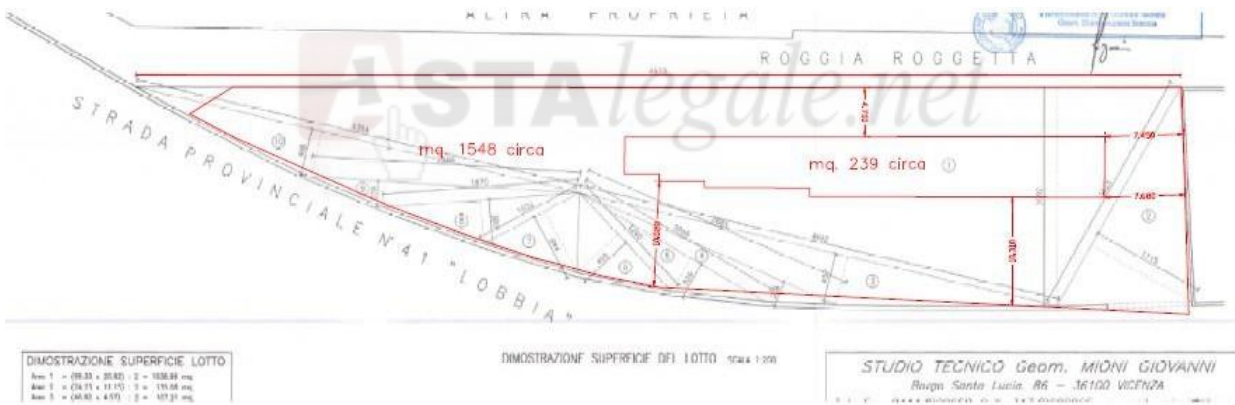
degli impianti, di sistemazione degli spazi a parcheggio e delle aree verdi, nonché degli allacci alle fognature, all'acquedotto comunale, alla rete elettrica e gas.

Si precisa che il P. di C. 07/P/021 del 19-03-2007 è scaduto per decorrenza dei termini.

Sovrapposizione rilievo fabbricato con tavola 1: "sistemazione esterna"

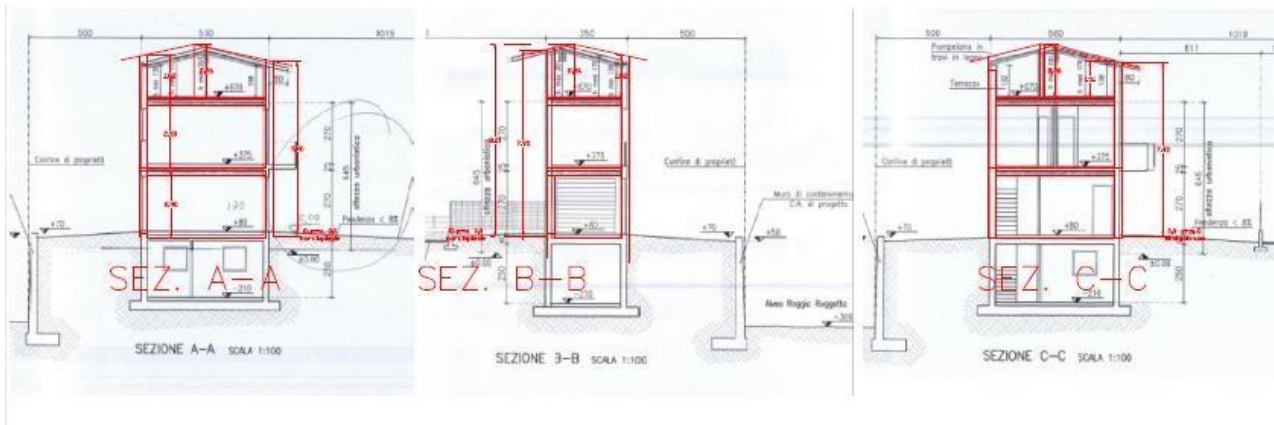


Sovrapposizione rilievo lotto e fabbricato con tavola 6: "dimostrazione superficie lotto"



Sovrapposizione rilievo fabbricato con tavola 3: "piante piani"



Sovrapposizione rilievo fabbricato con tavola 4: "sezioni"**Conformità urbanistico-edilizia:**

Dal rilievo di massima effettuato, si ravvisano delle difformità sia sulla superficie del lotto che sulla volumetria del fabbricato.

Vanno fatte le seguenti premesse:

- Nel Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Caldogno in data 19/03/2007, ma anche in tutti gli atti allegati al titolo rilasciato, l'immobile viene indicato catastalmente al foglio n. 8 anziché al foglio 5;
- La superficie catastale del lotto è pari a mq 1.190;
- Il tecnico progettista ha presentato una dimostrazione grafica del lotto da cui evince che la superficie reale è pari a mq 1559 (tav. 6 del progetto approvato);
- La superficie coperta indicata in progetto è pari a mq 234,20;
- L'altezza urbanistica del fabbricato per la determinazione del volume da realizzare è stata indicata nel progetto approvato di ml 6,45 prendendo come riferimento la quota zero determinata dalla media delle quote degli spigoli del fabbricato, con esclusione dei piani sottotetto, come da P.R.G. dell'epoca (tav. 2 del progetto approvato);
- Il volume autorizzato, di conseguenza, fa riferimento alla superficie del lotto "misurata" dal progettista, cioè mq 1559,00 con una cubatura di progetto indicata in 1510,59 mc (tav. 1 del progetto approvato); si precisa che al tempo del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato, la normativa di riferimento prevedeva che i sottotetti non abitabili non venissero utilizzati ai fini del calcolo urbanistico del volume;
- le distanze del fabbricato al confine lato Sud sono indicate rispettivamente in ml 7,00

(spigolo verso la roggia) e ml 7,30 (spigolo verso la provinciale) – vedi tav. 1 progetto approvato;

- L'autorizzazione edilizia è scaduta e l'immobile si presenta allo stato grezzo;

Dalla verifica del progetto approvato e dei dati tecnici con il rilievo di massima effettuato sul posto, si evidenziano le difformità riscontrate e si esprimono le seguenti considerazioni in riferimento alle difformità riscontrate:

- La superficie del lotto rilevata presenta una notevole difformità rispetto alla superficie catastale, che dalla visione della sovrapposizione tra il rilievo di massima effettuato e la mappa wegis potrebbe essere riconducibile ad una problematica di individuazione dei confini, non considerata dal tecnico progettista in fase di presentazione del progetto, ancorché poi approvato;
- La superficie coperta del fabbricato rilevata risulta essere di mq 238 circa, anziché i 234,20 mq di progetto; tale differenza rientra nella tolleranza del 2%;
- Le altezze interne rilevate nel piano soffitta, rispetto a quanto indicato nella tav. 4 sezioni A-A, B-B, C-C, risultano essere più alte rispetto al progetto approvato e pertanto non conformi a quanto autorizzato con P. di C. del 19-03-2007;
- L'altezza totale del fabbricato, allo stato attuale, rispetto alla quota del marciapiede esistente risulta essere più alta rispetto al progetto approvato; si precisa che le attuali normative di attuazione prevedono che il calcolo del volume urbanistico del fabbricato deve essere riferito a tutta la parte di fabbricato fuori terra, pertanto anche dei sottotetti; a tal proposito si precisa che la scrivente non ha effettuato un rilievo delle quote degli esterni e della strada provinciale, e perciò il riferimento dell'altezza esterna del fabbricato rilevata, è riferita alla quota del marciapiede esistente.
- Da precisare inoltre che il lotto edificato è gravato da vincolo di fascia di rispetto fluviale di tutela dal rischio idraulico, che prevede, nelle stesse, una zona di inedificabilità di m 10 dal limite demaniale. Si ricorda che il fabbricato è stato autorizzato con distanza di 5 m dalla roggia, in deroga alla normativa, e quindi all'interno della fascia di rispetto; pertanto, in caso di difformità è indispensabile richiedere nuova autorizzazione alla precedente Concessione idraulica n. 940 del 24/10/2006 a conferma delle deroghe rilasciate al tempo;
- Il volume calcolato in base al rilievo effettuato risulta essere maggiore del volume approvato di circa 264 mc;
- Le distanze rilevate rispetto il confine Sud sono maggiori di quanto indicato nel

progetto approvato, e pertanto si presuppone possa esserci uno slittamento della posizione del fabbricato verso nord, rispetto al progetto approvato, oppure uno sconfinamento con la proprietà terzi posta a sud del lotto pignorato; tale aspetto deve essere verificato con apposito rilievo di riconfinamento (vedi cap. 4 – identificazione catastale).

Regolarizzazione e costi:

Per un'eventuale regolarizzazione delle difformità sopra esposte l'esperto si è confrontato con il tecnico del comune di Caldogno e durante gli incontri avuti rispettivamente in data 01.08.2023 e 03.11.2023, l'UTC riferisce che, per quanto riguarda il P. di C. rilasciato con l'indicazione catastale del foglio errata, non pregiudica il titolo stesso, ma è necessario in fase di rinnovo chiedere la rettifica dello stesso; per quanto riguarda la maggiore superficie coperta rilevata, poiché rientra nelle tolleranze del 2%, l'immobile è sanabile; mentre la difformità dovuta ad un maggior volume non è sanabile, poiché non rispetta il principio della doppia conformità e considerato che l'immobile non è ancora agibile, l'UTC riferisce che non è possibile fiscalizzare il maggior volume in base all'art. 34 del T.U. 380/20001. Pertanto, si dovrà prevedere la demolizione della copertura esistente e il suo ripristino come da progetto autorizzato.

Dai vari colloqui avuti con l'UTC è emerso che devono essere in ogni caso preventivamente effettuate le verifiche delle strutture esistenti, ancorché parzialmente danneggiate dai fenomeni atmosferici, e l'eventuale messa a norma di tali strutture, nonché la verifica dell'efficientamento energetico dell'edificio costruito, con il conseguente adattamento alle attuali normative in materia. Inoltre, devono essere verificate le distanze dai confini e le dimensioni del lotto, dato che lo stesso presenta una superficie reale notevolmente maggiore rispetto alla catastale.

Va precisato che l'immobile non è fornito di alcun allaccio alla fognatura, all'acquedotto comunale e gas, indispensabili per l'ottenimento del certificato di agibilità. La precedente approvazione dello smaltimento delle cosiddette "acque nere" di fognatura, che prevedeva la realizzazione di una subirrigazione con drenaggio, dovrà essere verificata nuovamente tramite il deposito di una relazione idrogeologica.

In riferimento a quanto sopra esposto l'esperto evidenzia che potrebbe essere difficoltoso il completamento del fabbricato, non solo per le finiture interne ed esterne, ma in relazione alle verifiche statiche e di efficientamento energetico nonché la difficoltà di eseguire gli allacci all'acquedotto comunale e alla fognatura pubblica.

Infine si consideri che prima dell'ultimazione delle opere è necessario sanare le difformità riscontrate e in particolare la difformità del maggior volume non sanabile che potrebbe comportare la parziale demolizione del coperto e il successivo ripristino come da progetto approvato;

Sulla scorta di quanto sopra indicato, vista la situazione di incertezza, considerato che i costi delle verifiche da effettuare e relativi oneri accessori, non possono essere

validamente stimati in questa sede, saranno ricompresi nell'abbattimento previsto per vendita in esecuzione forzata, che la scrivente **propone nella misura del 30%**.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuti con il referente tecnico dell'Ufficio Tecnico del comune di Caldogno in data 01-08-2023 e 03-11-2023, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. In ogni caso vale la pena di segnalare che in fase di vendita è necessario indicare agli interessati che devono, a loro tutela e prima di approcciarsi all'asta, confrontarsi con il Comune di Caldogno, al fine di valutare le effettive possibilità di sanatoria/demolizione del fabbricato.

CAP. 7

STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: i beni sono nel possesso della società XXXXX X con sede in XXXXX (VI) Via XXXXX, Socio Amministratore XXXXX C.F. XXXXX e socia XXXXX C.F. XXXXX.

Occupazione: Alla data dei sopralluoghi il lotto risultava libero e nella disponibilità del socio amministratore XXXXX.

Locazione e opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro: no.

Sine titolo: no.

CAP. 8

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Pertinenze: no.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: nessuna servitù trascritta.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Suolo demaniale: no.

Altri vincoli o oneri: come da CDU vincolo urbanistico: "Idrografia/fasce di rispetto" – art. 70 N.T.O.

Oneri condominiali: no.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

CAP. 9

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle visure ipotecarie effettuate, risulta il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili di cui alla presente relazione, che verranno cancellate e/o ridotte:

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza il **23-07-2008** ai nn. 15759 R.G. e 3620 R.P. a favore di:

- **XXXXX** consede in XXXX c.f. XXXXX,

contro:

- XXXXX con sede a XXXXX (VI) C.F XXXXX.
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale € 634.000,00 - Ipoteca € 951.000,00.

2. Domanda di annotazione iscritta a Vicenza il 18-03-2014 ai nn. 4255 R.G. e 335 R.P. a favore di:

- XXXXXXXX consede in XXXXX c.f. XXXXX,

contro:

- XXXXX. con sede a XXXXX (VI) C.F. XXXXX.
derivante da riduzione di somma.

Importo capitale € 339.000,00.

3. Domanda di annotazione iscritta a Vicenza il 18-03-2014 ai nn. 4256 R.G. e 336 R.P. a favore di:

- **XXXXXXXX** consede in XXXXXX c.f. XXXXX,

contro:

- XXXXX. con sede a XXXXX (VI) C.F. XXXXX.
derivante da quietanza e conferma.

Importo capitale € 339.000,00.

Trascrizioni:

1. Trascrizione del **25-05-2023** ai nn. 11724 R.G. e 8504 R.P. a favore di:

- XXXXXXXXX con sede a XXXXXX C.F. XXXXX

contro:

- XXXXX con sede a XXXXX (VI) C.F. XXXXXX.

derivante da Verbale di pignoramento immobili in data 21-04-2023 n. 2100 a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza.

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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**.

Essendo in presenza di un immobile con una determinata vetustà e poiché nella zona il mercato immobiliare di beni simili è praticamente inesistente, si ricade quindi nel caso per cui è indicato adottare metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato. In riferimento, infatti, alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, sia in zone limitrofe e sia su un territorio economicamente simile alla zona in questione, c'è da aggiungere che anche il mercato degli affitti di Abitazioni singole è piuttosto ristretto e si riferisce per lo più a immobili molto diversi da quello in perizia.

Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite di cui all'oggetto si applica il metodo di stima per costo di ricostruzione (deprezzato). Per costo s'intende l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore ordinario per ricostruire un bene deprezzato per la vetustà. Questo metodo di valutazione si applica quando quel segmento di mercato non è attivo e non si riscontrano comparabili. Il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà) del valore di costo a nuovo del fabbricato, più il valore dell'area edificata, e si calcola con la seguente formula:

$$V_f = C_r \times K_d + V_a$$

Dove

V_f = valore del fabbricato (area compresa);

C_r = costo totale di ricostruzione del fabbricato con mezzi e tecniche attuali;

K_d = coefficienti di deprezzamento per vetustà e per obsolescenza tecnica, funzionale ed economica.

V_a = valore area edificata

Il costo di ricostruzione del fabbricato "Cr" si intende la somma dei costi principali (costo secco di

cantiere) e dei costi accessori (spese generali), dove i costi principali sono:

il costo di costruzione (materiali e manodopera), costi per gli oneri di urbanizzazione e oneri concessori;

mentre i costi accessori sono:

le spese progettazione, direzione lavori, certificazioni e collaudo; gli oneri finanziari; il profitto normale dell'imprenditore; commissioni di intermediazione. Il tutto si può riassumere con la seguente formula:

$$Cr = Cc + Oc + St + Tr + I + Up$$

Dove

Cc = costo secco di cantiere (materiali e manodopera, desunti dal prezzario CC e fonte DEI e CRESME);

On = oneri concessori di urbanizzazione e di concessione;

St = spese tecniche e oneri professionali;

Tr = imposte, tasse e contributi;

I = oneri finanziari;

Up = utile ordinario dell'imprenditore edilizio.



IMMOBILE DA VALUTARE							
Comune di :	CALDOGNO		Ubicazione	via Altura			
							
Descrizione	Unità residenziale al grezzo		piano	S1 - T - 1 Edificio costruito nel 2007 - attualmente in stato grezzo			
Tipologia	Trattasi di fabbricato di quadrifamiliare allo stato grezzo; si sviluppa su due piani fuori terra e un interrato con corte esclusiva esterna; ogni unità è composta da piano terra: ingresso, soggiorno, cucina: unico vano grezzo da suddividere; dalle scale, poste sulla parte interna a sud, si accede al piano primo composto da due camere, un bagno e al piano secondo una soffitta non abitabile , tutto allo stato grezzo. Dal vano scala si accede anche al piano interrato, composto da un unico vano allo stato grezzo che dovrà essere adibito a cantina e taverna. Lo spazio scoperto esterno prevedeva da progetto la realizzazione dell' accesso carraio posto a nord del lotto;						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Classe	Sup. catastale	
	CALDOGNO	5	237	Seminativo	2	1.190,00	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 grezzo 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					1	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale	Volume v.p.p.	
						H	
	Sup. principale P.T.	SUP	164,63	100%	164,63	3,10	510,35
	Sup. principale P.1°	SUP	238,55	100%	238,55	3,10	739,51
	Autorimessa P.T.	AUT	73,92	50%	36,96	3,10	229,15
	Cantina-Deposito	CAN	238,55	50%	119,28	2,50	596,38
	Soffitta	SOF	212,27	50%	106,14	1,90	403,31
	Poggioli	POG	26,28	30%	7,88		
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00		
	Giardino/scoperto	SCO	403,18	10%	40,32		
	Giardino/scoperto	SCO	548,27	2%	10,97		
Superficie lotto Fabb.	CAT						
	TOTALE	SEL	1.905,65	Sup. comm.	724,72		
	VOLUME v.p.p.			TOTALE		2478,70	
Attuali Intestati							
Bagni in dotazione	8 indicati nel progetto, ma non ancora realizzati						
Data formazione prezzo	20/11/2023						

ZONIZZAZIONE OMI

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a CALDOGNO in zona OMI **D1** Periferica AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE, confinante con la zona industriale.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: CALDOGNO

Fascia/zona: Periferica/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE

Codice zona: D1

Microzona: 0

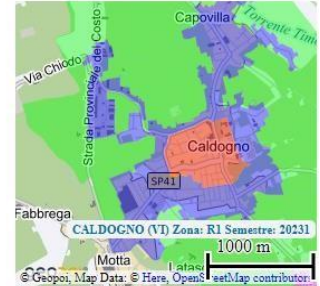
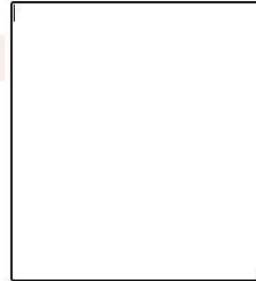
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1700	L			

[Stampa](#)

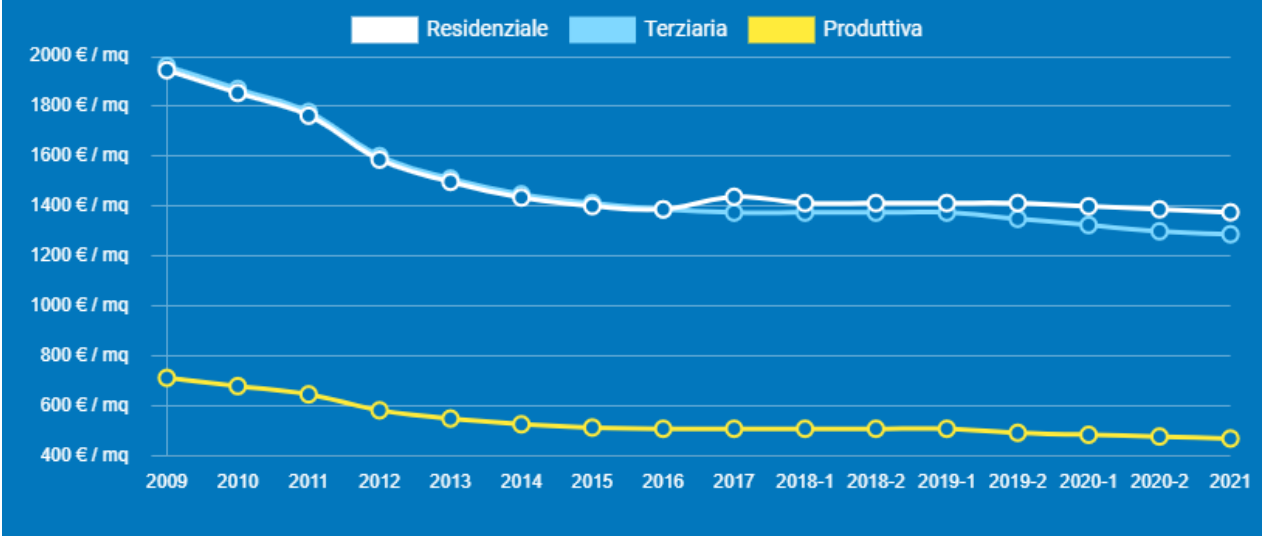
[Legenda](#)



Storico Quotazioni Immobiliari di Via Altura,1 - Caldogno

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Caldogno



COST APPROACH

STIMA FABBRICATO PRODUTTIVO COMMERCIALE PROSPETTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RICOSTRUZIONE

DATI planovolumetrici				DATI ECONOMICI	
piano	SEL	Hm	Volume v.p.p.	Spese tecniche %	6%
P.T.	164,63	3,10	510,35	incidenza area %	10%
P.T.	73,92	3,10	229,15	Utile promotore %	8%
1°P.	238,55	3,10	739,51		
2°P.	212,27	1,90	403,31		
Interrato	238,55	2,50	596,38		
		-	-		
TOTALE	763,29		2.478,70		
Costo dell'opera a m ³			438,21 €		
Totale Costo di costruzione (fonte DEI)**				1.086.192,89 €	100%
Spese tecniche	Percentuale sul Cc		6,00%	da ripartire	
	Progetto		25%	16.292,89 €	
	Impianti		16%	10.427,45 €	
	Strutture		25%	16.292,89 €	
	Sicurezza		10%	6.517,16 €	
	Direzione lavori		20%	13.034,31 €	
	Accatastamento		2%	1.303,43 €	
	Conformità+agibilità		2%	1.303,43 €	
		100%			
TOTALE Spese tecniche - St				65.171,57 €	
Oneri di urb.			Indice	costo	
	Urbanizzazione Primaria e Secondaria		763	36,00 €	27.478,44 €
	Costo Costruzione		763	24,00 €	18.318,96 €
	Oneri ambientali				
TOTALE Oneri comunali - Oc				45.797,40 €	
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte DEI				1.197.161,87 €	
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte CRESME				1.078.590,09 €	
Costo medio				1.137.875,98 €	
Costo acquist area	VALORE AREA				
	STRUTTURA				
	Rapporto complementarietà - Rc		10%		
	Costi totali costruzione -Ct		1.137.875,98 €		
	Valore area - Va				126.430,66 €
Utile prom.re (%sui costi sostenuti)	UTILE PROMOTORE		8,00%	da ripartire	
	Costo costruzione - Cc		58%	52.797,45 €	
	Spese tecniche - St		4%	3.641,20 €	
	Oneri concessori - Oc		18%	16.385,41 €	
	Valore area - Va		20%	18.206,02 €	
			100%		
TOTALE Utile promotore - Up				91.030,08 €	
VALORE DI COSTRUZIONE A NUOVO + AREA				1.355.336,72 €	

Il più probabile "**Valore di Ricostruzione**" dell'immobile ai fini mercantili è pertanto dato dalla somma dell'area edificata, pari alla superficie catastale, più il Valore di costruzione a nuovo del complesso dei fabbricati residenziali, diminuito del deterioramento fisico, calcolato mediante coefficienti di differenziazione, dei lavori per completare il fabbricato, deprezzato per la obsolescenza funzionale e per difformità edilizie rispetto al progetto approvato.

DEPREZZAMENTO CON FORMULA UEC**

Gli esperti contabili economici e finanziari europei (UEC _ Union Europeenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) propongono una formula che calcola il deprezzamento percentuale Dt %, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC								
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE + UTILE						1.228.906,06 €		
Deprezzamento *	tipo	tipologia *	incidenza	vita media	vetustà	Importi da detrarre	Dt%**	
	deterioramento fisico anno 2023	Edilizia		48,30%	80	16	50.859,75 €	8,57%
		Finiture interne ed esterne		37,97%	80	80	466.602,30 €	100,00%
		Impianto elet.		3,27%	40	40	40.184,08 €	100,00%
		Altri impianti		10,46%	40	40	128.539,90 €	100,00%
	obsolescenza funzionale	interventi di contenimento energetico				30,00%	178.068,49 €	
		diminuzione della funzionalità spazi interni				30,00%	178.068,49 €	
	difformità edilizie	demolizione e ripristino del coperto				10,00%	59.356,16 €	
	SOMMA DEPREZZAMENTO						1.101.679,17 €	
	*Fonte Cresme							
VALORE DI COSTRUZIONE DEPREZZATO per VETUSTA' (muri)						127.226,89 €		
VALORE AREA EDIFICATA sup. CATASTALE						126.430,66 €		
TOTALE						253.657,55 €		

Si è così determinato il più probabile valore in libero mercato (OMV) degli immobili pari a **€ 253.657,55.**

Calcolo del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per calcolare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in regime di libero mercato e la vendita forzosa dettata dall'esecuzione immobiliare. Le principali differenze si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibili differenze nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione) e dal deprezzamento (deperimento fisico, obsolescenza funzionale) che possono intervenire nel periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- possibilità di rilanci in sede di gara;
- eventuale mancata immediata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione del bene;
- incertezza sull'approvazione del progetto per il completamento delle opere, nonché la relativa sanatoria e/o possibilità di fiscalizzare il maggior volume;
- eventuali oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica;
- incertezza sulla effettiva verifica delle opere strutturali e dell'efficientamento energetico;
- incertezza sulla effettiva attuazione delle opere di allacci fognari e acquedotto;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 30%** al valore in libero mercato attribuito agli immobili.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del presente lotto è pari ad € 253.657,55 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato.....	€ 253.657,55
Ribasso applicato per vendita forzata -30%	<u>- € 76.097,27</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 177.560,28
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale.....	<u>- € 4.000,00</u>

Valore di vendita forzata proposto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:..... € 173.560,28

arrotondato a € 174.000,00

Giudizio di vendibilità:

Tenuto conto che l'immobile è allo stato grezzo ed è fermo da molti anni, che l'accesso avviene direttamente (e solo carrabile) dalla strada provinciale del Pasubio, che per il completamento delle opere sono necessarie delle importanti verifiche urbanistiche e di allacci; considerando anche che, la domanda di nuove aree edificabili di quel segmento di mercato è limitata, si esprime un giudizio di vendibilità scarso.

Non si è a conoscenza di possibili interessati all'acquisto, ma considerato la natura del bene si ipotizza che il segmento di mercato sia limitato ad imprenditori edili.

Forme di pubblicità:

Annunci immobiliari sulla stampa e su siti internet quali www.astalegale.net e www.aste.com, agenzie immobiliari di zona.

CAP. 11

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Il terreno con sovrastante edificio allo stato grezzo, oggetto della presente valutazione, forma un corpo unico.

LOTTO UNICO: piena proprietà per 1/1 di un terreno a destinazione d'uso residenziale, con sovrastante fabbricato allo stato grezzo, ubicato nel comune di Caldogno (VI), Via Altura e S.S. del Pasubio.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

€ 174.000,00 (centosettantaquattromilaeuro/00).

CAP. 12

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: lotto unico.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

Vicenza, 20 novembre 2023

Il perito Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

(firmato digitalmente)

