



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 90/2020

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: -----

Debitore: -----

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 2

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



Abitazione al piano rialzato con cantina e autorimessa al piano interrato, sita in Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 78 sub. 14-20.

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n°1789

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefonol: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it

SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. N. 90/2020 R.G. Giudice Dott. Luca Prendini promossa da:

contro

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 9): Unità a destinazione abitativa in contesto condominiale al piano rialzato con cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato, quest'ultima non comunicante dall'interno.

Ubicazione (pag. 9): Comune di Noventa Vicentina, Via Roma n. 40

Stato (pag. 13): condizioni buone

Dati Catastali attuali (pag. 14): Comune di Noventa Vicentina,, fg. 7, particella 78

- sub. 14 – cat. A/3 cl. 3, vani 5, s.c. 76 mq. – r.c. 322,79 euro
- sub. 20 – cat. C/6 cl. 2, mq. 13, r.c. 22,16 euro

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 20): non conforme

Metri quadrati (pag. 10): sup. netta appartamento circa mq. 60,90 – sup. netta terrazzo circa mq. 2,93 – sup. netta cantina circa mq. 12,74 – sup. netta autorimessa circa mq. 14,05

Valore di mercato (pag. 29): € 85.300,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 30): € 59.250,00 arrotondato

Valore mutuo (pag. 24): € 500.000,00

Vendibilità/appetibilità: sufficiente

Possibili interessati: privati

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

Occupazione (pag. 24): Al momento del sopralluogo – libero

Titolo di occupazione (pag. 19): Atto di Compravendita

Oneri (pag. 20): oneri derivanti da vincoli e regolamenti urbanistici – vincoli e servitù notarili – servitù condominiali.

APE (pag. 14): sì – classe G

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 30): forometrie da adeguare nella zona soggiorno, scarso stato di manutenzione delle parti comuni condominiali.



QUESITO FORMULATO

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

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

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
1.1 <i>Diritto reale pignorato:</i>	6
1.2 <i>Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento.....</i>	6
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 2 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	9
2.1 <i>Bene e ubicazione:</i>	9
2.2 <i>Descrizione dell’immobile:</i>	12
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	14
3.1 <i>Identificazione catastale:</i>	14
3.2 <i>Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:</i>	16
3.3 <i>Acquisizione planimetria catastale:</i>	16
3.4 <i>Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto</i>	16
3.5 <i>Storia catastale</i>	16
3.6 <i>Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:</i>	17
3.7 <i>Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento</i>	18
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	19
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	19
5.1 <i>Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato</i>	19
5.2 <i>Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio</i>	20
5.3 <i>In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:</i>	20
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA	20
6.1 <i>Epoca di realizzazione dell’immobile:.....</i>	20
6.2 <i>Estremi dei provvedimenti autorizzativi</i>	20
6.3 <i>Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi</i>	21
6.4 <i>Abitabilità e agibilità:</i>	24
6.5 <i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	24
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	24



7.1 Debitore:	24
7.2 Residenza del Debitore	24
7.3 Possesso	24
7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:	24
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	24
8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	24
8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:	25
8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:	26
8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:	26
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	26
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	26
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	26
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1 Metodo di valutazione	26
12.2 Valore di mercato attribuito:	27
13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA	30
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	30
15) PROBLEMI	30
16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE	30



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 13/08/2020, prestando giuramento in data 20/08/2020.

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

- in data 30/09-04/11/2020 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 21/09/2021 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Nove; in data 12/01/2021 verificata la presenza di documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Nove, con risultato positivo;
- in data 25/01/-27/01/2021 eseguito sopralluogo;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- In data 04/03/2021 eseguito sopralluogo presenti, oltre al sottoscritto, il perito termotecnico per redazione libretto dell'impianto e predisposizione dell'APE;
- In data 24/05/2021 eseguita voltura catastale di allineamento sulla particella 302, successivamente depositata in PCT in data 26/05/2021;
- Eseguiti sopralluoghi aggiuntivi in merito alle unità di Via Roma per la richiesta del parere ULSS;
- In data 30/06/2021 è stata inviata la documentazione utile per il rilascio del parere ULSS; è stato ottenuto il parere preventivo ULSS in data 05/10/2021;
- In data 30/10/2021 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione, eseguita nella stessa data;
- In data 08/11/2021 ricezione APE;
- In data 12/11/2021 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- In data 12/11/2021 l'esperto ha richiesto un controllo ex-post sulla residenza del debitore e sull'esistenza dei contratti di locazione;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

- A) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 998 SUB. 2-3**
C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 997
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di fabbricato bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, con autorimessa al piano terra e cantina interrata, situato in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.
- B) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 1336**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di deposito con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, situato in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.
- C) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 6, PARTICELLA 121 SUB. 34-40-58-45-56**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento con lastrico solare sito al piano secondo, lastrico solare sito al piano terzo, autorimessa e posto auto esclusivo al piano interrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Matteotti.
- D) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 957 SUB. 11-31**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento al piano primo con annessa cantina e autorimessa al piano seminterrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Roma 42.
- E) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 78 SUB. 14-20**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento al piano primo e autorimessa al piano seminterrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Roma 40
- F) **C.T. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 1336-996-999-1335-1200**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di lotti di terreno, situati in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità.

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

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

N.C.E.U.

Comune di Noventa Vicentina, Via Carpagnon, foglio 7

particella 998

- sub. 2, Autorimessa – cat. C/6 cl. 1 – mq. 36 – r.c. 52,06 euro

- sub. 3, Appartamento – cat. A/2 cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 956,74 euro

particella 997

- Appartamento – cat. A/7 cl. 4 – vani 9 - r.c. 1.022,58 euro

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----



– C.F.

Comune di Noventa Vicentina, foglio 6, particella 121

- sub. 34, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 23 – r.c. 39,20 euro –
- sub. 40, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 19 – r.c. 32,38 euro –
- sub. 58, Lastrico solare p. ST
- sub. 45, Appartamento – cat. A/2 cl. 2 – vani 6 – r.c. 511,29 euro
- sub. 56, Lastrico solare p. 2

così intestati:

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----

– C.F.

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 957

- sub. 11, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 4 – vani 4,5 – r.c. 348,61 euro
- sub. 31, Autorimessa p. S-T – cat. C/6 cl. 1 – mq. 20 – r.c. 28,92 euro

così intestati:

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----

– C.F.

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 78

- sub. 14, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 3 – vani 5 – r.c. 322,79 euro
- sub. 20, Autorimessa p. S1 – cat. C/6 cl. 2 – mq. 13 – r.c. 22,16 euro

così intestati:

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----

– C.F.

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 1336

- Deposito p. T – cat. C/2 cl. 1 – mq. 23 – r.c. 24,94 euro

così intestato:

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----

– C.F.

N.C.T.

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7,

- particella 1336, ente urbano, are 0,55
- particella 996, seminativo cl. 4, are 2,45 R.D. euro 1,47, R.A. euro 1,08
- particella 999, seminativo cl. 4 are 3,15, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,38
- particella 1335, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,77
- particella 1200, seminativo cl. 4 are 3,00 R.D. euro 1,79 R.A. euro 1,32

così intestati:



piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----
- C.F.

Si precisa che le particelle 1336 e 1335 derivano dall'originaria particella 1199.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in **CINQUE LOTTI**;

A) LOTTO 1

Comune di Noventa Vicentina, Via Matteotti n. 16

Foglio 6, particella 121

- sub. 34, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 23 – r.c. 39,20 euro –
- sub. 40, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 19 – r.c. 32,38 euro –
- sub. 58, Lastrico solare p. ST
- sub. 45, Appartamento – cat. A/2 cl. 2 – vani 6 – r.c. 511,29 euro
- sub. 56, Lastrico solare p. 2

B) LOTTO 2

Comune di Noventa Vicentina, Via Roma n. 40

Foglio 7, particella 78

- sub. 14, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 3 – vani 5 – r.c. 322,79 euro
- sub. 20, Autorimessa p. S1 – cat. C/6 cl. 2 – mq. 13 – r.c. 22,16 euro

C) LOTTO 3

Comune di Noventa Vicentina, Via Roma n. 42

Foglio 7, particella 957

- sub. 11, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 4 – vani 4,5 – r.c. 348,61 euro
- sub. 31, Autorimessa p. S-T – cat. C/6 cl. 1 – mq. 20 – r.c. 28,92 euro

D) LOTTO 4-5 (i lotti verranno definiti nel momento in cui verrà a compimento l'estensione del pignoramento sulla particella 302 e vi sarà la riunione delle procedure)

N.C.E.U.

Comune di Noventa Vicentina, Via Carpagnon

Foglio 7, particella 998

- sub. 2, Autorimessa – cat. C/6 cl. 1 – mq. 36 – r.c. 52,06 euro
- sub. 3, Appartamento – cat. A/2 cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 956,74 euro

Foglio 7, particella 997

- Appartamento – cat. A/7 cl. 4 – vani 9 - r.c. 1.022,58 euro

Foglio 7, particella 1336

- Deposito p. T – cat. C/2 cl. 1 – mq. 23 – r.c. 24,94 euro

N.C.T. - Foglio 7

- particella 1336, ente urbano, are 0,55
- particella 996, seminativo cl. 4, are 2,45 R.D. euro 1,47, R.A. euro 1,08
- particella 999, seminativo cl. 4 are 3,15, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,38
- particella 1335, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,77
- particella 1200, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,32
- **particella 302, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,32**

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

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

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

**SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO
COMUNE DI NOVENTA VICENTINA**



2.1 Bene e ubicazione:

L'immobile a destinazione abitativa è situato in contesto condominiale al piano rialzato, in una zona semicentrale del Comune di Noventa Vicentina, in via Roma 40, nell'ambito del Condominio Betulla "B".



L'accesso all'immobile avviene da una laterale della pubblica via Roma, attraverso:

- n. 1 accesso carraio/pedonale attraverso le particelle 936, 932, 928, 927, 929 fino ad accedere alla particella 933 per l'accesso alle autorimesse.

La zona è situata nel semicentro del comune di Noventa Vicentina vicino da tutti i principali servizi quali municipio, ufficio postale, supermercati, scuole, bar, negozi, ecc.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

• si sviluppa al piano rialzato ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina autonoma, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno finestrato e un terrazzino.

Nel piano interrato sono ubicate l'autorimessa e la cantina di pertinenza esclusiva.

- superficie netta dell'abitazione, circa mq. 60,90;
- superficie netta terrazzi e portici, circa mq. 2,93;
- superficie netta cantina, circa mq. 12,74;
- superficie netta autorimessa, circa mq. 14,05;
- superficie commerciale di circa mq. 89,06;

STATO RILEVATO

PIANO RIALZATO

PIANO SEMINTERRATO



In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, si precisa in premessa quanto segue:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.



In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabili dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento del sopralluogo.

I fabbricati realizzati precedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa ai requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi alla conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica è verificata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETÀ

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente alle opere strutturali e alle coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.
- Relativamente all'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.



2.2 Descrizione dell'immobile:

L'abitazione è situata all'interno del complesso condominiale denominato Betulla "B".

L'unità abitativa invece è stata recentemente ristrutturata; ha pareti interne apparentemente in buono stato mentre le pareti portanti presentano alcune fessurazioni visibili dall'esterno, le superfici verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di gres porcellanato; al piano interrato, invece, la cantina e l'autorimessa hanno come pavimento una semplice lisciata in cemento. Il bagno risulta dotato dei normali accessori quali water, bidet, lavabo, doccia.

I serramenti interni sono in PVC con vetrocamera con chiusura a tapparella sempre in PVC; le porte interne sono in legno. L'appartamento presenta un'altezza pari a mt. 2,60 motivo per cui è stato richiesto il parere preventivo igienico-sanitario, su indicazione dell'UTC del Comune di Noventa Vicentina, ai fini del rilascio di una nuova agibilità dato che l'agibilità attuale era stata rilasciata per un'altezza pari a mt. 2,70. Si rimanda alla lettura del capitolo 6).

L'autorimessa non è dotata di presa d'aria, ha portone in metallo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SOGGIORNO



CORRIDOIO



CUCINA



CAMERA



RIPOSTIGLIO



BAGNO



CANTINA



CANTINA



AUTORIMESSA



TERRAZZA COMUNE AL PIANO TERZO

Le condizioni manutentive dell'unità oggetto di perizia, considerata la recente ristrutturazione pressochè totale con riguardo all'appartamento, risultano complessivamente buone, anche se si segnala che le parti comuni condominiali versano in uno stato di manutenzione insufficiente.

A completamento delle caratteristiche l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, TV, condizionamento (solo predisposizione), caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria, riscaldamento a pavimento. Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, il sottoscritto esperto, non essendo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti, ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. Gli impianti al momento del sopralluogo non erano attivi e non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Il libretto di impianto è stato redatto da tecnico specializzato, in quanto non presente. Dai controlli eseguite e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato; dal documento in questione risulta che l'appartamento oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica G**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA:

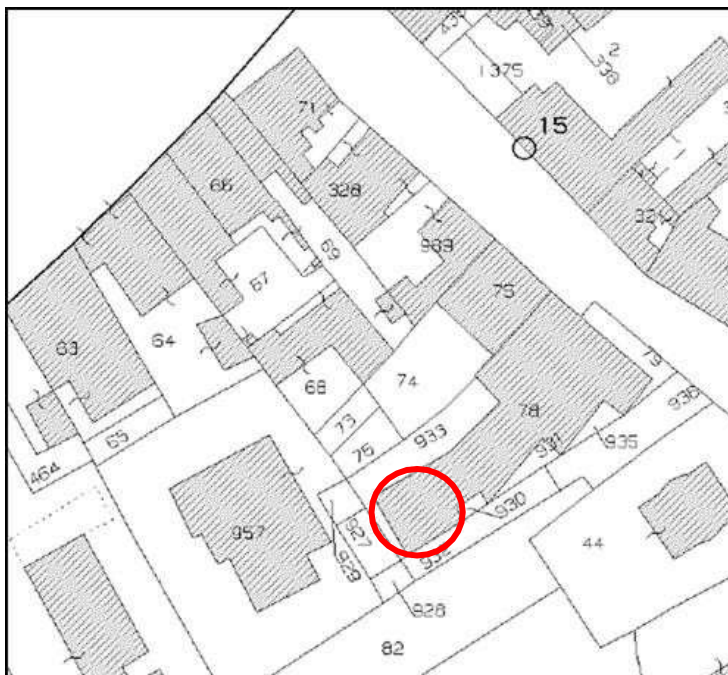
Catasto Fabbricati – foglio 7 particella 78

- sub. 20, Autorimessa – cat. C/6 di cl. 2 – mq. 13 – s.c. 13 mq. – r.c. 22,16 euro – via Roma n. 11 piano INT.
- sub. 14, Abitazione – cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – s.c. 76 mq. – r.c. 322,79 euro – via Roma n. 11 piano S1 –T.

il tutto intestato a:

..... nato a il – C.F. – piena proprietà per la quota di 1/1.

ESTRATTO DI MAPPA



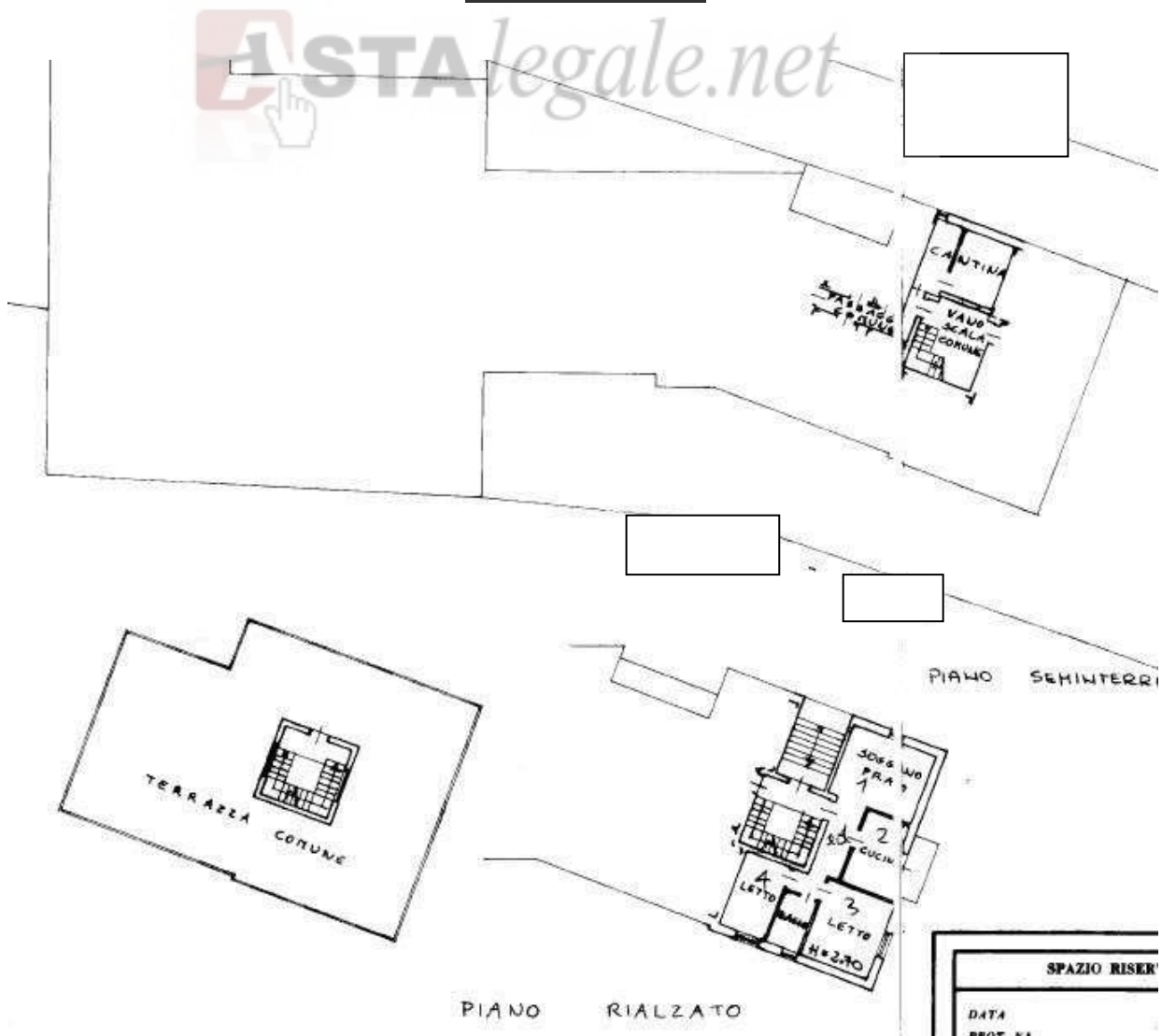
Inoltre, essendo titolare della quota di piena proprietà sulle U.I. sopra indicate, ha proporzionali quote di comproprietà sulle parti condominiali, così come riportato nell'atto di acquisto, ovvero: area scoperta e coperta (vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni) ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di 50,40/1000, distinta in catasto in comune di Noventa Vicentina, foglio 7, mappali 78, 79, 930, 933, 938 meglio descritte nell'art. 3 del regolamento condominiale allegato all'atto del 16/09/1981 n. 4280 di rep. Notaio Colasanto, trascritto a Vicenza ai nn. 11330/9027.

A tal proposito, si precisa che nell'atto n. 4526 di rep. Notaio Colasanto del 11/11/1981, è riportato che *"la parte acquirente godrà di servitù perpetua di passaggio per pedoni, animali, cose, mezzi meccanici, senza limitazione di orari per accedere alla via Roma, da esercitarsi sui mappali in Comune di Noventa Vicentina, sezione A, foglio 7, nn. 936 (ex 80/c) di are 0.30, 932 (ex 81/d) di are 1.60, 928 (ex 490/c) di are 0.30, 927 (ex 490/b) di are 0.70 e 929 (ex 902/b) di are 0.30, che resteranno di proprietà della Società venditrice; tutte le spese di manutenzione della suddetta servitù saranno a carico esclusivo della Società venditrice."*

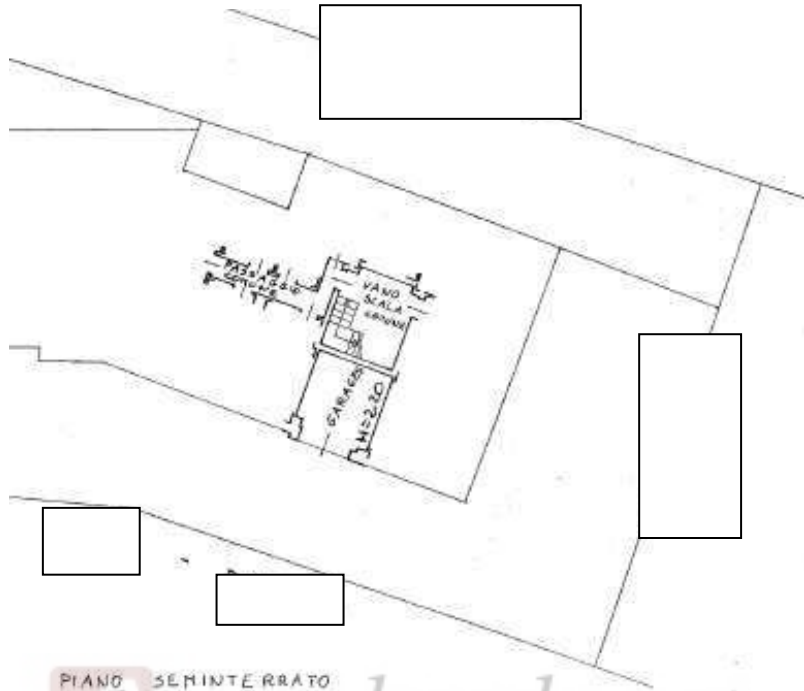
Infine, si segnala che nell'atto di acquisto, unitamente alle unità trasferite ad uso esclusivo (appartamento e autorimessa) si fa riferimento esplicito anche all'uso della terrazza comune (condominiale) ubicata al terzo piano.

SCHEDE CATASTALI

ABITAZIONE sub. 14



AUTORIMESSA sub. 20



3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.

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

Premesso che:

- il pignoramento relativo la procedura RGE 90/2020 è stato trascritto in data 28/02/2020;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione precedente è il 28/02/2000;
- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per l'U.I. identificata con Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 78 sub. 14-20 ha data 22/09/1998;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1987

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica relativamente la particella 78 per i subalterni 14-20 al catasto urbano riporta la ditta intestataria corretta relativa all'atto che l'ha generata (copia visura storica e atto allegate)

Si evidenzia la piena disponibilità della sottoscritta ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

Particella 78

● **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

- A) con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 78, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta dal 30/06/1974 – Impianto meccanografico -come particella 78 – Ente Urbano di sup. 143 mq. –
- B) successivamente, segue variazione d'ufficio del 14/03/1982 protocollo n. 572404 in atti dal 20/12/2001 Verifica Periodica nr. 15/1982 (n. 15.1/1982), in seguito alla quale diviene particella 78 – Ente Urbano di sup. 756 mq. – comprende le particelle 77,80,934,81 del foglio 7.

● **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 78 sub. 14

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 78– Altre cause di variazione del 07/08/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 1371981);
- B) A seguito di variazione del 10/02/1987 per Variazione della destinazione in atti dal 30/05/1990 (n. 1942/B/1987), la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 78– cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – r.c. 750 L.;
- C) Successivamente a seguito di Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 14 cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – r.c. 332,79 euro;
- D) Successivamente a seguito di variazione del 08/11/2013 protocollo n. VI0234199 in atti dal 08/11/2011 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 116911.1/2013), la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78 cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – r.c. 322,79 euro Via Roma;
- E) Successivamente a seguito di Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78– cat. A/3 di cl. 3 – vani 5 – Sup. cat. 76 mq - r.c. 322,79 euro Via Roma;

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 78 sub. 20

- F) U.I. iniziale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 78– Altre cause di variazione del 07/08/1981 in atti dal 30/05/1990 (n. 1371981);
- G) A seguito di variazione del 10/02/1987 per Variazione della destinazione in atti dal 30/05/1990 (n. 1942/B/1987), la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 78– sub. 20 cat. C/6 di cl. 2 – 13 mq – r.c. 115 L.;
- H) Successivamente a seguito di Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78 sub. 20 cat. C/6 di cl. 2 – 13 mq – r.c. 22,16 euro;
- I) Successivamente a seguito di variazione del 08/11/2013 protocollo n. VI0234214 in atti dal 08/11/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 116918.1/2013), la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78 sub. 20 cat. C/6 di cl. 2 – 13 mq – r.c. 22,16 euro Via Roma n. 11;
- J) Successivamente a seguito di Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015 la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 78 sub 20 – cat. C/6 di cl. 2 – 13 mq – Sup. cat. 13 mq - r.c. 22,16 euro Via Roma n. 11;

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 78.

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

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

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

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.

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

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate e difformità che incidano, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari; eventuali discrepanze di lievi entità sembrano piuttosto dovute ad imprecisioni grafiche.

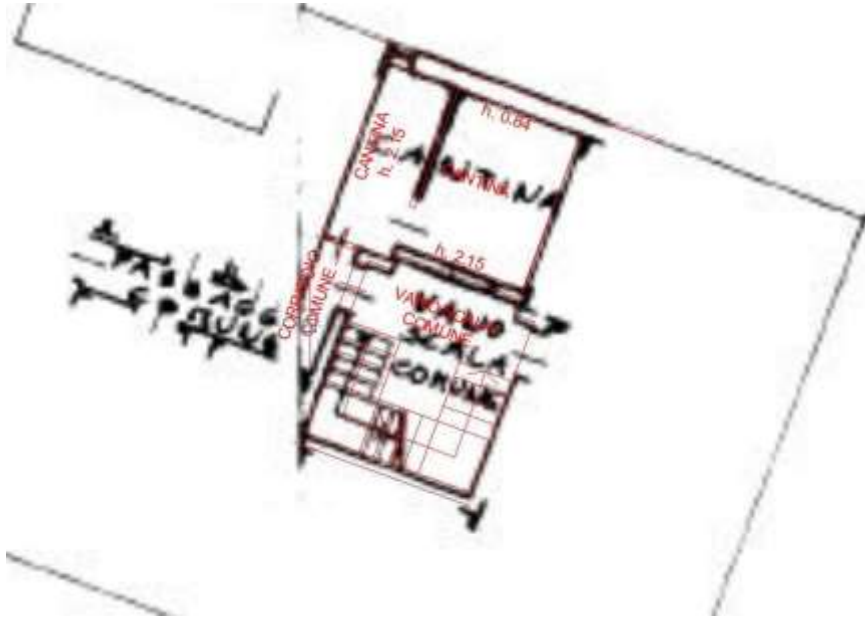
Si precisa tuttavia che le schede planimetriche agli atti dell'Agenzia del territorio di Vicenza sono parzialmente deformate dalla scansione e quindi anche il confronto con lo stato rilevato risulta in parte non esatto; a titolo precauzionale si considerano le spese di rifacimento della scheda planimetrica pari a **euro 1.000,00 (oltre accessori e spese)** che verranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO

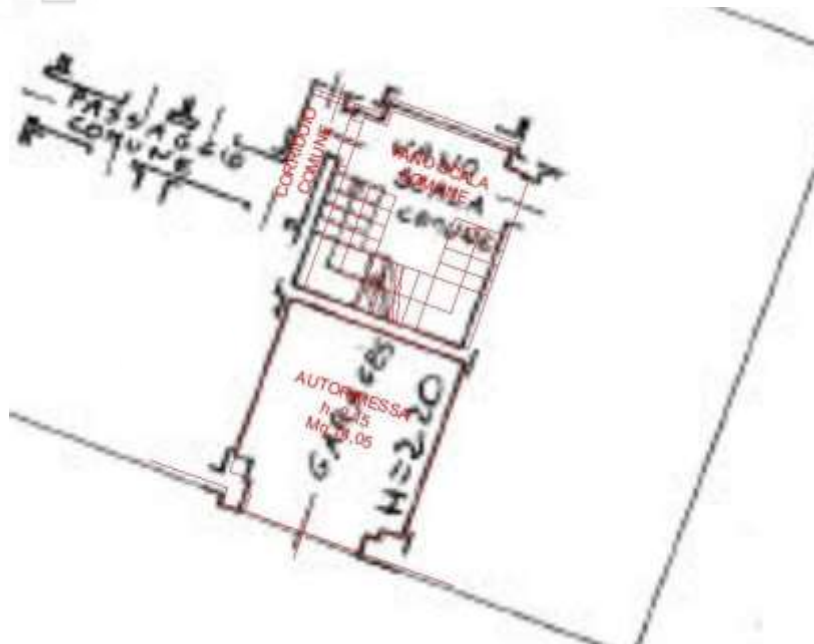
APPARTAMENTO



CANTINA



AUTORIMESSA



4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

A) Soggetto:



Quanto alle unità immobiliari individuate al Foglio 7 del C.F. con le particelle 87 sub 14-20 (comprensivi dei beni comuni non censibili):

Titolo: COMPRAVENDITA in data 22/09/1998 n. 116211 di Rep. Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 01/10/1998 ai n.ri 18259/13298 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. con Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 78 sub. 14-20 (comprensive dei beni comuni non censibili).

ATTI SUCCESSIVI

A) Titolo: CONVENZIONE MATRIMONIALE in data 04/10/2001 n. 125624 di Rep. Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 11/10/2001 ai n.ri 21885/15065 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (comprensive dei beni comuni non censibili).

B) Titolo: DONAZIONE in data 04/10/2001 n. 125625 di Rep. Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 11/10/2001 ai n.ri 21886/15066 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (comprensive dei beni comuni non censibili).

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

L'atto di acquisto in capo all'esecutato copre il ventennio

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

La porzione di Edificio, di cui fa parte l'U.I. oggetto di perizia, risulta insistere sulla particella identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni con Comune di Noventa Vicentina Foglio 7 particella 78.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione fornita dagli uffici del Comune di Noventa Vicentina, si ritiene che il fabbricato identificato al C.F. Foglio 7 particella 78 sub. 14-20, interessati dalla presente procedura sia stata realizzato con C.E. n° 91 del 09/05/1980.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Noventa Vicentina (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto le seguenti autorizzazioni:

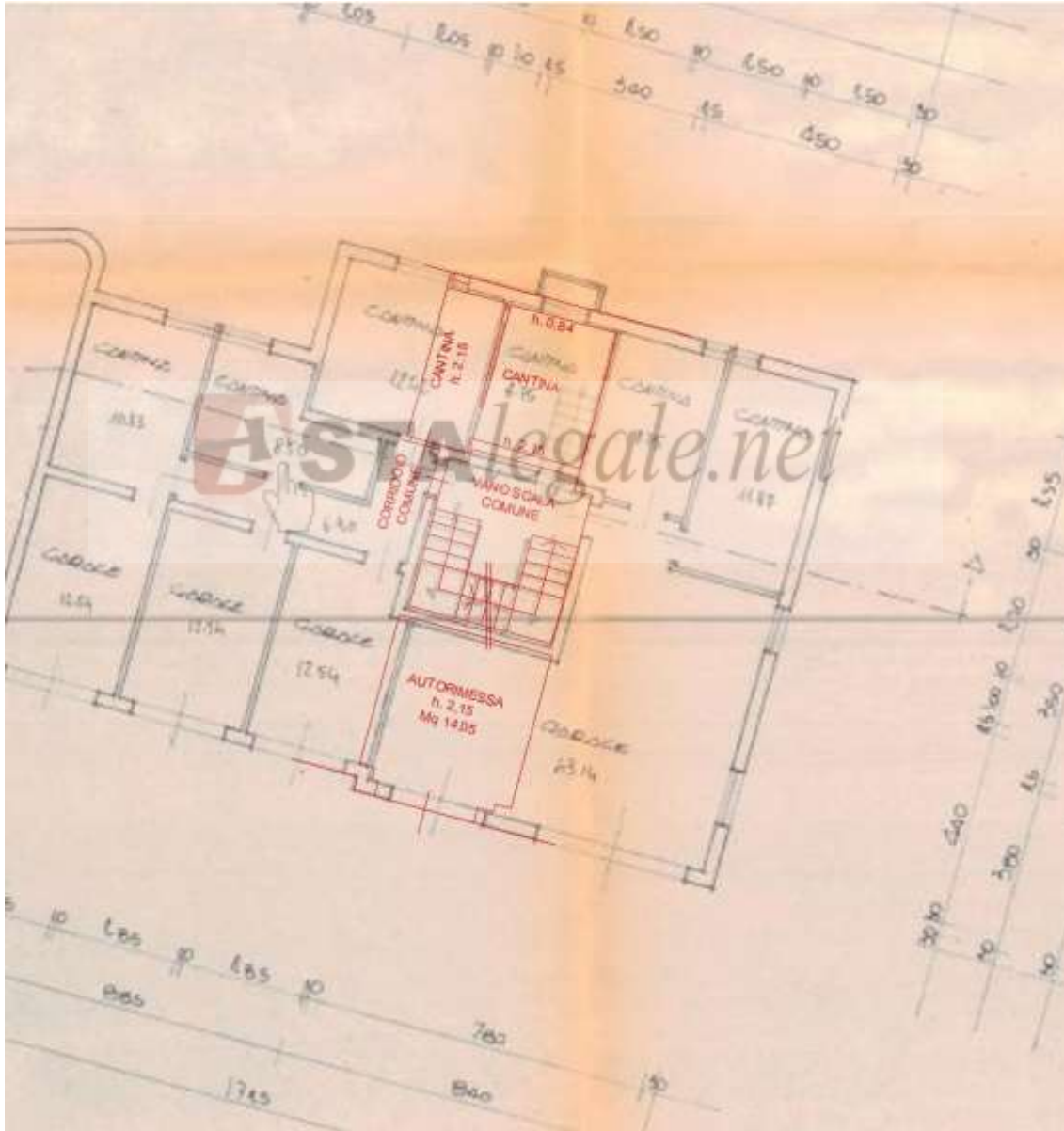
- Concessione Edilizia n° 91 del 09/05/1980 per costruzione di fabbricato a 14 alloggi, negozi e uffici.
- Concessione in variante n° 179 del 18/01/1981 per variante in corso d'opera di un fabbricato da adibire a negozi e alloggi
- Permesso di abitabilità parziale relativo a 7 alloggi e 4 negozi e uffici rilasciato in data 23/06/1981 N. 3024 per fabbricato di nuova costruzione
- Permesso di abitabilità relativo a 7 alloggi rilasciato in data 01/10/1981 N. 3024 per fabbricato di nuova costruzione
- Comunicazione attività edilizia libera prot. 16247 del 21/09/2012 per opere di manutenzione straordinaria (rimozione pavimenti esistenti e intonaci, rifacimento impianto elettrico e termo-idraulico, realizzazione intonaci, massetti e pavimentazioni, tinteggiatura interna delle pareti e dei soffitti).

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO

PIANO SEMINTERRATO



di progetto, si esprime **valutazione favorevole**, dal lato igienico-sanitario, al progetto di sanatoria edilizia alle seguenti condizioni:

- sia garantito al locale soggiorno della superficie di 17.14 mq., un rapporto areo-illuminante pari o superiore ad 1/8;
- che il vano della superficie di 8.62 mq. non abbia la destinazione d'uso a camera.

Il presente non costituisce l'atto d'assenso previsto dal D.P.R. 380/01, non sostituisce autocertificazioni, asseverazioni o certificazioni previste dall'art. 19 della L. 241/90, riformulato dall'art. 49 c. 4-bis della L. 122/10 e non si configura come consulenza funzionale all'istruttoria di cui all'art. 1 comma 3 del D.Lgs. 222/2016.

- Il terrazzo previsto a nord con accesso dal soggiorno è stato realizzato invece a est con accesso dalla cucina, per cui nel soggiorno vi è una finestra anziché una porta finestra e in cucina è stata realizzata una porta finestra;
- La camera più piccola ha una superficie inferiore ai 9 mq. quindi, come evidenziato anche dal parere preventivo ULSS rilasciato, è da considerarsi ripostiglio;
- La finestra del bagno è spostata rispetto a quanto autorizzato;
- Al piano interrato, la cantina e l'autorimessa hanno conformazione differente rispetto a quanto approvato e anche l'altezza rilevata, pari a mt. 2,15 è inferiore ai mt. 2,20 autorizzati.

TUTTO CIO' PREMESSO

- in merito all'altezza rilevata pari a mt. 2,60 l'esperto ha provveduto a richiedere parere preventivo igienico-sanitario, che si allega, che prevede la regolarità dell'altezza in virtù della presenza del riscaldamento a pavimento (come previsto all'allegato 1, punto 4 del D. M. 26/06/2015) e pone la condizione di considerare la camera più piccola come ripostiglio, mentre per il soggiorno è richiesto l'adeguamento forometrico che garantisca un rapporto aereo-illuminante almeno pari o superiore ad 1/8 della superficie pavimento. Si precisa che per l'adeguamento delle forometrie, comportando una variazione prospettica del condominio e andando a intervenire sulle pareti condominiali, potrebbe rendersi necessaria l'autorizzazione degli altri condomini all'esecuzione dei lavori;

- Per le difformità rilevate, quali terrazzo diversamente realizzato, foro finestra diversamente posizionato, cantina e garage disposti in modo differente a quanto autorizzato, si prevede pratica edilizia in sanatoria;

- Per quanto riguarda le autorimesse, le altezze interne rilevate non comportano problematiche in quanto è sanabile con riferimento al regolamento comunale approvato che prevede i 2,10 mt. per gli spazi di servizi così come riferito dall'UTC. Il progetto di sanatoria potrà ricomprendere un'unica pratica edilizia con l'appartamento.

In conseguenza a quanto sopra, si stimano i seguenti costi:

- pratica edilizia in sanatoria
- intervento di modifica/adeguamento forometria soggiorno, opere accessorie
- agibilità e dichiarazione impianti

si stimano le spese relative, ai soli fini della detraibilità finale, in:

TOTALE 12.300,00 euro (oltre accessori e spese)

I costi, stimati ai soli fini della detraibilità finale e da verificare al momento dell'esecuzione delle attività previste, verranno detratti dal valore medio stimato dell'immobile.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Noventa Vicentina, nell'attuale stato in cui si trova non risulta dotato di regolare agibilità (vedi punto 6.2).

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione tramite richiesta al Comune di Noventa Vicentina, il quale ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le seguenti specifiche:

- l'edificio e le pertinenze individuate al F. 7 particelle n. 78

ricadono in zona A3 "Ambiti di aggregazione urbana – Atalante Regionale dei Centri Storici in ambito di Degrado e Centro Abitato art. 10 bis";

- non sono stati evidenziati vincoli.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

..... nato a il – C.F. – piena proprietà
per 1/1

7.2 Residenza del Debitore:

La parte debitrice risulta residente in

7.3 Possesso:

Il bene pignorato risulta, attualmente, libero.

Dalle informazioni ottenute durante l'attività peritale e il sopralluogo non risultano contratti di locazione o di comodato aventi ad oggetto il bene interessato dalla presente procedura.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

A) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Vicenza in data 28/02/2020 ai n.ri 3901/2828 di RG/RP, a favore di "-----" con sede a -----, contro -----, proprietario 1/1 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 28/01/2020, n. Rep. 351/2020 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONI

A) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 18/09/2013 ai n.ri 16014/2328 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a, contro "-----", a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 16/09/2013, n. 28990/7499 di repertorio Notaio Benazzato Alberto di Padova; **capitale euro 1.800.000,00, iscrizione ipotecaria per euro 3.600.000,00**, durata 3 anni, colpevole per la:



- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

Annotazioni:

- Annotazione del 29/09/2016 n. 17749/2004 proroga di durata
- Annotazione del 22/12/2017 n. 25795/3777 restrizione dei beni
- Annotazione del 21/09/2018 n. 20518/3411 proroga con rideterminazione del piano di ammortamento
- Annotazione del 06/07/2020 n. 11471/1651 restrizione dei beni

B) Ipoteca volontaria iscritta in data 18/09/2013 ai n.ri 16016/2330 di RG/RP, a favore della “-----
-----”, con sede a -----, contro “-----
-----”, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 16/09/2013, n. 28992/7501 di repertorio
Notaio Benazzato Alberto di Padova; **capitale euro 500.000,00, iscrizione ipotecaria per euro 1 000.000,00**, durata 15
anni, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

C) Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/05/2018 ai n.ri 9257/1288 di RG/RP, a favore della “-----
-----”, con sede -----, contro “-----”, a seguito di
Decreto Ingiuntivo in data 02/05/2018, n. 1333 di repertorio Tribunale di Vicenza, **capitale euro 1.483.238,42, per un
totale di euro 1.483.238,42**, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

D) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 04/02/2020 ai n.ri 2253/327 di RG/RP, a favore
della “-----”, con sede -----, contro “-----”, a seguito di Ruolo-avviso di acc. esecutivo in
data 31/01/2020, n. 3003/12420 di repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione, **capitale euro 31.062,71, per un
totale di euro 62.125,42**, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

E) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 04/02/2020 ai n.ri 2254/328 di RG/RP, a favore
della “-----”, con sede -----, contro “-----”, a seguito di Ruolo-avviso di acc.
esecutivo in data 31/01/2020, n. 3002/12420 di repertorio Agenzia delle Entrate- Riscossione, **capitale euro
126.051,93, per un totale di euro 252.103,86**, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Il bene oggetto di procedura è parte di un condominio, tuttavia viene riferito in fase di sopralluogo che la porzione denominata Betulla “B” attualmente non è amministrata. All’interno del vano scala comune e all’esterno del condominio Betulla “B” ove è ubicato l’immobile oggetto di perizia, non risulta affisso alcun avviso che riferisca all’esistenza di un amministratore.

Tuttavia l’esperto, vista la citazione (nell’atto di acquisto in capo al debitore) di un regolamento condominiale allegato all’atto di compravendita del 16/09/1981 n. 4280/1056 di rep/racc Notaio Colasanto, ha provveduto a reperire l’atto in questione con allegato il regolamento condominiale riguardante il fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto della presente perizia.

Si precisa inoltre che, sentito l’amministratore del Condominio Betulla “A”, è stato confermato che la porzione condominiale “B” si è di fatto staccata dal resto del condominio successivamente ad una delibera condominiale che ne ha sancito l’indipendenza; si allega estratto della delibera omettendo la documentazione allegata riguardante il condominio neo costituito Betulla “A”. Rimane a carico del blocco “B” una quota non meglio precisata pari a 6/18 delle spese comuni (da concordare e definire) tra i tre blocchi (blocco A, blocco centrale e Blocco B).

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

Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Noventa Vicentina oltre ai vincoli e servitù notarili. Sulla base dei documenti forniti all'esperto, si evidenzia la Servitù costituita in data 11/11/1981, con atto trascritto a Vicenza il 03/12/1981 ai nn. 13581/10770.

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio. Non risultano spese di gestione pendenti o eventuali procedimenti in corso.

Si evidenzia la presenza di scale condominiali con illuminazione, per cui è probabile che vi siano delle spese relativamente al consumo di corrente elettrica. Dal debitore viene riferito solamente che la pulizia delle scale avviene a turno tra i condomini.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

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

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

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

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

12.1 Metodo di valutazione:

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

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

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



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

12.2 Valore di mercato attribuito:

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

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

Nel caso specifico, nel Comune di Noventa Vicentina nella zona dell'immobile oggetto di stima sono stati reperiti quattro atti di compravendita relativamente altrettanti immobili situati sia nello stesso contesto condominiale, sia nelle immediate vicinanze, ritenuti comparabili e quindi utili ai fini della valutazione.

Premesso che:

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

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

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

- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

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

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

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione d'uso(residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);



- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);

Eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili);
- definito i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)**)

TABELLA DEI DATI								
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		NOVENTA VICENTINA		via Roma		n 40	
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C			Subject
	via Roma	n°42	via Matteotti	snc	via Roma	n°40		via Roma
Prezzo totale (euro)	€ 45.000,00		€ 100.000,00		€ 63.500,00		€ 75.000,00	
Data (mesi)	07/05/2021		29/09/2021		09/03/2021		09/10/2020	
Superficie principale (m ²) SEL	75,34		105,20		72,90		85,50	
Balconi/Portico (m ²)	4,91		19,18		3,07		49,94	
Cantina/ripostiglio (m ²)	3,74		6,41		10,17		3,91	
Deposito (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Soffitta (m ²)	0,00		11,02		0,00		0,00	
Autorimessa (m ²)	15,21		36,30		30,70		23,83	
Posto auto coperto (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00	
giardino (m ²) 10%	0,00		0,00		0,00		0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Bagni	1		1		1		1	
Livello di piano (n)	1		2		1		2	
Stato di manutenzione (n)*	1		3		2		2	
Qualitativa 1	0		0		0		0	
Qualitativa 2	0		0		0		0	
Superficie commerciale	86,29		137,82		94,26		114,35	

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

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,30%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto coperto	20,00%
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	€ 13.000,00
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

che il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato** risulta essere pari a



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 45.000,00		€ 100.000,00		€ 63.500,00		€ 75.000,00	-
Data (mesi)	5,87	-€ 286,00	1,03	-€ 111,94	7,83	-€ 538,87	12,87	-€ 1.045,42	
Superficie principale (m ²)	75,34	-€ 1.272,48	105,20	-€ 16.844,75	72,90	€ 0,00	85,50	-€ 6.571,02	72,90
Balconi/portico (m ²)	4,91	-€ 287,87	19,18	-€ 2.520,45	3,07	€ 0,00	49,94	-€ 7.332,94	3,07
Cantina/ripostiglio (m ²)	3,74	€ 2.902,20	6,41	€ 2.205,98	10,17	€ 1.225,55	3,91	€ 2.857,87	14,87
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	11,02	-€ 2.873,52	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	15,21	€ 101,69	36,30	-€ 5.397,62	30,70	-€ 3.937,40	23,83	-€ 2.146,01	15,60
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	1	€ 39.000,00	3	€ 13.000,00	2	€ 26.000,00	2	€ 26.000,00	4
Livello di piano	1	-€ 450,00	2	-€ 2.000,00	1	-€ 635,00	2	-€ 1.500,00	0
Qualitativa 1	0		0		0		0		0
Qualitativa 2	0		0		0		0		0
		€ 84.707,54		€ 85.457,69		€ 85.614,28		€ 85.262,48	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D				€ 85.260,50	DIVERGENZA		1,1%		
Valore unitario €/m ²				€ 957,38	VERO		< 5 %		

€ 85.300,00 (diconsi euro ottantacinquemilatrecento/00) arrotondati

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di mq. **89,06** di circa:

€ 957,78 €/mq (diconsi euro novecentocinquantesette/78 euro/metro quadrato).

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni condominiali.

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

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



Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 15% sul valore che corrisponde a € 12.795,00
- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi cassa previdenziale e IVA):
 - pratiche edilizie, lavori e ripristini per ottenimento nuova agibilità € 12.300,00
 - spese catastali € 1.000,00

Il valore a base d'asta del bene pignorato corrisponde a € 59.205,00 pari a **€ 59.250,00 (diconsi euro cinquantanovemiladuecentocinquanta/00) arrotondati.**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 78 sub. 14-20 la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

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

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Noventa Vicentina, ottenendo le seguenti informazioni:

- il signor risulta residente in
- il signor risulta coniugato in regime di separazione dei beni

Dato che i certificati anagrafici rilasciati dall'Ufficio comunale sono datati al 24/11/2020, l'esperto ha provveduto a richiederne l'aggiornamento; il Comune di Noventa Vicentina, ad oggi, non ha ancora risposto alla PEC inviata in data 06/11/2021 ma ha confermato telefonicamente all'esperto che la residenza e lo stato civile del debitore non sono variati.

L'esperto si riserva di depositare i certificati anagrafici aggiornati non appena il Comune provvederà ad inviarli come richiesto.

15) PROBLEMI

Forometrie da adeguare secondo le indicazioni del parere igienico sanitario preventivo, scarso stato di manutenzione delle parti comuni condominiali.

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

Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto, ha recuperato da ASTALEGALE la documentazione necessaria.

Quanto ottenuto è stato adeguatamente analizzato e a seguito dell'attività svolta sono stati estrapolati/te, opportuni/e dati/informazioni. Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti.

Premesso che:

- i dati forniti si riferiscono "tutti" a procedure incardinate presso il Tribunale di Vicenza;
- i dati forniti si riferiscono "tutti" a beni situati in Comune di Noventa Vicentina;
- la superficie dei singoli beni interessati dalle diverse procedure è stata ottenuta da quanto riportato nel file excel di Astalegale all'interno delle brevi puntuali "descrizioni";



la prima attività è stata quella di individuare i beni comparabili, verificato che i dati forniti sono molto numerosi, sono stati scelti gli immobili situati nella zona dell'immobile oggetto di procedura e relativi a procedure esecutive più recenti.

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

- del complessivo valore di di perizia (somma di tutti i singoli Valori) € 198.930,00;
- del complessivo prezzo di aggiudicazione (somma di tutti i singoli prezzi) € 105.900,00;
- della complessiva superficie lorda commerciale (somma di tutte le singole superfici) mq 401;

la terza attività è stata quella di :

- calcolare il valore unitario medio a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata, applicando il metodo della media ponderata (rapporto tra € 105.900,00/mq 401), pari a € 264,09;
- calcolare la percentuale media (rapporto tra € 105.900,00/€ 198.930,00) sul valore di perizia, pari a circa 53%;
- identificare i valori unitari "minimi" e "massimi" a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata (rispettivamente € 182,29 e € 337,50) e le relative percentuali sui valori di perizia (rispettivamente 48% e 75%).

Ora, considerato che:

- dall'applicazione dei suddetti dati alla superficie lorda commerciale dei beni oggetto della presente procedura, questa pari a circa mq. 89, si ottengono i seguenti risultati:

1) con valore unitario minimo	mq. 89 x € 182,29=	€	16.223,81=
2) con valore unitario massimo	mq. 89 x € 337,50=	€	30.037,50=
3) con valore unitario medio (ponderato)	mq. 89 x € 264,09=	€	23.504,01=
- il valore a base d'asta indicato dal sottoscritto (già al netto della riduzione del 15% al fine di tenere conto delle differenti esistenti tra la vendita forzata e la vendita sul libero mercato) del bene oggetto di procedura risulta essere pari a € 59.250,00 e si localizza al di sopra del valore massimo di cui sopra;
- ai fini di una possibile vendita all'asta, sulla base delle attuali indicazioni/informazioni fornite dal G.E. ai Delegati, quanto oggetto di procedura dovrebbe essere posto in vendita:

- al primo esperimento al valore minimo di	(-25%)	€ 44.437,50;
- al secondo esperimento al valore minimo di	(-25%)	€ 33.328,13;
- al terzo esperimento al valore minimo di	(-25%)	€ 24.996,09;

Sulla base dei dati forniti da Astalegale appare **che la vendita del bene oggetto di procedura possa avvenire tra il "primo esperimento" e il "secondo esperimento"**.

Si ritiene opportuno puntualizzare che il file fornito da Astalegale non fornisce, in genere, per i beni considerati nelle diverse procedure tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra quest'ultimi e il bene oggetto della presente procedura, informazioni quali (elenco non esaustivo):

- l'anno di costruzione e l'anno di eventuale ristrutturazione;
- le condizioni manutentive;
- il contesto in cui risultano inseriti;
- le caratteristiche costruttive;
- il procedimento di stima applicato (sommario, sintetico, vista, IVS, etc.);



- la presenza, o meno, di difformità catastali e/o edilizio urbanistiche e in caso affermativo la loro deduzione, o meno, dal valore esposto, ecc.

pertanto i risultati ottenuti, nei termini così come sopra ampiamente descritti, sono, a parere del sottoscritto, da utilizzare con **estrema cautela**.

Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 59.250,00 deriva:

- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA (metodo basato, come noto, sull'utilizzo di "Comparabili" realmente oggetto di recenti compravendite);
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.

ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

1. **Atto di acquisto in capo all'esecutato e precedenti – LOTTO 2**
2. **Documentazione catastale – LOTTO 2**
3. **Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni – LOTTO 2**
4. **Pratiche edilizie – LOTTO 2 (PARTE A)**
5. **Pratiche edilizie – LOTTO 2 (PARTE B)**
6. **Parere preventivo ULSS e pratica connessa – LOTTO 2**
7. **Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto – LOTTO 2**
8. **Atto contenente il regolamento di condominio – LOTTO 2**
9. **Verbale di assemblea con scioglimento di condominio – LOTTO 2**
10. **Documentazione fotografica dettagliata – LOTTO 2**
11. **Certificati Anagrafici – LOTTO 2**
12. **Tabelle MCA – LOTTO 2**
13. **Attestato di Prestazione Energetica (APE) – LOTTO 2**
14. **Verifiche ipotecarie – LOTTO 2**
15. **Certificato di Destinazione Urbanistica con estratto P.I. – LOTTO 2**
16. **Verifica locazioni – LOTTO 1-2-3**
17. **Trasmissione della perizia all'esecutato, al custode e al creditore procedente – LOTTO 2**

Montecchio Precalcino, lì 23/11/2021

L'esperto Incaricato



(geometra Anna Parise)