



**COPIA  
PRIVACY**

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **453/2023**

**Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa SONIA PANTANO**  
**Custode Giudiziario ISTITUTO Vendite Giudiziarie S.r.l.**

**LOTTO N°3 di 3 Lotti**



1

**TECNICO INCARICATO: Arch. MEZZALIRA ELENA**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al N° 954 sez. A/a*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N° 1431*

*C.F. MZZLNE65S57L840I - P.IVA 02664070246*

*con studio in arcugnano (vi) , via vescovana 36*

*tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120*

*email:mezzalira.elena@gmail.com*

*PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it*

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 453/2023 - Udienza 17.10.2024, ore 10.00

**( LOTTO 3 – LUSIANA di CONCO – CASA DI ABITAZIONE)****Procedente:** \*\*\*\*\***Esecutato:** \*\*\*\*\*

<b>DIRITTO PIGNORATO</b>	Piena Proprietà per la quota di 1/1
<b>PROPRIETARI</b>	Per la Quota di 1/ 1 *****
<b>TIPOLOGIA DEL BENE</b>	CASA INDIPENDENTE con GARAGE e GIARDINO
<b>UBICAZIONE</b>	sito in Via Galgi 43, - Lusiana-Conco (VI)
<b>DATI CATASTALI ATTUALI</b>	Comune di LUSIANA-CONCO -Sez B (VI), N.C.E.U. - Foglio 20, Part. 78 – Sub. 1– Cat. A/2 – Cl U, Cons. 5 v., Sup. Cat 105 mq, R.C 387.34€; Part. 78 – Sub. 2– Cat. C/6 – Cl 2, Cons. 26 m², Sup. Cat 32 mq, R.C 28.20€;
<b>METRI QUADRATI</b>	Abit. 94.25 m², Cant. 53.65 m², Gar. 23.00 m², Giard. 1.600,00 m²= 326.95 m² COMMERCIALI
<b>STATO BENE</b>	Il bene si presenta in un BUONO di CONSERVAZIONE
<b>DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO</b>	Sono state rilevate LIEVI DIFFERENZE PLANIMETRICHE non rilevanti rispetto a quanto riportato nel pignoramento)
<b>REGOLARITÀ/ABUSI</b>	Da sopralluogo "visivo" sono state rilevate LIEVI irregolarità
<b>VALORE DI STIMA M.C.A</b>	<b>222.600,00 €.</b> (duecentoventiduemilaseicentoeuro/00)
<b>VALORE BASE D'ASTA</b>	<b>186.000,00 €</b> ( centottanseimilaeuro/00)
<b>VENDIBILITÀ</b>	SUFFICIENTE – SI E' RILEVATO UNA FIORENTE ATTIVITA'
<b>PUBBLICITA'</b>	FORME DI PUBBLICITÀ OPPORTUNE IN RELAZIONE AL TIPO DI BENE
<b>OCCUPAZIONE</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da soggetti terzi: NON IDENTIFICATI
<b>TITOLO DI OCCUPAZIONE</b>	NESSUNO : NON RILEVATO ALCUN CONTRATTO DI LOCAZIONE
<b>ONERI</b>	NON ci sono spese condominiali arretrate: non si tratta di condominio
<b>APE</b>	Classe Energetica <b>G 503.09 kWh/m² anno</b> <b>CODICE IDENTIFICATIVO 106862/2024</b> <b>CODICE CHIAVE: ff393c49d7</b>
<b>LIBRETTO IMPIANTO</b>	/
<b>PROBLEMI</b>	ALCUNE DIFFORMITA' SONO STATE RILEVATE IN SEDE PERITALE
<b>EVENTUALI SANZIONI</b>	E' PREVISTA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE IL CUI AMMONTARE è STATO STIMATO IN <b>3.000,00€</b>
<b>COSTI ANNUI FISSI</b>	Non rilevate
<b>VALORE PROCEDIMENTO</b>	Da Atto di PRECETTO 269.147,44€, + Da Atto INTERVENTO 34.153,75€
<b>LOTTO</b>	3° di 3 LOTTI

**ALLEGATI:**

allegato 1 -	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegato 2 -	DOCUMENTAZIONE CATASTALE: ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE
allegato 3 -	RILIEVO - ELABORATI GRAFICI
allegato 4 -	VISURE CATASTALI,
allegato 5 -	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
allegato 6 -	ORTOFOTO
allegato 7 -	NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.A.T. - P.I. VIGENTI
allegato 8 -	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
allegato 9 -	CERTIFICATI DI CONFORMITA'
allegato 10 -	ATTO/ATTI DI PROVENIENZA
allegato 11 -	CERTIFICATI di RESIDENZA / CERTIFICATO DI MATRIMONIO
allegato 12 -	DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI COMPARABILI - MCA
allegato 13 -	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA E LIBRETTO DELL'IMPIANTO
allegato 14 -	TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
allegato 15 -	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

## INDICE LOTTO 3

<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>		pag. 5
<b>QUESITO 1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO</b>	pag. 5
1.1	Diritto	
1.2	Titolo di Provenienza	
<b>QUESITO 2</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE</b>	pag. 5
2.1	Ubicazione	
2.2	Descrizione della Zona	
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati	
2.6	Interventi manutentivi urgenti	
2.7	Certificazione energetica	
<b>QUESITO 3</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b>	pag. 18
3.1	Dati catastali attuali	
3.2	Variazioni Catastali Storiche	
3.3	Variazioni Catastali Storiche Proprietà'	
3.4	Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione	
<b>QUESITO 4</b>	<b>SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO</b>	pag. 19
<b>QUESITO 5</b>	<b>RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</b>	pag. 19
5.1	Variazioni storiche della proprietà del beni pignorati	
5.2	Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento	
<b>QUESITO 6</b>	<b>REGOLARITA' EDILIZIA , CATASTALE EURBANISTICA</b>	pag. 20
6.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	
6.2	Giudizio di regolarità edilizia	
6.3	Giudizio di regolarità catastale	
6.4	Regolarità Urbanistica	
6.5	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	
6.6	Titoli edilizi	
6.7	Abitabilità/agibilità	
6.8	Abusi	
<b>QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE</b>		pag. 23
7.1	Stato di possesso	
7.2	Occupazione	
<b>QUESITO 8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</b>		pag. 23
8.1	Ispesioni Ipotecarie	
8.2	Trascrizioni e Iscrizioni	
<b>QUESITO 9</b>	<b>VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE</b>	pag. 25
9.1	Documentazione amministrativa condominiale	
9.2	Contratto di locazione	
<b>QUESITO 10</b>	<b>ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO</b>	pag. 25
<b>QUESITO 11</b>	<b>SPESE DI GESTIONE</b>	pag. 25
<b>QUESITO 12</b>	<b>VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA</b>	pag. 25
12.1	Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)	
12.2	Valore di mercato attribuito	
12.3	Analisi del segmento di mercato	
12.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	
12.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	
12.6	Analisi degli indici mercantili	
12.7	Tabella dei dati-caratteristiche quantitative	
12.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	
12.9	Analisi dei prezzi marginali	
12.10	Riepilogo Prezzi marginali	
12.11	Tabella di valutazione	
12.12	Verifica attendibilità	
12.13	Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative	
12.14	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	
12.15	Valutazione Complessiva di Mercato e Pubblicità'	
<b>QUESITO 13</b>	<b>VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA</b>	pag. 35
<b>QUESITO 14</b>	<b>ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI</b>	pag. 35
14.1	Certificazioni di stato civile / Ufficio Anagrafe	

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**BENI IN CONCO (VI), Via Galgi, 43**  
**QUESITI**

*"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 (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

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

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

**QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.**

**QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

**QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

**QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

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

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

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

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

**QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

**QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

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

**INCARICO**

In data 20/01/2022 l'Ill.mo Dott. Luca PRENDINI Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto stimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano. (VI) via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 10/02/2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, al interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati .

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

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

10/01/2024	Conferimento dell'incarico – Ricevimento via PEC
09/03/2024	Giuramento telematico
16/04/2024	Accesso ai beni, presso l'immobile sito a MAROSTICA, Via Boscaglie, 57/C in presenza del Custode Giudiziario, IVG <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici;</li> <li>▪ effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto;</li> <li>▪ effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale</li> <li>• eseguire un rilievo fotografico</li> </ul>
16/04/2024	Sollecito x accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Marostica per acquisire la documentazione relativa alla unità immobiliari oggetto di esecuzione; Ricezione documentazione Urbanistica il 17/06/2024
26/07/2024	Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;
06/13/2024	Richiesta Certificati di residenza presso gli Uffici Anagrafe del Comune di MAROSTICA / LECCO
20/08/2024	Ricerche e acquisizioni atti di immobili comparabili

Le fonti di informazioni utilizzate per eseguire la valutazione sono state: l'Agenzia delle Entrate di Vicenza e acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni Aste passate, Quotazioni Immobiliari O.M.I. Borsino della Camera di Commercio di Vicenza, Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato locale, rilevamenti Sole 24 ore

## QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE

### 1.1 DIRITTO

Piena proprietà per:

#### A. ABITAZIONE IN TIPO CIVILE

Comune di CONCO (VI), N.C.E.U. - Foglio 20,

Part. 78 – Sub. 1– Cat. A/2 – Cl U, Cons. 5 v., Sup. Cat. 105 mq, R.C 387.34€;  
Part. 78 – Sub. 2– Cat. C/6 – Cl 2, Cons. 26 mq, Sup. Cat. 32 mq, R.C 28.20€;

#### DESCRIZIONE:

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere una casa singola ed indipendente in di un complesso residenziale di case di montagna con garage e giardino ad uso esclusivo.

L'abitazione che si sviluppa su 2 livelli: un piano terra in parte a ridosso della montagna con terrapieno si ha un vano di servizio quale Ct/bagno - lavanderia e garage. Al piano giorno si accede sia dalla scala esterna a due rampe che porta al un grande porticato;

Si accede all'abitazione da porta in legno con balconi e si entra direttamente nell'ambiente cucina-pranzo; da questo locale si accedere direttamente ad un primo disimpegno che porte al 1° bagno solo con lavabo e water e ad una cameretta con tre lettini ( a castello); dalla cucina/soggiorno si accede ad un secondo disimpegno ad uso zona notte con 2 camere matrimoniali e 1 bagno con doccia.

#### BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ

##### per la quota di 1/1 a :

- \*\*\*\*\*

##### Confini del mappale 78 sono:

- A NORD: con altra U.I. Mapp 79 non di proprietà;
- A SUD: con altra U.I. Mapp 29 non di proprietà;
- A EST: con altra U.I. Mapp 48 non di proprietà;
- A OVEST: con altra U.I. Mapp 245 non di proprietà;

5

### 1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto del 15/11/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 216750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8058.1/2016 Reparto PI di SCHIO in atti dal 30/11/2016.

(Allegato 10)

## QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

### 2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Lusiana Conco è un comune italiano "sparso" di 4 549 abitanti della provincia di Vicenza in Veneto. Si trova sull'Altopiano dei Sette Comuni. È stato istituito il 20 febbraio 2019, dalla fusione degli ex comuni di Conco (sede comunale di Lusiana Conco) e di Lusiana (la sede di rappresentanza, degli organi elettivi e degli uffici per il pubblico del comune).

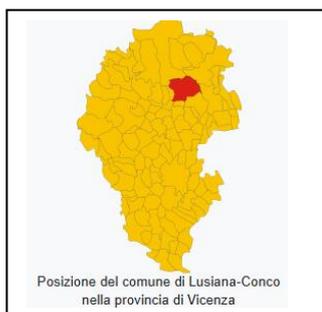
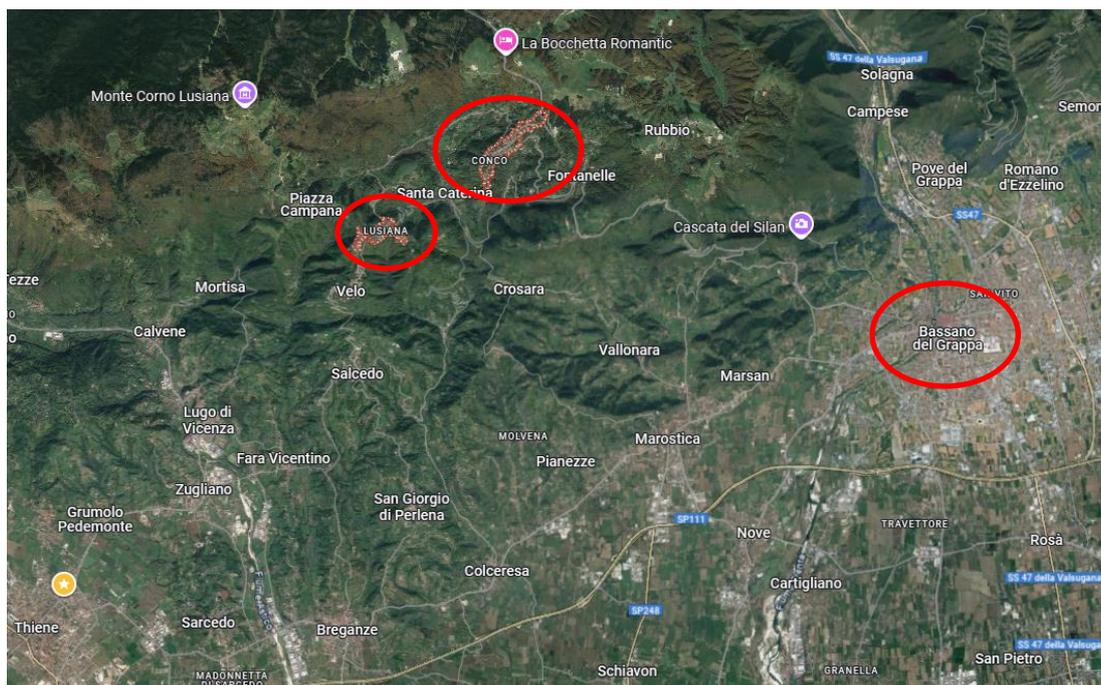
Lusiana Conco si trova sul versante meridionale dell'altopiano dei Sette Comuni. Si estende su 61,19 km<sup>2</sup> (di questi, 34,34 km<sup>2</sup> appartenevano all'ex comune di Lusiana e 26,85 km<sup>2</sup> all'ex comune di Conco). La quota minima è di 229 m (presso Laverda), mentre la massima è di 1388 m (monte Gusella o Mosca) ma, considerando che la cima è di proprietà del comune di Lusiana Conco, si raggiungono anche i 2336 m di Cima XII, la montagna più alta della provincia e di tutte le prealpi vicentine.

Dall'ex comune di Lusiana, Lusiana Conco ha infatti ereditato due vaste porzioni di territorio collocate a nord dell'altopiano, note come "nuovo patrimonio". Il comune ne è proprietario e sono soggette all'uso civico degli abitanti dell'ex comune di Lusiana; ma, dal punto di vista amministrativo, ricadono entro i confini di Asiago. Questa particolare situazione è dovuta alla spartizione dei beni collettivi che erano stati dell'antica Reggenza

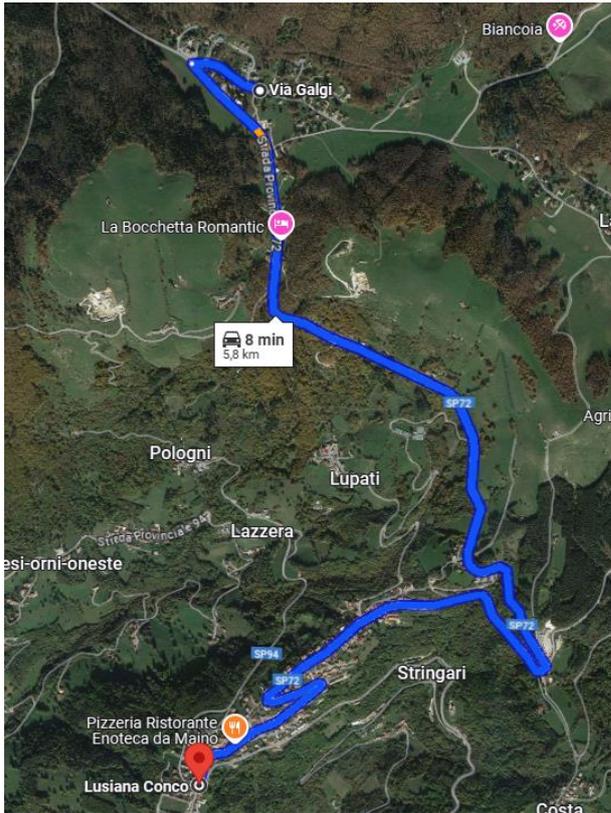
dei Sette Comuni: inizialmente furono compresi nel censuario di Asiago e gestiti attraverso un consorzio intercomunale, in seguito (per atto a rogito del 29 dicembre 1925) furono divisi (nonostante la contrarietà proprio di Lusiana oltre che di Asiago) in porzioni che divennero proprietà dei vari enti. L'assegnazione avvenne per sorteggio, e ciò spiega perché le due porzioni (a Lusiana, in qualità di "comune maggiore", spettarono due decimi della suddivisione) si trovano nella zona nordovest dell'altopiano, mentre il territorio comunale è collocato a sudest. Le due fasce di territorio del nuovo patrimonio sono le zone Larici-Manazzo (4,38 km<sup>2</sup>) e Galmarara-Cima XII (20,22 km<sup>2</sup>). La proprietà dell'intero territorio comunale si estende così per 85,79 km<sup>2</sup>. All'ex comune di Conco non furono assegnati territori poiché, all'epoca della Reggenza, costituiva una "contrada annessa".



Cima XII, la montagna più alta del territorio di proprietà del comune di Lusiana Conco. Nel territorio sono presenti numerose valli generate dal fenomeno dell'erosione idrica, ma manca pressoché ovunque l'acqua in superficie (eccezione per la valle del Covolo) a causa del fenomeno del carsismo.



DISTA DA:  
 Vicenza 58.00 km,  
 Bassano del Grappa 20 km,  
 Asiago 18 km.



Via Galgi dista  
Ca. 5.8 Km dal centro di  
centro Lusiana

### STORIA DI MAROSTICA

Ricerche archeologiche hanno portato alla luce i resti di un insediamento preistorico in Val Lastaro, risalente a circa 11 000 anni fa mentre sul Monte Corgnon sono stati trovati numerosi reperti, conservati oggi in vari musei archeologici, che testimoniano la presenza di un importante sito di altura, forse un castelliere o un luogo di culto. Sul sito è stato ricostruito un villaggio preistorico dell'età del bronzo. Il territorio fu poi colonizzato da popolazioni cimbre per cui gran parte dei toponimi del comprensorio conservano un legame con la lingua cimbra.



Il villaggio preistorico del monte Corgnon.



Il cimitero britannico di Granezza dove, tra gli altri, riposa il fratello di Vera Brittain e dove sono state sparse le sue ceneri.



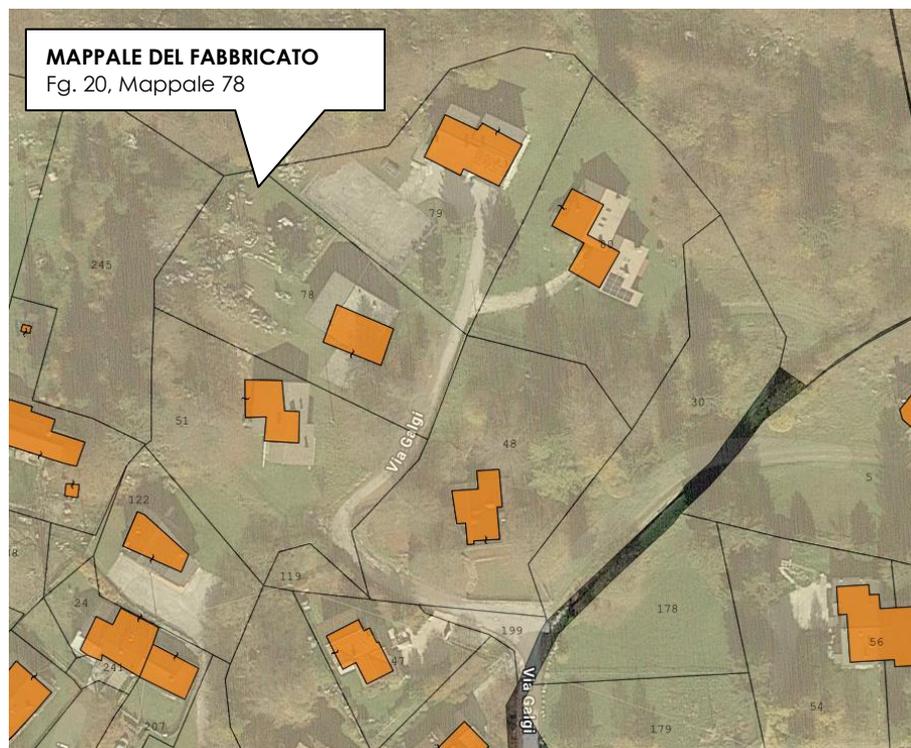
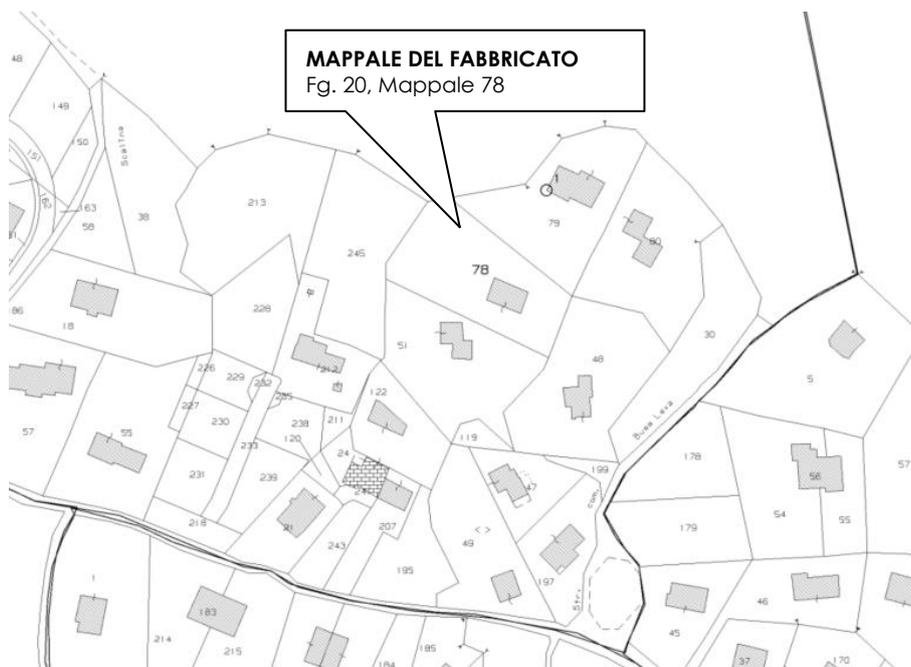
Il bivacco Tre Fontane (ex "Rifugio Cima Dodici" ed ex "malga Cima") in val di Galmarara, gestito un tempo dal CAI di Schio ed oggi dall'ANA di Santa Caterina di Lusiana Conco

Dal punto di vista politico, l'area prealpina che va dall'Astico al Brenta fu soggetta al vescovo di Padova a partire dalla donazione dell'imperatore Berengario I del 917. Successivamente fu legata al comune di Vicenza, agli Ezzelini e al comune di Padova sino al definitivo assoggettamento alla Repubblica di Venezia nel 1405. Nel frattempo, la popolazione dell'altopiano si era organizzata nella Federazione dei Sette Comuni: Lusiana ne era uno dei comuni maggiori, a cui era legato anche il territorio di Conco (una delle contrade annesse ai Sette Comuni). Caduta la Serenissima, la Federazione venne sciolta e venne in seguito istituito il comune di Conco che si separò quindi da Lusiana. A seguito di un referendum svoltosi il 16 dicembre 2018, a Lusiana con il 74% dei si ed a Conco con il 50,5% dei si, si deciderà di fondere i due comuni con la nascita del nuovo comune di Lusiana Conco avvenuta istituzionalmente il 20 febbraio 2019

## ONUMENTI E LUOGHI D'INTERESSE

1. Chiesa di San Giacomo Apostolo a Lusiana
2. Chiesa dei Santi Maria e Marco a Conco
3. Chiesa di Santa Caterina
4. Monumento al Milite Ignoto sul monte Corno
5. Monumento ai caduti in Piazza IV Novembre, nel centro di Lusiana, opera dello scultore Giuseppe Zanetti

## 2.2 ESTRATTO DI MAPPA



Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio e l'ortofoto dell'immobile, si riscontra la POCA corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione Catastale.

Si precisa che lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, potrebbero derivare dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa



Inquadratura immobile da Via Galgi



Fianchi laterali dell'abitazione



Bosco di proprietà esclusiva dell' abitazione

### 2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di un edificio residenziale realizzato negli anni '70, che si sviluppa con due piani fuori terra; il piano terra è parzialmente interrato e a ridosso del declivio della montagna.

Si tratta di una unità abitativa singola e indipendente: l'estensione del mappale è di 1.890,00 mq;

l'incombolo del corpo di fabbrica dell'abitazione è di ca. 116,00 mq;

Complessivamente escludendo ca. 200 di area cementata ad uso parcheggio esterno, ne rimane ca. 1.600,00 mq. di terreno ad uso esclusivo a verde/bosco con andamento pressoché pianeggiante.

L'accesso carraio all'abitazione presenta una pavimentazione in asfalto; la finitura esterna è in graffiato (tipica finitura anni '70), basculante in metallo, scala esterna con parapetto in metallo e legno, balconi e serramenti in legno; il portico è stato chiuso con dei serramenti in legno e vetro



Portoncino d'ingresso è un balcone a doppia anta in legno con ferramenta metallica, come i balconi delle finestre; la pavimentazione della terrazza/portico è in Klinker e la copertura in andamento e in travi di legno con perline



Garage dall'interno

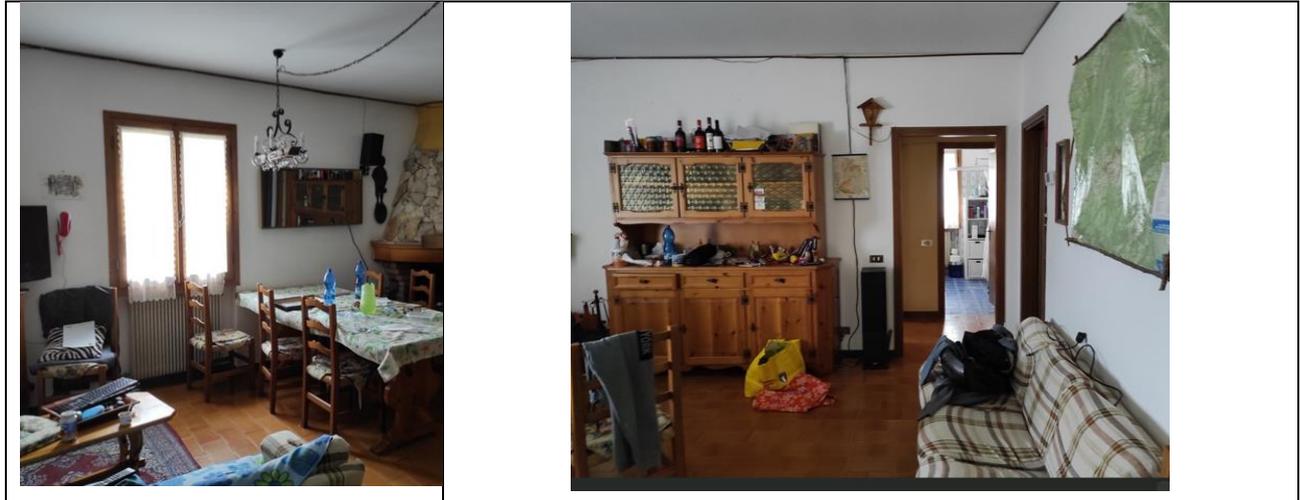


C.T. sul fondo del Garage

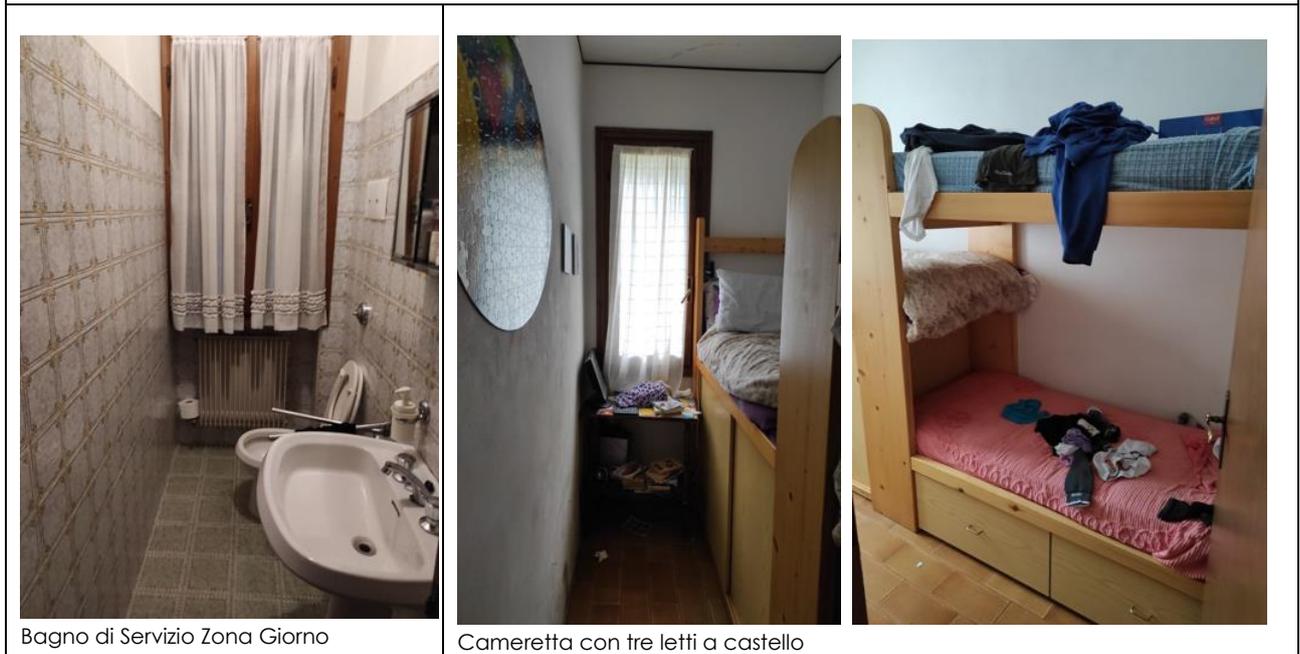


Vano ripostiglio ricavato dallo spazio di risulta tra lo scavo di sbancamento e il garage - NON AUTORIZZATO / NON CONFORME AL PROGETTO



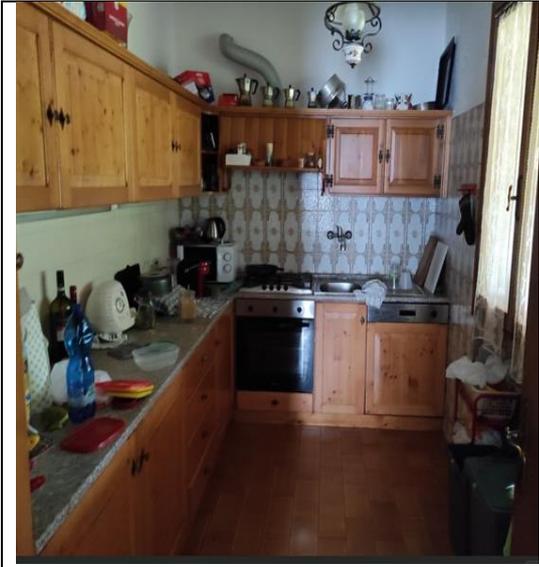


11

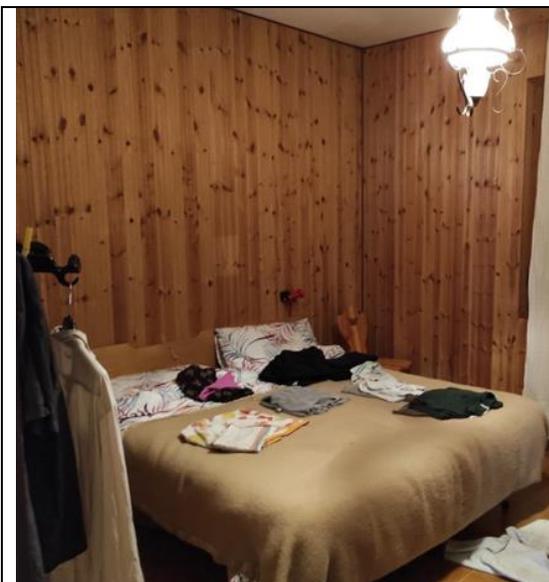


Bagno di Servizio Zona Giorno

Cameretta con tre letti a castello



12



Camera Matrimoniale a NORD

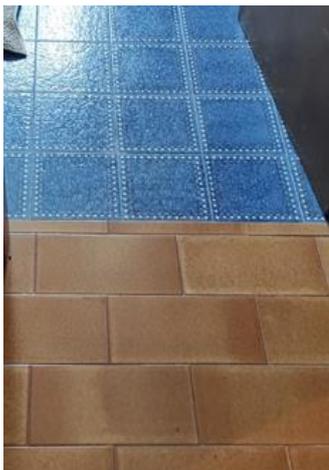


Camera Matrimoniale a SUD



Rivestimento Pareti in PERLINE di LEGNO

Porte Interne in Noce Tambutato



Pavimento in Ceramica

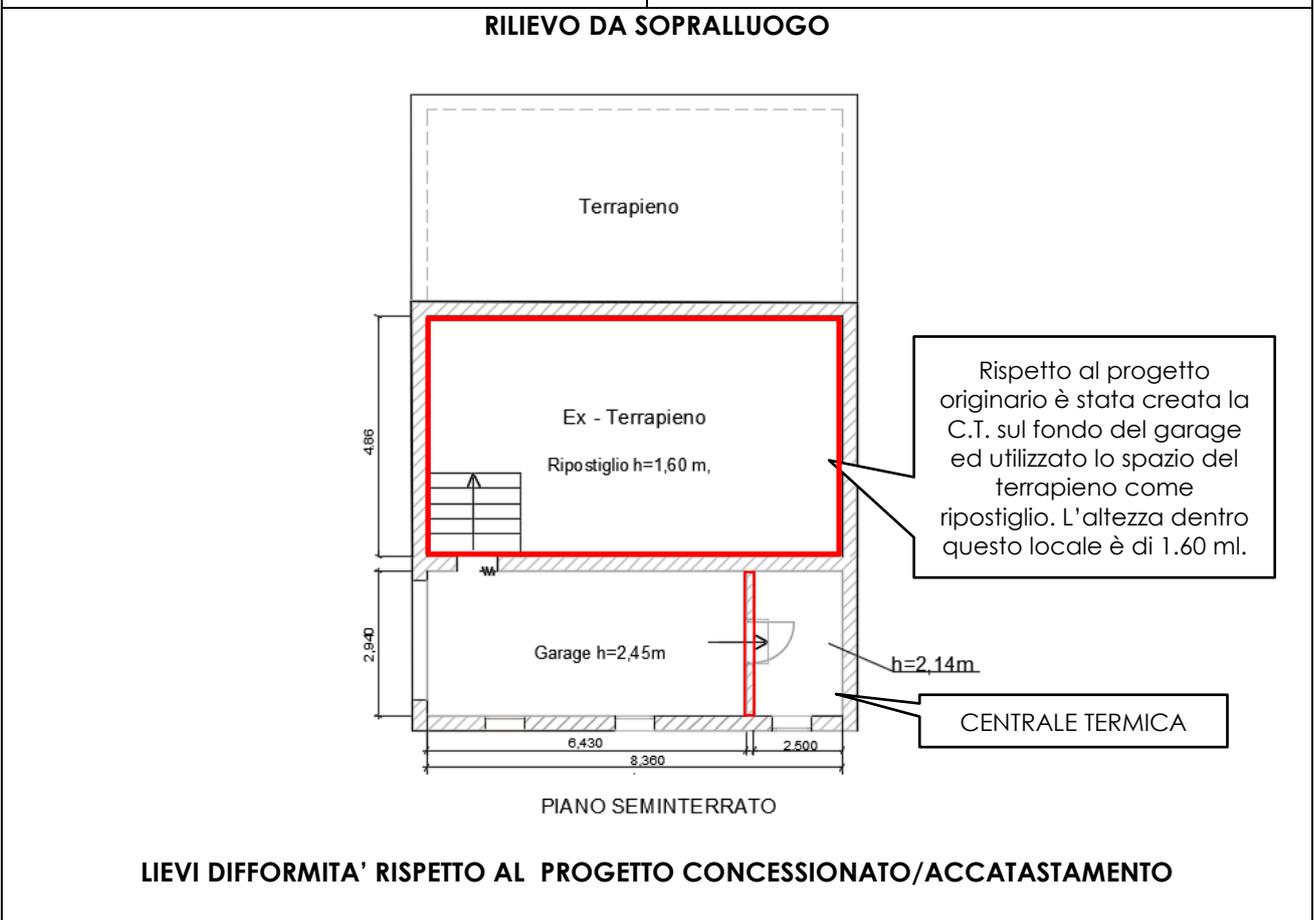
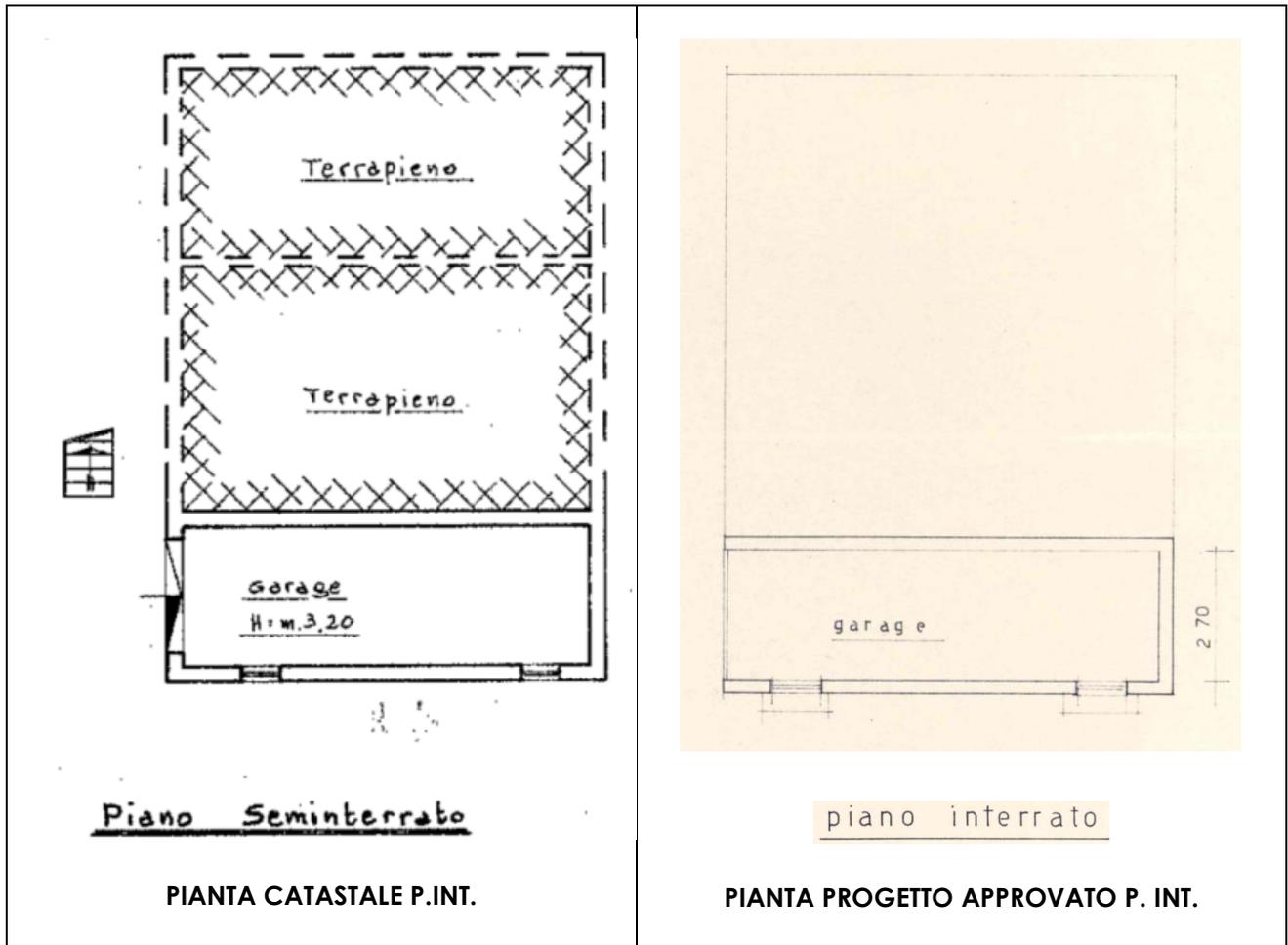
Balconi Esterni con contorno cassa in legno specchiato e ferramenta metallica

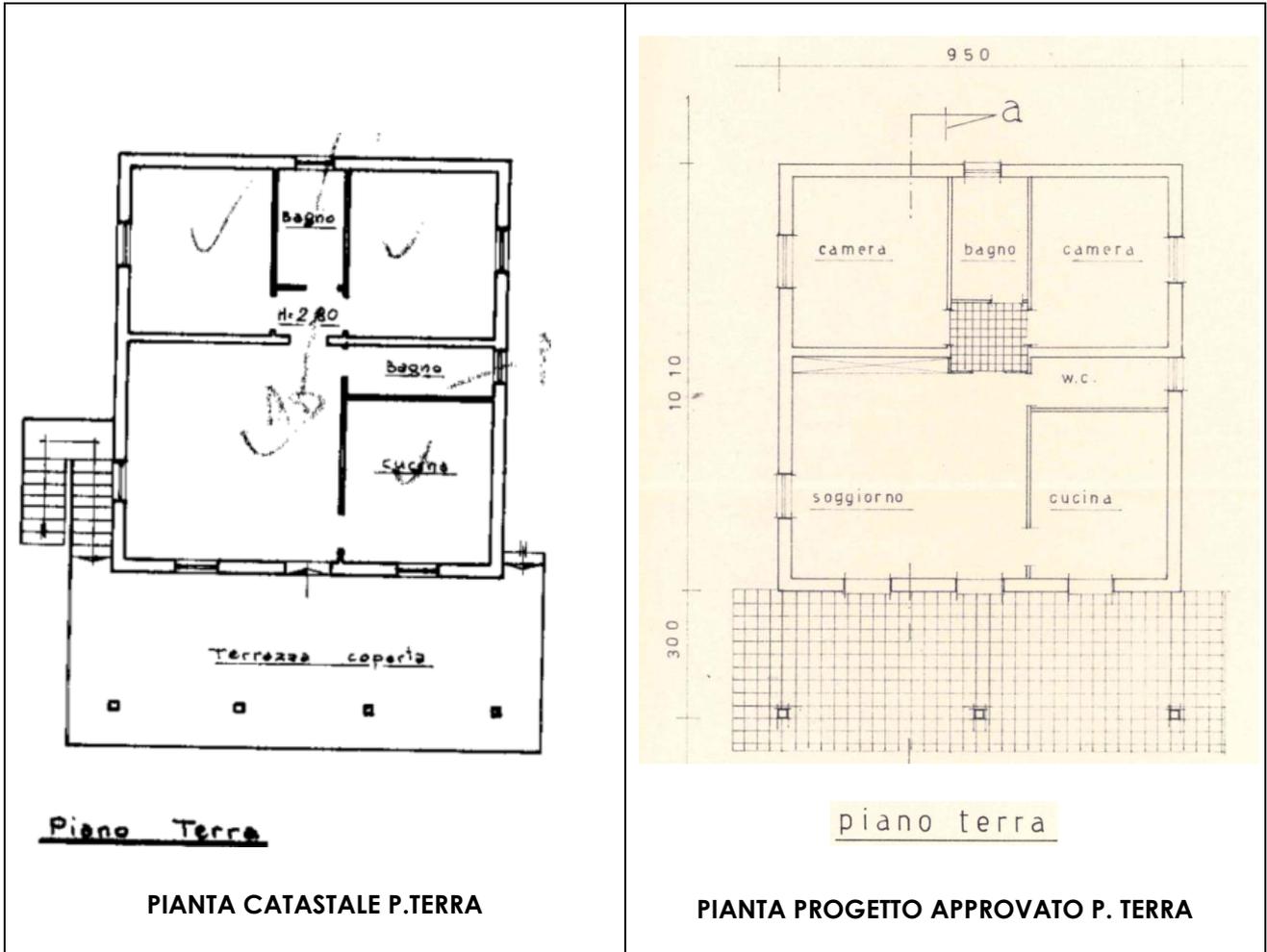


Rivestimento paraschizzi cucina in ceramica

Rivestimenti Bagni in Ceramica

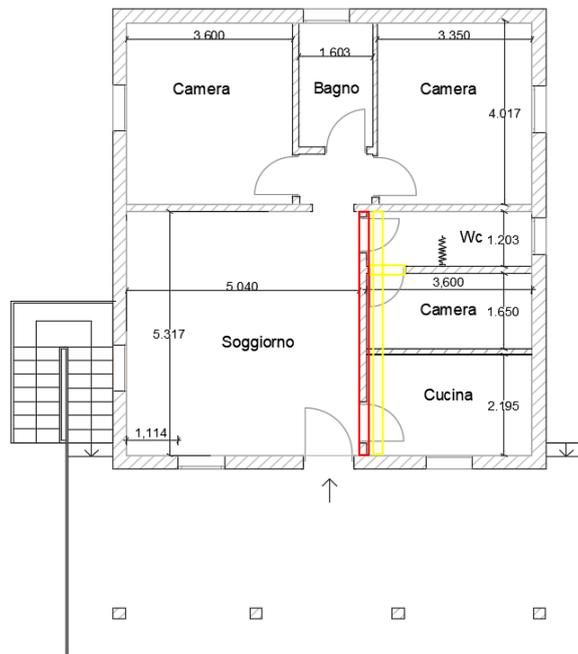






15

**RILIEVO DA SOPRALLUOGO**



Rispetto al progetto originario è stata creata una ulteriore cameretta e ridotta la cucina. Si rilevano delle difformità planimetriche anche in corrispondenza della larghezza del salotto. I pilastri esterni del portico sono 4 e non tre come concessionato nel 1974

PIANO TERRA  
h= 2,80m

**Ottima corrispondenza PROGETTO CONCESSIONATO/ACCATASTAMENTO/RILIEVO**

**2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE**

UNITA ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA SOGGETTO		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	in fabbricato unifamiliare con 2 piani fuori terra	sufficiente
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in CA con muratura perimetrale in laterizio di tamponatura	sufficiente
Copertura	A due falde in legno, presumibilmente coppi in terracotta	sufficiente
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	sufficiente
Facciate	Intonaco civile	sufficiente
Scale esterne	Scale interna in marmo biancone	sufficiente
Smaltimento Reflui	A condotta cittadina comunale (si presume)	/
Sistemazione esterna	Pavimentazione dell'area esterna d'ingresso in asfalto /rimanente parte del lotto a prato con rocce	sufficiente

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO P.T. - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
PIANO TERRA ABITAZIONE	94.25	1/1	94.25	O-E
PORTICO al PIANO ABITAZIONE	45.80	2/3	30.53	E
PIANO INTERRATO DEPOSITO/RIPOST.	46.65	1/2	23.32	E
GARAGE	23.00	2/3	15.35	E
CENTRALE TERMICA	7.00	1/2	3.50	N
GIARDINO/BOSCO ESCLUSIVO	1600.00	1/10	160.00	N-S-E-O
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>326.94 mq. (*)</b>	

(\*) comprensiva superficie commerciale giardino/bosco

**2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI**

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente: si presenta in uno stato di abbandono, da osservazione degli oggetti/indumenti/alimentari si presume che sia abitata: non rilevata la persona/le persone che la occupano irregolarmente. Comunque molto disordine e sporco in ogni locale.

**2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI**

Fenomeni infiltrativi parete contro roccia C.T. ;





distacco tinteggiature bagno grande  
umidità interna

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDROSANITARIO**

Il combustibile usato per l'impianto di riscaldamento è a GASOLIO con BOILER per il riscaldamento dell'acqua sanitaria  
NON si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti.

VEDI ALLEGATO 9



Presumibile vecchia caldaia dismessa

**IMPIANTO ELETTRICO**

L' impianto elettrico è sottotraccia,  
L'impianto elettrico esistente è quello originario dell'epoca della costruzione; NON risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari;  
NON si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti.



NON c'è alcuna garanzia di conformità alla normativa vigente

**2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il proprietario non ci ha fornito la CERTIFICAZIONE ENERGETICA in corso di Validità, per cui è stata redatta la nuova certificazione energetica in data 23/08/2024 con il N° **106862** a firma dell'Ing. Silvia Comparin iscritta al Ordine degli Ingegneri di Vicenza nella Sez. B N° B080, con studio in Vicenza in Contra' San Pietro 67 (VI) TEL 3492544565 – mail: [comparinsilvia@gmail.com](mailto:comparinsilvia@gmail.com)

La certificazione energetica NON avendo dati della effettiva caldaia installata è stata redatta presumendo un

**IMPIANTO SIMULATO**

La tipologia costruttiva del fabbricato è di tipo tradizionale: costituita da struttura portante in pilastri di CA e tamponatura in muratura di laterizio.

La copertura in laterizio con manto di coppi. Non è rilevato alcun isolamento a cappotto .

Zona Climatica di LUSIANA-CONCO :

Il volume lordo riscaldato  $V = 321.20 \text{ m}^3$  e la superficie disperdente è **317.91 m<sup>2</sup>**.

**CLASSE ENERGETICA G = 503.09 kWh/m<sup>2</sup>anno** ( *Allegato 12* )

CODICE IDENTIFICATIVO: **106862/2024** VALIDO FINO AL: **23/08/2033**

CHIAVE ATTESTATO: : **ff393c49d7**

**QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI****3.1 DATI CATASTALI****A. ABITAZIONE IN TIPO CIVILE**

Comune di LUSIANA-CONCO -Sez B (VI), N.C.E.U. - Foglio 20,

Part. 78 – Sub. 1– Cat. A/2 – CI U, Cons. 5 v., Sup. Cat 105 mq, R.C 387.34€;

Part. 78 – Sub. 2– Cat. C/6 – CI 2, Cons. 26 mq, Sup. Cat 32 mq, R.C 28.20€;

PROPRIETA': \*\*\*\*\*

**3.1.1 Mappale 78, del Foglio 20:**

Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: **1.890 m<sup>2</sup>**

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Conco C949; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427B. (n. 28/2021)

**3.2 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILE**

Visura storica per immobile : Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2024 –

**Mappali Terreni Correlati** : Codice Comune C949 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 78

Abitazione – Sub 1:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Conco C949; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427R. (n. 32/2021)
- VARIAZIONE del 07/06/2016 Pratica n. VI0062574 in atti dal 07/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22889.1/2016)
- VARIAZIONE del 07/06/2016 Pratica n. VI0062138 in atti dal 07/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22780.1/2016)
- VARIAZIONE del 29/12/1977 in atti dal 04/05/1999 AGGIORNAMENTO CLASSAMENTO COMPARATIVO (n. 160/1977)

Garage Sub 2:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 17/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Conco C949; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Conco M427R. (n. 32/2021)

**3.3 VARIAZIONI STORICHE PROPRIETÀ**Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2016

\*\*\*\*\*

A seguito di :

Atto del 15/11/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 216750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8058.1/2016 Reparto PI di SCHIO in atti dal 30/11/2016

Situazione degli intestati dal 25/03/2009

\*\*\*\*\*

A seguito di :

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/03/2009 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) - CERT.DI MORTE \*\*\*\*\* Voltura n. 6347.1/2016 - Pratica n. VI0047110 in atti dal 27/04/2016

Situazione degli intestati dal 27/12/1990

\*\*\*\*\*

A seguito di :

SCRITTURA PRIVATA del 27/12/1990 Pubblico ufficiale RECCIA GIOVANNI Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 2351 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 167 registrato in data 15/01/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2834.1/1991 - Pratica n. 328419 in atti dal 27/07/2001

Precedentemente la provenienza era

\*\*\*\*\*

A seguito di :

Atto del 17/02/1978 a firma del Notaio R. RINALDI di Marostica, Rep. N° 63237. Registrato a bassano del Grappa il 09/03/1978 al n. 1395 e trascritto a Schio il 13/03/1978 al nn.1803/1648

\*\*\*\*\*

**3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE**

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

19

**QUESITO 4** SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO ( riportato in frontespizio)

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

**QUESITO 5** RICOSTRUZIONE ATTI DI PROENIENZA DEI BENI PIGNORATI**5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETÀ'** (Allegato 10)

\*\*\*\*\*

Acquistava da

\*\*\*\*\*

- Con Atto del 15/11/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 216750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8058.1/2016 Reparto PI di SCHIO in atti dal 30/11/2016

\*\*\*\*\*

Entrano in possesso del bene a seguito RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/03/2009 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) - CERT.DI MORTE \*\*\*\*\* Voltura n. 6347.1/2016 - Pratica n. VI0047110 in atti dal 27/04/2016

## 5.2 PASSAGGI DI PROPRIETA' TRASCRITTO ANTE VENTENNIO

\*\*\*\*\*

- A seguito atto di compravendita del 27/12/1990 Pubblico ufficiale RECCIA GIOVANNI Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 2351 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 167 registrato in data 15/01/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2834.1/1991 - Pratica n. 328419 in atti dal 27/07/2001

\*\*\*\*\*

- A seguito atto del 17/02/1978 a firma del Notaio R.RINALDI di Marostica, Rep. N° 63237. Registrato a bassano del Grappa il 09/03/1978 al n. 1395 e trascritto a Schio il 13/03/1978 al nn.1803/1648

\*\*\*\*\*

- PROPRIETARIO ORIGINARIO ALLA DATA DELLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO 1974

### QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

#### 6.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i dati catastali corretti.

#### 6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA – CRITICITA' (Allegato 8)

NELL'AUTORIZZAZIONE ORIGINARIA che è stata recuperata.

Con **LICENZA EDILIZIA del 28/05/1973 n° 597** presentata da \*\*\*\*\* per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione – Costruzione in ZONA REDISENZIALE TURISTICA, con delle direttive da parte dell'autorità competente che riguardavano :

1. la larghezza della strada non inferiore a 5ml.
2. che venisse rispettato l'ambiente montano con tinte chiare, tetti scuri, balconi a battente
3. che la recinzione venisse schermata da arbusti.
4. Le caratteristiche del PRG della Zona prevedevano una Sup. Coperta del 10%
5. Una Densità Edilizia di 0.50 mc/mq
6. Un'altezza fuori terra max di 6.50ml

**IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'** è stato rilasciato al Signor MO\*\*\*\*\* in data 05/08/1974

**DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 26/02/1992** per MODIFICHE INTERNE e FOROMETRIE+ COSTRUZIONE MARCIALPIEDE PERIMETRALE rilasciata a \*\*\*\*\*

#### 6.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE – NON CONFORME

L'immobile oggetto di pignoramento NON risulta conforme all'ultima SCHEDA CATASTALE presente presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, datata 29/12/1977 ancora con l'intestazione del proprietario originario (Allegato 2)

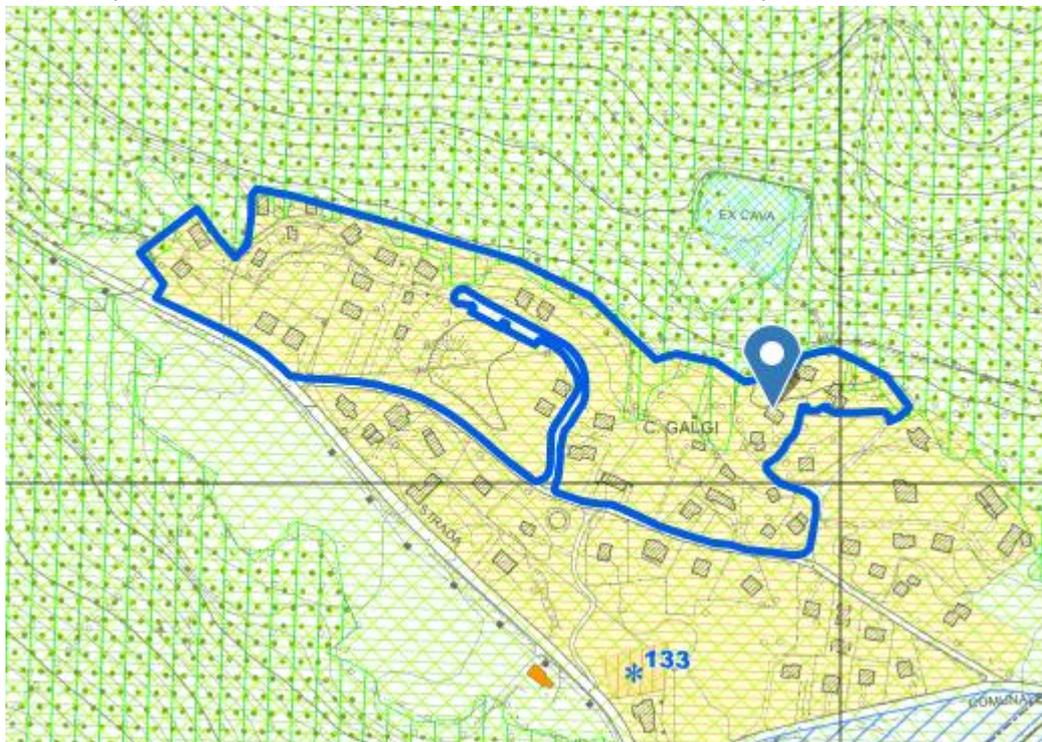
#### 6.4 REGOLARITA' URBANISTICA – NESSUNA CRITICITA' (Allegato 7)

Il PIANO DEGLI INTERVENTI del Comune di CONCO-LUSIANA è giunto alla I° variante – Stralcio 2 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 31.03.2021 – Il Sindaco in carica è Avv. Antonella Corradin  
L'immobile è localizzato in Zona di espansione residenziale (ZTO C2) – definito dall' Art. 20

Si Tratta di aree di espansione dell'edificato.  
In queste aree il PI si attua mediante PUA.

Gli interventi si attuano nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità territoriale (IT) = 1,00 mc/mq
- Altezza massima dell'edificio = 8,00 mt
- Rapporto di copertura = 30%
- Distanza dai confini = H/2 con un minimo di 5,00 mt
- Distacco tra edifici: minimo mt. 10,00
- Distanza tra pareti finestrate: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00



#### Vincoli - Art. 11

AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO :

ZTO

-  Vincolo idrogeologico - forestale R.D. 3267/1923
-  Zona di espansione residenziale (ZTO C2) - Art. 20

#### 6.5 AGIBILITA' ( Allegato 9)

Il CERTIFICATO DI AGIBILITA' è stato rilasciato a CONCO il 05/08/19734 con il N° 597

#### 6.7 ABUSI

Il dpr 380/2001 prevede tre fattispecie di abuso edilizio ordinate secondo la gravità dell'abuso stesso:

1. **ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;**
2. **ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;**
3. **ipotesi residuale della parziale difformità da esso.**

Si osserva, peraltro, che molte sono le disposizioni del TUE che disciplinano la materia (dall'art.31 al 44). L'abuso edilizio è, quindi, la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A seconda della gravità di questa differenza, si rinvencono:

**ABUSO TOTALE**, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;

**ABUSO SOSTANZIALE**, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;

**ABUSI MINORI**, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali.

- Da sopralluogo E' STATO RILEVATO UN **ABUSO MINORE**: UTILIZZAZIONE COME RIPOSTIGLIO SPAZIO INTERRATO – sarà necessaria PRATICA DI SANATORIA

## 6.8 SANABILITA' e COSTI

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che si dovrebbe rilevare quanto segue:

1. **CHE i rilievi topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato**, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;
2. **CHE i perimetri dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze** derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;
3. **CHE la regolarità edilizia e urbanistica** è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di poterle evidenziare visivamente;
4. **CHE le verifiche della parte strutturale ed impiantistica**, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico.
5. **CHE le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale** sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un range di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;
6. **CHE gli oneri per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità** afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima

pertanto:

a) **CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

Nel caso in esame SONO state riscontrate difformità PLANIMETRICHE :

REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRATICA DI SANATORIA	ONERI	1.800,00€
--	-------	-----------

b) **CONFORMITA' CATASTALE**

REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRATICA DOCCA	ONERI	1.200,00€
---	-------	-----------

<b>ONERI TOTALI</b>	<b>3.000,00€</b>
---------------------	------------------

NOTA 1 *in relazione al confronto dello stato rilevato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici che costituiscono titolo abilitativo edilizio e urbanistico si ritiene che, nel caso di specie, possa essere applicato quanto contenuto nell'art.34bis del DPR.380/2001 (che si richiama in calce integralmente)*

NOTA 2 *i costi sono intesi in via preventiva, di massima, e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria*

NOTA 3 *eventuali oneri sanzionatori dovranno essere determinati dall'UTC; la detrazione del 15% per assenza di garanzie per vizi si ritiene sia capiente di tali oneri.*

NOTA 4 *da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio*

Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

## QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

### 7.1 STATO DI POSSESSO

le unità immobiliari del presente procedimento risultano in possesso di Intestati catastalmente a

- \*\*\*\*\*

### 7.2 OCCUPAZIONE

- NON RILEVATE LE GENERALITA' DEGLI OCCUPANTI – IMMOBILE NON VUOTO

### 7.3 CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Non è previsto alcun canone di locazione

### 7.4 OPONIBILITA' ( art. 2923 c.c.) ( Allegato 9)

Non è stato recuperato alcun CONTRATTO D'AFFITTO

23

## QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

### 8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE o CARICO IMMOBILE ( Allegato 10)

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA':

1.

ISCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 535 Registro Generale 5603 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 912/2023 del 24/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Capitale \*\*\*\*\*

Richiedente \*\*\*\*\*

a Favore di : \*\*\*\*\*

Contro a : \*\*\*\*\*

#### Unità Negoziale 1

Immobile 1 : Comune CONCO (VI) - Catasto FABBRICATI  
Foglio 20 Particella 78, Sub 1, Abitazione Civile A/2, - Cons. 5,5, vani

Immobile 2 : Comune CONCO (VI) - Catasto FABBRICATI  
Foglio 20 Particella 78, Sub 2, Autorimessa C/6, - Cons. 26 mq

### 8.2 TRASCRIZIONI (principali) ( Allegato5)

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA' principali:

1.

TRASCRIZIONE del 15/11/2016 - Registro Particolare 8058 Registro Generale 10910 Pubblico ufficiale Notaio FIETTA GIUSEPPE Repertorio 216750/80169 Presentazione n.1 del 30/11/2016 ATTO COMPRAVENDITA

a Favore di \_\_\_\_\_ : \*\*\*\*\*

Contro a \_\_\_\_\_ : \*\*\*\*\*

#### Unità Negoziale 1

Immobile 1 \_\_\_\_\_ : Comune CONCO (VI) - Catasto FABBRICATI  
Foglio 20 Particella 78, Sub 1, Abitazione Civile A/2, - Cons. 5,5, vani

Immobile 2 \_\_\_\_\_ : Comune CONCO (VI) - Catasto FABBRICATI  
Foglio 20 Particella 78, Sub 2, Autorimessa C/6, - Cons. 26 mq

#### 2.

TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 8150 Registro Generale 10499 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5095/2023 del 06/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di \_\_\_\_\_ : \*\*\*\*\*

Contro a \_\_\_\_\_ : \*\*\*\*\*

#### Unità Negoziale 1

Immobile 1 \_\_\_\_\_ : Comune CONCO (VI) - Catasto FABBRICATI  
Foglio 20 Particella 78, Sub 1, Abitazione Civile A/2, - Cons. 5,5, vani

Immobile 2 \_\_\_\_\_ : Comune CONCO (VI) - Catasto FABBRICATI  
Foglio 20 Particella 78, Sub 2, Autorimessa C/6, - Cons. 26 mq

#### 3.

TRASCRIZIONE del 17/12/2023 - Registro Particolare 10284 Registro Generale 13155 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6416/2023 PRESENTAZIONE N.1 del 22/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

a Favore di \_\_\_\_\_ : \*\*\*\*\*

Contro a \_\_\_\_\_ : \*\*\*\*\*

#### Unità Negoziale 1

Immobile 1 \_\_\_\_\_ : Comune CONCO (VI) - Catasto FABBRICATI  
Foglio 20 Particella 78, Sub 1, Abitazione Civile A/2, - Cons. 5,5, vani

Immobile 2 \_\_\_\_\_ : Comune CONCO (VI) - Catasto FABBRICATI  
Foglio 20 Particella 78, Sub 2, Autorimessa C/6, - Cons. 26 mq

### QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

I beni NON RISULTANO RICADERE SU SUOLO DEMANIALE

### QUESITO 10 ESITENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

- |  |   |         |
|--|---|---------|
| • Pertinenze                                       | : | nessuna |
| • Usufrutto, uso e abitazione                      | : | nessuno |
| • Servitù  | : | nessuna |
| • Convenzioni Edilizie                             | : | nessuna |
| • Vincoli Storico Artistici                        | : | nessuno |
| • Contratti incidenti sull'altitudine edificatoria | : | nessuno |

- |                         |   |         |
|-------------------------|---|---------|
| • Prelazione Agraria    | : | nessuna |
| • Altri Vincoli o Oneri | : | nessuno |

## QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

### 11.1 DOMUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato edilizio pignorato NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO.

Non è PRESENTE alcun amministratore condominiale – NON SONO STATE RILEVATE SPESE CONDOMINIALI.

## QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

### 12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il piu' conveniente e miglior USO o quello piu' probabile (HBU - Highest and best use)

L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il piu' conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Valore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (APPARTAMENTO RESIDENZIALE) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (per es. miniappartamenti)

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

### 12.1 METODO DI VALUTAZIONE - MARKET COMPARARISON APPROACH (MCA)

Il 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.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

*"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".*

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimative delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per il terrazzo (balcone) è stato considerata il criterio della superficie esterna lorda.

## 12.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO — VALORE DI VENDITA FORZATA

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

A)-Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 11 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

B)-Raccolta dei dati

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

C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione

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

D)-Costruzione della tabella dei dati. Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantity delle caratteristiche ecc. ecc.

E)-Analisi dei prezzi marginali

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

F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

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

G)-Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

H)- Valutazione finale

Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

I)- Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi, grafico dimostrativo, valutazione canone di mercato mensile, andamento del livello dei prezzi, quota ammortamento per mancata manutenzione immobile, garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da A e I indicati sopra, e evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle che seguono.

## 12.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
LOCALIZZAZIONE	Zona RESIDENZIALE TURISTICA
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di Unità ad uso residenziale
HIGHEST AND BEST USE (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	UNITA' INDIPENDENTI CON GIARDINO
TIPOLOGIA EDILIZIA	USATO
DIMENSIONI	Unità residenziali di media dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Definisce gli operatori economici: La domanda nel caso specifico è costituita dal ceto sociale medio privato
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare

## 12.4 DESCRIZIONE SUBJET E RICERCA DEI COMPARABILI

Scheda dell'immobile oggetto di valutazione							
<p><b>Localizzazione Subject (S)</b> Citta di CONCO-LUSIANA Indirizzo: Via Galgi 43 Agib. 1974</p> <p><b>Comp A</b> Citta di CONCO-LUSIANA Indirizzo: Via Galgi 97 Ante 1967</p> <p><b>Comp B</b> Citta di CONCO-LUSIANA Indirizzo: Via Galgi 72 Agib. 1980</p> <p><b>Comp C</b> Citta di CONCO-LUSIANA Indirizzo: Via Galgi 86 Agib. 1975</p> <p><b>Comp D</b> Citta di CONCO-LUSIANA Indirizzo: Via Galgi 57 Ante -1967</p>							
<p><b>BREVE DESCRIZIONE (S)</b></p> <p><b>ABITAZIONE INDIPENDENTE</b> Immobile residenziale unifamiliare con garage P.Int. e zona residenziale al P.T con Soggiorno/Cucinin/W.C./ Bagno / 2 camere Matrimoniali e un ripostiglio cameretta. Vasto terreno boscato di pertinenza</p>	<p><b>RILIEVO FOTOGRAFICO(S)</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">ESTERNO</th> <th style="width: 50%;">INTERNO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE SUP ( m<sup>2</sup>)</p> </td> <td style="text-align: center;"> <p><b>326.95 mq.</b></p> </td> </tr> </tbody> </table>	ESTERNO	INTERNO			<p>SUPERFICIE COMMERCIALE SUP ( m<sup>2</sup>)</p>	<p><b>326.95 mq.</b></p>
ESTERNO	INTERNO						
							
<p>SUPERFICIE COMMERCIALE SUP ( m<sup>2</sup>)</p>	<p><b>326.95 mq.</b></p>						

## 12.5 RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI

	COMP A	COMP B	COMP C	COMP D
LOCALIZZAZIONE	Zona BORGO GALGI	Zona BORGO GALGI	Zona BORGO GALGI	Zona BORGO GALGI
PREZZO	<b>260.000,00 €</b>	<b>95.000,00</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>
DATA	18/04/2024	23/11/2023	15/03/2023	18/05/2022
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Unità residenziale indipendente con vasto scoperto esclusivo	Unità residenziale indipendente con scoperto esclusivo	Unità residenziale in condominio senza giardino	Unità residenziale indipendente con vasto scoperto esclusivo

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Casa Singola Indipendente con giardino su 2 livelli con garage al P.T. - USATA	Appartamento con giardino su 1 livelli con garage al P.INT. - USATA	Appartamento con giardino su 1 livelli con garage al P.INT. - USATA	Casa Singola Indipendente con giardino su 2 livelli con garage al P.T. - USATA
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità Immobiliare Agibilità 1967	Unità Immobiliare Agibilità 1980	Unità Immobiliare Agibilità 1975	Unità Immobiliare Agibilità 1967
DIMENSIONE	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA
CONTESTO	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
MISURAZIONE	<b>SEL</b>	<b>SEL</b>	<b>SEL</b>	<b>SEL</b>

## 12.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e Informazione			
Saggio Annuale di Rivalutazione *	$p(\text{DAT}) / \text{PRZ}$ (annuale)		<b>i</b> DAT
Rapporto Mercantile del balcone	$p(\text{BAL}) / \text{PRZ}$ (SUP) (%)	<b>33 %</b>	<b><math>\pi</math>BAL</b>
Saggio di livello di Piano	$p(\text{LIV}) / \text{PRZ}$ (annuale)	<b>0.5 %</b>	<b><math>\pi</math> LIV</b>
Rapporto Mercantile della cantina/acc diretto collegamento con unità immobiliari	$p(\text{CAN}) / \text{PRZ}$ (SUP) (%)	<b>66 %</b>	<b><math>\pi</math> CAN/ACC</b>
Rapporto Mercantile dell'autorimessa	$p(\text{AUT}) / \text{PRZ}$ (SUP) (%)	<b>66 %</b>	<b><math>\pi</math>AUT</b>

### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI DEPREZZAMENTO ANNUO

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di Apprezzamento/deprezzamento dei beni simili, sono stati estrapolati dalla Borsa Immobiliare istituita presso la Camera di Commercio di Vicenza, al quale pubblica, su base semestrale, una rivalutazione dei valori dei beni negoziati nella provincia di Vicenza ( c.d. " listino prezzi")

Nel dettaglio, sono stati presi quali indici di riferimento la differenza, in percentuale, tra la media semplice dei valori minimi e massimi (indicati in €/mq) relativi alla compravendita di immobili di tipo economico, con stato conservativo normale nell'anno 2023 e l'anno 2021

28

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VICENZA  
 Comune: LUSIANA CONCO  
 Fascia/zona: Extraurbana/AREA PEDEMONTANA A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLATRA I 600 E I 1300 I  
 Codice di zona: R1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	820

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA  
 Comune: LUSIANA CONCO  
 Fascia/zona: Extraurbana/AREA PEDEMONTANA A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLATRA I 600 E I 1300 I  
 Codice di zona: R1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	800



Deprezzamento  
= -16.2 %

A Settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 835 al metro quadro, con un aumento del 19,29% rispetto a Settembre 2023 (700 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Lusiana Conco ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 835 al metro quadro.

CASA INDIPENDENTE CON GARAGE E GIARDINO e BOSCHETTO

Andamento dei prezzi degli immobili a Lusiana Conco

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Lusiana Conco, sia in vendita sia in affitto.

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Lusiana Conco, sia in vendita sia in affitto.



**borsino** immobiliare.it  
**Lusiana Conco (VI)**  
 Via Galgi, 36046 Lusiana Conco Vi, Italia

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro <b>716</b>	Valore medio Euro <b>831</b>	Valore massimo Euro <b>945</b>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

**Ville & Villini**  
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro <b>946</b>	Valore medio Euro <b>1.043</b>	Valore massimo Euro <b>1.139</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Stato di Conservazione x ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2024 1 Sem - Area Extratubana/AREA PEDEMONTANA A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA	660,00€	820,00€
Quotazione Anno 2024 1 Sem - Area Extratubana/AREA PEDEMONTANA A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA	950,00€	1.250,00€
Incrementi / Decrementi (I)	-290,00€	-430,00€
Incrementi / Decrementi (%)	-30,53%	-34,40%
Saggio di Rivalutazione Annuo= Incremento/Decremento Medio	<b>-16,23%</b>	
BORSINO IMMOBILIARE	<b>0,29%</b>	
Rivalutazione da IMMOBILIARE.IT	<b>19,29%</b>	
MEDIA	<b>1,12%</b>	

**APPREZZAMENTO NEGLI ULTIMI ANNI ANNUO = 1.12 %**

12.7 TABELLA DEL DATI-CARATTERISTICHE QUANTITATIVE e QUANTITATIVE

TABELLA DATI						
	ACR ONI MI	COMPARABILE A (Via Galgi 97) - Agib. 1967	COMPARABILE B (Via Galgi 72) - Ante 1980	COMPARABILE C (Via Galgi 86) - Agib. 1975	COMPARABILE D (Via Galgi 58) - Ante 1967	SUBJECT (Via Galgi 43) - Agib. 1974
<b>PREZZO TOTALE PRZ (I)</b>	P	€ 260.000,00	€ 95.000,00	€ 80.000,00	€ 250.000,00	<b>INCOGNITO</b>
Data DAT ( mesi)	DAT	5	10	18	28	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	85,25	61,60	75,10	122,33	94,25
Sup. Balconi BAL (m²) 33%	BAL	5,80	17,30	5,75	0,00	0,00
Sup. Loggia LOG (m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00	45,80
Sup. Ripost. o Internato (m²) 50%	ACC	80,15	0,00	0,00	32,85	53,65
Sup. Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	18,35	15,00	14,50	33,30	23,00
Servizi	SER	2	1	1	2	2
Livello di Piano LIV (n)	P	1	1	1	1	1
Area esterna esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	1230,00	465,00	0,00	770,00	1600,00
Prestazione Energ. Kw/m²/anno	APE	G 395,94	G 599,08	F 123,40	E 157,13	G 503,09
Stato di manutenzione	MAN	3	2	1	3	2
AFFACCIO	AFF	4	3	2	3	3
ORIENTAMENTO	ORIE	4	4	3	2	2

C. E.

C. I.

**C. E. Caratteristiche ESTIMABILI**

**C. I. Caratteristiche INESTIMABILI**

12.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

Superficie Commerciale	
------------------------	--

Acronimo		S1	
Unità di Misura		m <sup>2</sup>	
Formula		$S1 + \sum \pi_i \times S_i$	
Immobile			
<b>Comp A</b>	$SC_A(S) = 75.25 + 5.80 \times 66\% + 80.15 \times 50\% + 18.35 \times 66\% + 1230 \times 10\% =$	212.40 mq	
<b>Comp B</b>	$SC_B(S) = 61.60 + 17.30 \times 66\% + 15.00 \times 66\% + 465.00 \times 10\% =$	123.77 mq.	
<b>Comp C</b>	$SC_C(S) = 75.10 + 5.75 \times 33\% + 14.50 \times 66\% =$	88.60 mq.	
<b>Comp D</b>	$SC_C(S) = 112.33 + 32.85 \times 33\% + 33.30 \times 50\% + 770.00 \times 10\% =$	210.28 mq.	
<b>S</b>	$SC_{SUBJ} = 94.25 + 45.80 \times 66\% + 53.65 \times 50\% + 23.00 \times 66\% + 1600 \times 10\% =$	<b>326.94 mq.</b>	

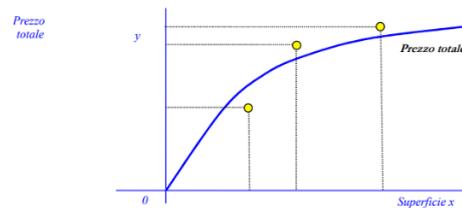
**12.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

<p>Prezzo Marginale Data: questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione</p>			
Acronimo		DAT	
Unità di Misura		(€/mese)	
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi Idat		+ 20.05%	
Formula		$PRZ \times I_{dat} / 12$	
Analisi dei prezzi marginali			
<b>Comp A</b>	$P_A(DAT) = 260.000,00 \text{ €} \times 1.12\% / 12$	<b>-241.83 €.</b>	
<b>Comp B</b>	$P_B(DAT) = 95.000,00 \text{ €} \times 1.12\% / 12$	<b>-88.36 €.</b>	
<b>Comp C</b>	$P_C(DAT) = 80.000,00 \text{ €} \times 1.12\% / 12$	<b>-74.41 €.</b>	
<b>Comp D</b>	$P_C(DAT) = 250.000 \text{ €} \times 1.12\% / 12$	<b>-232.53 €.</b>	

Il segno atteso della data è NEGATIVO se il saggio di variazione è POSITIVO (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è POSITIVO se il saggio di variazione è NEGATIVO (decremento di prezzo).

**Prezzo Marginale della SUPERFICIE PRINCIPALE**

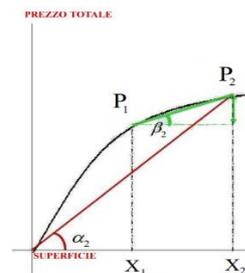
Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale ha la seguente rappresentazione.

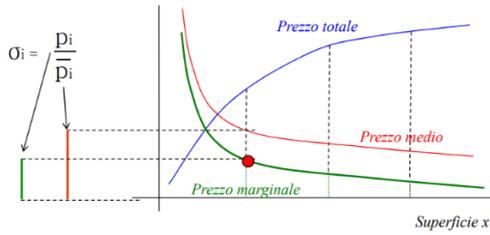


Curva del prezzo totale

Il **prezzo marginale** è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie

Il rapporto di posizione  $\sigma$  individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica





**prezzo marginale**  

$$\frac{P_2 - P_1}{x_2 - x_1} = tg \beta_2$$

Il prezzo marginale sarà dato da :

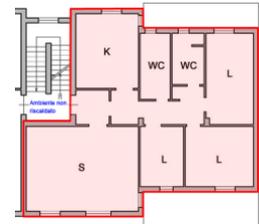
**Prezzo marginale della superficie principale**

$$P_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \pi$$

Labels: Prezzo totale (P), Rapporto di posizione ( $\pi$ ), Superficie commerciale ( $S_i$ )

non conoscendo il rapporto di posizione  
 riassume come **prezzo marginale**  
 il **minore dei prezzi medi.**  
 NEL CASO IN ESAME = **787.07 €/mq.**

Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo	SUP	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	Minimo dei Prezzi Medi §	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A</b>	$P_A(SUP) = 250.000,00 \text{ €} / 212,40 \text{ mq}$	1.224,12 €.
<b>Comp B</b>	$P_B(SUP) = 95.000,00 \text{ €} / 123,77 \text{ mq}$	<b>767,57 €.</b>
<b>Comp C</b>	$P_C(SUP) = 240.000,00 \text{ €} / 88,60 \text{ mq}$	902,93 €.
<b>Comp D</b>	$P_D(SUP) = 250.000,00 \text{ €} / 210,28 \text{ mq}$	1.188,89 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = <b>PSUP</b>		<b>767,57 €.</b>
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale		



31

Prezzo Marginale della Superficie Terrazzo		
Acronimo	BAL	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X $\pi$ BAL	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A = Comp B = Comp C =</b>	PSUP x 33%	<b>255,86</b>



Prezzo Marginale della Superficie Autorimessa e Accessorio colleg. con unità resid.		
Acronimo	AUT	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X $\pi$ can	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A = Comp B = Comp C =</b>	PSUP x 2/3	<b>511,72</b>



Prezzo Marginale della Superficie Loggia		
Acronimo	LOGG	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X $\pi$ can	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A = Comp B = Comp C =</b>	PSUP x 1/2	<b>383,79</b>



Prezzo Marginale della Superficie Taverna/Cantinola		
Acronimo	LOGG	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X $\pi$ can	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A = Comp B = Comp C =</b>	PSUP x 1/2	<b>383,79</b>



## CASA INDIPENDENTE CON GARAGE E GIARDINO e BOSCHETTO

Prezzo Marginale del Servizio	
Acronimo	SER
Unità di Misura	(€/unità)
COSTO N°1 BAGNO	12.000,00 €.
<p>il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione a nuovo è pari a 12.000,00€, la vita economica in media è di 15 anni ed essendo l'età effettiva media presunta di tutti e 3 i comparabili è a nuovo il prezzo marginale si mantiene pari a 12.000,00 € e si calcola con il deprezzamento lineare: <math>p(\text{SER}) = 12.000,00 \text{ €} \cdot x(1 - 8/15)</math></p>	
<p>Il prezzo marginale del bagno è posto pari a <b>5.600,00 €/n</b></p>	



Prezzo Marginale dello Stato di Manutenzione	
Acronimo	MAN
Unità di Misura	(€/mq)
<p>Prezzo marginale per passare da un livello all'altro; il prezzo marginale è corrispondente al costo delle opere occorrenti al nostro immobile da stimare, Il costo delle opere può essere determinato</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• quale risultante dei costi unitari/mq . per i mq. del nostro immobile</li> <li>• quale risultante di un computo metrico estimativo per le opere da eseguire nell'immobile oggetto di stima Il prezzo marginale del salto di Livello della caratteristica Manutenzione è posto pari a <b>30.000,00 €/n</b></li> </ul>	



## 12.10 RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
Data DAT (€/mese)	-241.83 €.	-88.36 €.	-74.41 €.	-232.53 €.
Sup Principale SUP (€/m²)	767.57 €.	767.57 €.	767.57 €.	767.57 €.
Sup Balconi BAL (€/m²)	255.86 €.	255.86 €.	255.86 €.	255.86 €.
Sup Loggia LOG (€/m²)	383.79 €.	383.79 €.	383.79 €.	383.79 €.
Sup Taverna CANT 50% (€/m²)	383.79 €.	383.79 €.	383.79 €.	383.79 €.
Sup Autorimesse AUT (€/m²)	511.72 €.	511.72 €.	511.72 €.	511.72 €.
Livello di Manutenzione	30.000,00 €.	30.000,00 €.	30.000,00 €.	30.000,00 €.

32

## 12.11 TABELLA DI VALUTAZIONE

	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via Galgi 97) - Agib. 1967		COMPARABILE B (Via Galgi 72) - Ante 1980		COMPARABILE C (Via Galgi 66) - Agib. 1975		COMPARABILE D (Via Galgi 58) - Ante 1967		SUBJECT (Via Galgi 43) - Agib. 1974	
		PREZZO TOTALE PRZ (€)		PREZZO TOTALE PRZ (€)		PREZZO TOTALE PRZ (€)		PREZZO TOTALE PRZ (€)		PREZZO TOTALE PRZ (€)	
		€ 260.000,00		€ 95.000,00		€ 80.000,00		€ 250.000,00		?	
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT ( mesi)	DAT	18/04/2024	5	23/11/2023	10	15/03/2023	18	18/05/2022	28	19/10/2024	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	85,25	85,25	61,60	61,60	75,10	75,10	122,33	122,33	94,25	94,25
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL	5,80	1,91	17,30	5,77	5,75	3,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Loggia/Portico (m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,80	22,90
Sup Ripost. o Interrato (m²) 50%	P. INT	80,15	40,08	0,00	0,00	0,00	0,00	32,85	16,43	53,65	26,83
Sup Autorimesse AUT (m²) 66%	AUT	18,35	12,23	15,00	9,90	14,50	9,67	33,30	22,20	23,00	15,33
Servizi	SER	2		1		1		2		2	
Livello di Piano LIV (n)	P	1		1		1		1		1	
Area est. esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	1230,00	123,00	465,00	46,50	0,00	0,00	770,00	77,00	1600,00	160,00
Prestazione Energ. Kw/m²*anno	APE	G	395,94	G	599,08	F	123,40	E	157,13	G	503,09
Stato di manutenzione	MAN	3		2		1		3		2	
AFFACCIO	AFF	4		3		2		3		3	
ORIENTAMENTO	ORIE	4		4		3		2		2	
SUPERFICIE COMMERCIALE	COM	MQ.	222,40	MQ.	123,77	MQ.	88,60	MQ.	221,53	MQ.	319,31

## CASA INDIPENDENTE CON GARAGE E GIARDINO e BOSCHETTO

PREZZO TOTALE PRZ (I)	€ 260.000,00			€ 95.000,00			€ 80.000,00			€ 250.000,00						
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp	P. Marginale				
Data DAT (mesi)	0	5	-€ 241,83	€ 1.209,15	0	10	-€ 88,36	€ 883,61	0	18	-€ 74,41	€ 4.185,53	0	28,00	€ 1.128,52	-€ 6.510,82
Sup. Principale SUP (m²)	94,25	85,25	€ 767,57	€ 6.908,16	94,25	61,60	€ 767,57	€ 25.061,27	94,25	75,10	€ 767,57	€ 14.699,09	94,25	122,33	€ 767,57	-€ 21.553,46
Sup Balconi BAL (m²) 33%	0,00	1,31	€ 255,86	-€ 489,71	0,00	17,30	€ 255,86	-€ 4.426,34	0,00	3,83	€ 255,86	-€ 980,79	0,00	0,00	€ 255,86	€ 0,00
Sup Loggia LOG (m²) 90%	45,80	0,00	€ 383,79	€ 17.577,43	45,80	0,00	€ 383,79	€ 17.577,43	45,80	0,00	€ 383,79	€ 17.577,43	45,80	0,00	€ 383,79	€ 17.577,43
Sup Taverna (m²) 78%	53,65	80,15	€ 575,68	-€ 15.255,52	53,65	0,00	€ 575,68	€ 30.885,23	53,65	0,00	€ 575,68	€ 30.885,23	53,65	32,85	€ 575,68	€ 11.974,14
Sup Autoimmessa AUT (m²) 86%	23,00	18,35	€ 511,72	€ 2.379,48	23,00	15,00	€ 511,72	€ 4.093,72	23,00	14,50	€ 511,72	€ 4.349,58	23,00	33,30	€ 511,72	-€ 5.270,67
Servizi SER	2	2	€ 5.600,00	€ 0,00	2	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00	2	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00	2	2	€ 5.600,00	€ 0,00
Livello di Piano LIV (n)	1	1	€ 1.293,53	€ 0,00	1	1	€ 472,64	€ 0,00	1	1	€ 398,01	€ 0,00	1	1	€ 1.243,78	€ 0,00
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	160,00	123,00	€ 76,76	€ 2.840,02	160,00	46,50	€ 76,76	€ 8.711,96	160,00	0,00	€ 76,76	€ 12.281,17	160,00	77,00	€ 76,76	€ 6.370,86
Prestazione Energ. kWh/m²/anno	G	G	€ 0,00	€ 0,00	G	G	€ 0,00	€ 0,00	G	F	€ 0,00	€ 0,00	G	503,09	€ 0,00	€ 0,00
Stato Manutenzione	2	3	€ 30.000,00	-€ 30.000,00	2	2	€ 30.000,00	€ 0,00	2	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00	2	3	€ 30.000,00	-€ 30.000,00
<b>PREZZI Corretti (€)</b>				<b>€ 245.169,01</b>				<b>€ 134.924,23</b>				<b>€ 198.597,19</b>				<b>€ 222.587,48</b>

I prezzi corretti rappresentano altrettanti valori potenziali dell'immobile da valutare.

### CALCOLO DELLA DIVERGENZA TRA I DIFFERENTI 4 COMPARABILI

DIVERGENZA TRA : A-B-C	0,82%
DIVERGENZA TRA : A-B-D	0,82%
DIVERGENZA TRA : B-C-D	0,65%
DIVERGENZA TRA : A-C-D	0,12%

Poiché la divergenza fra i comparabili A-C-D è quella risultata inferiore tra le varie comparazioni, si è completata la valutazione ESCLUDENDO IL COMPARABILE **B**

### 12.12 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

<b>d%</b>	V max-Vmin	x100<5%	<b>d%</b>	245.169,01 – 198.597,19	x100= 0.12 % > 5%
	Vmin			198.597,19	

33

La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo

Il TEST di verifica **non viene superato** perché la **divergenza percentuale** assoluta supera il 5%

Quindi viene ritenuto attendibile .

### 12.13 SI PROCEDE NELLA ULTERIORE VERIFICA DEL VALORE CON IL METODO DEL SISTEMA DI STIMA

Con il IL SISTEMA DI STIMA la sintesi estimativa ci aiuta a trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che è funzione dell' ammontare delle **caratteristiche sia quantitative**

il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da m equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in n+1 incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame.

il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA

Si procede quindi alla valutazione delle caratteristiche qualitative come l'ORIENTAMENTO e il TRAFFICO VEICOLARE. Vengono riportate le caratteristiche nella seguente tabella

ACRONIMI	COMPARABILE A (Via Galgi 97) - Agib. 1967	COMPARABILE C (Via Galgi 86) - Agib. 1975	COMPARABILE D (Via Galgi 58) - Ante 1967	SUBJECT (Via Galgi 43) - Agib. 1974
				
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 245.169,01	€ 198.597,19	€ 222.587,48	incognita
AFFACCIO	AFF 4	2	3	3
ORIENTAMENTO	ORIE 4	3	2	2

## CASA INDIPENDENTE CON GARAGE E GIARDINO e BOSCHETTO

	Comp - Subject	Comp - Subject	Comp - Subject
	Costante KOST	AFFACCIO	ORIENTAMENTO
	(Comp - Subj)	(Comp - Subj)	(Comp - Subj)
Comp A	1	(4-3)= 1	(4-2)= 2
Comp B	1	(2-3)= -1	(3-2)= 1
Comp C	1	(3-3)= 0	(2-2)= 0

Viene applicato il calcolo MATRICALE per la risoluzione

## DIMOSTRAZIONE ATTENDIBILITA' VALUTAZIONE :

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 245.169,01			€ 198.597,19			€ 222.587,48		
AFFACCIO	(4-3)=	(1 x -23.525,03 €)	-€ 23.525,03	(2-3)=	(-1 x -23.525,03 €)	€ 23.525,03	(3-3)=	(0 x -23.525,03 €)	€ 0,00
ORIENTAMENTO	(4-2)=	(2 x 469,54 €)	€ 939,09	(3-2)=	(1 x 469,54 €)	€ 469,54	(2-2)=	(0 x 469,54 €)	€ 0,00
<b>PREZZO CORRETTO (€)</b>	<b>€ 222.583,07</b>			<b>€ 222.591,76</b>			<b>€ 222.587,48</b>		

Caratteristica	Acronimo	Importo Calcolato	Unità di
Valore di Stima	V	222.587,48	€
AFFACCIO	AFF	-23.525,03	€
ORIENTAMENTO	ORIE	469,54	€

Dalle analisi e dalle considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso piu' attendibile, quello ottenuto con la Sintesi di Stima:

Valore Atteso Subject	222.587,48 €.
<b>VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO</b>	<b>222.600,00 €.</b>
	(duecentoventiduemilaseicentoeuro/00)
Valore/mq. (comprensivo incidenza commerciale terreno)	697.13 €/mq

34

## 12.14 PREZZO ALL'ASTA DELL'IMMOBILE

Piu' probabile valore di mercato senza gravami		<b>€ 222.600,00</b>
DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DEPREZZAMENTO per PROCEDURA FORZOSA	Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo ed sulla presenza di vizi occulti pari al 15 %	33.390,00 €
SPESE TECNICHE di REGOLARIZZAZIONE TECNICA e/o CATASTALE	Per modifica del distributivo interno rispetto al progetto approvato pratica sanatoria + oblazione ( approssimativ.)	3.000,00 €.
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE		0,00 €
<b>VALORE FINALE</b>	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura	<b>186.210,00 €.</b>

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico , il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

<b>PREZZO D'ASTA</b>	<b>186.210,00 €.</b>
	(centottantaseimiladuecentodieci euro/00)

## 12.15 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

### Giudizio di Vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, risulta essere **DISCRETA** (se si esclude eventuale clientela popolare straniera)

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta **BUONI** motivi di appetibilità commerciale.

Nonostante, in tempi recenti siano state rilevate compravendite relative ad immobili anche molto simili, si ritiene che le possibilità di alienazione del immobile in oggetto **POSSANO ESSERE CONSISTENTI**

### Forme di pubblicità

Relativamente alla pubblicità, ai sensi dell'art 190 cpc ci si potrà rivolgere ai siti di indirizzo:

www. tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, e la pubblicazione per estratto sul quotidiano " il Giornale di Vicenza", "il Gazzettino", "il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

### Fonti di Informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Marostica; Agenzie Immobiliari di Marostica e Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

## 12.17 - CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e che lo compongono, sia pari a:

**VALORE DEL LOTTO 03 di 3 ( arrotondato )**

**186.000,00€**  
(centottantaseimilaeuro/00)

35

### QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

#### OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di LOTTO UNICO

di proprietà in capo a **1** soggetto proprietario. NON E' POSSIBILE LA DIVISIONE.

### QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE

I documenti dell'Esecutato sono stati recuperati presso il Comune di Lecco dove c'è l'attuale residenza  
( Allegato 11)

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE :****RESTA INTESO CHE:**

- **Il valore di stima** è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- **I beni** di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Si rende il presente **RdV (Rapporto di Valutazione)**, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice. Con osservanza

**Con osservanza**

Arcugnano, 19/10/2024

L'ESPERTO VALUTATORE

**Arch. Elena Mezzalira**

(Firmato Digitalmente)

