



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 96/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **IQUERA ITALIA S.P.A.**

Esecutato: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Viale della Pace, 46

Dati Catastali: NCEU, foglio 8, p.lla 350, sub. 12 (A/3), p.lla 358 (Ente Urbano)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **ing. Pietro Paolo Lucente** – Piazzetta della Peschiera, 2
Caldogno

Mail: lucente@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/905877

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **96/2024**, promossa da: **IQUERA ITALIA S.P.A.** contro *****

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/11/2024

Esperto stimatore: ing. Pietro Paolo Lucente

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): NESSUNO

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento in piccolo contesto condominiale, senza garage e con giardino privato.

Ubicazione (pag. 6): Vicenza (VI), Viale della Pace, 46

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCEU, foglio 8, p.lla 350, sub. 12 (A/3), p.lla 358 (Ente Urbano)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 50 m² circa, veranda 6 m² circa, giardino 26 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 6): insufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 11): NESSUNO

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 13): nessuna

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 16): 54.441,67 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 16): comparabile A: 27/03/2024, 48.000,00 €; comparabile B: 21/03/2024, 102.500,00 €; comparabile C: 19/04/2024, 95.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (24): 46.200,00 €

Valore debito: € 70.738,70 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 10): occupato da soggetti terzi alla procedura.

Titolo di occupazione (pag. 10): contratto di locazione stipulato in data 24/04/2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 27/04/2015 con validità sino al 30/04/2026, canone annuo pari a € 3.840,00. Il contratto risulta opponibile alla procedura.

Oneri (pag. 14): il complesso immobiliare in cui si inserisce l'unità immobiliare non è costituito a condominio.

APE (pag. 10): APE redatto in data 24/06/2024 classe energetica: **G**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 26): vedasi cap. 17. NESSUNO.

Lotti (pag. 26): UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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 rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	10
4.1	Possesso.....	10
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	10
5.	ASPETTI CATASTALI	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	11
5.2	Intestatari catastali storici	11
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	11
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	11
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	13
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	13
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	13
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	13
7.2	Abusi/difformità riscontrati	13
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	13
7.4	Perimetro del “mandato”	13
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	14
8.1	Oneri e vincoli	14
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/07/2024).....	15
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	15
9.	SUOLO DEMANIALE.....	15
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	15

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	16
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	16
12.1	Metodo di valutazione	16
12.2	Stima del valore di mercato	16
	Valore di mercato	20
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti progressi	25
12.5	Giudizio di vendibilità'	26
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	26
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	26
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	26
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	26
15.	LOTTE	26
16.	OSSERVAZIONI FINALI	26
17.	ELENCO ALLEGATI.....	27

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 22 maggio 2024 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"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".

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 17 giugno 2024, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terreno di una palazzina condominiale di tre livelli, con giardino privato su cui sorge un piccolo accessorio.

L'appartamento è composto da ingresso distributivo, zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno privo di foro finestra, camera da letto matrimoniale, giardino esclusivo su cui si affaccia una veranda con piccolo w.c. e su cui sorge un edificio accessorio adibito a centrale termica.

Il complesso immobiliare è situato in viale della Pace, in zona periferica dell'abitato di Vicenza, ben servita da negozi al dettaglio ed all'ingrosso, in prossimità di scuole e servizi primari.

L'accesso al vano scala condominiale avviene da in portoncino fronte strada al civico 46.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra con scoperto di pertinenza esclusiva in un complesso condominiale, per la quota del 100% intestata a ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , con residenza in via ***** a *****.

3.3 Confini N-E-S-O

L'unità immobiliare confina, in ordine N-E-S-O:

muro perimetrale verso viale della Pace, vano scala condominiale, muro perimetrale verso cavalcavia Porta Padova, mapp. 363.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si trova al piano terreno di un edificio a destinazione residenziale di tre livelli fori terra.

Direttamente dalla pubblica via, attraverso portoncino in legno, si accede al vano scala condominiale; alla destra del corridoio che conduce alla rampa si trova l'ingresso dell'appartamento e attraverso una porta in legno a doppia anta, si entra nel corridoio distributivo baricentrico rispetto all'unità, con a destra la zona giorno, zona notte a sinistra e bagno frontale.

La zona giorno si compone di un unico vano soggiorno-pranzo con angolo cottura e finestre affaccianti sulla pubblica via; pavimentata con piastrelle di ceramica a tinta chiara e con rivestimento anche nella parete attrezzata della zona cottura, termosifoni tubolari sotto finestra, l'altezza interna di tutto l'appartamento è di 2,70 m.

La zona notte, posizionata sul lato Sud dell'immobile è composta da una camera di dimensioni sufficienti ad ospitare un letto doppio, con finestra e portafinestra che accede alla veranda ed allo scoperto di pertinenza, anche la camera è pavimentata con piastrelle di ceramica a tinta chiara e termosifoni tubolari sotto finestra, le pareti di tutto l'appartamento sono intonacate e tinteggiate con colore all'acqua a tinte tenui.

Il bagno, dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia è rivestito in piastrelle di ceramica alle pareti sino ad una altezza di 2,20 m, privo di foro finestra e con ventilazione forzata mediante ventola aspiratrice, presenta evidenti segni di muffa con stacco dell'intonaco nelle parti non rivestite.

Nella parte posteriore del fabbricato, si sviluppa il giardino di proprietà esclusiva a cui si accede attraversando una veranda con telaio metallico. Prevalentemente coltivato a prato e con qualche arbusto a basso fusto, pavimentato con mattonelle in cotto galleggianti nella parte anteriore per consentire l'accesso ad un edificio accessorio che funge anche da centrale termica



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

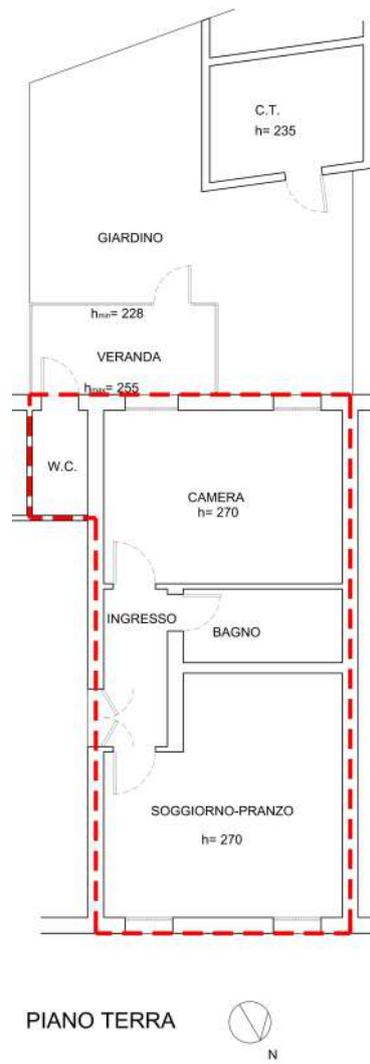


Figura 3. Planimetria immobile.



Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 24/06/2024 l'Attestato di Prestazione Energetica di cui si evince la classe **G** dell'unità immobiliare.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato dalla sig.ra ***** nata nella ***** il ***** C.F. ***** , il conduttore non risulta iscritto presso l'anagrafe del Comune di Vicenza.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 24/04/2015 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza 2 in data 27/04/2015 al n. 2516 serie 3T.

Il canone di locazione annuo corrisposto è pari a € 3.840,00

Da fonte del borsino immobiliare per abitazioni di seconda fascia nella zona ove si trova il subject, il valore medio esigibile è pari a 5,04 €/m², pertanto il canone annuo è pari a.

5,04 €/m² x 56,47 m² x 12= 3.415,30 €

Si ritiene dunque che il contratto sia opponibile alla procedura.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2012 Pratica n. VI0110055 in atti dal 24/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20444.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. VI0124770 del 08/06/2012;
- VARIAZIONE del 16/08/2011 Pratica n. VI0282807 in atti dal 16/08/2011 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 95246.1/2011);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992,
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

5.2 Intestatari catastali storici

- ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** sino al 23/06/1997;
- ***** nata il ***** a ***** C.F. *****; ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** dal 23/06/1997 al 21/12/1998; ***** nata il ***** a ***** C.F. *****; ***** nato il ***** a ***** C.F. ***** dal 23/06/1997 al 21/12/1998 per il diritto di proprietà per 1/4 ciascuno;
- ***** nata il ***** a ***** C.F. ***** dal 21/12/1998 ad oggi per il diritto di: Proprietà per 1/1

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

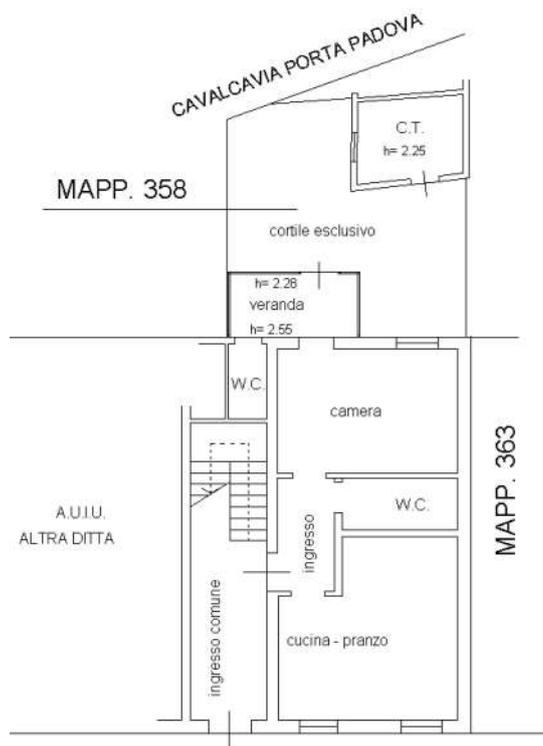
Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, il bene viene identificato al mapp. 350 graffato al mapp. 358 che identifica lo scoperto di pertinenza sul retro dell'unità.

Da un controllo presso il catasto terreni risulta che l'intero immobile (compreso lo scoperto di pertinenza) è identificato con il mapp. 358 mentre il mapp. 350 risulta essere altro immobile non oggetto di procedura.

Vi è dunque un disallineamento tra la numerazione del mappale ai terreni ed ai fabbricati.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, non si sono riscontrate difformità.



VIALE DELLA PACE

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Figura 6. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

***** nata a ***** il ***** C.F. *****,
***** nata a ***** il ***** C.F. *****,
***** nata a ***** il ***** C.F. *****, ***** nato a
***** il ***** C.F. ***** per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà dal
23/06/1997 in forza di denuncia di successione in morte di ***** del 23/06/1997 registrata a
Vicenza Volume 1086 n. 38 in data 17/11/1997 sino al 21/12/1998.

***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per l'intero
dal 21/12/1998 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio Panessa Maria in Bassano
del Grappa registrato a Bassano del Grappa in data 07/01/1999 al n. 16 Mod. 1V e trascritto a Vicenza in data
13/01/1999 ai nn. 792RG – 540 RP.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali, non si è reperita documentazione attestante lavori di
modifica dell'unità immobiliare, ad eccezione di una manutenzione ordinaria N.P.G. 33600/03 per l'adeguamento
della parte impiantistica, i lavori hanno comportato anche un rinnovamento delle finiture e del bagno. Vista la
tipologia costruttiva e lo stato dei luoghi, si presume che l'epoca di realizzazione del fabbricato sia al 01/09/1967,
come risulta dagli atti di provenienza.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non è stato possibile verificare eventuali difformità.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non vi sono difformità da sanare.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi
e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto
le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza
dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio
considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da

un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" 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 rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, sono i seguenti:

- a) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale con parti comuni che hanno costi di gestione.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/07/2024)

Iscrizione contro ***** ***** quale terzo datore di Ipoteca e ***** ***** e ***** ***** quali debitori non datori, Registro Particolare 5150 Registro Generale 24996 del 23/12/2011, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Golin Franco, del 20/12/2011 a favore di **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Montebelluna (TV). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 8 mapp. 350 sub 12 Fg. 8 mapp. 358** per la quota di 1/1.

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5884 Registro Generale 7984 del 15/04/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 1382 del 13/03/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro ***** ***** , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 8 mapp. 350 sub 12 Fg. 8 mapp. 358** per la quota di 1/1.

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizione contro ***** ***** quale terzo datore di Ipoteca e ***** ***** e ***** ***** quali debitori non datori, Registro Particolare 5150 Registro Generale 24996 del 23/12/2011, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Golin Franco, del 20/12/2011 a favore di **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Montebelluna (TV). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 8 mapp. 350 sub 12 Fg. 8 mapp. 358** per la quota di 1/1.

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5884 Registro Generale 7984 del 15/04/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 1382 del 13/03/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro ***** ***** , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 8 mapp. 350 sub 12 Fg. 8 mapp. 358** per la quota di 1/1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità immobiliare si inserisce in un contesto non costituito a condominio, la ripartizione delle spese è di tipo bonario.

Da quanto comunicato all'esperto in sede di sopralluogo, le spese condominiali riguardano solo la luce delle scale, per un importo annuo di circa € 50,00. Alla data della redazione della presente perizia non vi erano insoluti e non erano previsti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti

implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\max \text{valore} - \min \text{valore}}{\min \text{valore}} < 5\div 10\%$).

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità a Vicenza e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.



Indirizzo Immobile	via Giovanni Battista Quadri, 131 - VICENZA						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Dal Maso Michele			data	27/3/24		
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1980
Zona OMI	D2			Destinaz. uso	Residenziale		
Descrizione sintetica	Unità immobiliare al piano quarto ed autorimessa singola al piano terra.						
	Bagni	1		Giardino privato		0	
	Balconi/Portico	0		Box auto		1	
	Ascensore	0		Piano		4	
	Stato di conservazione	3		Riscaldamento		auto	
	Qualità unità edilizia	3		Classe energetica		F	

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 57,50	30% 0,00	10% 25,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	15,25	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
Superficie scoperto di pertinenza	25,00	mq			
Superficie commerciale		67,63	mq		



Indirizzo Immobile	strada del Cavalcavia, 23 VICENZA				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Misomalo Mario			data	21/3/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile
Zona OMI	D2			Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Appartamento al pianosecondo con autorimessa al piano strada.				
Bagni	1	Giardino privato	0		
Balconi/Portico	1	Box auto	1		
Ascensore	0	Piano	2		
Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto		
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica	D		

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 81,50	30% 9,50	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00	50% 17,50			
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	9,50	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq			
Superficie commerciale		93,10	mq		



Indirizzo Immobile	viale della Pace, 40 - VICENZA		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio De Negri Tommaso		data 19/4/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/3	Tipologia imm Abitazione Civile costr/ristr 2024
Zona OMI	D1	Destinaz. uso Residenziale	
Descrizione sintetica	abitazione al piano primo		
Bagni	1	Giardino privato	0
Balconi/Portico	0	Box auto	0
Ascensore	0	Piano	1
Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica	E

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 78,50	30% 0,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	0,00	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		78,50	mq		

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili,

provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di	immobile di	immobile di	Subject
		confronto A	confronto B	confronto C	
prezzo	PRZ	€ 47 946,13	€ 102 410,00	€ 94 985,00	
data (mesi)	DAT	9	9	8	
Sup Principale	SUP	57,50	81,50	78,50	92,30
Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	9,50	0,00	6,53
Area Esterna	SUE	25,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	AUT	15,25	17,50	0,00	0,00
Servizi	SER	1	1	1	3
Stato Manutentivo	STM	1	2	3	1
Stato Man Edificio	STE	3	4	4	3
Piano	P	4	2	1	0
Ascensore	ASC	0	0	0	0
Classe Energetica	CE	F	D	E	G

PREZZI MARGINALI						
prezzo	PRZ					
data	DAT	39,96	85,34	79,15		
Sup Principale	SUP	709,00	709,00	709,00		
Sup Balconi e Terr.	BAL	212,70	212,70	212,70		
Area Esterna	SUE	70,90	70,90	70,90		
Autorimessa	AUT	354,50	354,50	354,50		
Servizi	SER	5 000,00	5 000,00	5 000,00		
Stato Manutentivo	STM	5 750,00	8 150,00	7 850,00		
Stato Man Edificio	STE	1 438,38	3 072,30	2 849,55		
Piano	P	239,73	512,05	474,93		
Ascensore	ASC	4 000,00	4 000,00	4 000,00		
Classe Energetica	CE	35,00	55,00	40,00		55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	47 946,13	102 410,00	94 985,00
	data	DAT	-359,60	-768,08	-633,23
	Sup Principale	SUP	24 673,20	7 657,20	9 784,20
	Sup Balconi e Terr.	BAL	1 388,93	-631,72	1 388,93
	Area Esterna	SUE	-1 772,50	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	-5 406,13	-6 203,75	0,00
	Servizi	SER	10 000,00	10 000,00	10 000,00
	Stato Manutentivo	STM	0,00	-8 150,00	-15 700,00
	Stato Man Edificio	STE	0,00	-3 072,30	-2 849,55
	Piano	P	-958,92	-1 024,10	-474,93
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00
	Classe Energetica	CE	-11 500,00	0,00	-11 775,00
			64 011,11	100 217,26	84 725,42

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 82 984,60
	V_{mMCA} €/MQ 880,39

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.IAA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

VICENZA						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a ni da ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona D2	1 450	1 825	500	900	10 000	20 000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12 000
vetustà anni	1 332	1 670				
12						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq	valori locazioni €/mq x mese			
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	950	1 250	0	0	
abit. Civili	ottimo	1 200	1 600	0	0	
vetustà anni	normale	832	1 095	0	0	

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 1 232,57	
caratteristica			coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per per un appartamento monocalera		1,00	
distribuzione	ben distribuito, e di facile arredabilità con bagno privo di finestre		0,90	
posizione	si trova in zona periferica a bassa densità edilizia, in prossimità di un cavalcavia a traffico sostenuto		0,80	
stato di conservazione	nonostante si stato oggetto di ristrutturazione in epoca non lontana presenta macchi di umidità di risalita e stacchi dell'intonaco		0,70	
Coefficiente complessivo			0,85	
		<i>coeff</i>		
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1 232,57	0,85	€/MQ	1 047,69

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	880,39
valore /mq OMI	1 047,69
valore medio	964,04
valore arrotondato	964,04

A. unità immobiliare*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano terra	49,20	€ 964,04	€ 47 430,70
veranda	1,86	€ 964,04	€ 1 793,11
ripostiglio	0,74	€ 964,04	€ 710,98
centrale Termica	2,03	€ 964,04	€ 1 952,18
giardino	2,65	€ 964,04	€ 2 554,70
	56,47		€ 54 441,67
- Valore corpo:			€ 54 441,67
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 54 441,67

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare	56,47	€ 54 441,67	€ 54 441,67

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 02/07/2024. risulti essere pari a:

€ 54.441,67 (cinquantaquattromilaquattrocentoquarantauno/67 €), pari a 964,04 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 0.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0.000
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0.000
- altri consti/oneri: € 0.000

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una

riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8 166,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
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:	€ 46 275,42
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 dell'acquirente:	€ 46 275,42

VALORE del LOTTO arrotondato € 46 200,00

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/4 della piena proprietà in forza di successione in morte del precedente proprietario in data 23/08/1997, in data 21/12/1998 la Sig.ra ***** acquistava dagli altri eredi le loro quote per la somma complessiva di £ 18.000.000,00 divenendo proprietaria dell'intero.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Il bene, nonostante la completa ristrutturazione presenta macchie di umidità di risalita su tutte le murature perimetrali e segni di muffa sul soffitto e le pareti del bagno, visto lo stato manutentivo e la posizione del bene si ritiene che la sua vendibilità sia sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intero, non vi sono comproprietari e conseguentemente non si rende necessaria la divisibilità dello stesso.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

La Sig.ra ***** risulta avere residenza a ***** in via ***** dal ***** proveniente da via ***** nello stesso comune..

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

La Sig.ra ***** risulta essere di stato libero dal ***** per decesso del coniuge *****. In precedenza i coniugi avevano contratto matrimonio in data ***** a ***** e con atto a firma notaio Gabriella Schizzi del ***** avevano scelto il regime della separazione dei beni.

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Caldogno, li 08/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Pietro Paolo Lucente
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori