

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza  
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240  
Tel. e fax 0444-902298 cell. 329 3088834  
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

## PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 456/2018 R.G.

Promossa da

DO BANK S.P.A.

con sede in Verona

contro

POVOLO GIOVANNI

Giudice Delegato: Dott.ssa Marialuisa Nitti.

LOTTO 3



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) *Procedura es. imm. n. 456/2018 R.G.*

b) *Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti*

c) *Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12.03.2020*

d) *Esperto arch. Marina Amaglio*

e) *Diritto pignorato: Quota di proprietà per 1/1 (pag. 4)*

f) *Tipologia bene : immobile con destinazione di deposito al piano terra di un fabbricato condominiale. (pag. 7-8)*

g) *Ubicazione: Recoaro Terme (VI) via Bonomini n. 83 (pag. 4)*

h) *dati catastali attuali: (pag. 4)*

Comune di Recoaro Terme – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 531 sub 9 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 75 - Sup. Cat. totale 87 mq. – Rend. € 69,72 – via Bonomini – P.T.

i) *Superficie: mq. 89 circa commerciali lordi (pag. 9)*

j) *Stato: medio basso (pag. 8)*

k) *Situazione urbanistico/edilizia: non vi sono difformità (pag. 10-11)*

l) *Valore di mercato, OMV : € 20.000,00 (pag. 18)*

m) *valori medi aggiudicazioni precedenti: non vi sono dati comparabili (pag. 19)*

n) *Valore di vendita forzata proposto : € 17.000,00 (pag. 19)*

o) *Vendibilità: bassa (pag. 19)*

p) *Possibili interessati: non vi sono attualmente richieste*

q) *Iniziative di vendita : siti specializzati: astalegale.net; ww.asteannunci.it;*

[ww.astagiudiziaria.com](http://ww.astagiudiziaria.com); [ww.asteimmobili.it](http://ww.asteimmobili.it) (pag. 19)

r) *Occupazione: l'immobile è utilizzato dall'esecutato (pag. 14)*



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

## ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Copia dell'atto di provenienza
- 5 - Autorizzazioni edilizie

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 12.06.2019, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Recoaro Terme
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

## RELAZIONE TECNICA

BENI IN RECOARO TERME (VI)

VIA BONOMINI N. 83

### CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

#### 1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08.09.1951 per la proprietà di 1000/1000

#### 1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08.09.1951 per la proprietà di 1/1

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 531 sub 9 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 75 - Sup. Cat. totale 87 mq. – Rend. € 69,72 – via Bonomini – P.T.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 531 sub 13 su tre lati; m.n. 531 sub 6 – sub 13.

#### 1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- Variazione n. 9866/1996 prot. del 24.09.1996.
- In data 04.03.2015 con n. VI0030322 vi è variazione di toponomastica.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

#### 1.4 PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di stralcio di quota divisionale del 05.06.2001 al n. 9418 rep. notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza il 05.07.2001 ai nn. 15.111 R.G. e 10.694 R.P. L'immobile :

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 531 sub 9 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 75 – RCL 135.000

risultano in proprietà del signor:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08.09.1951

#### 1.5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Con certificato di denunciata successione registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno il 29.12.1997 al n. 38 vol. 379 rep., trascritto a Vicenza il 31.08.2000 ai nn. 19592 R.G. e 13800 R.P. in forza di morte del signor Povolo Luigi Maurilio, nato a Novale (VI) il 13.09.1920 e deceduto il 06.07.1997 i signori:

Campanaro Maria, nata a Recoaro Terme (VI) il 21.07.1926 per la quota di 2/6 della piena proprietà,

Povolo Delia, nata a Valdagno (VI) il 24.11.1949 per la quota di 1/6 della piena proprietà,

Povolo Diana, nata a Valdagno (VI) il 03.05.1964 per la quota di 1/6 della piena proprietà,

Povolo Emanuela, nata a Valdagno (VI) il 22.06.1959 per la quota di 1/6 della piena proprietà,

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08.09.1951 per la quota di 1/6 della piena proprietà;

diventano proprietari pro quote dei beni immobili.

Non risulta esservi l'accettazione di eredità.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA

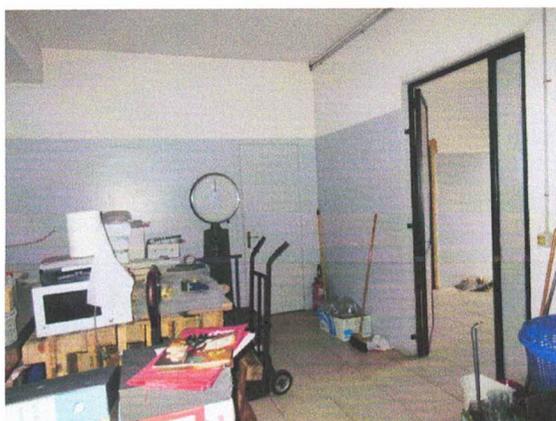


Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paisaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/s

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Recoaro Terme, in località Bonomini in una fascia di edificazione interna lungo la strada statale che porta verso il paese.

L'area risulta edificata nella fascia tra la strada ed il torrente Agno e composta dalla compresenza di vecchi edifici di contrada framezzati da condomini degli anni 70/80 con corti di pertinenza.

Il fabbricato in oggetto è costituito da un immobile con destinazione di deposito posto al piano terra di un fabbricato inserito in una corte comune a tutti gli edifici che vi si affacciano, con accesso da una strada privata comune e dalla corte interna.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

L'unità immobiliare situata al piano terra ha accesso diretto dallo spazio esterno di corte comune.

Al piano terra vi sono: un vano di ingresso su cui si affacciano un ripostiglio e due locali di deposito.

### STATO MANUTENTIVO E FINITURE

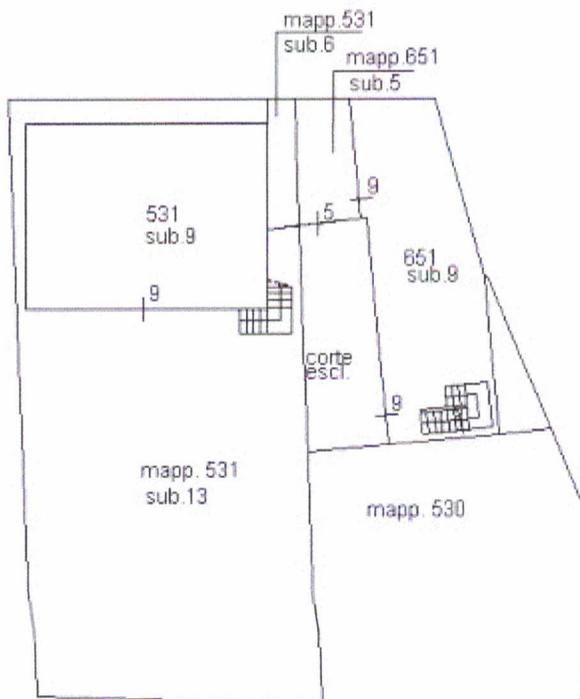
Lo stato manutentivo dell'intero edificio è risultato di livello medio basso ed essendo inutilizzato da tempo, necessita di un intervento di risistemazione complessivo.

L'immobile ha serramenti in legno e pavimenti in piastrelle.

### PLANIMETRIE CATASTALI

### ELABORATO PLANIMETRICO

### PIANO TERRA

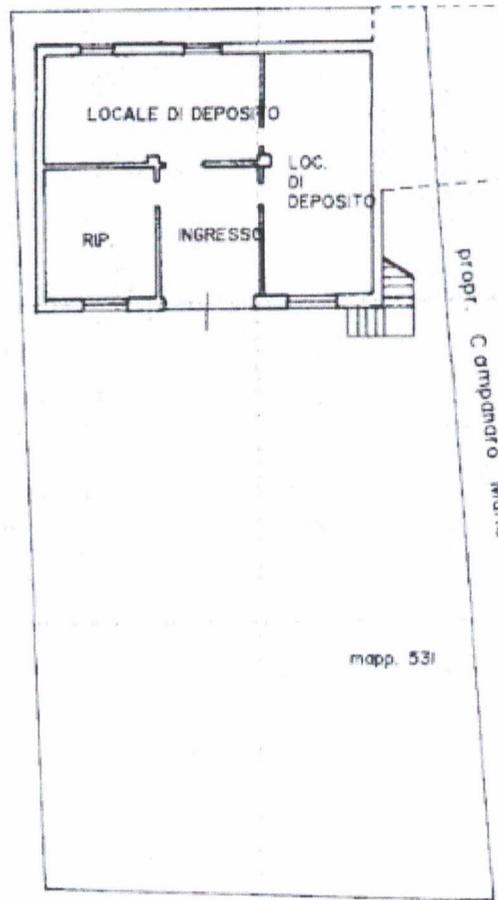


Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

**MARINA  
AMAGLIO**  
n° 591

PLANIMETRIA CATASTALE M 531 SUB 9



2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Locale di deposito	89	1	89



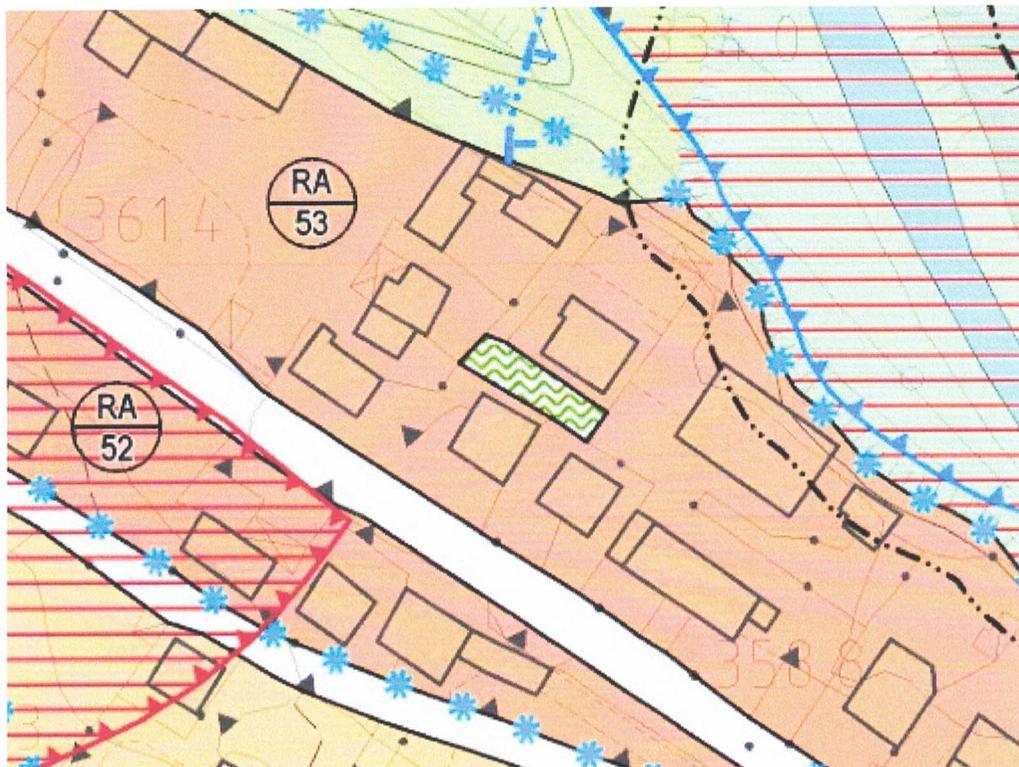
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

### 3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi vigente approvato con D.G.R.V. n. 56 del 28.10.2015 e successive varianti, l'edificio viene individuato in zona di RA/53 "tessuto residenziale alto" (art. 5 N.T.O.).



### 3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Recoaro Terme, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie autorizzative :



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

- Licenza edilizia n. 42 del 24.09.1959 presentata dal signor Povolo Luigi per " costruzione magazzino."
- Autorizzazione edilizia n. 55 del 11.05.1967 presentata dal signor Povolo Luigi per " sopraelevare un fabbricato urbano per uso abitazione".
- Autorizzazione edilizia n. 55 bis del 11.05.1967 presentata dal signor Povolo Luigi per " variante alla sopraelevazione del fabbricato urbano autorizzato con licenza n.55/1967".
- D.I.A. n. 10783 prot. del 31.08.1995 presentata dal signor Povolo Luigi per " opere interne".
- In data 14.03.1996 viene rilasciato il certificato di agibilità.

### 3.3 DIFFORMITA'

A seguito del sopralluogo e della verifica con il tecnico del Comune di Recoaro Terme delle autorizzazioni edilizie reperite è stato accertato che l'immobile non presenta difformità.

## CAP. 4 STATO DI POSSESSO

### 4.1 OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente viene parzialmente utilizzato dall'esecutato.

## CAP. 5 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

### 5.1 DATI ANAGRAFICI

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Recoaro Terme (VI) da me interpellato mi ha dichiarato che:

*"risulta che il signor Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (Vi) l'08/09/1951 – c.f. PVLGNN51P08H214V - di stato civile CELIBE,*



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
*MARINA AMAGLIO*  
**MARINA  
AMAGLIO**  
n° 591

*è qui residente in viale Bonomini n. 83/A dalla data del 13/01/2012 a seguito di immigrazione dal comune di Cornedo Vicentino (Vi), giusta pratica anagrafica n. 3/2012.*

*Si precisa che la famiglia anagrafica del nominativo sopra indicato risulta composta soltanto dallo stesso."*

## CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

**1)** Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 03.02.2004 ai n.ri 2649 R.G. e 535 R.P. derivante da contratto di mutuo fondiario del 30.01.2004 n. 94.263 rep. e n. 13.604 racc. del notaio Giovanni Rizzi a favore di:

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP. A RESP. LIMITATA, con sede in Brendola (VI)

e a carico di:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08/09/1951

importo dell'ipoteca € 290.000,00,

importo capitale € 145.000,00

durata del mutuo: anni 10.

Immobili oggetto di ipoteca:

beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72
- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T

Vi è una annotazione presso la Conservatoria RR.II. Di Vicenza del 05.08.2014 ai nn. 12994 R.G. e 1222 R.P. Derivante da domanda n. 2869/2229 rep. Notaio Claudia Crocenzi del 22.07.2014 per proroga di durata del mutuo.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
Sezione Ala  
**MARINA  
AMAGLIO**  
n° 591

**2)** Iscrizione ipotecaria giudiziale eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 02.08.2013 ai n.ri 14285 R.G. e 1988 R.P. derivante da decreto ingiuntivo del 27.06.2013 n. 429/2013 rep. Tribunale di Padova a favore di:

Gioachin Ennio, nato a Megliadino San Vitale (PD) il 15.09.1938 contro:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (Vi) il 08/09/1951

importo dell'ipoteca € 120.000,00,

importo capitale € 86.456,70

Immobili oggetto di iscrizione:

beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72
- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T

**3)** Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 04.03.2016 ai n.ri 3.954 R.G. e 2.856 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 23.12.2015 al n. 10229 cron Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Gioachin Ennio, nato a Megliadino San Vitale (PD) il 15.09.1938 contro:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (Vi) il 08/09/1951

1) beni immobili per la quota di proprietà di 1/2:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 651 sub 9, A/3, vani 7, Contrada Bonomini n. 35
- m.n. 531 sub 6 unito con m.n. 651 sub 5, C/2 di mq. 19, Contrada Bonomini.

2) beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72
- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

**4)** Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 07.09.2018 ai n.ri 19.638 R.G. e 13.359 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 27.08.2018 al n. 5710 cron Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

DO BANK S.p.a. con sede in Verona contro:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08/09/1951

1) beni immobili per la quota di proprietà di 1/2:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 651 sub 9, A/3, vani 7, Contrada Bonomini n. 35
- m.n. 531 sub 6 unito con m.n. 651 sub 5, C/2 di mq. 19, Contrada Bonomini.

2) beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72
- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T

**5)** Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 11.04.2019 ai n.ri 8.284 R.G. e 5.464 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 01.03.2019 al n. 1215 cron Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

CASEIFICIO GIOACHIN ENNIO S.r.l. con sede in Montagnana (PD) contro:

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08/09/1951

1) beni immobili per la quota di proprietà di 1/2:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 651 sub 9, A/3, vani 7, Contrada Bonomini n. 35
- m.n. 531 sub 6, C/2 di mq. 19, Contrada Bonomini.

2) beni immobili per la quota di proprietà di 1/1:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 530 sub 2, C/2 di mq. 55
- m.n. 530 sub 3, C/6, piano T, mq. 72



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA  
AMAGLIO**  
n° 591

- m.n. 531 sub 9, C/2 di 75 mq., piano T

## CAP. 7 SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

### 7.1 GESTIONE CONDOMINIALE

All'atto del sopralluogo gli immobili non sono risultati in situazione di condominio.

## CAP. 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 METODO DI VALUTAZIONE – COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Il suddetto costo si distingue in:

- Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

#### Costi tecnici di costruzione

a) Diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

b) Indiretti

Oneri di urbanizzazione Oneri professionali

Costi allacciamento servizi Spese generali

Spese commercializzazione

c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti

d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

## 8.2 IL DEPREZZAMENTO

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, viene calcolata la perdita di valore per deprezzamento dato dall'obsolescenza fisica:

OBSOLESCENZA FISICA: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

### 8.3 CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
<b>DATI</b>				
Utile ordinario Promotore	10%	Incidenza Area	15%	
<b>SPESE</b>				
<b>A) COSTO SECCO DI COSTRUZIONE</b>		<b>SUP. MQ.</b>	<b>COSTO €/MQ</b>	<b>TOTALE COSTI</b>
AUTORIMESSA P.TERRA		89,00	200,00	€ 17.800,00
		89,00	Totale C/C	€ 17.800,00
<b>B) SPESE TECNICHE</b>		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto			0,025	€ 445,00
Impianti			0,025	€ 445,00
Strutture			0,02	€ 356,00
Sicurezza			0,01	€ 178,00
Direzione lavori			0,01	€ 178,00
Accatastamento			0,008	€ 142,40
Conformità più abitabilità			0,002	€ 35,600
			<b>Totale S/T</b>	<b>€ 1.780,000</b>
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 19.580,000
		ONERI FINANZIARI (12 m.)		€ 391,600
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 1.958,000
		<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>		<b>€ 21.929,60</b>
<b>C) VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà	15%	sul costo totale di costruzione		
Valore area				€ 2.670,00
		<b>VALORE A NUOVO</b>		<b>€ 24.599,60</b>
<b>D) DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico		incidenza	<u>Vestustà</u> 24	
Costo di costruzione struttura		60%	24%	€ 2.563,20
Finiture		20%	24%	€ 854,40
Impianti		20%	24%	€ 854,40
		<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>		<b>€ 4.272,00</b>
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 24.599,60
Deprezzamento				€ 4.272,00
<b>VALORE FINALE</b>				<b>€ 20.327,60</b>
Anno di valutazione immobile '20' Anno di agibilità 1996				
Vetustà relativa: anni 24				
Deprezzamento lineare struttura † Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%				
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di degli oneri comunali e dei proporzionali costi sulle parti comuni.				



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA  
AMAGLIO**  
n° 591

Utilizzando il metodo del costo di ricostruzione e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato **il valore di mercato del bene pignorato**, con una superficie commerciale di circa **mq. 89** pari ad **€ 20.000,00 (arr.) (diconsi euro ventimila/00)**.

## 8.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

*"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato."*

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 15% calcolato in **€ 3.000,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 17.000,00** (diciassettemila)

### CAP. 9 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova viene valutato:

Comune di Recoaro Terme C.F. fg 10

m.n. 531 sub 9 – Cat. C/2

VALORE TOTALE € 17.000,00

**PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 17.000,00**



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO

19/531

## CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, per le caratteristiche degli immobili, l'ubicazione in un'area non di pregio e la scarsa richiesta di immobili analoghi, risulta essere bassa.

Credo sia opportuno rivolgersi a siti specializzati quali: [astalegale.net](http://astalegale.net); [ww.asteannunci.it](http://ww.asteannunci.it); [ww.astagiudiziaria.com](http://ww.astagiudiziaria.com); [ww.asteimmobili.it](http://ww.asteimmobili.it).

## CAP. 11 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

L'analisi dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Recoaro Terme, per immobili con eguale destinazione, non ha permesso di reperire alcun dato rapportabile all'immobile oggetto di relazione, non è pertanto possibile calcolare un valore medio di vendita forzosa.

Vicenza, li 05.02.2020

L'esperto stimatore

arch. Marina Amaglio



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARINA  
AMAGLIO**  
n° 581