

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](mailto:amagliomarina@libero.it) – pec: [marina.amaglio@archiworldpec.it](mailto: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 1



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 1/2 (pag. 4)*

f) *Tipologia bene : casa in linea centrale con area esterna in proprietà. (pag. 1-11-12)*

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

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

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

- m.n. 651 sub 9 – Cat. A/3 - Cl. 2 – vani 7 – Sup. Cat. mq. 142 totale escluse aree scoperte 138 mq. – Rend. € 361,52 – via Bonomini n. 35 – P.T.1.2.3.S1
- m.n. 531 sub 6 - 651 sub 5 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 19 - Sup. Cat. totale 24 mq. – Rend. € 17,66 – via Bonomini – P.T.

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

- m.n. 651 Ente Urbano di are 01.00

i) *Superficie: mq. 179,9 circa commerciali lordi (pag. 17)*

j) *Stato: medio (pag. 11)*

k) *Situazione urbanistico/edilizia: non vi sono difformità edilizie, deve essere aggiornata la planimetria catastale (pag. 17-18)*

l) *Valore di mercato, OMV : € 59.000,00 – valore della quota di ½ : € 29.500,00 (pag. 25)*

m) *valori medi aggiudicazioni precedenti: non vi sono dati comparabili (pag. 26)*

n) *Valore di vendita forzata proposto : € 23.600,00 (pag. 25)*

o) *Vendibilità: bassa (pag. 26)*

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

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

*ww.astagiudiziaria.com; ww.asteimmobili.it (pag. 19)*

r) *Occupazione: l'immobile è utilizzato dall'esecutato (pag. 19)*



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

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
- 6 – Attestato di prestazione energetica

## 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

Sezione A/a

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

IL TECNICO: Arch. Marina Amaglio via Riviera Berica, 561 Vicenza

## RELAZIONE TECNICA

BENI IN RECOARO TERME (VI)

VIA BONOMINI N. 83 A

### 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 500/1000

Povolo Delia, nata a Valdagno (VI) il 24.11.1949 per la proprietà di 500/1000

#### 1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Povolo Giovanni, nato a Recoaro Terme (VI) il 08.09.1951 per la proprietà di 1/2

Povolo Delia, nata a Valdagno (VI) il 24.11.1949 per la proprietà di 1/2

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

- m.n. 651 sub 9 – Cat. A/3 - Cl. 2 – vani 7 – Sup. Cat. mq. 142 totale escluse aree scoperte 138 mq. – Rend. € 361,52 – via Bonomini n. 35 – P.T.1.2.3.S1

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 63; m.n. 530; m.n. 531- m.n. 651 sub 5.

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

- m.n. 531 sub 6 - 651 sub 5 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 19 - Sup. Cat. totale 24 mq. – Rend. € 17,66 – via Bonomini – P.T.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 651 sub 9; m.n. 651 corte; m.n. 531 sub 9; m.n. 73.

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

- m.n. 651 Ente Urbano di are 01.00

### 1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

M.N. 651 SUB 9

- Il m.n. 651 sub 9 deriva dal m.n. 530 sub 1 costituito in data 02.11.1974.
- Variazione n. 125/1974 prot. del 12.11.1974.
- Variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario.
- Variazione del 09.12.2002 n. 383013 prot. per modifica identificativo.
- Variazione del 13.12.2002 n. 390398 prot. per frazionamento per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni.
- In data 08.03.2005 con n. VI0053381 vi è variazione del classamento.
- In data 04.03.2015 con n. VI0030375 vi è variazione di toponomastica.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

M.N. 531 SUB 6 graffato 651 SUB 9

- Il mappale deriva da variazione n. 9866/1996 del 24.09.1996.
- In data 04.03.2015 con n. VI0030321 vi è variazione di toponomastica.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

### 1.4 PROVENIENZA DEI BENI

M.N. 651 SUB 9

Con certificato di denunciata successione registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza il 02.05.2014 al n. 770/9990 rep., trascritto a Vicenza il 26.05.2014 ai nn. 8198 R.G. e 6244 R.P.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

In forza di testamento olografo della signora Campanaro Maria, nata a Recoaro Terme (VI) il 21.07.1926 e deceduta a Valdagno (VI) il 19.05.2013, reso pubblico e con accettazione espressa di eredità con atto n. 4.422 di rep. e n. 2.342 racc. notaio Gaia Boschetti trascritto a Vicenza il 21.02.2014 ai nn. 2726 R.G. E 2137 R.P. I signori:

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

Povolo Delia, nata a Valdagno (VI) il 24.11.1949 in parti uguali

diventano proprietari per l'intera piena proprietà dei seguenti beni:

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

- m.n. 651 sub 9 – Cat. A/3 - Cl. 2 – vani 7
- m.n. 651 sub 5 graffato al m.n. 531 sub 6 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 19

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

M.N. 651 SUB 9

- Con atto di compravendita del 02.06.1963 al n. 3451 rep. notaio Eugenio Lupi, trascritto a Vicenza il 26.06.1963 ai nn. 4799 R.G. e 4229 R.P. la signora:

Povolo Antonietta, nata a Valdagno il 22.02.1922,

vende alla signora Campanaro Maria, nata a Recoaro Terme (VI) il 21.07.1926

l'intera piena proprietà dei seguenti beni:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Sezione B - Fg. 8

- m.n. 62/a seminativo di are 2.17 RD. 12.48 ora 530 passato all'urbano

### 1.6 PROVENIENZA DEI BENI

M.N. 531 SUB 6 graffato 651 SUB 9

Con certificato di denunciata successione registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza il 02.05.2014 al n. 770/9990 rep., trascritto a Vicenza il 26.05.2014 ai nn. 8198 R.G. e 6244 R.P.

In forza di testamento olografo della signora Campanaro Maria, nata a Recoaro Terme (VI) il



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

21.07.1926 e deceduta a Valdagno (VI) il 19.05.2013, reso pubblico e con accettazione espressa di eredità con atto n. 4.422 di rep. e n. 2.342 racc. notaio Gaia Boschetti trascritto a Vicenza il 21.02.2014 ai nn. 2726 R.G. E 2137 R.P. I signori:

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

Povolo Delia, nata a Valdagno (VI) il 24.11.1949 in parti uguali  
diventano proprietari per l'intera piena proprietà dei seguenti beni:

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

- m.n. 651 sub 9 – Cat. A/3 - Cl. 2 – vani 7
- m.n. 651 sub 5 graffato al m.n. 531 sub 6 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 19

## 1.7 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

M.N. 531 SUB 6 graffato 651 SUB 9

- Con atto di divisione del 14.04.2003 al n. 88669 rep. notaio Giovanni Rizzi, trascritto a Vicenza il 18.04.2003 ai nn. 10152 R.G. e 6927 R.P. la signora:

Campanaro Maria, nata a Recoaro Terme (VI) il 21.07.1926,  
riceve l'intera piena proprietà dei seguenti beni:

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

- m.n. 651 sub 5 graffato al m.n. 531 sub 6 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 19

In tale atto viene precisato che:

*"l'area scoperta di corte (mapp. 531 sub 13) sia di uso comune a tutte le unità facenti parte dei fabbricati insistenti sui mapp. 531 e 651, con la sola eccezione della porzione di detta corte prospiciente l'unità mappale 531 sub 6 sino all'angolo NORD-EST del fabbricato mapp. 531 che rimarrà di uso esclusivo all'unità mapp. 651 sub 9."*

- 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. Gli immobili :

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



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

- m.n. 651 sub 5 graffato al m.n. 531 sub 6 – Cat. C/2 - Cl. 2 – Cons. mq. 19

risultano in proprietà pro quota dei signori:

Campanaro Maria, nata a Recoaro Terme (VI) il 21.07.1926 per la quota di 2/5 della piena proprietà,

Povolo Delia, nata a Valdagno (VI) il 24.11.1949 per la quota di 1/5 della piena proprietà,

Povolo Diana, nata a Valdagno (VI) il 03.05.1964 per la quota di 1/5 della piena proprietà,

Povolo Emanuela, nata a Valdagno (VI) il 22.06.1959 per la quota di 1/5 della piena proprietà,

- 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.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA

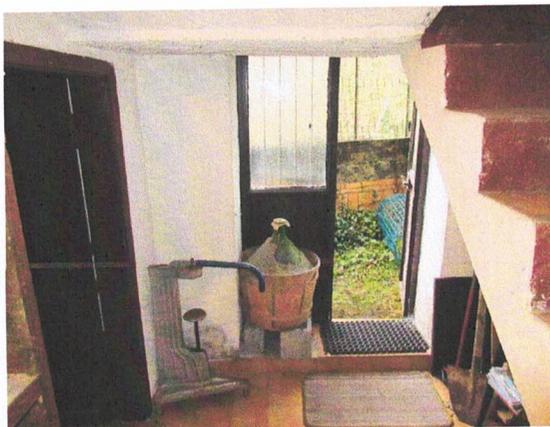
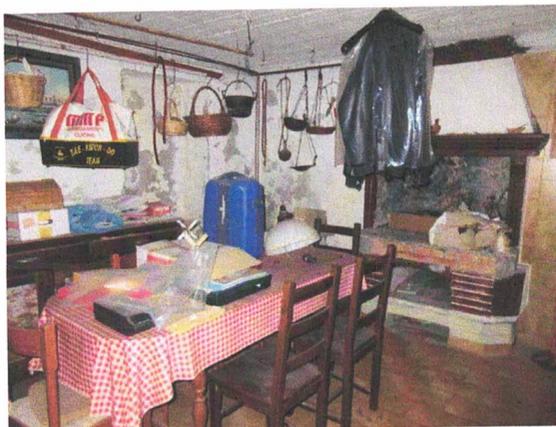


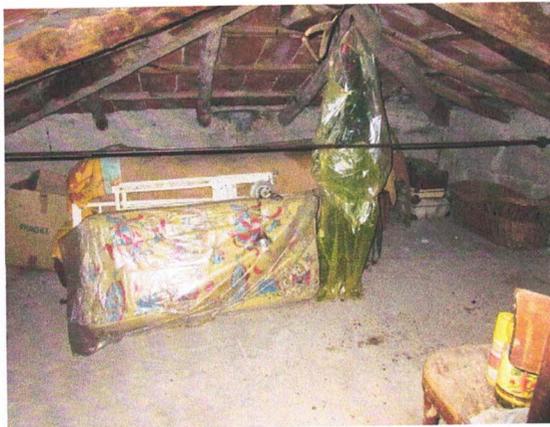
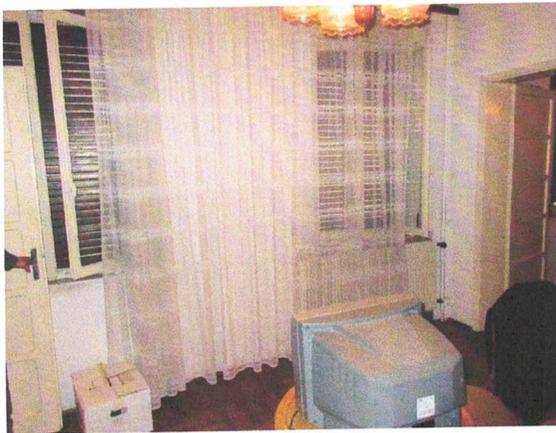
Ordine degli Architetti  
Planificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

**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 edificata 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 una porzione centrale di casa in linea inserita in una corte, parte comune a tutti gli edifici che vi si affacciano e parte in proprietà esclusiva, con accesso da una strada privata e dalle corti interne e ai limiti dell'abitato a breve distanza dal torrente Agno.

L'unità immobiliare residenziale ha sviluppo su quattro piani fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo, ed un piano seminterrato collegati tra di loro da una scala interna.

L'edificio ha la struttura tipica delle vecchie case rurali con metodologie costruttive e suddivisione degli spazi tradizionali, vi è poi un corpo più recente costituito da un vano al piano terra addossati al vecchio fabbricato con destinazione di deposito, ma utilizzato ora come camera.

Al piano terra pertanto vi è un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un ripostiglio ed una camera.

Al piano primo vi sono due camere, al piano secondo vi è una camera, al piano terzo sottotetto vi è una soffitta non praticabile.

Il piano seminterrato è composto da un vano cantina e dalla scala di collegamento che risulta avere una porta di accesso anche con il deposito addossato.

Il piano seminterrato si affaccia su di un piccolo spazio esterno in proprietà esclusiva.



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

## STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'intero edificio è risultato di medio livello pur presentando vani ristrutturati in tempi recenti e vani rimasti con finiture datate; gli impianti devono essere rivisti e adeguati alle normative.

L'immobile presenta serramenti in legno con doppi vetri in alluminio anodizzato e tapparelle in PVC, pavimenti in piastrelle e in legno, porte interne in legno.

L'impianto elettrico ed idraulico sono presenti e funzionanti .

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da un impianto di climatizzazione invernale e produzione ACS con generatore di calore tradizionale. L'emissione del calore avviene a mezzo radiatori.

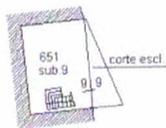
Il piano terzo sottotetto ha copertura a doppia falda in legno e laterizio ed è privo di finiture.

Il piano seminterrato presenta ampie tracce di umidità risalente sulle murature.

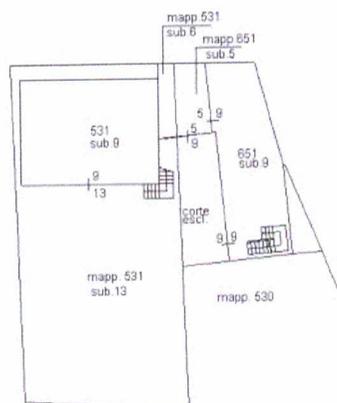
## PLANIMETRIE CATASTALI

### ELABORATO PLANIMETRICO

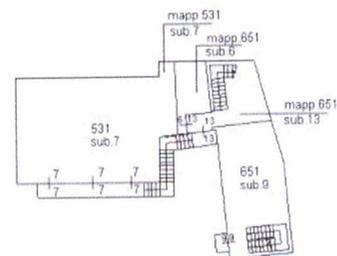
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



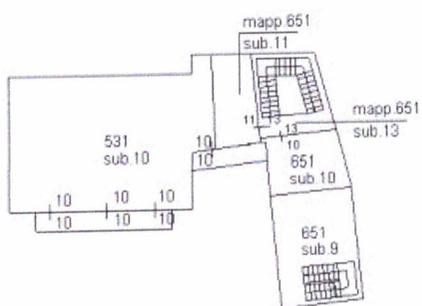
PIANO PRIMO



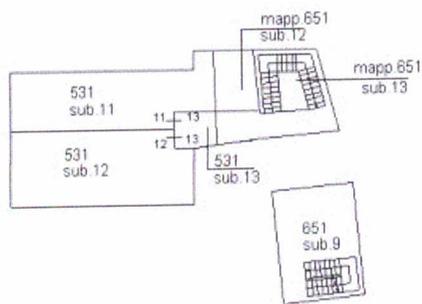
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

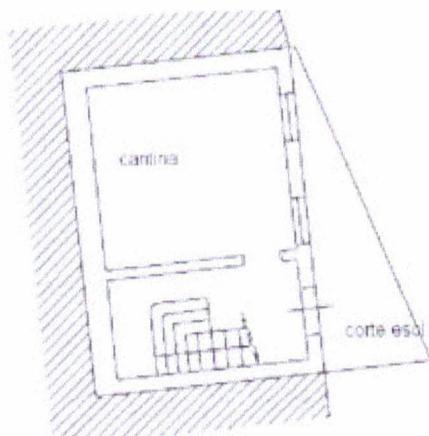
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PLANIMETRIA CATASTALE M 651 SUB 9 PIANO SEMINTERRATO

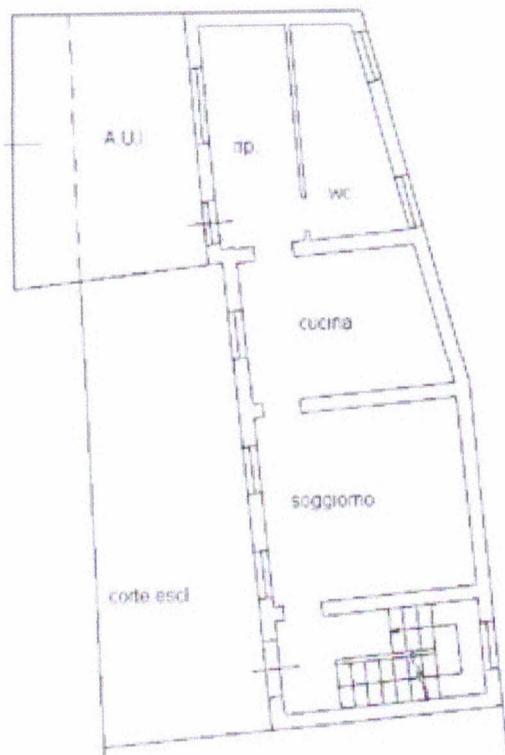


Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

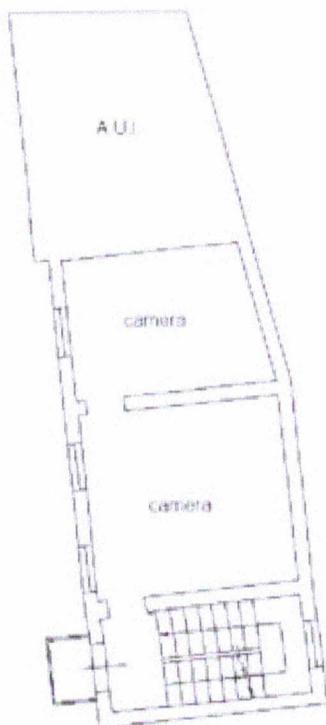
Sezione A/a

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

PLANIMETRIA CATASTALE M 651 SUB 9 PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE M 651 SUB 9 PIANO PRIMO

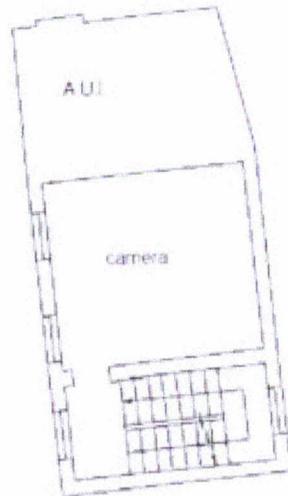


Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

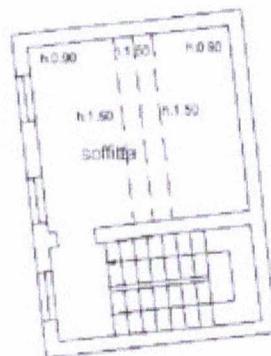
Sezione A/a

*Marina Amaglio*  
**MARINA  
AMAGLIO**  
n° 591

PLANIMETRIA CATASTALE M 651 SUB 9 PIANO SECONDO



PLANIMETRIA CATASTALE M 651 SUB 9 PIANO SECONDO

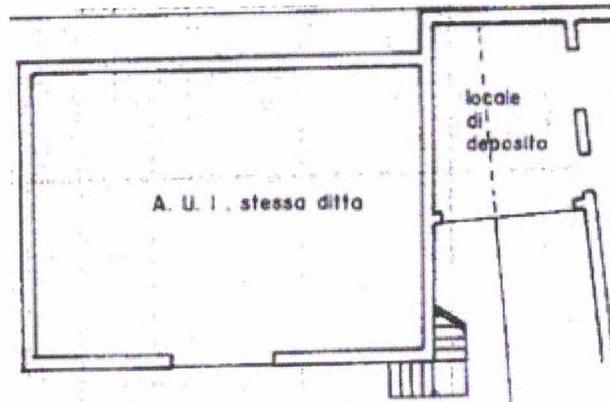


Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

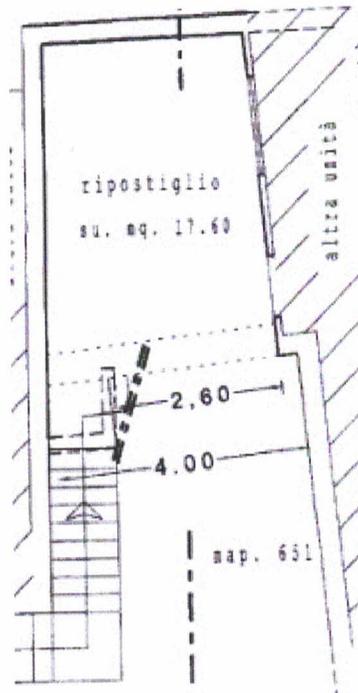
Sezione Ala

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

PLANIMETRIA CATASTALE M 651 SUB 5 – 531 SUB 6 PIANO TERRA



PLANIMETRIA PROGETTO APPROVATO M 651 SUB 5 – 531 SUB 6 PIANO TERRA



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

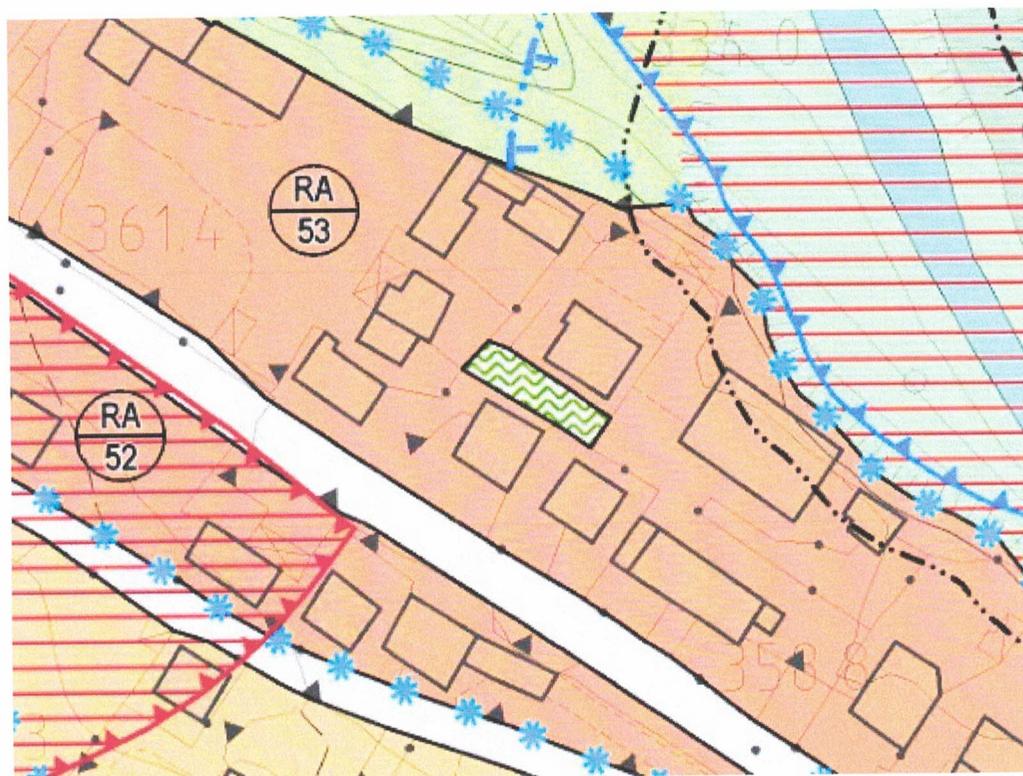
## 2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	147	1	147
Locali accessori	57	0,5	28,5
Poggiolo	1,12	0,3	0,3
Area esterna esclusiva	41	0,1	4,1
Totale			179,9

### CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

#### 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, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati edificati in data antecedente al 1967 e non sono state reperite pratiche edilizie relative alla loro costruzione.

Successivamente risulta essere stata depositata la seguente pratica edilizia autorizzativa riferita solamente al m.n. 531 sub 6 unito al 651 sub 5:

D.I.A. n. 54 presentata dalla signora Campanaro Maria il 05.01.2009 per "opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo."

### 3.3 DIFFORMITA'

Per quanto riguarda l'abitazione, m.n. 651 sub 9, in assenza di una pratica edilizia originaria, non è stato possibile effettuare alcun confronto se non tra la planimetria catastale reperita e lo stato attuale dei luoghi.

Vi è altresì una irregolarità relativamente al m.n. 531 sub 6 unito al 651 sub 5 che presenta una planimetria catastale non aggiornata.

Tale mappale utilizza inoltre il sottoscala insistente sull'area di corte del m.n. 531 sub 13, regolarmente indicato nella planimetria autorizzata nella pratica edilizia n. 54 del 2009, ma non riportato nella planimetria catastale.

Equalmente nell'atto di divisione del 14.04.2003 al n. 88669 rep. notaio Giovanni Rizzi, trascritto a Vicenza il 18.04.2003 ai nn. 10152 R.G. e 6927 R.P. viene precisato che:

*"l'area scoperta di corte (mapp. 531 sub 13) sia di uso comune a tutte le unità facenti parte dei fabbricati insistenti sui mapp. 531 e 651, con la sola eccezione della porzione di detta corte prospiciente l'unità mappale 531 sub 6 sino all'angolo NORD-EST del fabbricato mapp. 531 che rimarrà di uso esclusivo all'unità mapp. 651 sub 9."*

L'aggiornamento della planimetria catastale ha un costo valutabile intorno ad € 1.500,00.

## CAP. 4 STATO DI POSSESSO

### 4.1 OCCUPAZIONE

Dalle informazioni reperite presso il Comune di Recoaro Terme (VI) Ufficio Anagrafe risulta che nell'immobile in via Bonomini n. 83 ha attualmente la residenza l'esecutato signor Povolo Giovanni.

## 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,*

*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)** 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:



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

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

**2)** 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

**3)** 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
- 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.

### 7.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica dell'edificio riporta il codice identificativo: 30491/2018 e risulta valido fino alla data del 03/04/2028 (vedi allegati).

## CAP. 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS.

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.



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

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

Al valore dell'immobile oggetto di relazione, così ottenuto, ho applicato una riduzione del 15% per il calcolo del valore d'asta.

#### **IMMOBILE COMPARABILE - A -**

Comune di Recoaro Terme, C.F. Fg. 2

m.n. 1087 sub 4 Cat. A/3, Cl. 4 via Fonte Giuliana, P.S1.T, vani 6, mq. 120 R.C.E. 449,32

Comune di Recoaro Terme, C.T. Fg. 2

m.n. 1232 prato di are 1.00 R.D. Euro 0,28 R.A. 0,18

Atto di compravendita del 21.11.2018 n. 28.533 rep. Notaio Alberto Bonato, trascritto a Vicenza il 29.11.2018 ai nn. 26667 R.G. e 17610 R.P.

Valore dichiarato: € 105.000,00

#### **IMMOBILE COMPARABILE - B -**

Comune di Recoaro Terme, C.F. Fg. 10

m.n. 7 sub 6 Cat. C/6, Cl. 4 via al Riposo, P.S1., mq. 29, R.C.E. 40,44

m.n. 727 sub 4 Cat. A/3, Cl. 3 via al Riposo, P.S1.T.1.3, vani 7,5, R.C.E. 464,81

Atto di compravendita del 22.05.2019 n. 68.068 rep. Notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza il 04.06.2019 ai nn. 12528 R.G. e 8261 R.P.

Valore dichiarato: € 52.000,00

#### **IMMOBILE COMPARABILE - C -**

Comune di Recoaro Terme, C.F. Fg. 10

m.n. 7 sub 15 Cat. A/3, Cl. 3 via al Riposo, P.S1.T, vani 7, R.C.E. 433,82

Atto di compravendita del 25.01.2018 n. 40.647 rep. Notaio Carlo Sapienza, trascritto a Vicenza il 02.02.2018 ai nn. 2546 R.G. e 1800 R.P.

Valore dichiarato: € 21.000,00



TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo totale (euro)	€ 105.000,00	€ 52.000,00	€ 21.000,00
Data (mesi)	14	7	11
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	85	119	109,21
Balconi (m <sup>2</sup> )	9,65	9,6	10,32
Bagni	2	2	1
Livello di piano (n)	0	1	0
Area esterna	234	550	0
Autorimessa - accessori(m <sup>2</sup> )	94,5	77	26,79
Stato di manutenzione (n) *	3	1	1

\* 1 scarso, 2 sufficiente, 3 medio, 4 buono, 5 ottimo

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-22,40%
Rapporto mercantile dei balconi	0,3%
Rapporto mercantile del variare del piano	0,5%
Rapporto mercantile dell'autorimessa e degli accessori	0,5%
Rapporto mercantile dell'area esterna	0,10%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 1.963,14	euro/mese	Prezzo MARG.
Prezzo data B	€ 972,22	euro/mese	
Prezzo data C	€ 392,63	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 29,27	euro/m <sup>2</sup>	



Ordine degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 581

Prezzo sup. princ. B	€ 29,27	euro/m <sup>2</sup>	€ 29,27
Prezzo sup. princ. C	€ 29,27	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo marginale balconi	€ 8,78	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo marginale del variare del piano A	€ 522,39	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo marginale del variare del piano B	€ 258,71	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo marginale del variare del piano C	€ 104,48	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo marginale autorimessa- accessori	€ 14,63	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo marginale area esterna	€ 2,93	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 2.000,00		

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 105.000,00		€ 52.000,00		€ 21.000,00	-
Data (mesi)	14	-€ 27.483,97	7	-€ 6.805,56	11	-€ 4.318,91	0
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	85	€ 1.814,68	119	€ 819,53	109,2	€ 1.106,07	147
Balconi (m <sup>2</sup> )	9,65	-€ 74,90	9,6	-€ 74,46	10,32	-€ 80,78	1,12
Bagni	2	-€ 2.000,00	2	-€ 2.000,00	1	€ 0,00	1
Livello di piano (n)	0	€ 0,00	1	-€ 746,27	0	€ 0,00	0
Autorimessa-accessori (m <sup>2</sup> )	94,5	€ 0,00	77	-€ 258,71	26,79	-€ 787,84	57
Area esterna	234	-€ 564,89	550	-€ 1.489,79	0	€ 120,00	41
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 15.000,00	1	€ 15.000,00	1	€ 15.000,00	2
		€ 61.142,12		€ 56.898,33		€ 33.268,49	

VALORE DI MERCATO MEDIO TRA A E B € 59.020,22 d% 7,46% inferiore al 10%



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato dalle tabelle il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di circa mq. 179,9 pari ad € 59.000,00 (arr.) (diconsi euro cinquantanovemila/00).

**Valore della quota di proprietà di 1/2 del signor Povolo Giovanni € 29.500,00.**

## 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 **€ 4.425,00.**

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 25.075,00** (venticinquemilasettantacinque)

### 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. 651 sub 9 – Cat. A/3

m.n. 531 sub 6 - 651 sub 5 – Cat. C/2

VALORE TOTALE € 25.075,00

Costi di regolarizzazione catastale: € 1.500,00

**PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 23.600,00**



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

MARINA  
AMAGLIO  
n° 591

## 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

