

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. 278/2021 R.G.

Giudice Delegato: dott. Luca Prendini.

LOTTO 3



SCHEDA SINTETICA

- a) Diritto: Proprietà per 1/1
b) Bene: Appartamento con soffitta e garage
c) Ubicazione: Posina (VI), via Prà n. 3
d) Superficie: mq. 335,5 circa
e) Stato: Medio

f) Individuazione catastale:

Comune di Posina (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 3

- m.n. 747 sub 16 – Cat. A/3 – Cl. 3 – vani 9 – Sup. Cat. tot. mq. 225 – Sup. Cat. Escluse aree scoperte mq. 217 - Rend. € 409,03 – via Prà – P. S1-T-S2-1
- m.n. 747 sub 17 – Cat. A/3 – Cl. 3 – vani 5,5 – Sup. Cat. tot. mq. 122 – Sup. Cat. Escluse aree scoperte mq. 114 - Rend. € 249,97 – via Prà – P. 1-2
- m.n. 1120 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. mq. 55 – Sup. Cat. mq. 68 - Rend. € 31,25 – via Cervi – P. S1

- g) Irregolarità/abusi: Vi sono innumerevoli difformità
h) Vendibilità: Media
i) Occupazione: Occupato dagli esecutati
l) Valore di stima: € 160.000,00
m) Prezzo d'asta proposto: € 136.000,00

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Certificato di destinazione urbanistico
- 5 – Autorizzazioni edilizie ed agibilità
- 6 – Atto di provenienza

- 7 – Certificati di residenza storici
- 8 – Certificato di matrimonio
- 9 – Attestato di prestazione energetica
- 10 – Contratto di affitto
- 11 – Ricevute spedizioni

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 02.02.2022, 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,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- acquisizione certificati di residenza e di stato civile,
- sopralluogo ai beni immobili,
- rilievo e verifica delle difformità,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,
- analisi di divisibilità,
- predisposizione APE.

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

RELAZIONE TECNICA

BENI IN POSINA (VI) VIA PRA' N. 3

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

CORPO A

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Posina (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 3

- m.n. 747 sub 16 – Cat. A/3 – Cl. 3 – vani 9 – Sup. Cat. tot. mq. 225 – Sup. Cat. Escluse aree scoperte mq. 217 - Rend. € 409,03 – via Prà – P. S1-T-S2-1

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 747 sub 14-muro laterale; muro laterale; m.n. 747 sub 12-11; muro laterale.

L'intero complesso, m.n. 747, insiste su di un lotto di terreno catastalmente identificato in comune di Posina al fg. 3 m.n. 747, ente urbano di mq. 773.

CORPO B

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Posina (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 3

- m.n. 747 sub 17 – Cat. A/3 – Cl. 3 – vani 5,5 – Sup. Cat. tot. mq. 122 – Sup. Cat.

Escluse aree scoperte mq. 114 - Rend. € 249,97 – via Prà – P. 1-2

Confini in senso N.E.S.O. : muri laterali su tre lati; m.n. 747 sub 7.

L'intero complesso, m.n. 747, insiste su di un lotto di terreno catastalmente identificato in comune di Posina al fg. 3 m.n. 747, ente urbano di mq. 773.

CORPO C

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Posina (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 3

- m.n. 1120 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. mq. 55 – Sup. Cat. mq. 68 - Rend. € 31,25 – via

Cervi – P. S1

Confini in senso N.E.S.O. : muri laterali su tre lati; m.n. 747 sub 13.

L'intero complesso, m.n. 747 e 1120, insiste su di un lotto di terreno catastalmente identificato in comune di Posina al fg. 3 m.n. 747, ente urbano di mq. 773.

NOTA DI PRECISAZIONE: per poter accedere all'intero m.n. 747 e al m.n. 1120 dalla strada comunale SP 81 è necessario utilizzare i m.n. 1042 e 1043 di proprietà della società:

LAMELLIERHOLZ S.A.S. DI CERVO FEDERICO LUCA & C. DI CERVO FEDERICO LUCA, con sede in Posina, ma gravati da servitù pubblica di transito come descritto nell'atto n. 432 rep. segretario comunale di Posina del 23.10.1996, trascritto a Schio (VI) il 07.11.1996 ai nn. 7802 R.G. e 6134 R.P.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

CORPO A e B

- All'impianto meccanografico del 30.06.1987 era il m.n. 747 sub 1.
- Variazione del quadro tariffari del 01.01.1992.
- Frazionamento del 22.10.1999 per divisione (n. F04675.1/1999)
- Variazione del 27/11/2001 pratica n. 536188 per variazione di classamento (n. 10647.1/2001)

CORPO C

- Costituzione del 23.10.2008 pratica n. VI0345682
- Variazione del 23/10/2009 pratica n. VI0345682 per variazione di classamento (n. 24935.1/2009)

1.4 PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Con atto di compravendita n. 21.966 rep. notaio Umberto Ferrigato di Malo del 11.12.1971, trascritto a Schio il 11.01.1972 ai nn. 208 R.G. e 192 R.P. il signor acquista i seguenti immobili:

Comune di Posina – C.F. - Fg. 3 - m.n. 747 sub 1 – sub 2 – 3 – 8

Comune di Posina – C.T. - Sez. C - Fg. VI - m.n. 3 – 4 – 1 – 2 – 5 – 6

Comune di Posina – C.T. - Fg. V - m.n. 242 – 673

Comune di Posina – C.T. - Sez. A - Fg. III - m.n. 742/a - 743 – 748 – 750 – 749 – 887 – 893 – 894 – 745 - 751

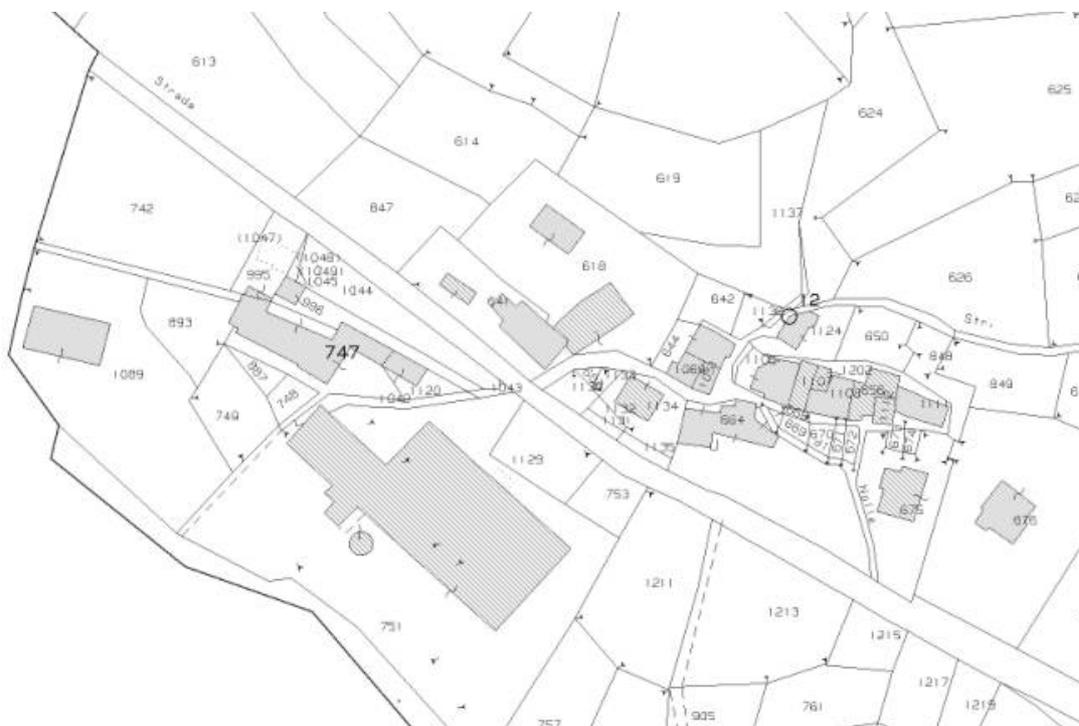
Comune di Posina – C.T. - Fg. II - m.n. 585

Nell'atto viene precisato: " Rimane di uso comune a tutti e tre gli acquirenti l'area scoperta facente parte del m.n. 747 e i suoi subalterni".

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

APPARTAMENTO M.N. 747 SUB 16

IMMOBILE M.N. 747 SUB 17

GARAGE m.n. 1120



Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Posina (VI), in un'area a carattere agricolo all'esterno dell'abitato del paese, con accesso dalla strada comunale di via Prà. Sono inseriti in un fabbricato condominiale con sviluppo su quattro piani: piano seminterrato, terra, primo e secondo.

Gli immobili sono inseriti in un lotto di terreno di pertinenza che dà accesso all'abitazione ed alle proprietà retrostanti. L'accesso dalla strada comunale avviene attraverso i m.n. 1042 e 1043 di

proprietà della società: , ma gravati da servitù pubblica di transito come descritto nell'atto n. 432 rep. segretario comunale di Posina del 23.10.1996, trascritto a Schio (VI) il 07.11.1996 ai nn. 7802 R.G. e 6134 R.P. .

Il fabbricato è costruito in modo tradizionale, le strutture portanti sono in muratura di cotto, i solai di calpestio e di copertura sono in laterizio e c.a., il rivestimento è in coppi.

L'appartamento **sub 16** ha sviluppo su due piani (terra e primo) e da due vani cantina situati ai piani primo sottostrada e secondo sottostrada.

Consiste: al piano terra in un vano di ingresso con una scala che porta ai piani superiori, un soggiorno-pranzo, una cucina ed una camera, al piano primo tre camere ed un bagno. Devo precisare che attualmente l'immobile utilizza al piano terra un bagno ed un corridoio appartenenti in realtà al m.n. 747 sub 14 posto a confine.

L'appartamento si affaccia su terrazzi.

Le finiture conservano le caratteristiche originarie con interventi di manutenzione successivi e presentano pavimenti alternativamente in legno, piastrelle e linoleum, pareti ad intonaco.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con oscuri in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti, l'impianto di riscaldamento è presente ma non funzionante in quanto la caldaia condominiale non è alimentata.

Ai piani primo e secondo sottostrada sono situati due vani di cantina accessibili con una scala in legno interna. I vani sono al grezzo con pavimenti: uno in tavolato di legno, l'altro in lisciata di cemento.

Al piano secondo è situato il **sub. 17**, accessibile per mezzo di una scala interna che parte dall'ingresso del subalterno 16 e passa al piano primo attraverso il pianerottolo sempre del subalterno 16.

Il piano attualmente è allo stato di grezzo con pavimento in cemento, pareti in mattone senza intonaco, soffitto in legno. Vi sono i serramenti esterni in legno e vetrocamera.

Non vi sono impianti a norma e funzionanti.

Il **m.n. 1120** è situato al piano primo sottostrada in un ampliamento del fabbricato principale m.n. 747.

E' ad un piano fuori terra con accesso diretto dall'area scoperta. La planimetria catastale gli attribuisce una piccola area scoperta esclusiva.

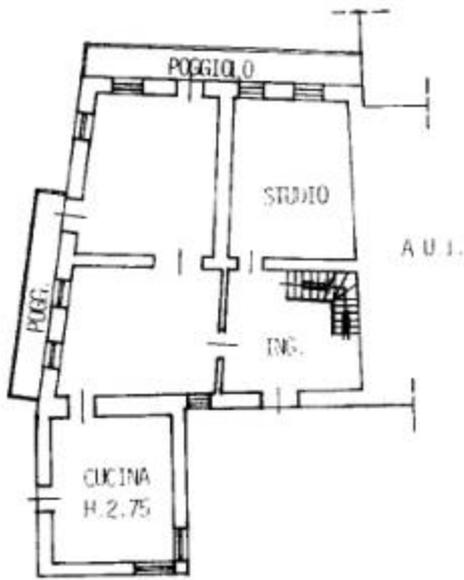
Il manufatto è in c.a. e pietra, presenta il solaio di copertura piano e non ha chiusura frontale.

L'utilizzo del manufatto è di autorimessa.

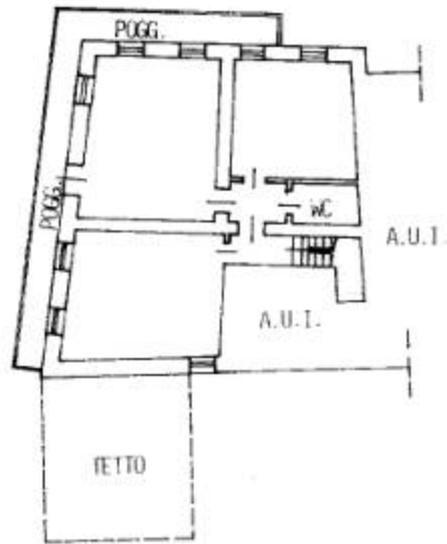
FOTO M.N. 747 SUB 16



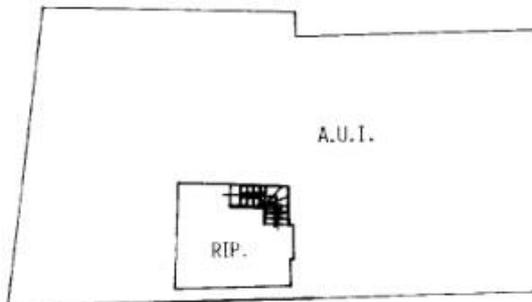
PLANIMETRIE CATASTALI M.N. 747 SUB 16



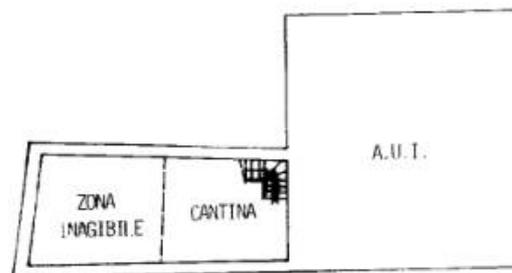
PIANO TERRA
H. 2.40



PIANO PRIMO
H. 2.40

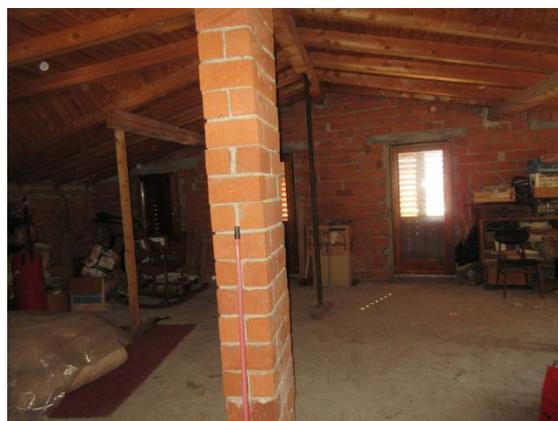


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H. 2.30



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA
H. 1.68

FOTO M.N. 747 SUB 17



PLANIMETRIE CATASTALI M.N. 747 SUB 17

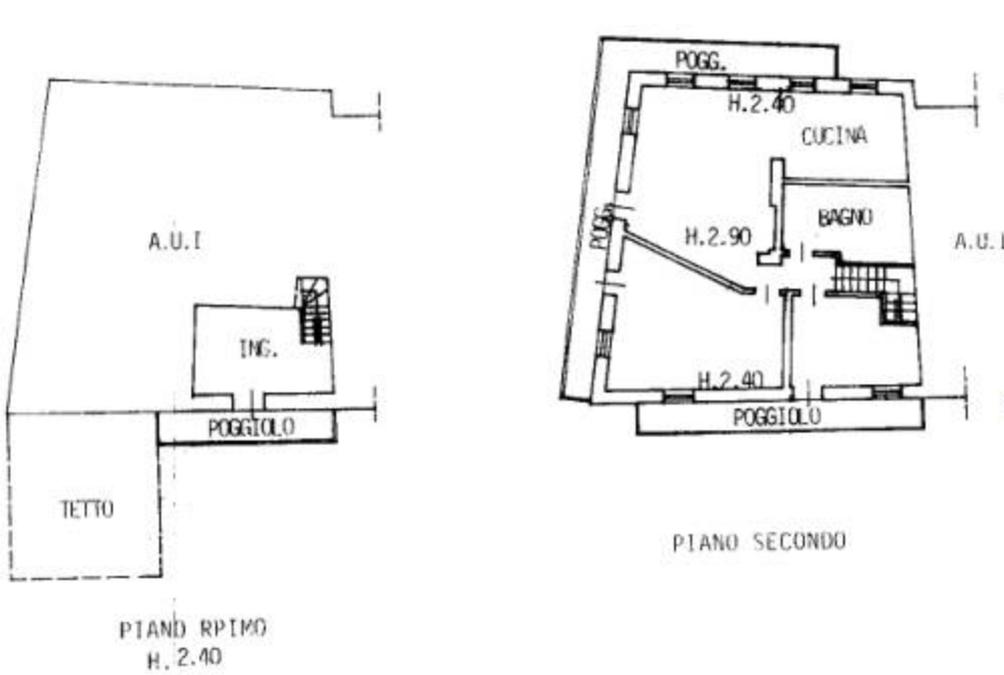


FOTO M.N. 1120



PLANIMETRIA CATASTALE M.N. 1120



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

2.2 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata la verifica degli immobili che ha portato alle seguenti tabelle riassuntive della consistenza degli stessi, divisi per destinazione d'uso:

Destinazione d'uso	Superficie lorda	RM	Superficie commerciale
Appartamento m.n. 747 sub 16	mq. 206	1	mq. 206
Terrazzi	mq. 50	0,3	mq. 15
Cantine	mq. 33	0,5	mq. 16,5
Immobile m.n. 747 sub 17	mq. 114	0,5	mq. 57
Autorimessa m.n. 1120	mq. 68	0,5	mq. 34
Area scoperta	mq. 70	0,1	mq. 7
Totale			mq. 335,5

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

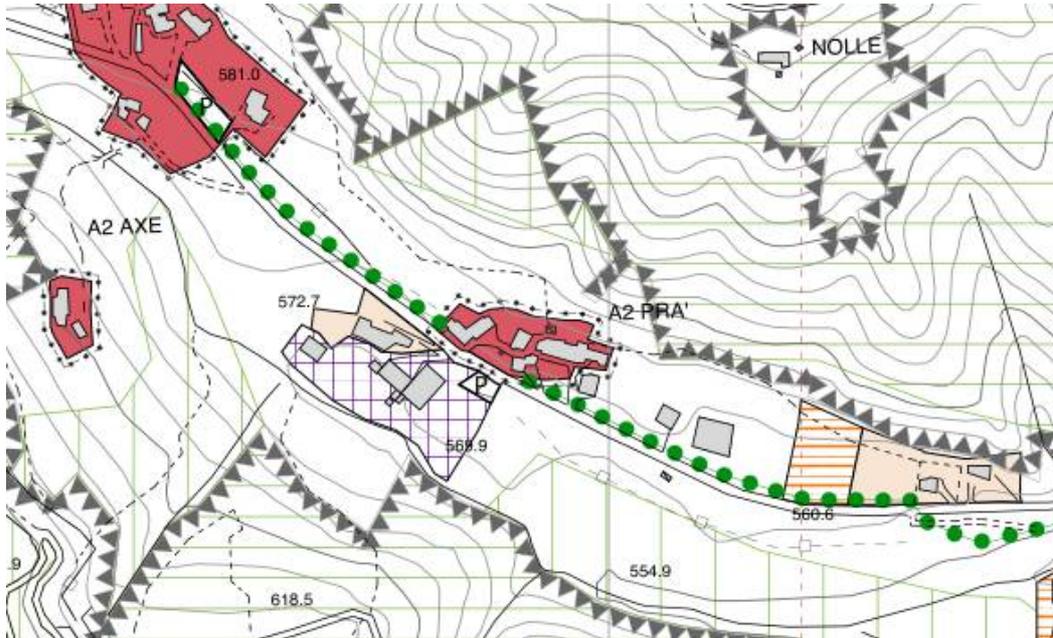
Secondo il P.A.T.I. approvato con D.P.P. n. 53 del 27.05.2021 nella carta della trasformabilità, l'area viene individuata come aree di urbanizzazione consolidata.



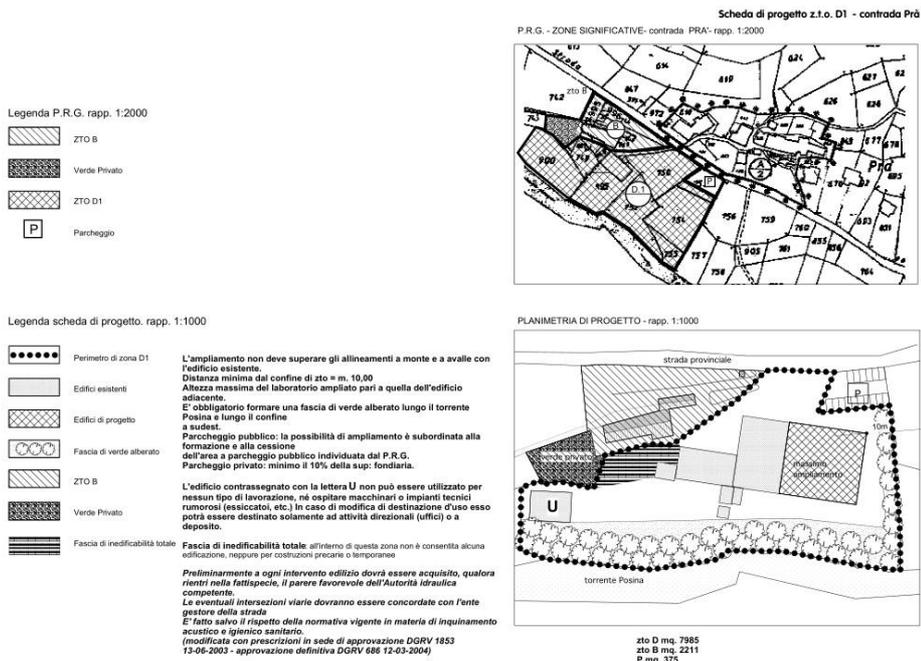
Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1853 del 13.06.2003 nella planimetria di zonizzazione, l'area viene individuata come zona B residenziale di completamento.

Da una verifica effettuata con il Comune di Posina ho accertato che nella cartografia del Piano degli Interventi vi è un errore grafico sul perimetro dell'area ricadente in D1.

Tale inesattezza verrà corretta dal redattore del Piano, pertanto la rappresentazione grafica riportata è inesatta. .



SCHEDA DI PIANO PRA' - CERVO



3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'ispezione da me effettuata presso il comune di Posina è emerso che l'edificio originario è storico e non vi sono pratiche edilizie per la sua costruzione. Vi sono altresì molte pratiche riguardanti ampliamenti, trasformazioni e ristrutturazioni per parti dell'intero edificio, comprendenti anche immobili di altra proprietà.

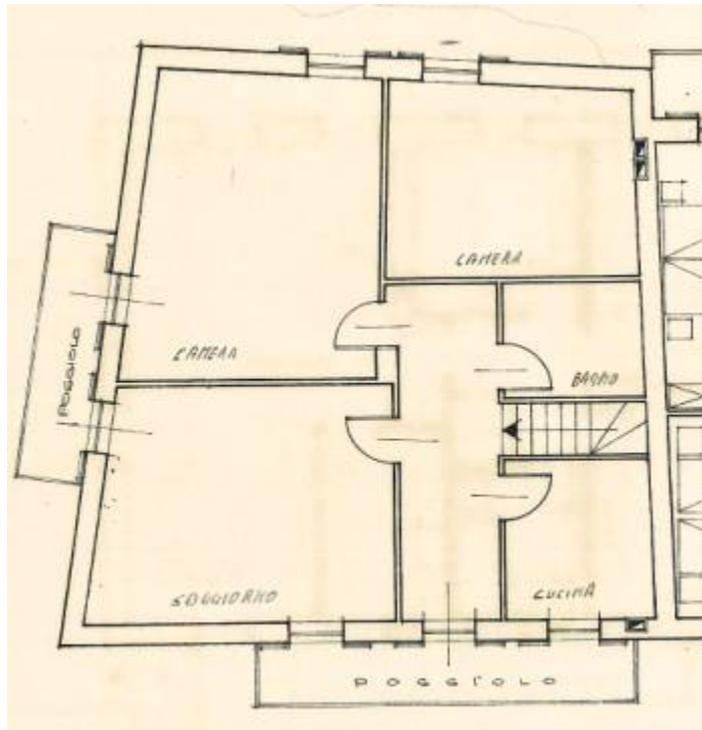
Tali immobili inoltre appartenendo a persone legate da parentela, vengono attualmente utilizzati non sempre rispettando l'individuazione catastale per subalterni.

Ciò premesso l'ufficio tecnico del comune di Posina ha reperito per i beni immobili oggetto di relazione le seguenti pratiche edilizie:

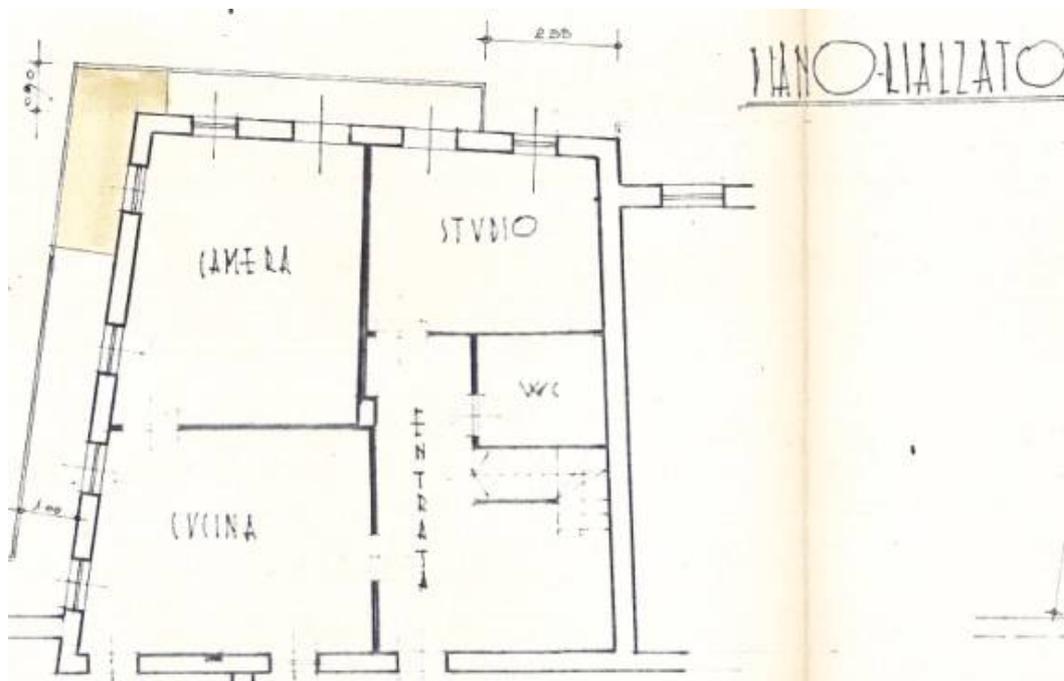
M.N. 747 SUB 16 e SUB 17

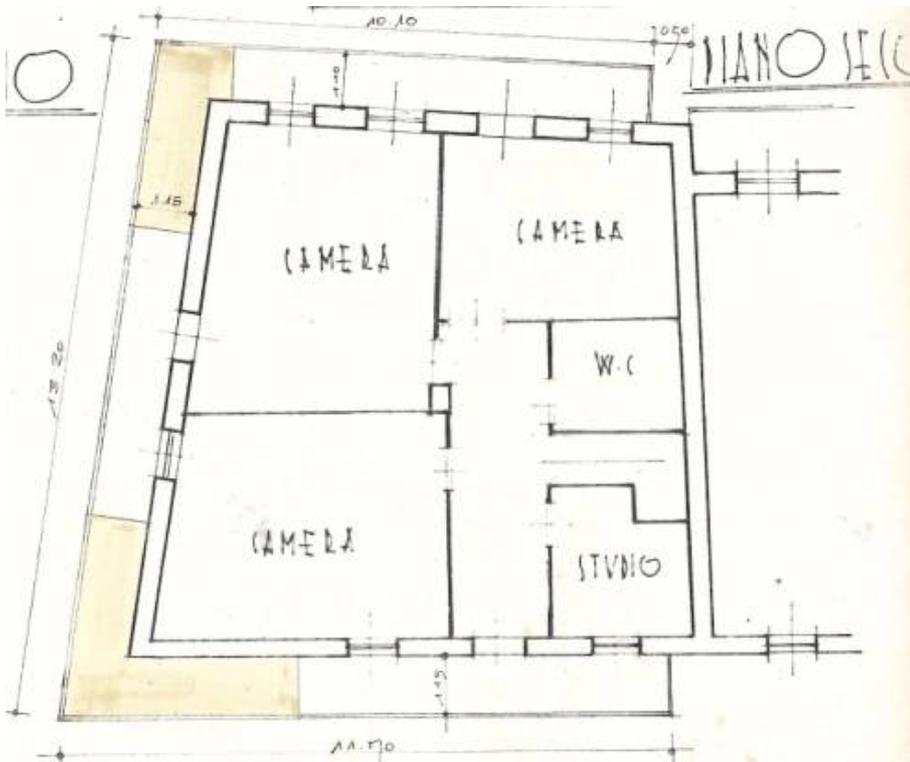
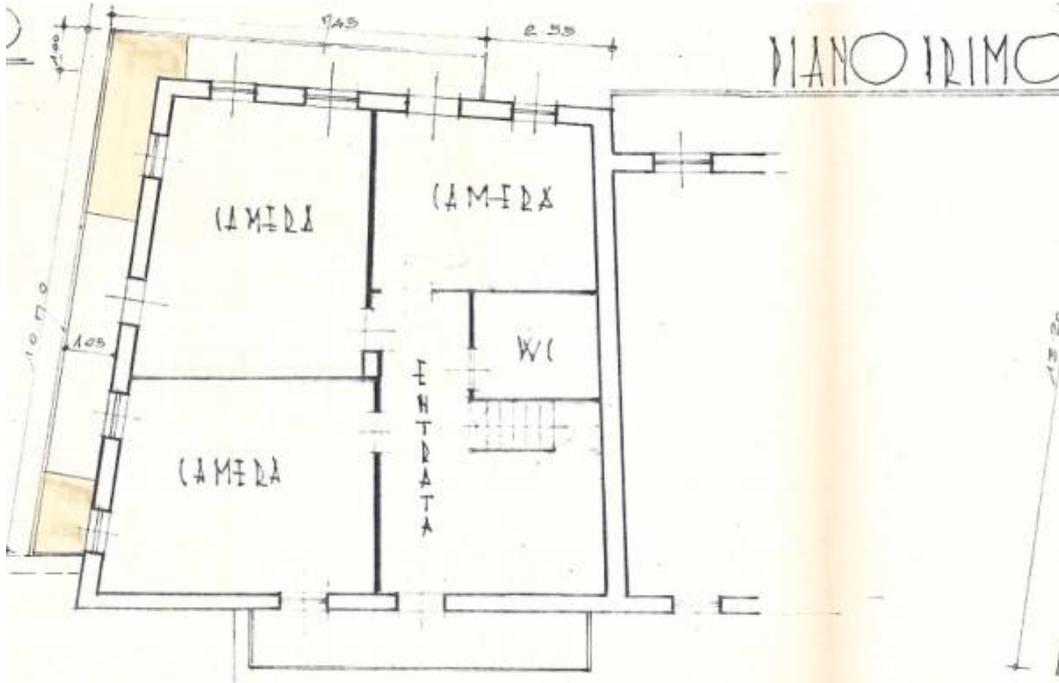
- Licenza edilizia n. 9 del 05.08.1974 per "ripristino e sistemazione con ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione". La licenza comprende oltre ad altre unità di diversa proprietà, l'unità immobiliare m.n. 747 sub 17.
- Licenza edilizia n. 9 del 23.11.1975 per "variante a precedente progetto di ampliamento ad uso abitazione". Nelle planimetrie non vengono evidenziate le variazioni introdotte, ma viene rappresentata la pianta del piano secondo m.n. 747 sub 17.
- Licenza edilizia n. 38 del 27.10.1977 per "2° variante di progetto". La rappresentazione grafica riguarda solamente variazioni prospettiche.
- Licenza di abitabilità del 23.12.1980.
- Licenza edilizia n. 2/84 del 24.01.1984 per "costruzione di terrazze". Oltre alle variazioni prospettiche all'intero edificio, nelle planimetrie viene per la prima volta rappresentato il m.n. 747 sub 16.
- Licenza edilizia n. 46/84 del 11.12.1984 per "variante alla C.E. n. 2/84 del 24.01.1984". La variante riguarda la costruzione di terrazze.

PLANIMETRIA RIPORTATA NEL PROGETTO L.E. n. 9 del 23.11.1975 M.N. 747 SUB 17



ULTIME PLANIMETRIE RIPORTATE NEL PROGETTO L.E. n. 46/84 del 11.12.1984

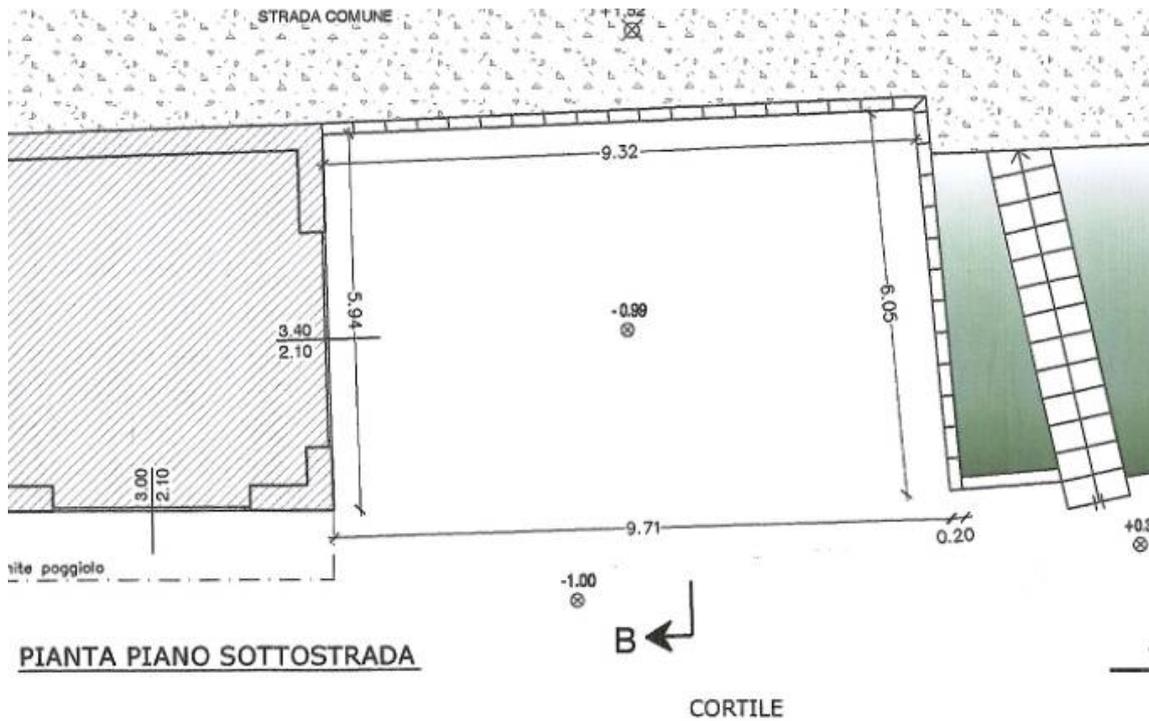




M.N. 1120

- Permesso di costruire n. 17 del 12.10.2006 per "realizzazione di un garage".
Autorizzazione beni ambientali n. 1834 del 01.04.2006.
- Certificato di agibilità n.15/2008 del 05.12.2008

PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATA



PROSPETTO APPROVATO



3.3 DIFFORMITA'

Ad una analisi congiunta con il tecnico del comune di Posina delle pratiche edilizie reperite, delle planimetrie catastali attuali e del sopralluogo da me effettuato agli immobili è stato constatato che, dato il grande disordine tra lo stato attuale, le rappresentazioni grafiche riportate nelle pratiche edilizie ed il reale utilizzo degli immobili, solamente con un complessivo rilievo di tutto il fabbricato comprensivo dei prospetti, delle partiture interne e della effettiva individuazione delle singole unità immobiliari, è possibile valutare l'insieme delle difformità e le pratiche necessarie alla loro sanatoria

Alla luce di queste considerazioni, non è possibile ipotizzare un costo della regolarizzazione sia edilizia che catastale degli immobili, che potrà essere valutata solo successivamente ad un progetto globale di sanatoria dell'edificio m.n. 747 concordato con il comune di Posina.

Devo inoltre evidenziare che il **subalterno 17**, situato al piano secondo del fabbricato m.n. 747, è oggetto di due pratiche edilizie di ristrutturazione a destinazione residenziale, con indicazione di una sua partizione interna. In tutte le pratiche edilizie successive, riguardanti genericamente l'intero fabbricato condominiale m.n. 747, il piano secondo (m.n. 747 sub 17) viene sempre rappresentato, pur con variazioni interne e prospettiche, come appartamento di tipo residenziale. In realtà all'atto del sopralluogo è risultato una soffitta al grezzo, privo di divisioni interne tali da individuare la composizione approvata o quella della planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'immobile identificato con il **m.n. 1120** le planimetrie di progetto, la planimetria catastale e lo stato di fatto risultano coincidenti.

CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

1) Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare **m.n. 747 sub 16** non risulta essere oggetto di contratto di locazione e risulta utilizzata dal proprietario e dalla sua famiglia.

2) Alla data del sopralluogo le unità immobiliari **m.n. 747 sub 17 e m.n. 1120** risultano essere affittate a con contratto di locazione registrato a Bassano del Grappa il 23.02.2015 al n. 990

serie 3T. Durata del contratto anni 4 fino al 31.01.2019, rinnovato fino al 31.01.2023. Canone annuo € 3.360,00.

CAP. 5 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

5.1 DATI ANAGRAFICI

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Posina da me interpellato mi ha comunicato che:

–

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipoteca volontaria eseguita a Schio del 02.10.2003 ai nn. 10.611 R.G. e 2.029 R.P. derivante da mutuo fondiario rep. n. 157.132 notaio Giulio Carraro di Schio del 29.09.2003 a favore di:

e a carico di :

Importo dell'ipoteca: € 675.000,00

Capitale: € 450.000,00

Beni:

- Comune di Posina C.F. - fg 3
M.N. 747 sub 13-14-15-16
M.N. 1089
M.N. 751 sub 1
M.N. 1050

- Comune di Posina C.T. - fg 3

M.N. 1042

M.N. 1043

Durata anni 15

2) Iscrizione ipoteca giudiziale eseguita a Schio del 09.04.2015 ai nn. 2.832 R.G. e 309 R.P. derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 1250/2015 Tribunale di Vicenza del 01.04.2015 a favore di:

e a carico di, oltre ad altri:

Importo dell'ipoteca: € 100.000,00

Capitale: € 86.642,00

Beni oltre ad altri:

Comune di Posina C.F. - fg 3 - m.n. 747 sub 16

Comune di Posina C.F. - fg 3 - m.n. 747 sub 17

Comune di Posina C.F. - fg 3 - m.n. 1120

3) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Schio del 10.06.2021 ai n.ri 6.552 R.G. e 4.899 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 24.05.2021 al n. 2335 rep. funzionario U.N.E.P. di Vicenza a favore di:

e a carico di, oltre ad altri :

Beni oltre ad altri:

Comune di Posina C.F. - fg 3 - m.n. 747 sub 16

Comune di Posina C.F. - fg 3 - m.n. 747 sub 17

Comune di Posina C.F. - fg 3 - m.n. 1120

CAP. 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

7.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica degli immobili, per il subalterno 16 è stato da me redatto ed inviato alla Regione del Veneto con codice identificativo: 73667/2022 e risulta valido fino alla data del 26/07/2032 (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.

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.

Determinazione saggio di rivalutazione/svalutazione

Fonte: Immobiliare.it

Area di Posina	Tipologia: residenziale
Prezzo di vendita maggio/ 2021	€ 1.088,00
Prezzo di vendita maggio/ 2022	€ 1.062,00

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Posina, C.F. Fg. 2

m.n. 925 sub 1 Cat. A/2, Cl. U via Ronzi n 14 P.T.1.2, vani 12, Sup. Cat. Tot. mq. 272 escluse

aree scoperte mq. 252, RCE Euro 743,70.

m.n. 925 sub 2 Cat. C/6, Cl. 1 via Ronzi n 14 P.T., Cons. mq. 56, Sup. Cat. Tot. mq. 64, RCE Euro 31,81.

m.n. 936 sub 2 graff. 938 sub 2 Cat. A/2, Cl. U via Ronzi P.T., vani 1, Sup. Cat. Tot. mq. 6

escluse aree scoperte mq. 6, RCE Euro 61,97.

m.n. 949 Cat. A/2, Cl. 1 via Ronzi n 14 P.T., vani 1, Sup. Cat. Tot. mq. 11 escluse aree scoperte mq. 8, RCE Euro 61,97.

Atto di compravendita del 29.10.2021 n. 15.370 rep. e n. 12.232 racc. notaio Stefano Loretto,

trascritto a Schio il 15.11.2021 ai nn. 12954 R.G. e 9635 R.P.

Valore dichiarato € 155.000,00

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Posina, C.F. Fg. 2

m.n. 625 sub 3 graff. 738 sub 1 Cat. A/3, Cl. 3 via Cervi 5 - P.T.1.2, vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq.

215 escluse aree scoperte mq. 203, RCE Euro 340,86.

Atto di compravendita del 24.08.2020 n. 70.270 rep. e n. 34.578 racc. notaio Gianfranco Di

Marco, trascritto a Schio il 26.08.2020 ai nn. 7717 R.G. e 5686 R.P.

Valore dichiarato € 200.600,00

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Posina, C.F. Fg. 2

m.n. 913 Cat. A/3, Cl. 1 via Leder P.T.1.2.3, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 128, RCE Euro 214,85.

m.n. 914 Cat. C/2, Cl. 2 via Leder P.T.1, Cons. mq. 42, Sup. Cat. Tot. mq. 62, RCE Euro 32,54.

Comune di Posina, C.T. Fg. 2

m.n. 438, qualità prato, Cl. 3, are 03,36 RD Euro 0,78 RA Euro 0,52.

m.n. 746, qualità prato, Cl. 2, are 02,00 RD Euro 0,57 RA Euro 0,36 per la quota di 2/4

Atto di compravendita del 29.10.2021 n. 15.370 rep. e n. 12.232 racc. notaio Lorenzo Parisi.

Valore dichiarato € 53.000,00

TABELLA DEI DATI				
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	POSINA	Via Prà	1/A
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	Posina via Ronzi	Posina via Cervi	Posina via Leder	Posina via Prà
Prezzo totale (euro)	€ 155.000,00	€ 200.600,00	€ 53.000,00	
Data (mesi)	9	24	13	
Superficie principale (m2) SEL	250	154	90	206
Balconi (m2)	50	0	0	50
Locali accessori (m2)	60	162	132	132
Area scoperta (m2)	70	326	520	70
Bagni (n)	3	2	1	1
Livello di Piano (n)*	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)*	2	4	1	2
Posizione (n)*	2	3	2	3

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-2,4%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto	35,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	50,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 316,23	euro/mese	
Prezzo data B	€ 409,26	euro/mese	
Prezzo data C	€ 108,13	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 316,23	euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 409,26	euro/m2	€ 262,64
Prezzo sup. princ. C	€ 108,13	euro/m2	SEL
Prezzo liv. piano. A	€ 771,14	euro/piano	
Prezzo liv. piano. B	€ 998,01	euro/piano	
Prezzo liv. piano. C	€ 263,68	euro/piano	
Prezzo posizione. A	€ 771,14	euro/posizione	
Prezzo posizione. B	€ 998,01	euro/posizione	
Prezzo posizione. C	€ 263,68	euro/posizione	
Prezzo balconi/portico	€ 78,79	euro/m2	
Prezzo garage, cantina, soffitta	€ 131,32	euro/m2	
Prezzo giardino 10%	€ 26,26	euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00		
Bagno	€ 2.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 155.000,00		€ 200.600,00		€ 53.000,00	
Data (mesi)	9	-€ 2.846,05	24	-€ 9.822,22	13	-€ 1.405,68	
Superficie principale (m2)	250	-€ 12.869,38	154	€ 12.344,10	90	€ 29.153,8	206
Balconi/portico (m2)	50	€ 78,79	0	€ 4.018,40	0	€ 4.018,40	50
Autorimessa, soffitta, cantina(m2)	60	€ 19.304,07	162	€ 5.909,41	132	€ 9.849,01	215
Giardino (m2) 10%	70	€ 52,53	326	-€ 6.671,41	520	-€ 11.766,29	70
Bagni *	3	-€ 4.000,00	2	-€ 2.000,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	4	-€ 40.000,00	1	€ 20.000,00	2
Livello di piano	1	€ 0,00	0	0,00	1	€ 0,00	0
Posizione	2	€ 771,14	3	€ 0,00	2	€ 263,68	3
Prezzo corretto		€ 157.723,55		€ 166.611,06		€ 105.344,64	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B	€ 162.167,30	Divergenza	5,63%
	Valore unitario €/m2	€ 483,3	VERO < 10%

* si è considerato una durata	25	e vetustà anni	20
-------------------------------	----	-------------------	----

VALORE DI MERCATO MEDIO TRA A E B	€ 162.000,00 d% 5,63%
-----------------------------------	-----------------------

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 del bene pignorato**, con una superficie commerciale di circa **mq. 335,5** pari ad **€ 160.000,00 (arr.) (diconsi euro centosessantamila/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 **€ 24.000,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 136.000,00** (centotrentaseimila)

CAP. 9 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI PROPOSTO

9.1 TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Comune di Posina – C.F. - Fg. 3

- m.n. 747 sub 16 abitazione al piano terra e primo
- m.n. 747 sub 17 abitazione al grezzo al piano secondo
- m.n. 1120 garage al piano primo sotto strada

VALORE TOTALE € 136.000,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 136.000,00

CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

I beni immobili pignorati, per le caratteristiche strutturali e l'ubicazione in una zona a carattere prettamente agricolo, presentano una vendibilità media.

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

Reperiti i dati delle aggiudicazioni delle aste immobiliari degli ultimi anni, nel comune di Posina, ed effettuata un'analisi puntuale della natura e posizione degli immobili aggiudicati, è emerso che gli immobili oggetto di aste nel comune di Posina non risultano essere raffrontabili con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione.

Vicenza, li 25.07.2022

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio