

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-530459 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. 241/2023 R.G.

Promossa da

Giudice Delegato: dott.ssa Sonia Pantano.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) Procedura es. imm. n. 241/2023 R.G.

b) Giudice dott.ssa Sonia Pantano

c) Udienza ex art. 569 c.p.c. del 13.02.2024

d) Esperto arch. Marina Amaglio

e) Diritto pignorato: piena proprietà per 1/1 (pag. 4)

f) Tipologia bene : appartamento con autorimessa. (pag. 8-9-10-11)

g) Ubicazione: Montebello Vicentino via Borgolecco n. 26/28 (pag. 4)

h) dati catastali attuali: (pag. 4)

Comune di Montebello Vicentino – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 700 sub 52 – Cat. A/3 - Cl. 1 – vani 5,5 – Sup. Cat. mq. 106 totale escluse aree scoperte 104 mq. – Rend. € 340,86 – via Borgolecco – P. 2.
- m.n. 700 sub 4 – Cat. C/6 - Cl. 2 – Cons. mq. 9 – Sup. Cat. mq. 9 – Rend. € 14,414 – via Borgolecco n.28 – P.T.

i) Superficie: mq. 114,2 circa commerciali lordi (pag. 14)

j) Stato: scarso (pag. 11)

k) Situazione urbanistico/edilizia: non vi sono difformità interne (pag. 14-15)

l) Valore di mercato, OMV : € 50.000,00 (pag. 23)

m) valori medi aggiudicazioni precedenti: comparabile A) € 65.000 – comparabile B) € 50.000 - comparabile C) € 30.500 (pag. 20-21)

n) Valore di vendita forzata proposto : € 43.000,00 (pag. 23)

o) Vendibilità: scarsa (pag. 23)

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

r) Occupazione: l'immobile è occupato con contratto di comodato d'uso (pag. 17)

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Copie autorizzazioni edilizie
- 5 – Copia dell'atto di provenienza
- 6 - Certificati di residenza esecutato e residente
- 7 – Certificato di matrimonio
- 8 – Attestato di prestazione energetica
- 9 – Ricevute spedizioni

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 26.07.2023, 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 Anagrafe e Stato Civile del Comune di Montebello Vicentino
- 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,
- predisposizione APE

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.

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

RELAZIONE TECNICA

BENI IN MONTEBELLO VICENTINO

VIA BORGOLECCO N. 26/28 int. 4

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

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per i diritti pari a 1000/1000 di proprietà di:

Comune di Montebello Vicentino – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 700 sub 52 abitazione al piano secondo
- m.n. 700 sub 4 autorimessa

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per 1/1

Comune di Montebello Vicentino – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 700 sub 52 – Cat. A/3 - Cl. 1 – vani 5,5 – Sup. Cat. mq. 106 totale escluse aree scoperte 104 mq. – Rend. € 340,86 – via Borgolecco – P. 2.
- m.n. 700 sub 4 – Cat. C/6 - Cl. 2 – Cons. mq. 9 – Sup. Cat. mq. 9 – Rend. € 14,414 – via Borgolecco n.28 – P.T.

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 1280 – 1629; m.n. 1630; via Borgolecco; m.n. 565.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

M.N. 700 SUB 52

Il mappale n. 700 sub 52 risulta per variazione del 13.07.1982.

- In data 01.01.1992 vi è variazione del quadro tariffario.
- In data 09.11.2015 vi è superficie di impianto pubblicata -dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13.07.1982, prot. n. 105/16.

M.N. 700 SUB 4

Il mappale n. 700 sub 4 risulta per impianto meccanografico del 30.06.1987.

- In data 01.01.1992 vi è variazione del quadro tariffario.
- In data 27.07.2006 prat. n. VI0161154 vi è variazione per modifica identificativo n. 35493.1/2006.
- In data 09.11.2015 vi è superficie di impianto pubblicata - dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11.10.1972, prot. n. 000000109.

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

1) Con atto di compravendita del 18.01.2006 al n. 35.417 rep. e 8.160 racc. notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza il 09.02.2006 ai nn. 3974 R.G. e 2357 R.P. i signori:

vendono al signor :

la piena ed esclusiva proprietà di:

Comune di Montebello Vicentino – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 700 sub 52 – Cat. A/3 - Cl. 1 – vani 5,5 – Sup. Cat. mq. 106 totale escluse aree scoperte 104 mq. – Rend. € 340,86 – via Borgolecco – P. 2.
- m.n. 700 sub 4 – Cat. C/6 - Cl. 2 – Cons. mq. 9 – Sup. Cat. mq. 9 – Rend. € 14,414 – via Borgolecco n.28 – P.T.

Che dichiara di essere coniugato nel regime patrimoniale dello stato di appartenenza.

SERVITU'

Vi è servitù di passaggio citata nell'atto in data 02.04.1969 rep. n. 16336 del notaio I. Dianese di Lonigo atto ivi registrato il 17.04.1969 al n. 169 vol. 117 e trascritto a Vicenza il 02.05.1969 ai nn. 4238/3300 R.G./R.P., quale diritto costituito a favore del m.n. 75/a (retrostante l'area di sedime del fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari compravendute) ed a carico del m.n. 75/b (area di sedime del fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari compravendute), con il possesso immediato, con una proporzionale quota di comproprietà pari a 53,41/1000 dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

2) Atto di compravendita n. 113.411 rep. notaio Bruno Zambon di Arzignano del 19.11.1991, trascritto a Vicenza il 12.12.1991 ai nn. 19.294 R.G. e 12.916 R.P., i beni immobili oggetto di relazione vengono venduti da ... ai signori:

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE





APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel comune di Montebello Vicentino, in un'area di edificazione a carattere residenziale prossima al centro del paese.

L'area risulta costituita essenzialmente da edifici condominiali, risulta ben servita da negozi e istituti scolastici primari e secondari, l'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è posto lungo via Borgolecco, con medio traffico veicolare.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale con destinazione d'uso mista residenziale e commerciale, costituito da tre corpi contigui con forma ad H, con due diversi accessi e vani scala corrispondenti al civico 26 e 28, con sviluppo su cinque piani fuori terra di cui uno seminterrato, sovrapposti, l'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo con accesso dal civico 26. L'accesso alle autorimesse è sia diretto dallo spazio esterno che interno dai due vani scala, l'autorimessa in oggetto è accessibile internamente dal civico 28.

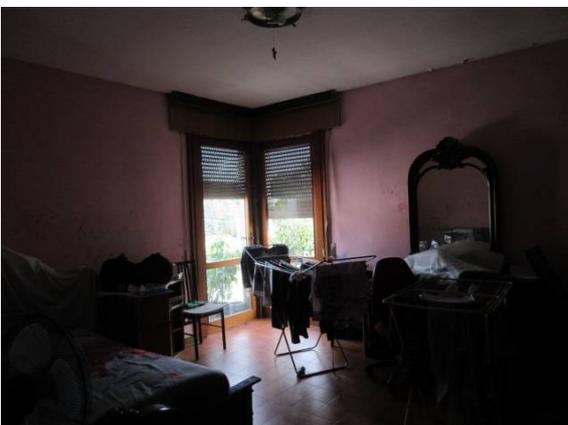
Il fabbricato è stato costruito, come descritto nel verbale di collaudo, su fondazione continua in c.a. costituita da travi rovesce, struttura portante in elevazione formata da pilastri, travi, piattabande in c.a., murature di tamponamento in blocchi di cotto (bimattoni).

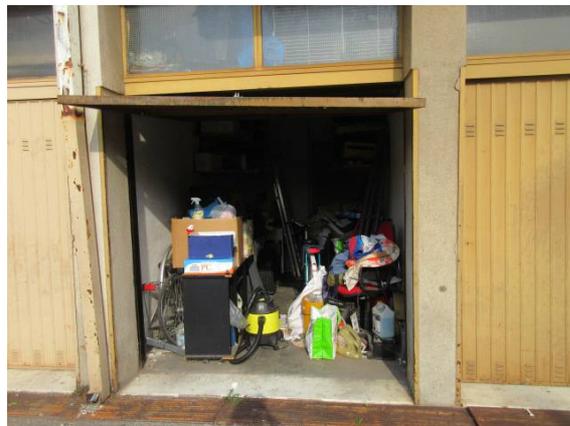
I solai sono in latero-cemento, la copertura è costituita da un solaio in latero-cemento con manto superiore di coppi in cemento.

L'unità immobiliare, abitazione, è posta al piano secondo dell'edificio, mentre il vano autorimessa è posto al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un soggiorno-pranzo, una cucina ed un corridoio sul quale si aprono un bagno, tre camere ed un piccolo ripostiglio, l'appartamento si affaccia su tre terrazze. Al piano seminterrato vi è l'autorimessa composta da un unico vano con pavimento in cemento.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE





Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di basso livello e necessita di un completo intervento di ristrutturazione.

Internamente le finiture risultano essere di basso livello con serramenti in legno, tapparelle in pvc, pavimenti in piastrelle, porte interne in legno e vetro.

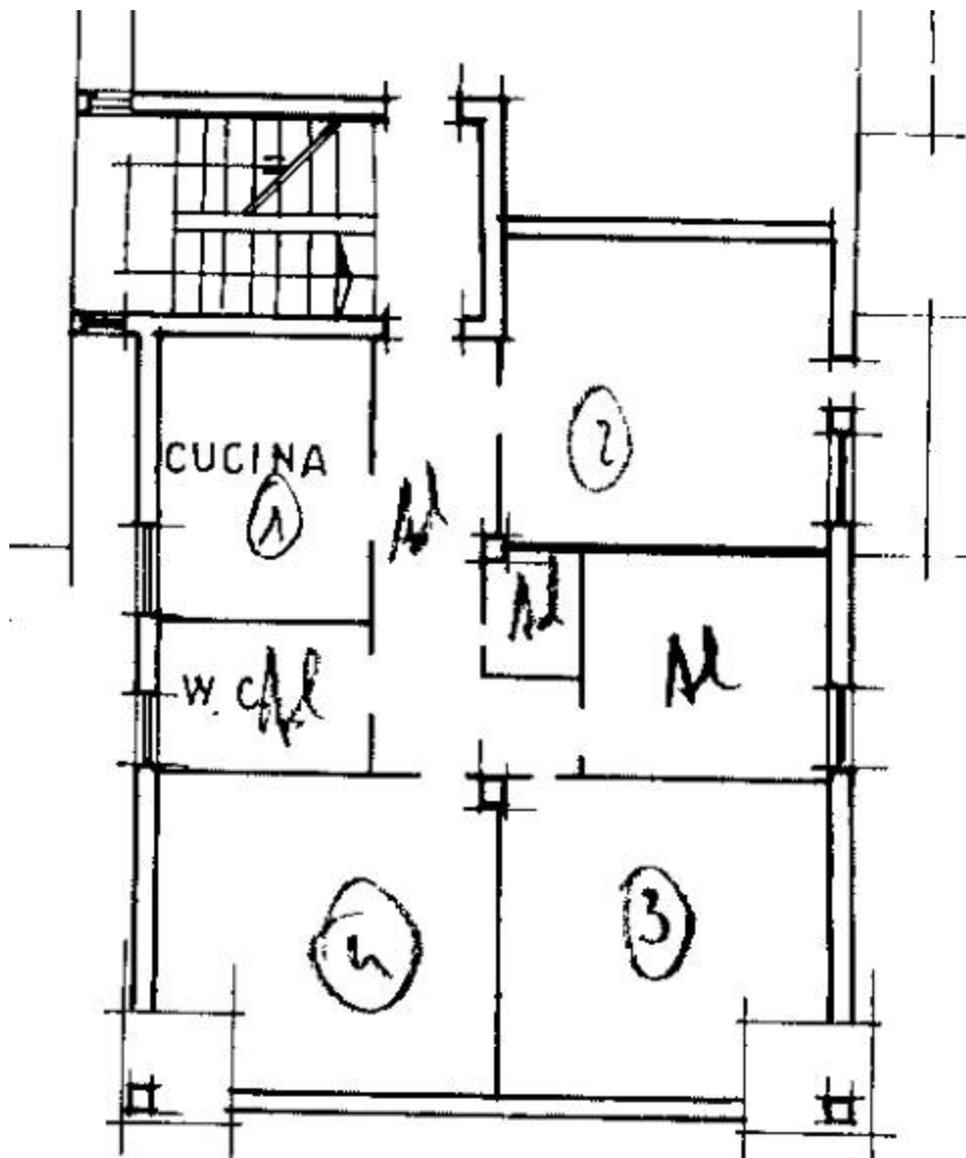
Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti, ma non a norma e necessitano di rifacimento.

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti a piastra. La caldaia è in pessime condizioni e mai mantenuta e a detta del residente non produce più acqua calda sanitaria.

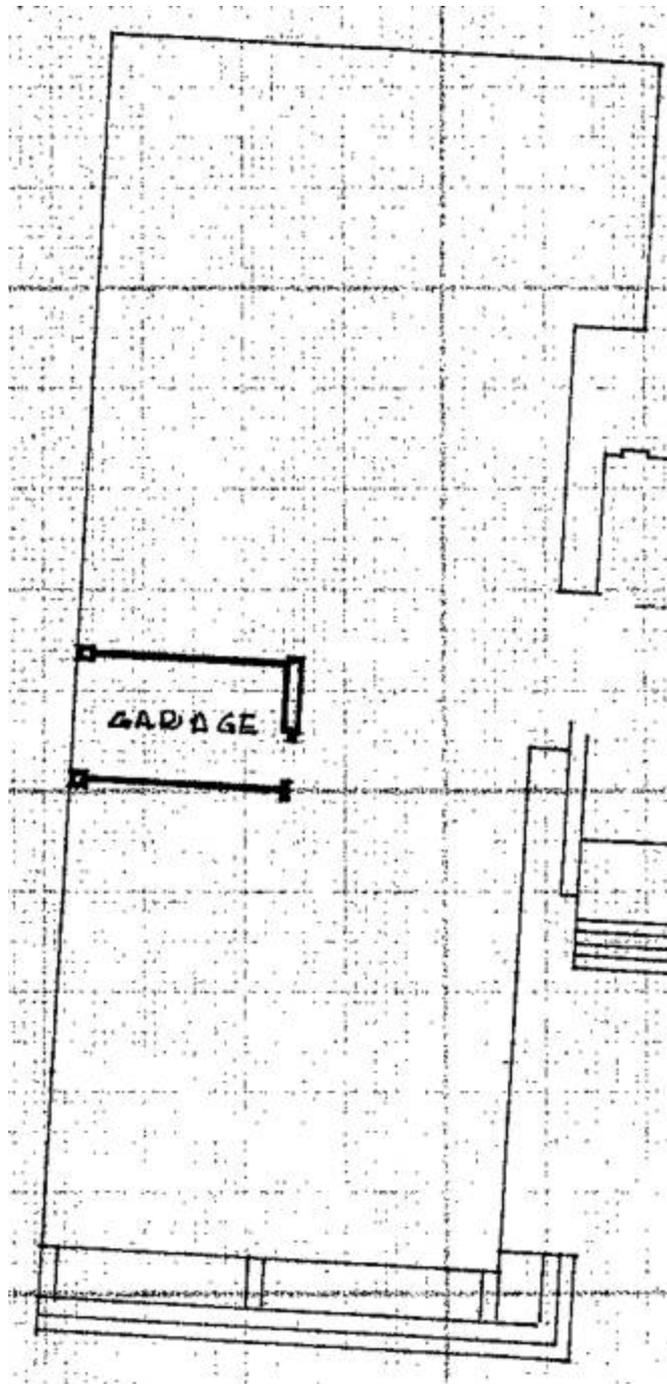
Il vano al piano seminterrato ha pavimento in cemento, l'impianto elettrico è presente, il vano è chiuso verso lo spazio esterno con un basculante in ferro, verso il vano scale da una porta in legno.

All'atto del sopralluogo erano presenti alcune infiltrazioni di umidità sulle murature ed in bagno parte del rivestimento in piastrelle è mancante.

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO PIANO SECONDO



PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA PIANO TERRA



2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	107	1	107
Terrazze	5,6	0,3	1,7
Autorimessa	11	0,5	5,5
Totale			114,2

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n. 45 del 31/10/2012 e successivi aggiornamenti, l'area viene individuata in ZTO B1/2 "zona residenziale di completamento" art 20 delle N.T.O. ed è soggetta a Vincolo Idrogeologico-forestale.



Art. 20 - ZONA "B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.
3. L'indicazione di allineamenti obbligatori riportata nelle tavole di P.I. comporta l'obbligo di mantenere e/o di ricostruire gli organismi edilizi con caratteristiche conformi all'edilizia circostante e con il mantenimento degli attuali allineamenti lungo la strada.

ZONA "B" (1 e 2) COMPLETAMENTO EDILIZIO			
Modalità attuative	IED		
Indice di edificabilità fondiaria		1	2
	mc/mq	2,00	1,50
Rapporto di copertura massimo	%	35%	
Altezza massima della fronte dei fabbricati	m	7,50	
Indicazioni particolari:	- Per la zona compresa B2 n. 53, compresa tra via Trento e via Vigazzolo, è ammessa una volumetria non superiore a 1.600 mc; - Per la zona B2 n. 54 in località Agugliana, l'indice di edificabilità fondiaria è ridotto a 1,2 mc/mq		

3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero edificio condominiale risulta edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n. 589 rilasciata dal Comune di Montebello Vicentino in data 29.08.1968 per "la costruzione di un fabbricato in via Borgolecco.
- Permesso di abitabilità del 01.03.1971 relativo alla costruzione di uno stabile in Borgolecco mappale n. 75b e 566b del foglio 5A da adibirsi ad uso abitazioni e negozi.

3.3 DIFFORMITA'

All'atto del sopralluogo non sono emerse difformità tra la documentazione comunale e catastale acquisita e lo stato dei luoghi rilevato all'atto del sopralluogo.

CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Dalle informazioni reperite presso il Comune di Montebello Vicentino, Ufficio Anagrafe risulta che l'appartamento in via Borgolecco n. 26, identificato catastalmente con il fg. 5, mappale n. 700 sub 52, è occupato da:

con contratto di comodato stipulato il 19.04.2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 23.05.2019 al n. 2112 serie 3 Atto privato.

Il contratto non comprende il m.n. 700 sub 4 – C/6 del fg. 5.

Il proprietario non risulta più residente in Montebello Vicentino in via Borgolecco 26 int. 4, dalla data del 11.09.2010 per emigrazione nel comune di Ceggia.

CAP. 5 INFORMAZIONI ANAGRAFE

5.1 CERTIFICATO DEMOGRAFICO

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Ceggia (VE) da me interpellato per l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del signor ha certificato che risulta avere contratto matrimonio con nel comune di Dhaka (Bangladesh) e che non vi sono annotazioni.

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza del 09.02.2006 ai nn. 3975 R.G. e 921 R.P. derivante da contratto di mutuo del 18.01.2006 n. 35418 rep. e 8161 racc. del notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza a favore di:

Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza

e a carico di :

importo dell'ipoteca € 270.000,00,

importo capitale € 135.000,00,

durata del mutuo: anni 25.

Beni: quelli oggetto di esecuzione.

Debitore non datore di ipoteca:

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza del 12.07.2023 ai n.ri 15.778 R.G. e 11.528 R.P. derivante da atto giudiziario del 13.06.2023 al n. 1939/2023 cron.del Tribunale di Vicenza a favore di:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli

e a carico di :

Comune di Montebello Vicentino – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 700 sub 52 – Cat. A/3 - Cl. 1 – vani 5,5 – Sup. Cat. mq. 106 totale escluse aree scoperte 104 mq. – Rend. € 340,86 – via Borgolecco – P. 2.
- m.n. 700 sub 4 – Cat. C/6 - Cl. 2 – Cons. mq. 9 – Sup. Cat. mq. 9 – Rend. € 14,414 – via Borgolecco n.28 – P.T.

CAP. 7 SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

7.1 GESTIONE CONDOMINIALE

Il condominio San Marco, nel quale sono inseriti l'appartamento e l'autorimessa oggetto di esecuzione, viene gestito dall'Agenzia Frigotto Amministrazioni che mi ha comunicato:

- 1) che le spese medie annue sono all'incirca di € 650.
- 2) che l'importo annuo delle spese ordinarie per l'anno 2023 è di € 656,22.
- 3) che vi è a carico dell'esecutato un debito per spese arretrate non pagate di € 3.976,41.
- 4) che non vi sono spese straordinarie deliberate.

7.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 108061/2023 e risulta valido fino alla data del 16/10/2033 (vedi allegati). L'immobile risulta in classe energetica F.

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 simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre, a fronte di una situazione anomala, ho verificato infatti che negli ultimi anni sono stati oggetto di vendita forzosa 9 appartamenti nel medesimo condominio, dei quali 6 nei soli anni 2021-2022-2023, ho ritenuto opportuno trattare come beni immobili comparabili gli appartamenti oggetto di aste recenti, considerando perciò tali prezzi di aggiudicazione come valori medi di mercato.

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: Agenzia delle Entrate OMI

Area di Montebello Vicentino	Tipologia: Appartamento
Prezzo medio di vendita 2021	€ 895,00
Prezzo medio di vendita 2022	€ 900,00

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Esecuzione Immobiliare n. 394/2020 R.G.

Asta del 16.12.2021. Prezzo di aggiudicazione € 65.000,00

Comune di Montebello Vicentino, C.F. fg. 5

- m.n. 700 sub 54 Cat. A/3, Cl. 1, via Borgolecco n. 26 P. 2, vani 5,5, Sup. Cat. Tot. mq. 108

R.C. Euro 340,86

- m.n. 700 sub 6 – Cat. C/6, Cl. 2, Borgolecco n. 28, P.T., cons. mq. 9, R.C. Euro 14,41

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Esecuzione Immobiliare n. 224/2021 R.G.

Asta del 30.03.2023. Prezzo di aggiudicazione € 50.000,00

Comune di Montebello Vicentino, C.F. fg. 5

- m.n. 700 sub 44 Cat. A/3, Cl. 1, via Borgolecco n. 28 P. 3, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 117

R.C. Euro 402,84

- m.n. 700 sub 8 – Cat. C/6, Cl. 2, Borgolecco n. 28 – P.T., cons. mq. 9, R.C. Euro 14,41

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Esecuzione Immobiliare n. 385/2021 R.G.

Asta del 11.11.2022. Prezzo di aggiudicazione € 30.500,00

Comune di Montebello Vicentino, C.F. fg. 5

- m.n. 700 sub 38 Cat. A/3, Cl. 1, via Borgolecco n. 26 P. 4, vani 6,5, R.C. Euro 402,34

TABELLA DEI DATI				
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	MONTEBELLO VICENTINO	via Borgolecco	26-28
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	via Borgolecco	via Borgolecco	via Borgolecco	Via Borgolecco
Prezzo totale (euro)	€ 65.000,00	€ 50.000,00	€ 30.500,00	
Data (mesi)	22	7	11	0
Superficie principale (m2) SEL	108	111,13	115,15	107
Balconi Portico (m2)	6	6	0	6
cantina - soffitta (m2)	0	0	0	0
Autorimessa (m2)	11	11	0	11
giardino (m2) 10%	0	0	0	0
Bagni	1	1	1	1
Livello di piano (n)	2	3	4	2
Stato di manutenzione (n)*	2	1	1	1
Posizione (n)	1	1	2	1

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-0,6%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/soffitta	40,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Saggio della posizione	0,50%

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	- € 30,26	euro/mese	
Prezzo data B	- € 23,28	euro/mese	
Prezzo data C	- € 14,20	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 118,51	euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 118,51	euro/m2	€ 118,51
Prezzo sup. princ. C	€ 118,51	euro/m2	SEL
Prezzo liv. piano A	€ 323,38	euro/piano	
Prezzo liv. piano B	€ 248,76	euro/piano	
Prezzo liv. piano C	€ 151,74	euro/piano	
Prezzo posizione. A	€ 323,38	euro/posizione	
Prezzo posizione. B	€ 248,76	euro/posizione	
Prezzo posizione. C	€ 151,74	euro/posizione	
Prezzo balconi/portico	€ 35,55	euro/m2	
Prezzo autorimessa	€ 35,35	euro/m2	
Prezzo cantina/soffitta	€ 35,35	euro/m2	
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)		€ 65.000,00		€ 50.000,00		€ 30.500,00	
Data (mesi)	22	€ 665,74	7	€ 162,94	11	€ 156,19	
Superficie principale (m2)	108	-€ 118,51	111,13	-€ 489,45	115,15	-€ 965,87	107
Balconi/portico (m2)	6	€ 0,00	6	€ 0,00	0	€ 213,32	6
Autorimessa (m2)	11	€ 0,00	11	€ 0,00	0	€ 651,81	11
Cantina/soffitta (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 15.000,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Livello di piano	2	€ 0,00	3	-€ 248,76	4	-€ 303,48	2
Posizione	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 151,74	1
Prezzo corretto		€ 50.547,22		€ 49.424,73		€ 30.100,23	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B	€ 49.985,98	Divergenza	2,27%
Valore unitario €/m2	€ 437,71	VERO	< 10%

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

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. 114,2** pari ad **€ 50.000,00 (arr.) (diconsi euro cinquantamila/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 **€ 7.500,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 42.500,00** (quarantaduemilacinquecento)

CAP. 9 PREZZO D'ASTA PROPOSTO DEGLI IMMOBILI

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 Montebello Vicentino – Catasto fabbricati – Fg. 5

- m.n. 700 sub 52 abitazione
- m.n. 700 sub 4 autorimessa

VALORE TOTALE € 42.500,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 43.000,00

CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita del bene pignorato per le caratteristiche degli immobili e la loro ubicazione è bassa.

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

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Montebello Vicentino, nell'area prossima all'immobile oggetto di relazione e per immobili con eguale destinazione, emerge che il valore unitario ponderato €/mq calcolato sui valori di aggiudicazione risulta essere pari ad **€/mq 437,46**.

COMUNE DI MONTEBELLO									
Abitazioni - Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno E.I.	n. E.I.	Tipologia	Localizzazione	prezzo perizia €	data asta	base d'asta ultima asta €	prezzo aggiudicazione	m ² sup. comm.	Val. €/m ²
2017	41	appartamento	Via Lungo Chiampo, 76/	59.600,00	02/25/2020	44.700,00	33.600,00	85,00	395,29
2020	394	appartamento	Via Borgolecco, 26	55.000,00	12/16/2021	55.000,00	65.000,00	115,30	563,75
2021	355	appartamento	Via Generale Vaccari,39	71.500,00	03/16/2023	71.500,00	53.630,00	98,30	545,57
2021	385	appartamento	Via Borgolecco, 26	40.606,00	11/11/2022	40.606,00	30.500,00	115,00	265,22
2021	224	appartamento	Via Borgolecco, 28	65.900,00	03/30/2023	65.900,00	50.000,00	118,40	422,30
Valore ponderato su aggiudicazione €/m²							232.730,00	532,00	437,46

Vicenza, li 18.10.2023

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio