

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza  
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240  
Tel. 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. 161/2022 R.G.

Giudice Delegato: dott.ssa Sonia Pantano.



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) Procedura es. imm. n. 161/2022 R.G.

b) Giudice dott.ssa Sonia Pantano

c) Udienza ex art. 569 c.p.c. del 13.12.2022

d) Esperto arch. Marina Amaglio

e) Diritto pignorato: intera proprietà (pag. 4)

f) Tipologia bene : edificio unifamiliare con cantine ed autorimessa. (pag. 8-9-10)

g) Ubicazione: Bressanvido (VI) via A. Moro n. 13 (pag. 4)

h) dati catastali attuali: (pag. 4)

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

- m.n. 465 sub 3 – Cat. A/7 - Cl. 2 – vani 10 – Sup. Cat. mq. 320 totale escluse aree scoperte 312 mq. – Rend. € 929,62 – via Aldo Moro n.4 – P.T.1
- m.n. 465 sub 4 – Cat. C/6 - Cl. 2 – Cons. mq. 39 – Sup. Cat. mq. 40 – Rend. € 42,30 – via Aldo Moro – P.T.

i) Superficie: mq. 295,5 circa commerciali lordi (pag. 11)

j) Stato: medio (pag. 10)

k) Situazione urbanistico/edilizia: non vi sono difformità (pag. 13-14-15)

l) Valore di mercato, OMV : € 258.000,00 (pag. 24)

m) Valore di vendita forzata proposto: € 180.000,00 (pag. 25)

n) Vendibilità: media (pag. 25)

o) Possibili interessati: non vi sono attualmente richieste

p) Occupazione: l'immobile è occupato dagli esecutati (pag. 16)

## 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 e stato di famiglia eseguiti
- 7 – Certificati anagrafici
- 8 – Attestato di prestazione energetica
- 9 – Ricevute spedizioni

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 15.06.2022, 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,
- reperimento certificati all'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bressanvido
- 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 BRESSANVIDO  
VIA ALDO MORO N. 13

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

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per la quota 3/4

per la quota 1/4 di:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

- m.n. 465 sub 3 abitazione al piano terra e primo
- m.n. 465 sub 4 autorimessa

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la quota 3/4

per la quota 1/4

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

- m.n. 465 sub 3 – Cat. A/7 - Cl. 2 – vani 10 – Sup. Cat. mq. 320 totale escluse aree scoperte 312 mq. – Rend. € 929,62 – via Aldo Moro n.4 – P.T.1

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 785 su due lati; via A. Moro; m.n. 465 sub 4.

- m.n. 465 sub 4 – Cat. C/6 - Cl. 2 – Cons. mq. 39 – Sup. Cat. mq. 40 – Rend. € 42,30 – via Aldo Moro – P.T.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 465 sub 3 su tre lati; m.n. 785.

Il fabbricato insiste su di un lotto di terreno catastalmente individuato in Comune di Bressanvido al fg 2 m.n. 465 Ente Urbano di mq 371.

### 1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

**A)** Al Catasto Fabbricati i mappali m.n. 465 sub 3 e sub 4 risultano per variazione del 30.04.2004 pratica n. VI0108056 per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni.

- In data 30.04.2005 pratica n. VI0100872 vi è variazione di classamento.

- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

**B)** Al Catasto Terreni era originariamente all'impianto meccanografico del 03.03.1974 il m.n. 60 di mq. 31.465.

- In data 27.02.1986, per frazionamento n. 176 il m.n. 60 diventa di mq. 29.410.

- In data 27.02.1986, per frazionamento n. 1576 il m.n. 60 genera il m.n. 465 di mq. 811.

- In data 12.03.2004 pratica n. VI0057771, per frazionamento il m.n. 465 genera il m.n. 785 e diventa di mq. 371.

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

1) Con atto di compravendita del 24.11.1976 al n. 82.763 rep. notaio Mario Boschetti, trascritto a Vicenza il 18.02.1977 ai nn. 1812 R.G. e 1516 R.P. il Comune di Bressanvido vende al signor la seguente unità immobiliare:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni – Sez. A - Fg. 2

- m.n. 465 (ex 60/a-a) di are 8.11

2) Con certificato di denunciata successione del 01.04.1999 n. 122/3 Ufficio del Registro di Vicenza, trascritto a Vicenza il 30.10.1999 ai nn. 25089 R.G. e 17386 R.P. per morte di la quota di 1/2 dei seguenti beni:

Comune di Bressanvido (VI) C.F.

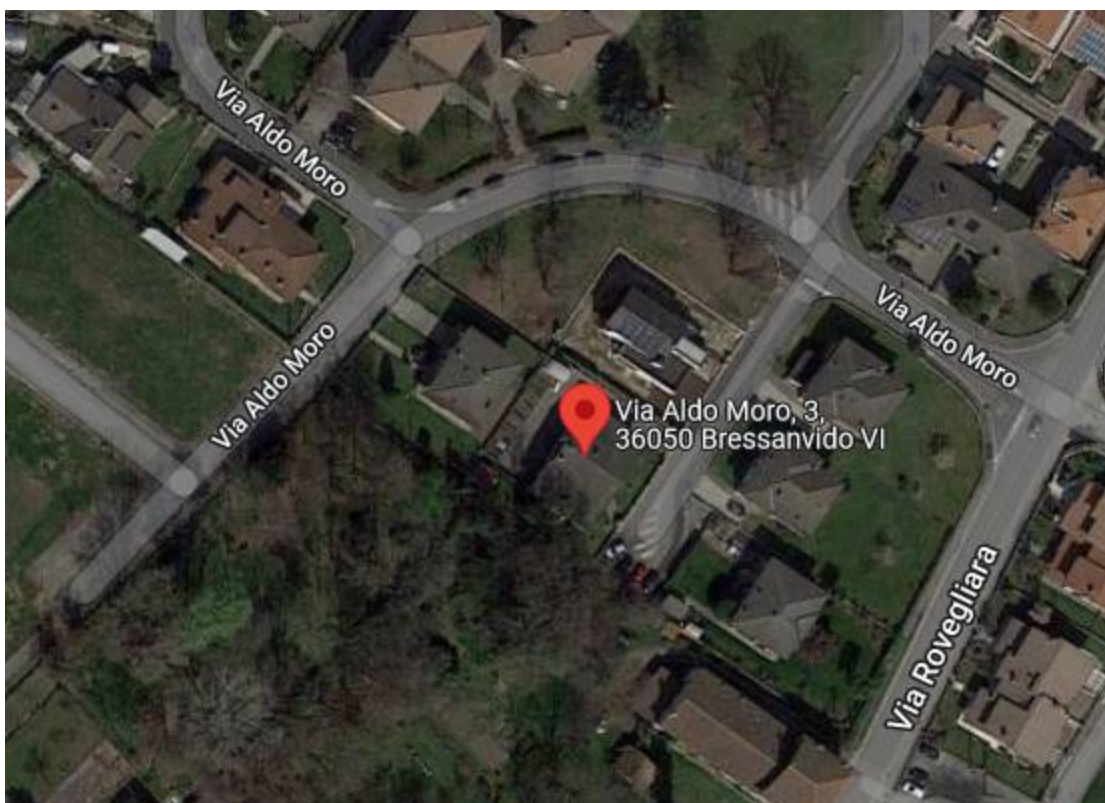
Protocollo n. 77 anno 1980 – C/6

Protocollo n. 78 anno 1980 – A/7

vengono devoluti per legge 1/2 ciascuno al coniuge e al figlio:

Non vi è la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



## 2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



### CASA UNIFAMILIARE CON AREA ESTERNA

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

L'area risulta costituita essenzialmente da case uni/bifamiliari con giardino e da piccoli condomini. L'edificio oggetto di esecuzione è posto lungo via Aldo Moro, in una strada secondaria, a fondo cieco, ad uso esclusivo delle abitazioni presenti.

Il fabbricato ha sviluppo su due piani fuori terra, sovrapposti: piano rialzato e piano seminterrato.

L'edificio è inserito in due lotti di terreno utilizzati: per il m.n. 465 come sedime dell'edificio e come spazio scoperto per l'accesso pedonale all'appartamento; mentre il m.n. 785, che non rientra nel pignoramento, rappresenta egualmente l'area scoperta del fabbricato e permette l'accesso carraio all'autorimessa.

L'unità immobiliare, abitazione oggetto di pignoramento, è posta al piano rialzato dell'edificio, con accesso diretto dall'area scoperta m.n. 465 attraverso un ampio portico, mentre per mezzo di un vano scala interno, si accede al piano seminterrato dove sono situati i vani taverna, cantina ed una autorimessa che ha anche accesso diretto dallo spazio esterno scoperto, non pignorato, m.n. 785.

L'appartamento è composto al piano rialzato da un ampio spazio aperto di ingresso, soggiorno, cucina ed un soppalco accessibile per mezzo di una scala in legno, un disimpegno dà accesso alla zona notte con tre camere, due bagni ed un ripostiglio.

Al piano seminterrato vi sono due vani ripostiglio, un corridoio (ora utilizzato come piccola cucina), un bagno, un vano centrale termica ed una autorimessa.

Lo spazio esterno oggetto di pignoramento (m.n. 465) consiste in un giardino lungo i prospetti Est e Sud dell'edificio, mentre l'area scoperta non pignorata (m.n. 785 di mq. 440) ha sviluppo lungo i fronti Nord ed Ovest del fabbricato, è per buona parte pavimentata e consente l'accesso carraio all'edificio e la manovra di entrata/uscita dall'autorimessa.

#### PIANO INTERRATO





PIANO RIALZATO



## STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di livello medio.

Internamente le finiture presentano serramenti in legno e vetro camera, oscuranti in legno, pavimenti in legno e ceramica, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente e misto, parte con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio e parte con termoconvettori.

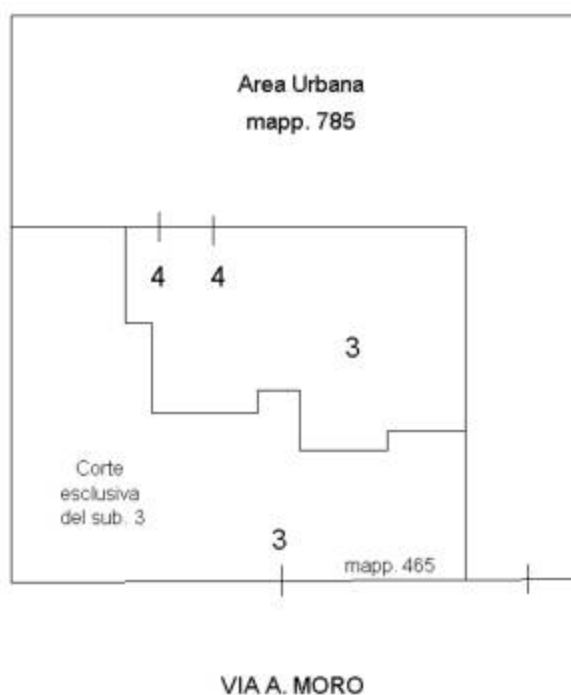
Il piano seminterrato ha pavimento in piastrelle, l'impianto elettrico ed idrico sono presenti, l'accesso diretto dell'autorimessa dallo spazio esterno è chiuso con due basculanti.

## 2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

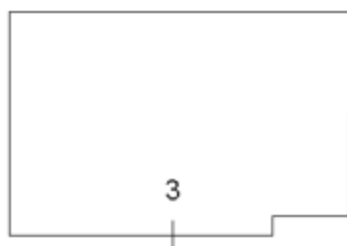
Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	180	1	181
Portico - balcone	27	0,3	8,1
Piano Interrato	180	0,5	90
Area scoperta	164	0,1	16,4
Totale			295,5

## ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

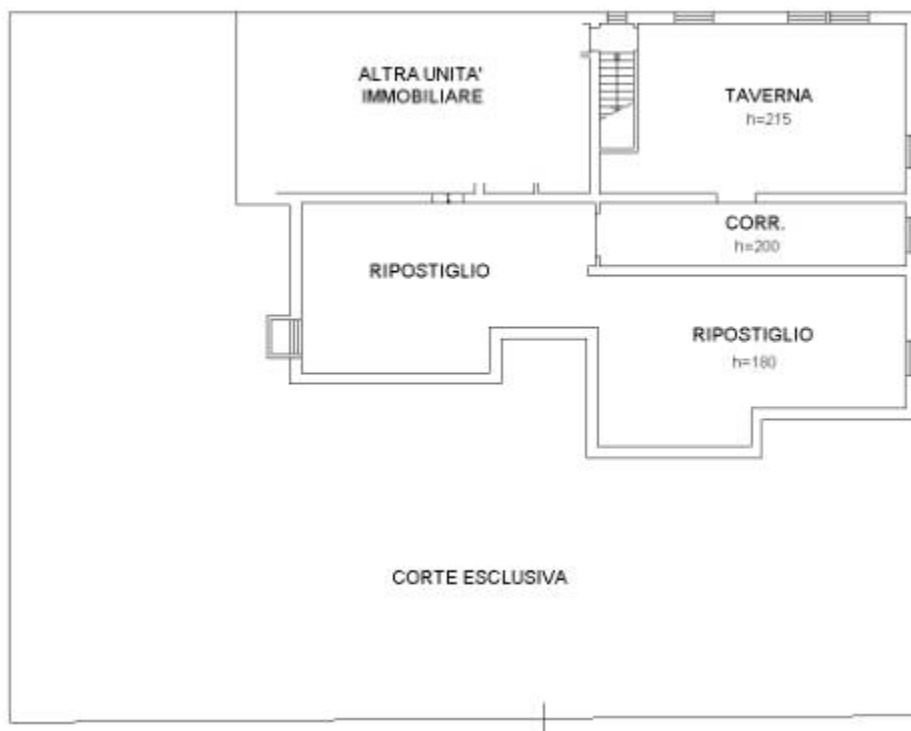
### PIANO TERRA (seminterrato)



PIANO PRIMO (rialzato)



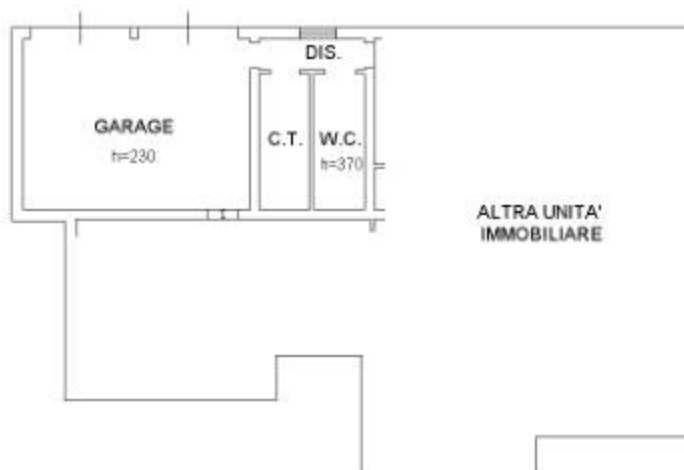
PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA (seminterrato)



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO (rialzato)



PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA



### 3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Approvato con D.C.C. n.13 del 25/03/2019, l'area viene individuata in ZTO C1/1,5 "insediamenti residenziali di espansione".

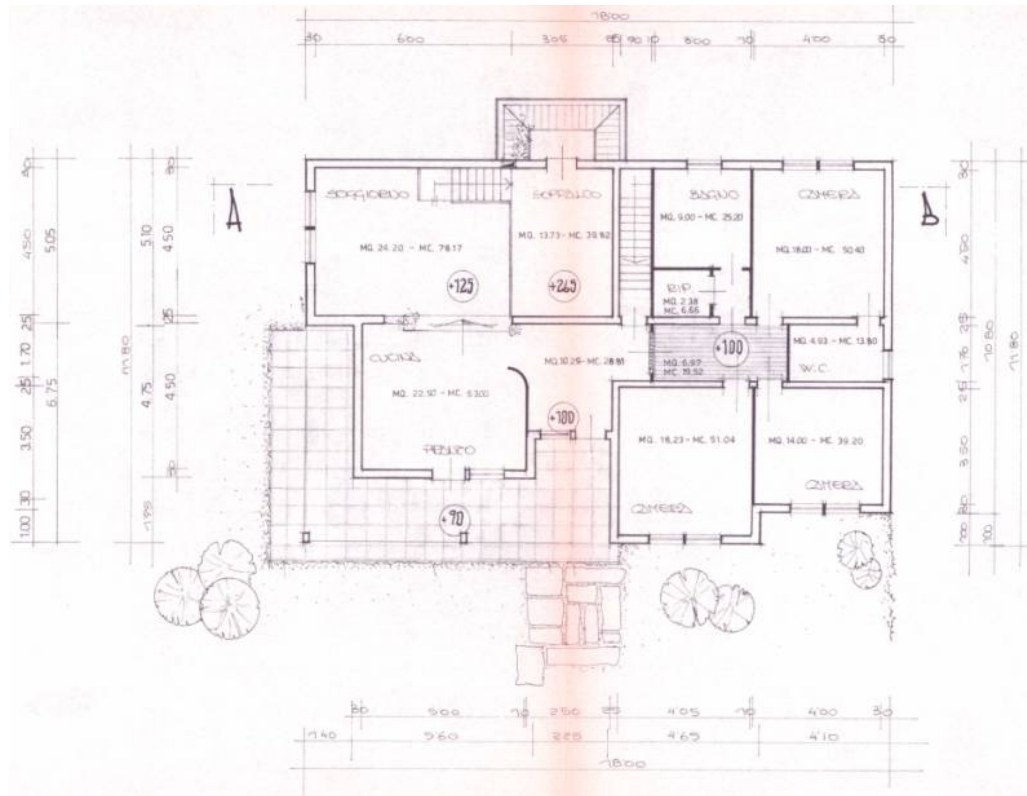


### 3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

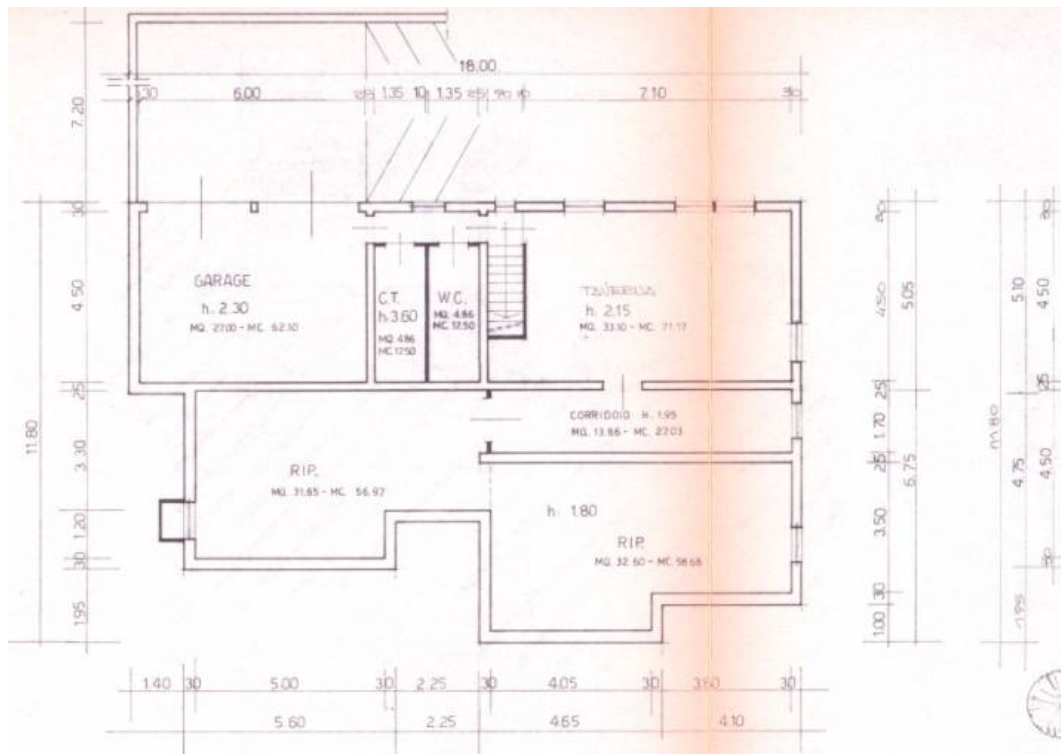
Il Comune di Bressanvido ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie per l'intero fabbricato:

- Concessione edilizia prat. n. 8 prot. n. 647, rilasciata al signor Bottoni Francesco dal Comune di Bressanvido in data 13.04.1977 per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.
- Certificato di abitabilità del 06.06.1980.
- Concessione in sanatoria n. 116/90 del 19.10.1990 n. 5242 prot. per "ampliamento di edificio residenziale e ristrutturazione di una porzione di esso; modifiche prospettiche".
- Certificato di abitabilità del 19.10.1990.

PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATO APPARTAMENTO PIANO RIALZATO



PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATO PIANO SEMINTERRATO



### 3.3 DIFFORMITA'

All'atto del sopralluogo non sono emerse difformità sia con la documentazione comunale che catastale acquisita.

Devo evidenziare che eventuali difformità relative alla posizione dell'edificio rispetto ai confini di proprietà e alle distanze dai fabbricati nonché dalla strada di accesso non sono state oggetto di verifica in quanto l'incarico non comprende la verifica dei confini.

Pertanto i confini attuali potrebbero anche non essere esatti o comunque non corrispondenti ai confini di proprietà.

## CAP. 4 STATO DI POSSESSO

### 4.1 OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai proprietari ed eseguiti.

## CAP. 5 INFORMAZIONI ANAGRAFE

### 5.1 CERTIFICATO DEMOGRAFICO

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

## CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

**1)** Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza del 24.02.2009 ai nn. 3934 R.G. e 728 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.01.2009 n. 8.321 rep. e n. 4.046 racc. del notaio Andrea Martini di Vicenza  
importo dell'ipoteca € 360.000,00,

importo capitale € 200.000,00,

durata del mutuo: anni 15 e 1 mese.

Beni colpiti:

Comune di Bressanvido (VI) – C.F. - Fg. 2

m.n. 465 sub 3

m.n. 465 sub 4

**2)** Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza del 15.03.2010 ai nn. 5712 R.G. e 1075 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17.02.2010 n. 10.451 rep. e n. 5.227 racc. del notaio Andrea Martini di Vicenza

importo dell'ipoteca € 270.000,00,

importo capitale € 150.000,00,

durata del mutuo: anni 18 e 12 giorni.

Beni colpiti:

Comune di Bressanvido (VI) – C.F. - Fg. 2

m.n. 465 sub 3

m.n. 465 sub 4

**3)** Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza del 30.12.2010 ai nn. 27572 R.G. e 5918 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.12.2010 n. 12.025 rep. e n. 6.211 racc. del notaio Andrea Martini di Vicenza

importo dell'ipoteca € 180.000,00,

importo capitale € 100.000,00,

durata del mutuo: 181 mesi.

Beni colpiti:

Comune di Bressanvido (VI) – C.F. - Fg. 2

m.n. 465 sub 3

m.n. 465 sub 4



**4)** Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita a Vicenza il 30.05.2022 ai n.ri 12.244 R.G. e 8.813 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 30.03.2022 al n. 1698 rep..

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza

Beni iscritti:

Comune di Bressanvido (VI) – C.F. - Fg. 2

m.n. 465 sub 3

m.n. 465 sub 4

**NOTA:** nel pignoramento non è stato incluso il m.n. 785 – area urbana di mq. 440 che risulta essere parte dell'area scoperta del fabbricato e che permette l'accesso carraio all'autorimessa.

## CAP. 7 SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

### 7.1 GESTIONE CONDOMINIALE

L'immobile non risulta in situazione di condominio.

### 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: 104703/2022 e risulta valido fino alla data del 08.11.2032 (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 30% per il calcolo del valore d'asta.

<b>Determinazione saggio di rivalutazione/svalutazione</b> Fonte: Borsa Immobiliare	
Area di Bressanvido	Tipologia: Appartamento
Prezzo medio di vendita 2020	€ 1.350,00
Prezzo medio di vendita 2021	€ 1.350,00

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

A) Comune di Bressanvido, C.F. Fg. 1

m.n. 1332 sub 1 graff. 1332 sub 2 Cat. A/7, Cl. 2 contrà Giudea n. 6, P.T.1, vani 6,5, Sup. Cat.

mq. 170, R.C. Euro 604,25;

m.n. 1332 sub 3 Cat. C/6, Cl. 2, P.T, sup. mq. 24 Sup. Cat. mq. 26, R.C.6 Euro 26,03;

B) Comune di Bressanvido, C.T. Fg. 1 per la quota indivisa di 1/2

m.n. 1330 di are 0,49 RD € 0,49 RE € 0,25

Atto di compravendita del 04.11.2021 n. 234.789 rep. notaio Giuseppe Fietta. Valore dichiarato

€ 305.570,00

**IMMOBILE COMPARABILE - B -**

Comune di Bressanvido, C.F. Fg. 5

A) m.n. 1058 sub 4 graff. sub 5 Cat. A/7, Cl. 2 via don Carlo Gnocchi, P.T.1, vani 8,5, Sup. Cat.

mq. 194, R.C. Euro 790,18;

B) m.n. 1058 sub 6 Cat. C/6, Cl. 2, via don Carlo Gnocchi, P.T, sup. mq. 10 Sup. Cat. mq. 22,

R.C. Euro 20,61;

Atto di compravendita del 31.05.2022 n. 13.824 rep. notaio Gaia Boschetti.

Valore dichiarato € 318.500,00

**IMMOBILE COMPARABILE - C -**

Comune di Bressanvido, C.F. Fg. 5

A) m.n. 668 sub 9 Cat. A/7, Cl. 2 via 25 Aprile n.16, P.S1.T.1, vani 10,5, R.C. Euro 976,10;

B) m.n. 668 sub 8 Cat. C/6, Cl. 2, via 25 Aprile n.16, P.S1.T, sup. mq. 34, R.C. Euro 36,88;

Atto di compravendita del 22.10.2018 n. 63.912 rep. notaio Domenico Pulejo.

Valore dichiarato € 240.000,00

**TABELLA DEI DATI**

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	BRESSANVIDO	Via A. Moro	13
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	Contrà Giudea	via don C. Gnocchi	Via 25 Aprile	Via Moro
Prezzo totale (euro)	€ 305.570,00	€ 318.500,00	€ 240.000,00	
Data (mesi)	11	6	47	180
Superficie principale (m2) SEL	174	155	195	123
Balconi Portico (m2)	3	20	8,4	27
Posto auto (m2)	0	0	0	0
Autorimessa – cantina - soffitta (m2)	37	26	108	180
giardino (m2) 10%	265	266	166	164
Bagni	2	3	2	3
Livello di piano (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)*	4	4	3	1
Posizione (n)	3	3	3	4

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

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	<b>0%</b>
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto	35,00%
Rapporto mercantile della auto. cant. soff.	50,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 40.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 15.000,00
Saggio della posizione	0,50%

## ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.747,11	euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.978,26	euro/m2	<b>€ 394,68</b>
Prezzo sup. princ. C	€ 1.215,07	euro/m2	SEL
Prezzo liv. piano A	€ 1.520,25	euro/piano	
Prezzo liv. piano B	€ 1.584,58	euro/piano	
Prezzo liv. piano C	€ 1.194,03	euro/piano	
Prezzo posizione. A	€ 1.520,25	euro/posizione	
Prezzo posizione. B	€ 1.584,58	euro/posizione	
Prezzo posizione. C	€ 1.194,03	euro/posizione	
Prezzo balconi/portico	€ 223,89	euro/m2	
Prezzo autorimessa, cantina	€ 373,15	euro/m2	
Prezzo Giardino 10%	€ 74,63	euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 40.000,00		
Bagno	€ 3.000,00		

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 305.570,00		€ 318.500,00		€ 240.000,00	
Data (mesi)	11	€ 0,00	6	€ 0,00	47	€ 0,00	
Superficie principale (m2)	174	€ 4.477,83	155	€ 18.657,64	195	-€ 11.194,59	180
Balconi/portico (m2)	3	€ 5.373,40	20	€ 1.567,24	8,4	€ 4.164,39	27
Auto. cantina, soffitta(m2)	37	€ 53.360,86	26	€ 57.465,54	108	€ 26.867,01	180
Giardino (m2) 10%	265	-€ 7.537,69	266	-€ 7.612,32	166	-€ 149,26	164
Bagni *	2	€ 3.0000,00	3	€ 0,00	2	€ 3.000,00	3
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 120.000,00	4	-€ 120.000,00	3	-€ 80.000,00	1
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	-€ 567,16	0
Posizione	3	€ 1.520,25	3	€ 1.584,58	3	€ 1.194,03	4
Prezzo corretto		€ 245.764,66		€ 270.162,68		€ 183.881,57	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B	€ 257.963,67	Divergenza	9,93%
Valore unitario €/m2	€ 872,97	<b>VERO</b>	< 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. 295,5** pari ad **€ 258.000,00 (arr.) (diconsi euro duecentocinquantaottomila/00).**

**VALORE TOTALE € 258.000,00**

### 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 30% calcolato in **€ 77.400,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 180.000,00** arr. (centoottantamila)

#### 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 Bressanvido (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

- m.n. 465 sub 3 – Cat. A/7 - Cl. 2 – vani 10 – Sup. Cat. mq. 320 totale escluse aree scoperte 312 mq. – Rend. € 929,62 – via Aldo Moro n.4 – P.T.1
- m.n. 465 sub 4 – Cat. C/6 - Cl. 2 – Cons. mq. 39 – Sup. Cat. mq. 40 – Rend. € 42,30 – via Aldo Moro – P.T.

Il fabbricato insiste su di un lotto di terreno catastalmente individuato in Comune di Bressanvido al fg 2 m.n. 465 Ente Urbano di mq 371.

**PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 180.000,00**

#### CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dell'intero immobile per le caratteristiche del fabbricato e l'ubicazione in un'area a carattere residenziale è buona, la mancanza di accesso carraio, non essendo pignorata parte dell'area scoperta del fabbricato, riduce le possibilità di vendita dello stesso.

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Bressanvido, nell'area prossima all'immobile oggetto di relazione e per immobili con eguale destinazione, emerge che non vi sono dati comparabili.

Vicenza, li 09.11.2022

L'esperto stimatore  
arch. Marina Amaglio