

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 121/2021**

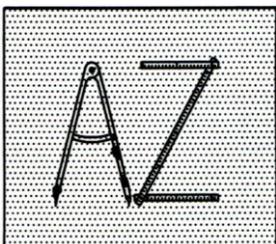
*Promossa da: AMCO ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.*

*Contro: ESECUTATO 1*

Giudice dell'Esecuzione:

**Dottorssa PAOLA TORRESAN**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

[geometra@augustozilio.it](mailto:geometra@augustozilio.it)

tel. 337/244825-0423/569382





# SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA .....	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI .....	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	8
B.2. Fonti d'informazione .....	18
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	19
1.0.0. LOTTO N° 01 .....	21
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	21
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	21
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	22
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	22
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	23
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	23
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	24
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	24
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	24
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	25
1.7.1. DIMENSIONI.....	25
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	26
1.7.3. IMPIANTI.....	27
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	27
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....	28
1.7.6. AREA.....	28



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	29
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI .....	29
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
1.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	30
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	31
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	31
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	35
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	39
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	39
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	39
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	39
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA .....	72
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	73
2.0. RIEPILOGO .....	75
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	76
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	78



## TRIBUNALE DI TREVISO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE N° 121/2021**

**UDIENZA del 26/04/2023**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### **A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA**

Esecuzione immobiliare promossa da:

**AMCO ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con avvocato Massimiliano CHIAVENTONE di  
MONTEBELLUNA (TV)

Contro **ESECUTATO 1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottoressa PAOLA TORRESAN**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1 in data 21 settembre 2022 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 21 settembre 2022.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 21 settembre 2022.

Nella circostanza mi è stato dato incarico di accertare e di riferire con relazione scritta, al fine di rispondere al quesito proposto.

L'Udienza è stata fissata per il giorno 26 aprile 2023 alle ore 9,40.

Al sottoscritto è stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 27 marzo 2023.



## B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 21 settembre 2022 si è proceduto a eseguire accurate indagini catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Il giorno 21 settembre 2022, dopo aver ricavato dai documenti acquisiti le informazioni necessarie, ho successivamente richiesto:

- all'Agenzia delle Entrate la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, sollecitata con mail PEC in data 15 febbraio 2023, nuovamente sollecitata con mail PEC in data 8 marzo 2023 e rilasciata il giorno 15 marzo 2023.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Carbonera, sollecitata con mail PEC in data 15 febbraio 2023, nuovamente sollecitata con mail PEC in data 8 marzo 2023, poi telefonicamente, è pervenuta il giorno 17 marzo 2023.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Carbonera, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente. Un primo accesso è avvenuto il giorno 29 settembre 2022 e la conclusione degli accertamenti è avvenuta il giorno 02 febbraio 2023, completando la due diligence urbanistica.

- al notaio l'atto di proprietà, che mi è stato consegnato il giorno 25 ottobre 2022.

Il giorno 28 settembre 2022 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

È stato fissato il giorno lunedì 13 febbraio 2023 ore 12.30 quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà dei soggetti esecutati, sito a Carbonera (TV), Via Pino Da Zara n. 20.

Il giorno lunedì 13 febbraio 2023 al sopralluogo erano presenti il custode e il conduttore, come concordato precedentemente.



Al fine di rispondere al quesito postomi dal G. E., dopo aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere agli immobili, ho effettuato il sopralluogo accertando le caratteristiche qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione.

In seguito, mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare immobili comparabili con i beni oggetto di valutazione.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Carbonera, con molteplici accessi, in merito alla destinazione urbanistica degli immobili, alle autorizzazioni edilizie, all'agibilità ed alla legittimità degli edifici, ricercando eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

Alla luce delle irregolarità riscontrate rispetto a quanto autorizzato, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario al fine di ottenere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione.

A completamento delle operazioni peritali, in data 17 febbraio 2023, ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

La stima degli immobili è stata fatta tramite accertamenti preliminari presso i professionisti e le agenzie immobiliari della zona, sono state eseguite accurate indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per ricercare immobili comparabili per effettuare una valutazione in conformità agli IVS.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.



### **B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione**

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi si riferisce al “**determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...**” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

*“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*



Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate.

Esaminiamole per punti:

**Calcolo della superficie dell'immobile:** occorre rilevare che se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare la indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superficie immobiliari secondarie annesse ovvero collegate. Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un'altra.

**Valore al metro quadrato e valore complessivo:** è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonchè quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI CEI EN ISO/IEC 11558:2014)] prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (*Market comparison approach*), del criterio finanziario, (*Income Approach*) od ancora del metodo dei costi (*Cost Approach*).



La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

**Adeguamenti e le correzioni della stima:** questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

- 1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.
- 2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20%



del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

Il "valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.14 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asse".

**Il valore complessivo o valore di mercato** è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione.



Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione al capitolo 3, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, *(che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48*

*– Capital Requirement Directive)*, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del



Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanate il 14 dicembre 2015.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

*"[...] importo stimato [...]"*

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

*"[...] alla data della valutazione [...]"*

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"[...] in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato [...]"*

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

*"[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]"*



per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

*“[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione [...]”*

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alla famiglia del Market Oriented e dell'Income Approach.

Relativamente al metodo dell'approccio al mercato si applicherà in particolare:

**Il market comparison approach (MCA)** (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle



differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Relativamente al metodo dell'approccio al mercato si applicherà in particolare:

**La yield capitalization o metodo della capitalizzazione finanziaria** applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso un saggio di capitalizzazione. Il valore attuale può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita o di fine locazione dell'immobile da valutare. Questo metodo mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato. La rendita è un insieme di prestazioni con scadenze diverse. Le singole prestazioni della rendita prendono il nome di rate o termini della rendita. Le rendite tipiche sono rendite che presentano regolarità nelle rate e nelle scadenze, sono frazionate se la scadenza delle rate è una frazione di anno ed anticipate se è riferita all'inizio del periodo di competenza.

Le rendite sono limitate sono costituite da un numero finito di rate.

In questo caso della rendita a rate anticipate, costanti e limitate il calcolo del montante si serve

$$M = R \cdot (1 + i) \cdot \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

della corrispondente formula risolutiva:



Il **prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo è uno dei punti più importanti ed il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Anche nei casi in cui sia possibile vedere l'immobile i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano gli appuntamenti per la visita solo qualche giorno prima della data dell'asta (7-10 gg.) e per un tempo molto limitato. Durante l'eventuale visita dell'immobile all'asta difficilmente è possibile visionarlo con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile quando normalmente sono necessarie più ispezioni prima di decidere.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. In quanto tempo l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) l'accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto, perché esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore.

- La vendita avviene senza la garanzia per eventuali vizi riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni, e vizi occulti per quello usato, dovuti principalmente per l'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.

- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono essere deteriorate nel frattempo.



- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.
- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, a mio avviso è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione mentre nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riducendo la visibilità degli immobili.
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.



## **B.2. Fonti d'informazione**

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello, oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona.

*Fonti:* Operatori del settore immobiliare e edilizio.

*Bibliografia di Riferimento:*

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2017) in particolare:
  - *Conformità agli standard.*
  - *Requisiti generali.*
  - *Indagini e conformità.*
  - *Il codice di condotta.*
  - *Valutazioni basate sul valore di mercato.*
  - *Basi diverse dal valore di mercato.*
  - *Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



## C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esame dei beni oggetto del compendio e l'acquisizione di una serie di dati, che sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono:

- un alloggio unifamiliare disposto su due piani fuori terra con garage (ora demolito) ed area scoperta ad uso esclusivo.

Il sottoscritto predispose la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

Lotto n. 1 alloggio unifamiliare ed area scoperta ad uso esclusivo.

La descrizione è stata divisa in capitoli rispondendo alle singole domande del quesito e gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso, mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi dall'Ill.mo Giudice Dottorressa Paola Torresan.





## **1.0.0. LOTTO N° 01**

### **1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.**

L'immobile oggetto della presente valutazione è una casa in linea su due piani fuori terra situato nel comune di Carbonera (TV), frazione Vascon, in via Pino Da Zara n. 20 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 43' 21.6768" N Longitudine 12° 17' 28.0248" E.

Trattasi di un'abitazione unifamiliare con area ad uso esclusivo della superficie catastale mq 219.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada comunale via Pino Da Zara, che attraverso varie strade si collega al casello di Treviso Nord dell'autostrada A27, distante 900 metri (allegato N° 02).

L'immobile è in prossimità dei servizi primari della frazione e dei principali trasporti pubblici.

### **1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Carbonera Catasto dei Fabbricati:

Sezione A Foglio 3 mn 165:

sub 1 Categoria F/1 Mq 219;

sub 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 6 Piano T-1 via Pino Da Zara n. 20 RC € 278,89.

sub 3 Categoria C/6 Classe 1 Mq 12 Piano T via Pino Da Zara n. 20 RC € 18,59.

Come si può ricavare dalla mappa, dalle visure catastali (allegati NN° 03-04-05-06-07).

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 4 marzo 2021 Rep. n. 1.144 del Tribunale di Treviso, trascritto presso



l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 marzo 2021 Registro Generale n° 11.101 e Registro Particolare n° 7.489.

**Variazioni catastali:** Si è rilevato che l'immobile non è correttamente censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), per le modifiche apportate, inoltre il garage è stato demolito e sostituito da una struttura metallica. È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 2.000,00.

### **1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

L'intera proprietà in oggetto da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune risulta confinante da Nord-Ovest con via Pino Da Zara e poi in senso orario Mn 121 – 1132 – 297 – 118 – 166 (allegato n° 04).

### **1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto presenta la seguente servitù espressa: servitù per deroga di distanza dai confini, di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 30 agosto 2000 repertorio n. 100607, ivi trascritto in data 27 settembre 2000 ai nn. 36128/25515.

I beni pignorati, per quanto si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

### **1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

La proprietà è catastalmente intestata a:

- ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di 1/1.

Pervenuta tramite atto di compravendita, in data 2 aprile 2008 Repertorio N° 103.634 e raccolta N° 11.120 del notaio Dott. ACCONCIA OLEG NICOLA, Notaio in Treviso, registrato a Treviso il 18 aprile 2008 al N° 7969 serie 1T, trascritto all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 aprile 2008 Registro Generale n° 15.415 e Registro Particolare n° 9.896 (allegato n° 20).

### **1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.**

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo successivo all'acquisto (allegati dal n° 18 al n° 19), rileva che non ci sono procedimenti giudiziari in corso trascritti gravanti sugli immobili in oggetto di esecuzione ad esclusione delle seguenti formalità pregiudizievoli, che colpiscono l'intera proprietà (allegati dal n° 21 al n° 22).



**1.6.1. TRASCRIZIONI:**

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
24/03/2021	11.101	7.489	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 04/03/2021, n° 1.144 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMBRA SPV S.R.L. con sede a Roma (Rm) c.f. 13984791007	Sezione A Foglio 3 Mappale 165 sub 1 – sub 2 - sub 3		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

**1.6.2. ISCRIZIONI:**

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
21/04/08	15.416	3292	Ipoteca volontaria atto del 02/04/2008 Rep. n. 103.635/ 11.121 del notaio Dott. Acconcia Oleg Nicola, Notaio in Treviso	BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza (VI) c.f. 00204010243	Euro 230.000,00	Euro 115.000,00	Sezione A Foglio 3 Mappale 165 sub 1 – sub 2 - sub 3		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

**1.6.3. ALTRI VINCOLI:**

Non si rilevano vincoli trascritti.



## 1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel comune di Carbonera in località Vascon in via Pino da Zara n° 20 ed è costituito da un'abitazione su due piani fuori terra, come indicato nel rilievo (allegato n° 9) e un'area scoperta di m<sup>2</sup> 219 catastali, il portico è da demolire.

L'intero fabbricato il cui lato nord-ovest è adiacente alla Strada Comunale via Pino da Zara è distribuito su due piani fuori terra. La costruzione è iniziata in tempi remoti ed è stata oggetto di interventi manutentivi in tempi più recenti. La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 10,08 x 9,15.

### 1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione ha una superficie esterna lorda al piano terra di m<sup>2</sup> 65,66, al piano primo di m<sup>2</sup> 54,11, un magazzino di m<sup>2</sup> 12,55, una pompeiana di m<sup>2</sup> 11,37 e un'area scoperta ad uso esclusivo di m<sup>2</sup> 219 catastali. La superficie del portico non è considerata nella valutazione perché è da demolire e non è possibile il suo recupero con un progetto di ristrutturazione. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura globalmente m<sup>2</sup> 155,02.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
<b>S1</b>	119,67	1,00	119,67
<b>PORTICO</b>	21,90	0,00	0,00
<b>MAGAZZINO</b>	12,55	0,80	10,04
<b>POMPEIANA</b>	11,37	0,30	3,41
<b>AREA LOTTO</b>	219,00	0,10	21,90
<b>TOTALE</b>	384,49		155,02

Dalla strada si accede alla zona giorno dove c'è il soggiorno di m<sup>2</sup> 16,37, la cucina di m<sup>2</sup> 17,46, un magazzino di m<sup>2</sup> 10,60 e una camera di m<sup>2</sup> 15,48. Attraverso una ripida scala si raggiunge il piano primo composto da un bagno di m<sup>2</sup> 5,29 e due camere doppie, di cui la prima di m<sup>2</sup> 17,33 e



l'altra di m<sup>2</sup> 16,40. Nell'area c'è una pompeiana di m<sup>2</sup> 11,37.

### 1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

**Strutture verticali:** le strutture portanti presumibilmente sono costituite da murature in mattoni mentre i divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili intonacati e tinteggiati.

**Solai:** i solai probabilmente sono in legno, ad esclusione di quello del bagno che dovrebbe essere in laterocemento.

**Tetto:** prevalentemente è a due falde con manto di copertura in coppi, le grondaie ed i pluviali sono realizzati con lamiera preverniciata. La copertura presenta infiltrazioni in diversi punti.

**Scale:** la scala che conduce al piano primo è rivestita in legno ed è molto ripida.

**Pavimenti:** i pavimenti sono in ceramica, il conduttore dichiara che nelle camere il pavimento in laminato è stato posto in opera da lui.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con lastra di marmo di esile spessore che collega l'interno con l'esterno, incrementando le dispersioni termiche.

**Rivestimenti:** le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti interni nel bagno, ove presenti, sono in ceramica. La cucina è priva di rivestimenti.

Le pareti esterne sono intonacate con materiale che presenta segni di degrado in più punti.

**Controsoffitti:** ci sono controsoffitti in tutti i locali per nascondere i soffitti in legno deteriorati.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato oppure metalliche con vetro singolo, protetti esternamente nel lato strada da oscuri di legno tinteggiato, richiedono manutenzione o la sostituzione per lo stato in cui si trovano. Le porte interne sono in legno verniciato o pvc o metallo, qualcuna è rovinata. Il portoncino d'ingresso è in legno con vetro.

#### **Accessibilità disabili:**

L'abitazione non risponde ai criteri di accessibilità essendo disposta in due piani, inoltre i solai dello stesso piano non sono allo stesso livello in quanto ci sono dei gradini fra i diversi vani.

Il bagno è posto al piano primo, per le dimensioni della scala non è adattabile.



### 1.7.3. IMPIANTI

Gli impianti forse potrebbero essere stati a norma al momento della costruzione, ora sicuramente sono da adeguare alle normative vigenti.

**Impianti:** L'impianto di riscaldamento dell'intera abitazione è costituito da una serie stufette elettriche nei vari locali.

L'abitazione è munita di acqua calda ad uso sanitario prodotta da un boiler elettrico.

Condizionamento ci sono due macchine esterne che servono le unità interne, le cui caratteristiche sono sconosciute. L'inquilino dichiara che non sono funzionanti.

L'impianto idrosanitario è funzionante, plausibilmente è fornito di acqua da un pozzo artesiano.

L'impianto elettrico è dotato d'interruttore magnetotermico ed è del tipo misto parte esterno e parte sottotraccia. Ad avviso dello scrivente, l'impianto presenta diverse criticità, poiché mancano anche le lampade d'emergenza ed è sprovvisto di certificato di conformità. Pertanto, sarà necessario verificare la rispondenza dello stesso alla normativa vigente e adeguarlo ove necessario, appurando eventuali alterazioni nel tempo.

La rete di smaltimento delle acque reflue esistente si presume collegata a vasche probabilmente a tenuta da svuotare periodicamente. Ne consegue che l'impianto è da adeguare alle norme vigenti in materia e nel caso sia presente la fognatura comunale prevederne l'allacciamento.

È presente l'impianto televisivo.

**Bagni:** Il bagno ha i seguenti accessori: lavabo, vasca, bidet e water.

### 1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che la costruzione dello stesso è iniziata in data anteriore al 08/10/2005 e che dopo la costruzione non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione



Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

Viste le condizioni del fabbricato si presuppone che possa avere una classe energetica pessima. Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 200,00, per il quale molto probabilmente è necessario il libretto d'impianto il cui costo per il controllo e la compilazione dello stesso si può presumere di importo complessivo pari ad ulteriori € 122,00.

Nel caso sia necessario adeguare alla normativa l'impianto, con maggiori spese da parte dell'aggiudicatario, l'installatore non redige il relativo libretto, ovvero se ne è richiesta la compilazione obbligatoriamente segnala l'inidoneità dell'impianto agli enti preposti con l'avvio delle procedure sanzionatorie.

#### **1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile è in pessimo stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale compreso l'adeguamento degli impianti esistenti, con relativa certificazione a norma, e la riparazione di quanto deteriorato nel tempo.

#### **1.7.6. AREA**

L'area scoperta ad uso esclusivo è di m<sup>2</sup> 219 catastali, è delimitata dal muro di confine con terzi costituito da zoccolo in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.

La parete dove c'è l'ingresso all'abitazione confina con la strada.

Si nota un ingresso carraio posto a sud- est, il percorso carraio e pedonale d'ingresso e l'area sono ampiamente pavimentati in ghiaio o lastre di ghiaio lavato, l'area a verde è posta a ridosso del confine. Il cancello di accesso è con struttura metallica e rete.

Nell'area non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.



## **1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.**

### **1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Carbonera, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, si è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato in Conferenza dei Servizi il 20/05/2009 e ratificato con D.G.R. n. 1877 del 23/06/2009.

La variante n.1 al P.A.T. è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 07/03/2019 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.38 del 31/07/2019 (Pubblicata il 30/10/2019).

Il documento Preliminare relativo alla variante n° 2 al Piano di Assetto del Territorio è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 64 del 19/07/2021.

Il Piano degli Interventi n. 2 è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30/06/2016 e successivamente approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2016;

Il P.I. n.2 è stato oggetto della variante n. 1 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28/09/2017, definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 18/01/2018.

Il P.I. n.2 è stato oggetto della variante n. 2 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28/03/2019, definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 04/12/2019.

Il P.I. n.2 è stato oggetto della variante n. 3 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 30/06/2020, definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 21/10/2020.

Il P.I. n.2 è stato oggetto della variante n. 4 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 30/12/2021, definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 28/09/2022.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. gli immobili sono integralmente classificati in zona storica e di interesse ambientale ed identitario "Tessuto Storico TS2" edificio con grado di



protezione 3, i cui interventi possibili sono individuati dagli articoli n° 43 e 44, n° 57, 58, 59, 60 e 61 delle N.T.O., l'area è idonea a condizione di tipo 1 come indicato all'articolo 54 (allegati NN° 11, 12, 13 e 14).

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=2, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i.

## **1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.**

### **1.9.1. DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto ha richiesto in data 21 settembre 2022 all'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 15. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 29 settembre 2022 e successivamente per verifiche in data 2 marzo 2023.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche, ha rilevato quanto segue:

- 1) Il precedente proprietario ha presentato la richiesta per ottenere l'autorizzazione per costruire i servizi igienici. Il sindaco del comune di Carbonera, dopo aver sentito il parere della commissione edilizia del 13 settembre 1967, ha rilasciato in data 14 settembre 1967 la licenza edilizia N° 77, protocollo n° 4721 (allegato n° 16).
- 2) Il precedente proprietario ha presentato in data 26 marzo 1986 la richiesta per ottenere la concessione in sanatoria per l'ampliamento del fabbricato residenziale e la costruzione di un garage. Il sindaco del comune di Carbonera ha rilasciato in data 11 settembre 1993 la concessione in sanatoria n° 157/93 protocollo n° 86/25.031 (allegato n° 17).



### **1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale ha preso visione di tutte le pratiche edilizie sopraccitate al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato.

Dall'esame della documentazione si è riscontrato quanto segue:

- a) È stato realizzato un porticato in ampliamento del lato sud-est del fabbricato.
- b) Il garage in lamiera è stato tolto, nello stesso sedime è stata posta in opera una struttura metallica più corta, priva di copertura al momento del sopralluogo.
- c) Non è stato richiesto il certificato di abitabilità come prescritto nella concessione in sanatoria n° 157/93.
- d) Le controsoffittature riducono le altezze interne. Nel progetto il bagno ha un'altezza di m 2,70 quella rilevata è di m 2,33, analogamente l'area sottostante ha un'altezza di m 2,30 invece l'esistente è di m 1,93. Nella pratica di condono l'area sottostante il bagno è indicata alta m 1,90, il solaio della cucina è in pendenza, l'altezza media è indicata m 2,65 mentre in realtà è di m 2,63. Nella porzione di abitazione non oggetto di condono, il piano terra è indicato alto m 2,30 mentre l'altezza esistente varia da m 2,10 a m 2,23, l'altezza delle camere è indicata in m 2,70 mentre quella rilevata è di m 2,52.
- e) Modifiche prospettiche dovute principalmente alla minore larghezza del bagno.
- f) Lievi modifiche alle pareti interne che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile, si presume dovute ad un rilievo sommario nelle pratiche precedenti.

### **1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino. L'Amministrazione Comunale di Carbonera al momento della redazione della perizia non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti della proprietà per abusi edilizi.



Non esiste la possibilità di sanatoria delle porzioni abusive da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6 perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68. L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade in zona centro storico si deduce la seguente valutazione.

La difformità di cui al punto a) non può essere sanata perché realizzata in zona centro storico in edificio vincolato con grado di protezione 3.

La difformità di cui al punto b) non può essere sanata perché non rispetta i requisiti previsti dall'articolo 84 del Regolamento Edilizio.

L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa €\_800,00. Nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

L'aggiudicatario a sua cura e spese potrà verificare la possibilità di recuperare il volume del garage, attualmente demolito e sostituito dalla pergola, con una richiesta di ristrutturazione in sanatoria soggetta ad una sanzione di € 1.032,00, non viene computata perché potrà essere inserita in un futuro intervento migliorativo.

L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà richiedere il certificato di abitabilità come prescritto nella concessione in sanatoria n° 157/93.

L'aggiudicatario per sanare la difformità di cui alle lettere d) ed e) a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una



sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e quant'altro necessario.

Si dovrà richiedere la deroga igienico-sanitaria per le minori altezze oppure provvedere a demolire i controsoffitti per ripristinare le altezze originarie con un costo di € 1.200,00.

Qualora l'altezza di qualche locale sia inferiore ai minimi stabiliti dalle norme igienico sanitarie, questo non sarà abitabile.

La difformità indicata al punto f) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.” “2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”*

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

La pratica di sanatoria, l'attestazione dello stato legittimo degli immobili, la richiesta di abitabilità e la richiesta di deroga igienica dovranno essere redatte dall'aggiudicatario considerando anche i costi relativi ai diritti di segreteria, le spese tecniche per la preparazione delle pratiche di sanatoria, dei relativi elaborati grafici e della documentazione fotografica e quanto altro richiesto per un importo presunto di euro 2.160,00 comprensiva di cassa.



<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' a) - b)	€ 800,00
RIPRISTINO PER DIFFORMITA' d)	€ 1.200,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' d) ed e)	€ 516,00
PRATICA EDILIZIA	€ 2.160,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.000,00
APE	€ 322,00
ARROTONDAMENTO	€ 2,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.000,00</b>

In merito agli importi della sanatoria si rimanda all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi pubblici, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito



dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### **1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

In data 21 settembre 2022 ho richiesto al comune di Carbonera la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta eseguita presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 23). In data 15 febbraio 2023 sollecitavo con mail PEC una risposta da parte del comune di Carbonera (allegato n° 24), sollecito telefonico in data 3 marzo 2023, ulteriore sollecito con mail PEC in data 8 marzo 2023 (allegato n° 24).

La dichiarazione del comune di Carbonera è pervenuta in data 17 marzo 2023 (allegato n° 25), ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito positivo, in quanto agli atti è presente una comunicazione di ospitalità, oltre a quattro persone residenti (allegato n° 26).

Il sottoscritto in data 21 settembre 2022 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione



intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 27). In data 15 febbraio 2023 sollecitavo una risposta dall'Agenzia delle Entrate (allegato n° 28). Ulteriore sollecito è stato inviato con mail PEC in data 8 marzo 2023 (allegato n° 28).

Il giorno 15 marzo 2023 l'ufficio di Treviso comunicava che c'erano contratti in essere (allegati n° 30, n° 31 e n° 32).

Nel corso dell'accesso avvenuto il giorno lunedì 13 febbraio 2023 il conduttore ha esibito al sottoscritto ed al custode il contratto di locazione.

L'immobile è stato locato antecedentemente al pignoramento ad una persona, con contratto stipulato in data 30 maggio 2019, la durata prevista è di anni quattro dalla data del 1° giugno 2019, pertanto la scadenza indicata in contratto è il giorno 31 maggio 2023, si ritiene che il contratto sia prorogato ex-lege al 31 maggio 2027 (allegato n° 31).

**Il canone concordato è di € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili di € 500,00 mensili entro il giorno 1 di ogni mese, non è stato previsto il deposito cauzionale.**

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Territoriale di Treviso in data 30 maggio 2019 al n° 5138 serie 3T.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dal conduttore con la sua famiglia.

Il giudice ha richiesto che nella perizia fosse indicata anche la congruità o meno del canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c..

Il giorno 3 marzo 2023 ho reperito l'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Carbonera, sottoscritto in data 30 gennaio 2018 da cinque associazioni rappresentanti i proprietari immobiliari e tre associazioni che tutelano gli inquilini.

Il titolo A) CONTRATTI AGEVOLATI (articolo 2, comma 3, legge 431/98) disciplina l'applicazione e il calcolo del valore del canone di locazione.

L'articolo 2 suddivide il territorio comunale in zone omogenee.



L'articolo 4 indica la modalità di calcolo della superficie dell'unità immobiliare.

L'articolo 5 precisa che i valori minimi e massimi contenuti nelle fasce di oscillazione dell'allegato 1, sono variabili funzione dell'epoca di costruzione o di ristrutturazione dell'immobile, delle dotazioni disponibili.

L'abitazione è priva di abitabilità, è stata realizzata in epoca remota, l'ampliamento del bagno è del 1967, la cucina attuale è stata realizzata nel 1970.

L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata dalla presenza di queste particolari dotazioni: area scoperta in uso esclusivo e fabbricato in edificio fino ad un massimo di otto unità.

Considerato le dotazioni dell'unità, l'epoca costruttiva e di manutenzione, l'oscillazione dei canoni varia dal valore minimo di € 19,00/mq/anno al valore massimo di € 40,00/mq/anno.

L'articolo 7 precisa che i valori minimi e massimi dovranno essere aggiornati nella misura del 75% della variazione ISTAT, analoga indicazione in relazione all'aggiornamento è contenuta nell'articolo 8.

L'articolo 9 indica che per i contratti con durata di 4 anni i valori minimi e massimi del canone siano aumentati del 2%.

Il risultato delle indagini è il seguente:

- Il canone attuale è di € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili di € 500,00.
- L'affitto a canone concordato varia da un valore minimo di € 172/mese ad un valore massimo di € 368,57/mese.

CONCORDATO	AFFITTO	AFFITTO-1/3	CANONE	DIFFERENZA
	€	€	€	€
MINIMO	172,00	114,67	500,00	-385,33
MASSIMO	368,57	245,71	500,00	-254,29

**Il canone pattuito è superiore ai canoni calcolati, pertanto non si ravvisa l'incongruità del canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c..**



<b>CALCOLO CANONE PER CONTRATTO AGEVOLATO</b>					
ABITAZIONE	Art. 4				
VANO	MQ	COEFF.	MQ CONVENZIONALI		
soggiorno	16,37				
cucina	17,46				
camera	15,23				
disimpegno	1,00				
camera	17,33				
camera	16,40				
bagno	5,29				
UNITA' ABITATIVA	89,08				
Variazione e)	0,00				
Netto	89,08	1,00	89,08		
garage	0,00	0,50	0,00		
ripostiglio	10,60	0,25	2,65		
lavanderia		0,25	0,00		
portico	0,00	0,25	0,00		
area	219,00	0,15	32,85		
SUPERFICE CONVENZIONALE			124,58		
ALLEGATO 1		MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO
3^ SUBFASCIA AGIBILITA' ANNO < 1967		€ 30,00	€ 14,00		
ISTAT	30/01/2018	101,60			
ISTAT	31/12/2022	123,30			
INCREMENTO 75%	Art. 7	16,0%			
SUB FASCIA 3 AGGIORNATA		€ 34,81	€ 16,24		
		CANONE ANNUO		CANONE MENSILE	
APPARTAMENTO VUOTO		€ 4.336,08	€ 2.023,51	€ 361,34	€ 168,63
DURATA	ART. 9	2%	€ 4.422,80	€ 2.063,98	€ 368,57 € 172,00



### **1.11.0. DIVISIBILITÀ.**

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

### **1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

#### **1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.**

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle locazioni e compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Carbonera zona in cui essi si trovano.

#### **1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE**

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima è classificato come Casa in linea - 5 vani, sito in Via Pino da Zara, 20 – CARBONERA (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente.

**Descrizione catastale Sezione A Foglio di Mappa 3 Particella 165 sub 1-2-3 per l'intero.**





## Descrizione generale dell'immobile

### Consistenza superficiaria

**Tipo di consistenza** Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato,



identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



**Riassunto consistenza****Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	119,67	1,00	119,67
Superficie pergolati	SPE	11,37	0,30	3,41
Superficie magazzini	SMA	12,55	0,80	10,04
Superficie esterna esclusivaSe		219,00	0,10	21,90
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>362,59</b>		<b>155,02</b>

**Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	65,56	S1	1,00	65,56
	11,37	SPE	0,30	3,41
	219,00	Se	0,10	21,90
	12,55	SMA	0,80	10,04
<b>Totale per piano</b>	<b>308,48</b>			<b>100,91</b>

**Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	54,11	S1	1,00	54,11
<b>Totale per piano</b>	<b>54,11</b>			<b>54,11</b>



## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### LOTTO 01 - Case popolari Via PINO DA ZARA, 20 - 31030 - CARBONERA (TV)

#### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	0	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	0	0=assenti 1=presenti



Scuole superiori secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici p.ci)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra	DPT	RESIDENZA	
Destinazione prevalente piani sup.	DPP	RESIDENZA	
Stato di manutenzione prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max

### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m	
Distanza dal centro urbano	DCU	0,00	Km	
Distanza dal centro storico	DIS	//	m	
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	450,00	m	
Distanza dal casello autostradale	DFS	0,90	Km	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	11,00	Km	-



Distanza dall'aeroporto	DAR	11,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	2350,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	110,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	10,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	400,00	m

### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	30,00	m s.l.m.

### Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente

### Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	1	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	1	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	1	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente



Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente
Servitù di cavi TLC	SCT	0	0=assente 1=presente

### Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

### Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Profondità	PRF	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	A		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//00	m	
Altezza Massima	HMX	//00	m	
Classe acustica della zona	CLU	3		



1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività

5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali

Alberi di alto fusto                      AAF              0                      0=assenti 1=presenti

### Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 30.000,00 da 2 a 3 = -20.000,00
Epoca di costruzione	ECT	< 1967	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	
Pareti in aderenza	PAD	2	n.	
Androne	AND	0	0=assente 1=presente	
Numero di cortili	COR	1	n.	
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max	
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = -30.000,00



da 1 a 3 = 30.000,00

da 2 a 3 = 50.000,00

Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	0	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato	SAF	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

### Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Portierato (portineria o guardiana)	POR	0	0=assente 1=presente	-
Androne	AND	1	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	-
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	-
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	-
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	-
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	-
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	-

### Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	1	1=min 2=med 3=max	-



Rivestimenti esterni	RIF	1	1=min 2=med 3=max	-
Rivestimenti interni parti comuni	RII	1	1=min 2=med 3=max	-

### Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto pannelli solari produzione acqua calda	PSO	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-



Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Quota millesimale	Q	///	millesimi	
Altezza utile interna	HUI	2,40	m	
Vani totali	VAT	7	n.	
Vani principali	VAN	5	n.	
Vani accessori	LOC	2	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	10.000
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	3,00	n.	
Numero posti letto	NPL	6	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre da 1 a 2 = 20.000,00	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	1	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	1	n.	



Numero aperture	APE	8	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	1	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	3	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max
Pavimenti zona giorno	PZG	CERAMICA	
Pavimenti zona notte	PZN	LVT	

#### Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	5.000,00
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-



Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

### Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	3	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	119,67	m <sup>2</sup>	1,00



Superficie pergolati	SPE	11,37 m <sup>2</sup>	0,30
Superficie magazzini	SMA	12,55 m <sup>2</sup>	0,80
Superficie esterna esclusiva	Se	219,0 m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	155,0 m <sup>2</sup>	-

### Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	n.
Numero di box o garage	BOX	0	N	
Parcheggio pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	
Parcheggio privati in zona	PPP	0	0=assenti 1=presenti	
Parcheggio condominiale	PCC	0	0=assenti 1=presente	

### Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì	
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti	
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	
Ispezionabile	ISP	1	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	



Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente -
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	2	1=min 2=med 3=max

### Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	PROPRIETARI	
Stato locativo	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data costruzione	DCO	1967	anno/i	-0,020
Data	DAT	28/02/2023	giorno/mese/anno	-0,006



## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01 - Case popolari Via PINO DA ZARA, 20 - 31030 - CARBONERA (TV)

#### Denominazione

**Classificazione** Case popolari

**Destinazione** Residenziale privata

#### Localizzazione

**Comune** CARBONERA    **Zona** VASCON    **Provincia** TV

**Posizione** Periferica in frazione    **VALUTAZIONE** Prezzo totale

#### Tipologia immobiliare

**Tipologia** Fabbricato o edificio urbano    **Tipo categoria** Usato

**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo popolare    **Dimensione unità** Media

#### Tipologia edile

**Edificio** Multipiano

<b>Indice SuperficiarioRapporto</b>		<b>Indice tipologico</b>	<b>(%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	155,02/155,02	100,00
Superficie principale	S1/SUP	119,67/155,02	77,20
Superficie pergolati	SPE/SUP	11,37/155,02	7,33
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	219,00/155,02	141,27
Superficie magazzini	SMA/SUP	12,55/155,02	8,10



**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Abitazione principale
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta

**Livello di prezzo** non determinato      **Livello di reddito** non determinato

**Fase di mercato** Fase stagnante

**Filtering** Down (fasce sociali deboli)

**Saggio opportunità per i miglioramenti [j]** -

**Saggio di rival. annuo** -

**Rapporti di posizione**

**Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** 1,00

**Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** 1,00

**Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** 1,00



## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Case popolari sito in CARBONERA (TV), Via PINO DA ZARA, 20, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è martedì 28/02/2023.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### Case popolari - Via CESARE BATTISTI, 20 - CARBONERA (TV) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Abitazione
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	136,84 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	29/04/2019
<b>Prezzo</b>	33.000,00 €



**Case popolari - Via CESARE BATTISTI, snc - CARBONERA (TV) – Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Abitazione
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	149,09 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna condominiale (S)</b>	// m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	23/03/2021
<b>Prezzo</b>	58.000,00 €

**Case popolari - Via CESARE BATTISTI, 20 - CARBONERA (TV) – Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Abitazione
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	210,92m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	846,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	10/05/2021
<b>Prezzo</b>	129.000,00 €

Si sono rilevati inoltre altri immobili dei quali non si sono esaminati i dati perché già da una sommaria verifica dell'atto si è rilevato che non erano comparabili con il Subject.



**NOTA**

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

## **MARKET COMPARISON APPROACH**

**LOTTO 01 - Case popolari Via PINO DA ZARA, 20 - 31030 - CARBONERA (TV)**

**Stima a Market Comparison Approach.**

### **Caratteristiche immobiliari**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Data costruzione (DCO): La data della costruzione è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nel valutare il decremento per vetustà i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: anno/i;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie soffitta (SOF): La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice



mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie pergolati (SPE): La superficie pergolati è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie magazzini (SMA): La superficie magazzini è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. È una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

- Prospicenza del fabbricato (PRO): La caratteristica prospicenza del fabbricato rappresenta il livello di pregio storico e/o architettonico e/o ambientale dell'area posta in fronte al fabbricato nonché la qualità della viabilità e degli spazi pubblici e privati adiacenti. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

### **Altre caratteristiche (coeteris paribus)**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Case popolari



come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

<b>TABELLA DATI</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>	<b>Subject</b>
Prezzo totale (PRZ) €	33.000,00	58.000,00	129.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/04/2019	23/03/2021	10/05/2021	28/02/2023
Data costruzione (DCO) anno/i	1967	1967	1977	1967
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	116,72	116,16	89,74	119,67
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	0,00	0,00	11,97	0,00
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	0,00	13,95	0,00	0,00
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>	0,00	0,00	21,88	0,00
Superficie pergolati (SPE) m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	11,37
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	13,23	0,00	24,50	0,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	135,0	220,0	846,0	219,0
Superficie magazzini (SMA) m <sup>2</sup>	0,00	13,48	23,56	12,55
Stato di manutenzione fabbricato (SMF)	2	1	2	2
Prospicienza del fabbricato (PRO)	2	3	3	2



### TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,006
Data costruzione	-0,020
Superficie principale	1,000
Superficie cantine	0,500
Superficie soffitta	0,600
Superficie portico	0,400
Superficie pergolati	0,300
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie esterna esclusiva	0,100
Superficie magazzini	0,800
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 30.000,000
Prospicienza del fabbricato	Da 2 a 3 50.000,000

### RAPPORTI DI POSIZIONE

Rapporto	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00



### **Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 33.000,00 * 1,00 / 136,84 = 241,16 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 58.000,00 * 1,00 / 149,09 = 389,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 129.000,00 * 1,00 / 210,92 = 611,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 611,61 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 241,16 €/m<sup>2</sup>

### **Analisi prezzi marginali**

#### **Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = - 0,006 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 33.000,00 * (-0,006) / 12 = -16,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 58.000,00 * (-0,006) / 12 = -29,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 129.000,00 * (-0,006) / 12 = -64,50 \text{ €/mese}$$



### **Prezzo marginale della caratteristica Data costruzione (DCO)**

Il prezzo marginale della data di costruzione è stimato con il decremento dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare in funzione della vetustà.

$$[i(\text{DCO})] = -0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 33.000,00 * (-0,02) = 660,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 58.000,00 * (-0,02) = 1.160,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DCO}) = 129.000,00 * (-0,02) = 2.580,00 \text{ €/anno}$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)**

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica  $i(\text{S1})$ .

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 241,16 * 1,00 = 241,16 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 241,16 * 1,00 = 241,16 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 241,16 * 1,00 = 241,16 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

Il prezzo marginale della superficie cantine  $p(\text{SUC})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{SUC})]$ .

$$[i(\text{SUC})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 241,16 * 0,50 = 120,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 241,16 * 0,50 = 120,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 241,16 * 0,50 = 120,58 \text{ €/m}^2$$



### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)**

Il prezzo marginale della superficie soffitta  $p(\text{SOF})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{SOF})]$ .

$[i(\text{SOF})]=0,60$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SOF}) = 241,16 \cdot 0,60 = 144,70 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SOF}) = 241,16 \cdot 0,60 = 144,70 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SOF}) = 241,16 \cdot 0,60 = 144,70 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)**

Il prezzo marginale della superficie portico  $p(\text{SPO})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{SPO})]$ .

$[i(\text{SPO})]=0,40$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 241,16 \cdot 0,40 = 96,46 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 241,16 \cdot 0,40 = 96,46 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPO}) = 241,16 \cdot 0,40 = 96,46 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie pergolati (SPE)**

Il prezzo marginale della superficie pergolati  $p(\text{SPE})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{SPE})]$ .

$[i(\text{SPE})] = 0,30$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPE}) = 241,16 \cdot 0,30 = 72,35 \text{ €/m}^2$$



$$p_B (\text{SPE}) = 241,16 * 0,30 = 72,35 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPE}) = 241,16 * 0,30 = 72,35 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

Il prezzo marginale della superficie garage  $p(\text{SUG})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{SUG})]$ .

$$[i(\text{SUG})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 241,16 * 0,50 = 120,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 241,16 * 0,50 = 120,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 241,16 * 0,50 = 120,58 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)**

Il prezzo marginale della superficie esterna esclusiva  $p(\text{Se})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{Se})]$ .

$$[i(\text{Se})] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{Se}) = 241,16 * 0,10 = 24,12 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{Se}) = 241,16 * 0,10 = 24,12 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{Se}) = 241,16 * 0,10 = 24,12 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)**

Il prezzo marginale della superficie magazzini  $p(\text{SMA})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{SMA})]$ .

$$[i(\text{SMA})] = 0,80 \text{ indice mercantile}$$



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMA}) = 241,16 \cdot 0,80 = 192,93 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SMA}) = 241,16 \cdot 0,80 = 192,93 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SMA}) = 241,16 \cdot 0,80 = 192,93 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

### **Nomenclatore da punto Nomenclatore a punto Importo (€) [i(STM)] Modalità di stima**

1 (Minimo o Scarso)      2 (Mediocre)      30.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Prospicenza del fabbricato (PRO)**

Il prezzo marginale della prospicenza del fabbricato  $p(\text{PRO})$  è posto pari alla maggior appetibilità del fabbricato in relazione alla sua posizione.

### **Nomenclatore da punto Nomenclatore a punto Importo (€) [i(PRO)] Modalità di stima**

1 (Min)      3 (Max)      50.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{PRO}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{PRO}) = 50.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{PRO}) = 50.000,00 \text{ €}$$



## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
Data (DAT) €/mese	-16,50	-29,00	-64,50
Data costruzione (DCO) €	660,00	1.160,00	2.580,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	241,16	241,16	241,16
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	120,58	120,58	120,58
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	144,70	144,70	144,70
Superficie portico (SPO) €/m <sup>2</sup>	96,46	96,46	96,46
Superficie pergolati (SPE) €/m <sup>2</sup>	72,35	72,35	72,35
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	120,58	120,58	120,58
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	24,12	24,12	24,12
Superficie magazzini (SMA) €/m <sup>2</sup>	192,93	192,93	192,93
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	30.000,00	0,00
Prospicienza del fabbricato (PRO) €	0,00	50.000,00	50.000,000



## TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
<b>Prezzo totale (PRZ)</b>		<b>33.000,00</b>		<b>58.000,00</b>		<b>129.000,00</b>
Data (DAT)	(0-46)	759,00	(0-23)	667,00	(0-21)	1.354,50
Data costruzione (DCO)	(1967-1967)	0,00	(1967-1967)	0,00	(1967-1977)	-25.800,00
Superficie principale (S1)	(119,67-116,72)	711,42	(119,67-116,16)	846,47	(119,67-89,74)	7.217,92
Superficie cantine (SUC)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-11,97)	-1.443,34
Superficie soffitta (SOF)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-13,95)	-2.018,51	(0,00-0,00)	0,00
Superficie portico (SPO)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-21,88)	-2.110,63
Superficie garage (SUG)	(0,00-13,23)	-1.595,27	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-24,50)	-2.954,21
Sup. ester. esclusiva (Se)	(219,0-135,0)	2.025,74	(219,0-220,0)	-24,12	(219,0-846,0)	-15.120,73
Superf. magazzini (SMA)	(12,55-0,00)	2.421,25	(12,55-13,48)	-179,42	(12,55-23,56)	-2.124,14
Stato manutenz. (SMF)	(2-2)	0,00	(2-1)	30.000,00	(2-2)	0,00
Prospicenza fabb. (PRO)	(2-2)	0,00	(2-3)	50.000,00	(2-3)	50.000,00
<b>Prezzo corretto (PRZ)</b>		<b>38.144,74</b>		<b>38.114,02</b>		<b>38.841,96</b>



In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(38.841,96 - 38.114,02) * 100] / 38.114,02 = 1,91\% < 5\%$$

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(38.144,74 + 38.114,02 + 38.841,96) / 3 = 38.366,91$  €

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 247,49.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 38.366,91.**

In conclusione, il valore **alla data di stima del 28/02/2023** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 38.366,91, al lordo delle detrazioni per difformità.**



## CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso un saggio di capitalizzazione. Il valore attuale può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita o di fine locazione dell'immobile da valutare. Questo metodo mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato. La rendita è un insieme di prestazioni con scadenze diverse. Le singole prestazioni della rendita prendono il nome di rate o termini della rendita. Le rendite tipiche sono rendite che presentano regolarità nelle rate e nelle scadenze, sono frazionate se la scadenza delle rate è una frazione di anno ed anticipate se è riferita all'inizio del periodo di competenza.

Le rendite sono limitate sono costituite da un numero finito di rate.

Si considera quale rendita da capitalizzare la media del maggior canone di locazione € 320,00, la durata residua del contratto di 4 anni e due mesi ed un saggio di capitalizzazione del 10%.

In questo caso della rendita a rate anticipate, costanti e limitate il calcolo del montante si serve

$$M = R \cdot (1 + i) \cdot \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

della corrispondente formula risolutiva:

Ne deriva che il valore capitalizzato della rendita è di € 19.720,98.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 53.897,18, il più probabile valore a metro quadro risulta pari a € 374,71. In conclusione, il valore alla data di stima **del 28/02/2023** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione dei procedimenti precedenti è pari a **€ 58.087,89, al lordo delle detrazioni per difformità.**



### 1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 38.366,91
VALORE CAPITALIZZATO DELLA RENDITA	€ 19.720,98
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€ 58.087,89
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 7.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 87,89
TOTALE DETRAZIONI	€ 7.087,89
VALORE RESIDUO	€ 51.000,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile; pertanto, alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 7.000,00 per la regolarizzazione urbanistica ed € 87,89 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 7.087,89.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 328,99

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 28/02/2023 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 51.000,00 (in lettere euro cinquantunomila/00).



### 1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione dell'importo pari ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta.

<b>DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA</b>					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato		€	58.087,89		
Rendita catastale		€	297,48		
Valore catastale		€	38.868,61		
Reddito mensile ipotizzato		€	500,00		
Tempo presunto fra Stima ed					
Aggiudicazione (anni)			0,50		
Rilancio d'asta minimo		€	1.500,00		
Deprezzamento annuo per mancata					
gestione % del Valore			5%		
<b>Acquisto al Libero Mercato</b>		<b>Acquisto all'Asta</b>		<b>Differenze</b>	<b>Incidenza</b>
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 1.161,76	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 1.161,76	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 1.742,64	Nessun costo di intermediazione.	€ -	€ -1.742,64	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al	€ -	Mancati redditi per 5 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 2.500,00	€ 2.500,00	4,30%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 1.452,20	€ 1.452,20	2,50%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 2% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 580,88	€ 580,88	1,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 1.500,00	€ 1.500,00	2,58%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 5.808,79	€ 5.808,79	10,00%
Sconto del 5% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 2.904,39	€ 2.904,39	5,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				<b>€ 13.003,62</b>	<b>22%</b>
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				<b>€ 45.084,26</b>	



<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€ 58.087,89
VALORE A BASE D'ASTA	€ 45.084,26
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 7.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	
ARROTONDAMENTO	€ 84,26
TOTALE DETRAZIONI	€ 7.084,26
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 38.000,00

**Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 45.084,26.**

**In virtù delle indagini sopra esposte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile anche nella vendita forzata.**

**Alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni quali la difformità urbanistica, di € 7.000,00, e l'arrotondamento di € 84,26, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 7.084,26.**

**In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 245,13.**

**Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo proposto da porre a base d'asta di € 38.000,00 (in lettere euro trentottomila/00) alla data di martedì 28/02/2023.**



## 2.0. RIEPILOGO

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri ed obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici, per poter rispondere al quesito, dichiara quindi che:

**Il più plausibile prezzo base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da appartamento:**

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati):

Comune di Carbonera Catasto dei Fabbricati:

Sezione A Foglio 3 mn 165:

sub 1 Categoria F/1 Mq 219;

sub 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 6 Piano T-1 via Pino Da Zara n. 20 RC € 278,89.

sub 3 Categoria C/6 Classe 1 Mq 12 Piano T via Pino Da Zara n. 20 RC € 18,59.

**È uguale a € 38.000,00 (in lettere euro trentottomila/00) pari ad € 245,13 al metroquadrato.**



### **3.0. ELENCO ALLEGATI**

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 10. Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

#### **3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

1. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 49 su CD.

#### **3.2. LOCATION MAP**

2. Vista Satellitare con Stradario.

#### **3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3. Visura Catastale per soggetto.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Planimetria catastale in scala 1/200 dell'area.
6. Planimetria catastale in scala 1/200 dell'abitazione.
7. Planimetria catastale in scala 1/200 del garage.

#### **3.4. ELABORATI GRAFICI**

8. Piante stato autorizzato.
9. Piante di rilievo.
10. Piante con indicate le difformità rilevate.

#### **3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

11. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/5000.



12. Estratto delle compatibilità e tutele in scala 1/5000.
13. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
14. Estratto delle N.T.O.
15. Richiesta di Accesso Atti.
16. Licenza edilizia N° 77 e disegni.
17. Concessione in sanatoria N° 157/93 e disegni

### **3.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

18. Visura per nominativo Esecutato 1.
19. Elenco Note Esecutato 1.
20. Atto di acquisto della proprietà (atto compravendita, in data 2 aprile 2008 Repertorio N° 103.634 e raccolta N° 11.120 del notaio Dott. ACCONCIA OLEG NICOLA, Notaio in Treviso, registrato a Treviso il 18 aprile 2008 al N° 7969 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 aprile 2008 Registro Generale n° 15.415 e Registro Particolare n° 9.896).
21. Nota iscrizione R.G. 15.416 e R.P. 3.292 del 21/04/2008.
22. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 11.101 e R.P. 7.489 del 24/03/2021.

### **3.7. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI**

23. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
24. Sollecito alla richiesta di cessioni di fabbricato.
25. Mail del comune di Carbonera.
26. Documentazione cessioni.
27. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
28. Sollecito alla richiesta di esistenza contratti di locazione.



29. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
30. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
31. Contratto di locazione.
32. Elementi registrazione.
33. Accordo Territoriale.

#### **4.0. ALLEGATI SEPARATI.**

- a) Un CD-ROM contenenti la perizia in formato Word e PDF e gli allegati documentali.
- b) Scheda per l'ordinanza di vendita.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido e conforme agli standard valutativi.

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari il sottoscritto Perito Stimatore - valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards ed il Codice delle Valutazioni V Edizione edito da TecnoBorsa.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 79 pagine, di n° 33 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Paola TORRESAN per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento. Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 18/03/2023 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 18/03/2023 è stata inviata:

- a AMCO ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. presso l'avvocato Massimiliano CHIAVENTONE di MONTEBELLUNA, a mezzo di posta elettronica alla mail: [massimilianochiaventone@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:massimilianochiaventone@pec.ordineavvocatitreviso.it);
- al custode ASTE 33 di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it).
- all'esecutato 1 mediante deposito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso contestualmente al deposito della copia di cortesia.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 11 aprile 2023.

ALTIVOLE, li 18 marzo 2023

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Zilio Augusto".

