

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 353/2021**

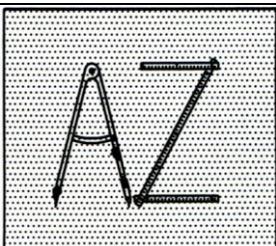
*Promossa da: AMCO ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.*

*Contro: ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2*

Giudice dell'Esecuzione:

**Dottor LEONARDO BIANCO**

**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 .....	17
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	18
1.0.0. LOTTO N° 01 .....	19
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	19
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	20
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	20
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	21
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	22
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	22
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	23
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	23
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	24
1.7.1. DIMENSIONI.....	24
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	25
1.7.3. IMPIANTI.....	25
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	26
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....	27
1.7.6. AREA.....	27



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	28
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI .....	28
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	29
1.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	29
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	30
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	30
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	33
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	34
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	34
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	34
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	35
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA .....	65
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	66
2.0. RIEPILOGO .....	68
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	69
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	71



## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE N° 353/2021**

**UDIENZA del 08/02/2023**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

**AMCO ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con avvocato Alessandro ROMOLI di  
TREVISO

Contro **ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottorssa CLARICE DI TULLIO**

ora sostituita dal **Dottor LEONARDO BIANCO**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1 in data 24 giugno 2022 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 27 giugno 2022.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 27 giugno 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 08 febbraio 2023 alle ore 9,50.

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 09 gennaio 2023.



## B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 27 giugno 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), integrate in data 09 settembre 2022.

Lo stesso giorno, 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 eseguita, sollecitata con mail PEC in data 14 settembre 2022 e rilasciata il giorno 19 settembre 2022.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Vedelago, pervenuta il giorno 3 agosto 2022.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Vedelago, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente. Un primo accesso è avvenuto il giorno 28 luglio 2022, un secondo accesso è avvenuto il giorno 3 agosto 2022 e la conclusione degli accertamenti è avvenuta il giorno 26 settembre 2022, completando la due diligence urbanistica.

- al notaio l'atto di proprietà, che mi è stato consegnato il giorno 28 giugno 2022.

Il giorno 05 luglio 2022 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

È stato fissato il giorno mercoledì 07 settembre 2022 ore 16.00 quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà dei soggetti eseguiti, sito a Vedelago (TV), Via Papa Sarto n. 18/7.

Il giorno giovedì 07 settembre 2022 al sopralluogo erano presenti il custode ed un esecutato, 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 Vedelago, con molteplici accessi, in merito alla destinazione urbanistica dell'immobile, 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 dell'immobile oggetto di valutazione.

A completamento delle operazioni peritali, in data 12 ottobre 2022, 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) nonché 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 il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market Oriented: Market Comparison 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.

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 un piano fuori terra con portico ed area scoperta ad uso promiscuo.

Il sottoscritto predispone 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 con portico ed area scoperta ad uso promiscuo.

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 Clarice Di Tullio ora sostituita dal Dottor Leonardo Bianco.



## **1.0.0. LOTTO N° 01**

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è un appartamento al piano terra situato nel comune di Vedelago (TV), in via Papa Sarto n. 18/7 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 48' 43.5" N Longitudine 11° 46' 28.1" E.

Trattasi di un alloggio distribuito al piano terra, in un condominio ubicato in pianura, con portico ad uso promiscuo ed area ad uso promiscuo della superficie catastale mq 149.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Provinciale n° 19 "Di Vedelago" denominata a livello comunale via Papa Sarto, che si collega a sud alla Strada Regionale n° 53, che conduce verso ovest al centro di Vicenza e verso Est alla città di Portogruaro (alleg. 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 Vedelago,

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 6:

Per l'intero:

Mappale N° 107 Sub. 1 - Via Papa Sarto, p. T, categoria A/3, classe 3, vani 5 - R.C.E. 335,70;

Per la quota di 2/8:

Mappale N° 107 sub 6 Via Papa Sarto, p. T, portico

Per la quota di 6/20:

Mappale N° 107 sub 7 Via Papa Sarto, p. T, area scoperta di mq 149



Come si può ricavare dalla mappa, dalle visure catastali e dall'atto di proprietà (allegati NN° 03-04-05-06-31).

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 12 agosto 2021 Rep. n. 4.415 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 settembre 2021 Registro Generale n° 36.097 e Registro Particolare n° 25.023.

**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 la diversa distribuzione interna con ricavo di altri vani e chiusura parziale dell'ingresso per ricavare un altro vano, inoltre è da redigere l'elaborato planimetrico, attualmente mancante.

È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 1.300,00.

### **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 Ovest con via Papa Sarto e poi in senso orario Mn 106 – 732 (allegato n° 05).

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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e nello specifico tutte le servitù a favore e carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile.



Dalle informazioni assunte non è presente un amministratore, ma l'intero condominio è autogestito, pertanto, non è stato possibile conoscere l'entità delle spese condominiali e degli eventuali insoluti.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, presumibilmente si attestano mediamente sui 500,00 euro annuali.

In conclusione, chi parteciperà all'asta dovrà accertare le eventuali spese non pagate nel periodo, oltre ad eventuali lavori straordinari deliberati nel frattempo.

Il complesso di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte non è disciplinato da Regolamento Condominiale e tabelle millesimali.

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 1/2.
- ESECUTATO 2 Proprietario per la quota di 1/2.

Pervenuta tramite atto di compravendita, in data 2 maggio 2006 Repertorio N° 25.563 e raccolta N° 8.088 del notaio Dott.ssa RITA DOMINIJANNI, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 4 maggio 2006 al N° 698 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 maggio 2006 Registro Generale n° 21.234 e Registro Particolare n° 12.418 (allegato n° 31).



## 1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo successivo all’acquisto (allegati dal n° 27 al n° 30), 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° 32 al n° 33).

### 1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
06/09/2021	36.097	25.023	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 12/08/2021, n° 4.415 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMCO – asset Management Company S.P.A. con sede a Napoli (Na) c.f. 05828330638	Sezione C Foglio 6 M.N. 107 sub 1		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					Sezione C Foglio 6 M.N. 107 sub 6		
					PROPRIETA'	1/8	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/8	ESECUTATO_2
					Sezione C Foglio 6 M.N. 107 sub 7		
					PROPRIETA'	3/20	ESECUTATO_1
PROPRIETA'	3/20	ESECUTATO_2					



**1.6.2. ISCRIZIONI:**

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
05/05/06	21.233	5.421	Ipoteca volontaria atto del 02/05/2006 Rep. n. 25562/8087 del notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV)	UNICREDIT BANCA SPA con sede a Bologna (BO) c.f. 12931320159	Euro 288.000,00	Euro 144.000,00	Sezione C Foglio 6 M.N. 107 sub 1		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
							Sezione C Foglio 6 M.N. 107 sub 6		
							PROPRIETA'	1/8	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/8	ESECUTATO_2
							Sezione C Foglio 6 M.N. 107 sub 7		
							PROPRIETA'	3/20	ESECUTATO_1
PROPRIETA'	3/20	ESECUTATO_2							

**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 Vedelago in via Papa Sarto ed è costituito da un appartamento al piano terra, come indicato nel rilievo (allegato n° 7), dal portico di m<sup>2</sup> 96,44 e un'area di m<sup>2</sup> 149 entrambi ad uso promiscuo.

L'intero fabbricato il cui lato ovest è adiacente alla Strada Provinciale n° 19 "Di Vedelago" via Papa Sarto è distribuito su tre 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 ml 10,60 x 15,15.

### 1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione è disposta al piano terra con una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 140,54; la superficie considerata la quota di comproprietà di un portico adibito a posto auto coperto è di m<sup>2</sup> 24,11 e di un'area ad uso promiscuo, la quota di 3/10 è di m<sup>2</sup> 44,70 catastali. 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> 153,45.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>RAPPORTO</b>	<b>SUP.COMM.</b>
<b>S1</b>	140,54	1,00	140,54
<b>POSTO AUTO COPERTO</b>	24,11	0,35	8,44
<b>AREA SCOPERTA</b>	44,70	0,10	4,47
<b>TOTALE</b>	209,35		153,45

Dall'area si accede all'ingresso di m<sup>2</sup> 7,53 e ad un ripostiglio di m<sup>2</sup> 7,15, alla zona giorno dove c'è il soggiorno di m<sup>2</sup> 29,92, la cucina di m<sup>2</sup> 10,36, attraverso un disimpegno di m<sup>2</sup> 6,91 si raggiungono due ripostigli di m<sup>2</sup> 7,05 e di m<sup>2</sup> 3,13, il bagno di m<sup>2</sup> 4,66 e due camere, una doppia di m<sup>2</sup> 17,22 ed un singola di m<sup>2</sup> 13,92.



### 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.

Le murature sono impregnate di umidità in diversi punti.

**Solai:** i solai probabilmente sono in laterocemento.

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

**Scale:** non ci sono scale.

**Pavimenti:** i pavimenti sono in ceramica, molto scivolosa.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con calcestruzzo liscio.

**Rivestimenti:** le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; le pareti sono intrise di umidità.

I rivestimenti interni nel bagno e nella cucina, ove presenti, sono in ceramica.

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

**Controsoffitti:** non ci sono controsoffitti.

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

#### **Accessibilità disabili:**

L'abitazione essendo al piano terra risponde ai criteri di accessibilità nei vani principali.

È da realizzare la totale idoneità del bagno sostituendo i sanitari e modificando la porta.

### 1.7.3. IMPIANTI

Gli impianti 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 stufa a legna posta nel soggiorno, poiché nell'immobile i corpi radianti sembrano inutilizzabili, tale impianto è sprovvisto del certificato di conformità. L'esecutato afferma che la caldaia murale situata in cucina non è funzionante; pertanto, l'abitazione è priva di acqua calda ad uso sanitario.

L'impianto idrosanitario è funzionante, plausibilmente è fornito di acqua dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 - 31044 MONTEBELLUNA (TV).

L'impianto elettrico non è dotato d'interruttore magnetotermico ed è del tipo misto parte esterno e parte sottotraccia, a mio avviso presenta diverse criticità mancando anche le lampade d'emergenza, inoltre è sprovvisto di certificato di conformità pertanto sarà necessario verificarne la rispondenza alla normativa vigente e adeguarlo alla stessa, appurando eventuali alterazioni nel tempo.

La rete di smaltimento delle acque reflue esistente si presume collegata a vasche probabilmente a tenuta da svuotare periodicamente, 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.

Il locale presenta una notevole condensa che rende il pavimento scivoloso.

**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 Vedelago 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, visto il generatore di calore, presumibilmente non potrebbe essere necessario il libretto d'impianto.

#### **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 promiscuo è di m<sup>2</sup> 149, il lato ovest è delimitato dal muro di confine con la strada, mentre non si nota un'evidente separazione fra l'area ad uso promiscuo e l'area di terzi.

Il percorso carraio e pedonale d'ingresso e l'area sono ampiamente pavimentati in ghiaio con una piccola area a verde a ridosso del muro di confine.

Manca il cancello di accesso.

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 Vedelago, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004 con la deliberazione della Giunta Provinciale n° 236 del 19 settembre 2011 è stata ratificata l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Vedelago, risultato degli esiti della Conferenza di Servizi di approvazione del nuovo strumento urbanistico che si è svolta in data 29/07/2011.

La suddetta deliberazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 81 del 28 ottobre 2011.

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente è diventato, per le parti non in contrasto con il PAT, il primo Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vedelago che successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 19 dicembre 2013, definitivamente approvata con D.C.C. n° 15 del 12 maggio 2014, ha adottato la prima variante al Piano degli Interventi.

Con la delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 28/06/2016 è stata adottata la seconda variante al Piano degli Interventi, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 19/12/2016, che, a seguito della pubblicazione prevista dall'art. 18 comma 6 della L.R.11/2004, è divenuta efficace a partire dal 4 febbraio 2017, con esclusione delle porzioni oggetto di ripubblicazione. Dopo la fase di ripubblicazione, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25/07/2017, sono state definitivamente approvate anche le previsioni urbanistiche relative a tali ambiti. Dette previsioni sono divenute efficaci trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione prevista dall'art. 18 comma 6 della L.R.11/2004, ovvero dal 22/08/2017. Con deliberazione del Consiglio Comunale n°58 del 17/12/2018 è stata inoltre adottata la quarta variante parziale normativa al Piano degli Interventi. La variante è stata definitivamente approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n°16 del 20/03/2019.



Con la delibera del Consiglio Comunale n° 61 del 28/10/2019 è stata adottata la quinta variante al Piano degli Interventi, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26.05.2020 e, a seguito della pubblicazione prevista dall'art. 18 comma 6 della L.R.11/2004, è divenuto efficace a partire dal 02 luglio 2020.

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 residenziale "Centro Storico" edificio con grado di protezione 4, i cui interventi possibili sono soggetti a progettazione unitaria ed individuati dagli articoli n° 25, 26, 27 e 28 delle N.T.O. (allegati NN° 09 – 10 e 11).

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 27 giugno 2022 all'Ufficio Tecnico del Comune di Veduggio 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° 12. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 28 luglio 2022, un secondo accesso si è verificato il giorno 3 agosto 2022 e la conclusione degli accertamenti è avvenuta il giorno 26 settembre 2022, completando la due diligence urbanistica.

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

- 1) I precedenti proprietari hanno presentato in data 6 giugno 1994 la richiesta per ottenere la concessione edilizia per adeguamento planimetrico abitazione con cambio d'uso da



- ufficio a residenza. L'assessore delegato dopo aver sentito il parere della commissione edilizia del 5 settembre 1994 ed il parere dell'ufficiale sanitario in data 10 novembre 1995 ha rilasciato in data 13 novembre 1995 la concessione edilizia N° 195/94 (allegato n° 15).
- 2) Il direttore dei lavori in data 2 gennaio 1996 ha dichiarato che il fabbricato è adattabile ai sensi della legge 9 gennaio 1989 N° 13 (allegato n° 16).
  - 3) Il direttore dei lavori in data 2 gennaio 1996 ha redatto la certificazione ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del d.p.r. 22 aprile 1994 N° 425 (allegato n° 17).
  - 4) Il direttore dei lavori in data 2 gennaio 1996 ha emesso il certificato di regolare esecuzione ed ultimazione dei lavori (allegato n° 18).
  - 5) Il responsabile settore urbanistica ed ambiente, dopo aver acquisito la necessaria documentazione, in data 7 gennaio 2002 ha dichiarato abitabile l'alloggio rilasciando il certificato di abitabilità N° 1/2002 protocollo N° 69/2002 pratica N° 140/94 (allegato n° 19).

### **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) Maggior larghezza del portico considerando solo l'ultimo progetto.
- b) Lievi modifiche alle pareti interne che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.
- c) Costruzione di una parete per ricavare un locale.

### **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 Vedelago 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) è dovuta ad un errore di rappresentazione nell'ultimo progetto, perché nei precedenti elaborati grafici (allegati n° 13 e n° 14) le differenze sono entro i limiti della tolleranza. Per questo motivo la difformità è riconducibile al punto seguente.

La difformità di cui al punto b) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, non sono da considerare una difformità ai sensi del comma 1 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.”*

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 difformità di cui al punto c) relativa alla realizzazione di una parete per ricavare un vano, probabilmente potrà essere sanata presentando la richiesta di regolarizzazione per le modifiche apportate rispetto all'autorizzato ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, se come prescritto dalla norma l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica



e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda. L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà presentare al comune una Segnalazione Certificata in sanatoria per le diversità riscontrate e per le modifiche apportate in difformità al titolo originario (Concessione Edilizia).

La Segnalazione Certificata è soggetta ad una sanzione di euro 1.516,00, che è determinata in € 1000,00 per il ricavo del vano ed € 516,00 per le modifiche interne, 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. Tale pratica e l'attestazione dello stato legittimo degli immobili dovrà essere redatta 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 1.650,00 comprensiva di iva e cassa.

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
PRATICA EDILIZIA	€ 1.650,00
SANZIONE PER SANATORIA	€ 1.516,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 1.300,00
APE e LIBRETTO IMPIANTO	€ 200,00
ARROTONDAMENTO	€ 34,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.700,00</b>

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi, 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, alla luce delle 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 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 27 giugno 2022 ho richiesto al comune di Vedelago 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 esecutata presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 20).

La dichiarazione del comune di Vedelago in data 03 agosto 2022 (allegato n° 21) 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 sono presenti diverse comunicazioni di ospitalità (all. n° 22). Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dagli esecutati.

Il sottoscritto in data 27 giugno 2022 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna 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° 23). In data 14 settembre 2022 sollecitavo una risposta dall'Agenzia delle Entrate (allegato n° 24). Il giorno 19 settembre 2022 l'ufficio di Montebelluna comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 25 e n° 26).

### **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





## Descrizione generale dell'immobile

### Consistenza superficiaria

**Tipo di consistenza** Cdivi - 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

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m <sup>2</sup>	Indice	Sup. Commerciale m <sup>2</sup>
Superficie principale	S1	140,54	1,00	140,54
Superficie posto auto coperto	SPA	24,11	0,35	8,44
Superficie esterna cond.	SES	44,70	0,10	4,47
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>209,35</b>		<b>153,45</b>

### Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )
	140,54	S1	1,00	140,54
	24,11	SPA	0,35	8,44
	44,70	SES	0,10	4,47
<b>Totale per piano</b>	<b>209,35</b>			<b>153,45</b>



## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

**LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)**

**Via PAPA SARTO, 18/7 - 31050 - VEDELAGO (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	1	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	0	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	1	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	1	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	0,50	Km
Distanza dal centro storico	DIS	//	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	100,00	m
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	4,00	Km



Distanza dall'aeroporto	DAR	17,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	50,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	600,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	8,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	450,00	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	46,00	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	0	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 SMF del fabbricato		1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	< 1967	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	3	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	1	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	1	1=min 2=med 3=max	



Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nullo (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	1	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**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
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	0	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	0	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**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>P. marg. (€)</b>
Quota millesimale	Q	///	millesimi	
Altezza utile interna	HUI	2,52	m	
Vani totali	VAT	8	n.	
Vani principali	VAN	4	n.	
Vani accessori	LOC	4	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	10.000
Numero di stanze da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	1,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	3	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	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=si	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=si	
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	CERAMICA	

### Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	1	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	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	1	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	140,54	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie posto auto coperto	SPA	24,11	m <sup>2</sup>	0,35
Superficie esterna condominiale	SES	44,70	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	153,5	m <sup>2</sup>	-



**Auto**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Numero di posti auto coperti	PAC	1	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**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
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	3	1=min 2=med 3=max	
Inquinamento atmosferico	INC	3	1=min 2=med 3=max	
Inquinamento elettromagnetico	INE	2	1=min 2=med 3=max	



**Economiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Possesso	PSS	PROPRIETARI	
Stato locativo	STL	3	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**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Data costruzione	DCO	1967	anno/i	-0,011
Data	DAT	29/09/2022	giorno/mese/anno	-0,001



## SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)**

**Via PAPA SARTO, 18/7 - 31050 - VEDELAGO (TV)**

### Denominazione

**Classificazione** Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)

**Destinazione** Residenziale privata

### Localizzazione

**Comune** VEDELAGO      **Zona** VEDELAGO      **Provincia** TV

**Posizione** Centrale      **VALUTAZIONE** Prezzo totale

### Tipologia immobiliare

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

**Proprietà**      In condominio con altre unità

**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	153,45/153,45	100,00
Superficie principale	S1/SUP	140,54/153,45	91,59
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	24,11/153,45	15,71
Superficie esterna condom.	SES/SUP	44,70/153,45	29,13



**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**

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica ristretta		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante		
<b>Filtering</b>	Down (fasce sociali deboli)		
<b>Saggio opportunità per i miglioramenti [j]</b>	-		
<b>Saggio di rival. annuo</b>	-		
<b>Rapporti di posizione</b>			
<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00		
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>		1,00	
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>		1,00	



## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in VEDELAGO (TV), Via PAPA SARTO, 18/7, 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 giovedì 29/09/2022.

## COMPARABILI

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

**Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Margherita Sanson - VEDELAGO (TV) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	144,09 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	268,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	14/04/2021
<b>Prezzo</b>	31.000,00 €



**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via PAPA SARTO - VEDELAGO (TV) –****Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	62,69 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 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>	28/05/2021
<b>Prezzo</b>	60.000,00 €

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via PAPA SARTO - VEDELAGO (TV) –****Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	64,07 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	25/10/2021
<b>Prezzo</b>	64.000,00 €



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 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PAPA SARTO, 18/7 - 31050 - VEDELAGO (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 superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone 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 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 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 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 posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto 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 condominiale scoperta (SES): La superficie esterna condominiale scoperta è una caratteristica che misura la quantità di area comune scoperta a disposizione dell'unità immobiliare. 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 dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

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

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), 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) €	31.000,00	60.000,00	64.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	14/04/2021	28/05/2021	25/10/2021	29/09/2022
Data costruzione (DCO) anno/i	1967	2007	2007	1967
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	100,44	53,37	55,27	140,54
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	0,00	3,62	0,99	0,00
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	6,46	0,00	0,00	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	27,24	16,46	17,01	0,00
Superficie posto auto coperto (SPA) m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	24,11
Superficie esterna condominial (SES) m <sup>2</sup>	268,00	0,00	0,00	44,70
Stato di manutenzione dell'unità (STM)	1	3	3	1



### TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,001
Data costruzione	-0,011
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,400
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie posto auto coperto	0,350
Superficie esterna	0,100
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 20.000,000

### 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.

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

$$p_A(S1) = 31.000,00 * 1,00 / 144,09 = 215,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 60.000,00 * 1,00 / 62,69 = 957,09 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 64.000,00 * 1,00 / 64,07 = 998,91 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 998,91 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 215,14 €/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.

$$[i(\text{DAT})] = - 0,001 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 31.000,00 * (-0,001) / 12 = -2,58 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 60.000,00 * (-0,001) / 12 = -5,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 64.000,00 * (-0,001) / 12 = -5,33 \text{ €/mese}$$



### **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.

$$[i(\text{DCO})] = -0,011 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 31.000,00 * (-0,011) = 341,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 60.000,00 * (-0,011) = 660,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DCO}) = 64.000,00 * (-0,011) = 704,00 \text{ €/anno}$$

### **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:

$$p_A(\text{S1}) = 215,14 * 1,00 = 215,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 215,14 * 1,00 = 215,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 215,14 * 1,00 = 215,14 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 215,14 * 0,30 = 64,54 \text{ €/m}^2$$



$$p_B (\text{SUB}) = 215,14 * 0,30 = 64,54 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 215,14 * 0,30 = 64,54 \text{ €/m}^2$$

### **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  $[i(\text{SUC})]$ .

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 215,14 * 0,40 = 86,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 215,14 * 0,40 = 86,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 215,14 * 0,40 = 86,06 \text{ €/m}^2$$

### **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:

$$p_A (\text{SUG}) = 215,14 * 0,50 = 107,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 215,14 * 0,50 = 107,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 215,14 * 0,50 = 107,57 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)**

Il prezzo marginale della superficie posto auto coperto  $p(\text{SPA})$  è determinato dal prodotto fra il



prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(SPA)].

$[i(\text{SPA})]=0,35$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPA}) = 215,14 \cdot 0,35 = 75,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPA}) = 215,14 \cdot 0,35 = 75,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPA}) = 215,14 \cdot 0,35 = 75,30 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna condominiale scoperta (SES)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SES}) = 215,14 \cdot 0,10 = 21,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SES}) = 215,14 \cdot 0,10 = 21,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SES}) = 215,14 \cdot 0,10 = 21,51 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  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)      3 (Medio o Sufficiente)      20.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 20.000,00 \text{ €}$$

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
Data (DAT) €/mese	-2,58	-5,00	-5,33
Data costruzione (DCO) €	341,00	660,00	704,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	215,14	215,14	215,14
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	64,54	64,54	64,54
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	86,06	86,06	86,06
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	107,57	107,57	107,57
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m <sup>2</sup>	75,30	75,30	75,30
Superficie esterna condominiale scoperta (SES) €/m <sup>2</sup>	21,51	21,51	21,51
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	20.000,00	20.000,00



## 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>31.000,00</b>		<b>60.000,00</b>		<b>64.000,00</b>
Data (DAT)	(0-17)	43,92	(0-16)	80,00	(0-11)	58,67
Data costruzione (DCO)	(1967-1967)	0,00	(1967-2007)	-26.400,00	(1967-2007)	-28.160,00
Superficie principale (S1)	(140,54-100,44)	8.627,11	(140,54-53,37)	18.753,75	(140,54-55,27)	18.344,99
Superficie balconi (SUB)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-3,62)	-233,64	(0,00-0,99)	-63,90
Superficie cantine (SUC)	(0,00-6,46)	-555,92	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00
Superficie garage (SUG)	(0,00-27,24)	-2.930,21	(0,00-16,46)	-1.770,60	(0,00-17,01)	-1.829,77
Sup. posto auto co (SPA)	(24,11-0,00)	1.815,46	(24,11-0,00)	1.815,46	(24,11-0,00)	1.815,46
Sup. est. Cond.. sc (SES)	(44,70-268,00)	-4.804,08	(44,70-0,00)	961,68	(44,70-0,00)	961,68
Stato manutenz. (STM)	(1-1)	0,00	(1-3)	-20.000,00	(1-3)	-20.000,00
<b>Prezzo corretto (PRZ)</b>		<b>33.196,29</b>		<b>33.206,64</b>		<b>35.127,13</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 (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(35.127,13 - 33.196,29) * 100] / 33.196,29 = 5,82\% < 10\%.$$

## 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  $(33.196,29 + 33.206,64 + 35.127,13) / 3 = 33.843,35 \text{ €}$

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 € 220,55.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 33.843,35.**

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 29/09/2022** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 33.843,35, al lordo delle detrazioni per difformità.**



### 1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 33.843,35
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 4.700,00
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	€ 143,35
TOTALE DETRAZIONI	€ 4.843,35
VALORE RESIDUO	€ 29.000,00

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 € 4.700,00 per la regolarizzazione urbanistica e ad € 143,35 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 4.843,35.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 188,99.

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 29/09/2022 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 29.000,00 (in lettere euro ventinovemila/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		€	33.843,35		
Rendita catastale		€	335,70		
Valore catastale		€	42.298,20		
Reddito mensile ipotizzato		€	300,00		
Tempo presunto fra Stima ed					
Aggiudicazione (anni)			1,00		
Rilancio d'asta minimo		€	1.000,00		
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.	€ 676,87	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 676,87	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 1.015,30	Nessun costo di intermediazione.	€ -	€ -1.015,30	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al	€ -	Mancati redditi per 13 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ -	€ -	0,00%
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.	€ 1.692,17	€ 1.692,17	5,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 4% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 1.353,73	€ 1.353,73	4,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 1.000,00	€ 1.000,00	2,95%
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	€ 3.384,34	€ 3.384,34	10,00%
Sconto del 5% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 1.692,17	€ 1.692,17	5,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				<b>€ 8.107,10</b>	<b>24%</b>
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				<b>€ 25.736,25</b>	



<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO	€ 33.843,35
VALORE A BASE D'ASTA	€ 25.736,25
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 4.700,00
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	€ 36,25
TOTALE DETRAZIONI	€ 4.736,25
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 21.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 25.736,25.

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 € 4.700,00 e per arrotondamento € 36,25, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 4.736,25.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 136,85.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità e in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 21.000,00 (in lettere euro ventunomila/00) alla data di giovedì 29/09/2022.



## 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 Veduggio, Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 6:

Per l'intero:

Mappale N° 107 Sub. 1 - Via Papa Sarto, p. T, categoria A/3, classe 3, vani 5 - R.C.E. 335,70;

Per la quota di 2/8:

Mappale N° 107 sub 6 Via Papa Sarto, p. T, portico

Per la quota di 6/20:

Mappale N° 107 sub 7 Via Papa Sarto, p. T, area scoperta di mq 149

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice civile.

**È uguale a € 21.000,00 (in lettere euro ventunomila/00) pari ad € 136,85 al metroquadrato.**



### **3.0. ELENCO ALLEGATI**

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 08. 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° 10 Foto e N° 54 su CD.

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

2. Vista Satellitare con Stradario.

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

3. Visura Catastale per immobile e per soggetto.
4. Visura Catastale dei beni in comproprietà.
5. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
6. Planimetria catastale in scala 1/200 del fabbricato.

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

7. Pianta di rilievo.
8. Pianta con le difformità rilevate.

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

9. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
10. Estratto del Piano degli Interventi "Centri Storici" in scala 1/1000.
11. Estratto delle N.T.O.



12. Richiesta di Accesso Atti.
13. Autorizzazione del 27/02/1976 e disegno.
14. Concessione edilizia N° 242/88 e disegni.
15. Concessione edilizia N° 195/94 e disegni.
16. Dichiarazione DL ai sensi della legge 9 gennaio 1989 N° 13.
17. Certificato d.p.r. 22 aprile 1994 N° 425 .
18. Certificato di regolare esecuzione.
19. Certificato di abitabilità N° 1/2002.

### **3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI**

20. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
21. Mail del comune di Vedelago.
22. Documentazione cessioni.
23. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
24. Sollecito alla richiesta di esistenza contratti di locazione.
25. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
26. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

### **3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

27. Visura per nominativo Esecutato 1.
28. Visura per nominativo Esecutato 2.
29. Elenco Note Esecutato 1.
30. Elenco Note Esecutato 2.
31. Atto di acquisto della proprietà (atto compravendita, in data 2 maggio 2006 Repertorio N° 25.563  
e raccolta N° 8.088 del notaio Dott.ssa RITA DOMINIJANNI, Notaio in Castelfranco Veneto,



registrato a Castelfranco Veneto il 4 maggio 2006 al N° 698 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 maggio 2006 Registro Generale n° 21.234 e Registro Particolare n° 12.418).

32. Nota iscrizione R.G. 21.233 e R.P. 5.421 del 05/05/2006.

33. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 36.097 e R.P. 25.023 del 06/09/2021.

#### **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 sopraripotata relazione, composta di n° 72 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 dottor LEONARDO BIANCO 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 14/10/2022 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 14/10/2022 è stata inviata:

- a AMCO ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. presso l'avvocato Alessandro ROMOLI di Treviso, a mezzo di posta elettronica alla mail: [alessandroromoli@pec.ordineavvocattreviso.it](mailto:alessandroromoli@pec.ordineavvocattreviso.it);
- al custode ASTE 33 di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it).
- agli esecutati 1 e 2 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 24 gennaio 2023.

ALTIVOLE, lì 14 ottobre 2021

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

