

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 391/2019

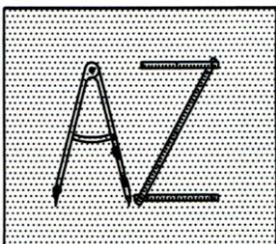
Promossa da: SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro: ESECUTATO 1 + 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dottoressa FRANCESCA VORTALI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

tel. 329/4077608-337/244825-0423/569382





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.....	21
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	22
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.....	23
1.7.1. DIMENSIONI.....	23
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	24
1.7.3. IMPIANTI.....	26
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	27
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	28
1.7.6. AREA.....	28



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	29
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	29
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	31
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	31
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	32
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	32
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	35
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	35
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	36
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	36
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	36
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	68
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	69
2.0. RIEPILOGO	71
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	72
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	75



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 391/2019

UDIENZA del 30/03/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L. con avvocato ANTONIO DONVITO di Milano

Contro **ESECUTATO 1 + 1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottorssa FRANCESCA VORTALI**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 6 settembre 2021 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 7 settembre 2021.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 8 ottobre 2021.

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 30 marzo 2022 alle ore 9,30.

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 28 febbraio 2022.



B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 11 ottobre 2021 si è proceduto a:

- eseguire accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Il giorno 26 ottobre 2021, dopo aver ricavato dai documenti ricevuti le informazioni necessarie, ho successivamente richiesto:

- la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita dall'Agenzia delle Entrate, rilasciata il giorno 02 dicembre 2021.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Loria, sollecitata con mail PEC in data 29 dicembre 2021, nuovamente sollecitata con mail PEC in data 02 febbraio 2022, pervenuta il giorno successivo.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Loria, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente, sollecitato con mail PEC in data 29 dicembre 2021, sollecitato telefonicamente il giorno 17 gennaio 2022, avvenuto il giorno 26 gennaio 2022.

- al notaio l'atto di proprietà, che mi è stato consegnato il giorno 03 novembre 2021, contestualmente al pagamento dei diritti.

Il giorno 14 gennaio 2022 è stato concordato con il custode l'ispezione giudiziale agli immobili oggetto di esecuzione per la mancanza dei proprietari.

Il giorno mercoledì 02 febbraio 2022 alle ore 9,30 è stato fissato quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà dei soggetti eseguiti, sito a Loria (TV), Via Bertina n. 11 località Ramon, come concordato precedentemente.

Il giorno mercoledì 02 febbraio 2022 al sopralluogo erano presenti il custode ed il fabbro per la sostituzione delle chiavi.



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 Loria, con alcuni accessi, in merito alla destinazione urbanistica degli immobili, alle autorizzazioni edilizie, all'agibilità ed alla legittimità degli edifici, ricercando eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

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

A completamento delle operazioni peritali in data 15 febbraio 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 2.13 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 e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. 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" (IVS 2,6.11).

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 la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, *relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione)* e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Capitolo I, sezione IV punto 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel novembre 2009.



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.

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.

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 tali visite, il potenziale acquirente difficilmente riesce a visionare l'immobile all'asta con la dovuta attenzione. Pertanto, un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, che normalmente richiede più ispezioni.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il periodo di tempo necessario all'aggiudicatario di un immobile per diventare proprietario ed entrare in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica e, pertanto, non si è in grado di garantire all'aggiudicatario 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 del prezzo pattuito per l'acquisto.

- 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 deteriorarsi nel frattempo.



- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, ad avviso dello scrivente è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.
- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Al contrario, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riduce 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.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2017)
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS 9TH EDITION (2020) TEGOVA Editore.
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- GIOVANNI BATTISTA CIPOLOTTI e CARLO FRITTOLI (2021): *Procedure di valutazione immobiliare* DARIO FLACCOVIO Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard NUOVI METODI* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^a 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 appartamento con pertinenti garage, lavanderia ed area scoperta ad uso esclusivo.

Il sottoscritto ha predisposto 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 abitazione con garage, lavanderia ed area scoperta ad uso esclusivo.

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

Tutto ciò premesso, di seguito lo svolgimento del compito affidatomi dall'III.mo Giudice Dottoressa Francesca VORTALI.



1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento nel condominio "Girasole" situato nel comune di LORIA (TV) in Via Bertina n. 11, località Ramon (allegato N° 01).

Latitudine 45° 42' 51.5" N Longitudine 11° 51' 51.7" E.

Trattasi di un alloggio distribuito su un piano, situato al piano primo di un condominio ubicato in zona pianeggiante, dotato di pertinenti garage e lavanderia al piano interrato ed area ad uso esclusivo al piano terra.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Via Bertina, la quale collegandosi a strade comunali raggiunge ad est la strada provinciale n° 20 "Di Fonte" che conduce verso sud al centro di Castello di Godego ed a Nord a Pieve del Grappa (allegato N° 02).

L'immobile è in prossimità dei servizi primari 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 Loria,

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 1, Mappale N° 518:

Sub 10 Via Bertina, p. S1-T-1, categoria A/2, classe 1, vani 4 - R.C.E. 330,53;

Sub 11 Via Bertina, p. T corte esclusiva del sub 10 di mq 41;

Sub 15 Via Via Bertina, p. S1, categoria C/6, classe U, Mq 22, R.C.E. 62,49.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 03-04-05-06).

Ai beni in oggetto compete la quota proporzionale di proprietà degli enti, degli spazi comuni e dell'area di sedime ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.



Si intende compresa la comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice civile quali l'area esclusivamente coperta, i muri portanti e di spina, tetto, solai ed in particolare sui seguenti beni:

M.N. 518 sub 1, Via Bertina, Piano T- B.N.C.- area scoperta di mq 238;

M.N. 518 sub 2, Via Bertina, Piano T-1-S1- B. C.N.C.- ingresso e vano scala;

M.N. 518 sub 3, Via Bertina, Piano SI- B.C.NC. - accesso ai garage.

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 09 settembre 2019 Rep. n. 6884 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 novembre 2019 Registro Generale n° 44023 e Registro Particolare n° 30902.

Variazioni catastali: Si è rilevato che le planimetrie dell'immobile allegato n° 06, richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), non contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi. Non è necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La 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 che l'intero immobile realizzato sul mappale 518 il quale confina da Nord con via Bertina (mappale 482) e poi in senso orario Mn 536 – 483 - 521 (allegato n° 04).

Il M.N. 518 sub 11 con M.N. 518 sub 1, sub 13 e sub 5, il M.N. 518 sub 10 al piano primo sottostrada con il M.N. 518 sub 2 per due lati, sub 14 e con muri perimetrali del fabbricato e al piano primo con muri perimetrali del fabbricato per tre lati, con i M.N. 518 sub 2 e sub 12, il M.N. 518 sub 15 con i M.N. 518 sub 3, sub 14, sub 2 e sub 16, salvi altri e più precisi confini (all.n° 05).



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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, presenta le seguenti servitù:

- le servitù' nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e attuate dalla legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino.
- la Convenzione con il Comune di Loria di cui all'atto in data 18 marzo 1993 n. 94894 di rep. del Notaio Alessandro Todescan, registrato a Bassano del Grappa il 24 marzo 1993 al n. 413 e trascritto a Treviso il 10 aprile 1993 ai nn. 9230/6891.

Dalle informazioni assunte non c'è un amministratore, l'intero condominio 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 750,00 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 residenziale di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è disciplinato dal Regolamento Condominiale e tabelle millesimali che trovansi allegati all'atto in data 13 maggio 1997 rep. n. 60480 del Notaio Francesco Imparato di Asolo, registrato a Montebelluna il 19 maggio 1997 al n. 1270 e trascritto a Treviso il 21 maggio 1997 ai nn. 15385/11299 (allegato n° 28).

La quota millesimale di proprietà relativa a queste unità, da quanto emerge dalla tabella millesimale "A", è pari a 180,47 millesimi per il M.N. 518 sub 10 - M.N. 518 sub 11 (graffati) e 16,83/1000 per il M.N. 518 sub 15, complessivamente ammonta a 197,30/1000 (allegato n° 29).

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.

Catastalmente intestata a:

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

Pervenuto tramite atto di compravendita in data 14 novembre 2003 Repertorio N° 38.534 e raccolta N° 5.138 del notaio Dottoressa Graziella Barone, Notaio in Cornuda, registrato a Montebelluna in data 24 novembre 2003 al n° 2835 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 Registro Generale n° 50.559 e Registro Particolare n° 33.720 (allegato n° 34).

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° 30 al n° 32), 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° 35 al n° 36).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
12/11/2019	44023	30902	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 09/09/2019, n° 6884 di Rep. del Tribunale di TREVISO	SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede Roma (RM) c.f. 14535321005	Sezione C Foglio 1 Mappale 518 SUB 10-11-15		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2



1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
25/11/03	50560	11417	Ipoteca volontaria atto del 14/11/2003 Rep. n. 38535 della d.ssa Graziella Barone, Notaio in Cornuda (TV)	BANCA ANTONIANA - Popolare Veneta società per azioni con sede a Padova (PD) c.f. 02691680280	Euro 270.000,00	Euro 135.000,00	Sezione C Foglio 1		
							Mappale 518 SUB 10-11-15		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione, accessibile direttamente da Via Bertina, è costituito da un appartamento al piano primo del condominio "Girasole" composto da cinque alloggi, come indicato nel rilievo (allegato n° 7), e dall'area urbana ad uso esclusivo di m² 41, adibita a giardino.

L'appartamento è distribuito al piano primo, le pertinenze sono poste al piano interrato.

Il fabbricato è stato costruito negli anni dal 1996 al 1997.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 19,40 x 11,90.

1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione ha una superficie esterna lorda di m² 67,36 circa, due balconi di m² 4,65 e di m² 4,96 al piano primo, al piano interrato un garage di m² 24,66 circa ed una lavanderia di m² 10,91, circa e l'area urbana di m² 41 catastali. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della



superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura globalmente m² 92,13.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	67,36	1,00	67,36
BALCONE	9,61	0,30	2,88
CANTINA	10,91	0,50	5,46
GARAGE	24,66	0,50	12,33
AREA SCOPERTA	41,00	0,10	4,10
TOTALE	153,54		92,13

Dall'ingresso condominiale e dalla rampa di scale comuni si arriva al piano primo dove si accede alla zona giorno composta dalla cucina – soggiorno, con superficie interna netta di m² 23,73, dalla quale si raggiunge il disimpegno della zona notte di m² 2,12, due camere una di m² 13,95 e l'altra di m² 9,05, ed un bagno di m² 4,36, inoltre ci sono due poggiali di m² 4,40 e di m² 4,07.

Al piano interrato sono presenti la lavanderia di m² 8,86 ed il garage di m² 22,46.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti presumibilmente sono costituite da murature in conglomerato cementizio armato, pilastri e travi formanti telai spaziali in c.a. controventati da muratura, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità, incastrati al piano interrato in strutture di fondazione continue del tipo a trave rovescia sempre in conglomerato cementizio armato, poste su magrone, sulle quali poggia la struttura portante interrata che è costituita da pilastri, setti e muri contro terra in c.a. La muratura è isolata termicamente a cappotto con isolante all'esterno.

I divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili.



Solai: i solai probabilmente sono in laterocemento a travetto tralicciato tipo Bausta con interposte in laterizio, poggianti su travi in c.a. o murature e probabilmente sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione; il solaio fra il piano terra e l'interrato è in lastre tipo Predalles.

Tetto: il tetto è una copertura a falde inclinate in laterocemento, il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra di rame.

Scale: il vano scale condominiale è rifinito con intonaco chiaro, le scale sono realizzate in c.a. e rivestite con lastre di granito, ringhiera metallica e corrimano in legno.

Pavimenti: L'appartamento in oggetto nella zona giorno ha pavimenti in piastrelle di ceramica, nelle camere e nell'anticamera il pavimento è in parquet, mentre nel bagno e nella lavanderia il pavimento ed il rivestimento sono in ceramica.

Nel garage e nell'area di manovra è in calcestruzzo lisciato meccanicamente.

Esternamente i marciapiedi sono pavimentati con pezzi di granito posati ad opera incerta.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con una lastra di marmo di spessore commerciale.

Rivestimenti: le pareti esterne del condominio sono state rivestite con isolamento termico del tipo a cappotto e rifinite con rivestimento resino-plastico mentre internamente sono tinteggiate con tempera. Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.

Terrazzi: la pavimentazione è in gres e i parapetti sono in muratura.

Controsoffitti: presente nel soggiorno dove riduce l'altezza a m 2,60.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre in legno con vetrocamera con apertura ad anta, esternamente protetti con avvolgibili in pvc, alcuni danneggiati, in altri è rotto il meccanismo di apertura.

Il portone del garage è in lamiera zincata, le porte del garage e della lavanderia sono in metallo.

Le porte interne all'appartamento sono tutte in legno impiallacciato senza finiture di pregio.

Il portoncino d'ingresso dal vano scale è antintrusione con una leggera blindatura.

Il doppio portone d'ingresso al vano scale comune è in metallo con vetrate.



L'accesso all'area di manovra è inibito da un cancello a doppia anta.

Accessibilità disabili: L'appartamento essendo al piano primo non risponde ai criteri di accessibilità. È da verificare la totale idoneità del servizio igienico sostituendo i sanitari e modificando la porta.

È necessario installare idonea apparecchiatura per il superamento dei dislivelli interni per la presenza di diverse rampe di scale di collegamento fra i vari piani.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti presumibilmente sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta del certificato di abitabilità.

L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo, è collegato ad una caldaia posta esternamente in una terrazza, è allacciata alla rete di distribuzione del gas metano, produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità.

Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con radiatori lamellari.

Condizionamento: non presente.

Idrosanitario: L'impianto idrosanitario è funzionante e 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).

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene con collegamento alla condotta consortile gestita dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 – 31044 MONTEBELLUNA (TV).



Elettrico: L'impianto elettrico termina con frutti inseriti in placche di pvc, è dotato di una lampada d'emergenza, inoltre è presente anche l'impianto tv e citofonico.

I contatori e l'interruttore generale sono al piano interrato in un apposito vano.

Bagni: Il bagno è dotato di finestra ed è composto dai seguenti sanitari: lavabo, water, bidet e vasca; nella lavanderia al piano interrato, anch'esso finestrata, ci sono i seguenti accessori: lavatoio, water, doccia e attacco lavatrice.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso è stato edificato 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 Loria, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

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

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



1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in mediocre stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione generale, compreso l'adeguamento degli impianti, con relativa certificazione a norma e le riparazioni necessarie.

1.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 918 catastali.

L'appartamento dispone di un'area ad uso esclusivo di m² 41.

I percorsi pedonali sono pavimenti con pezzi di granito posati ad opera incerta, mentre la porzione che collega la strada alla rampa di accesso all'interrato ed i posti auto esterni sono in asfalto.

La rampa di accesso all'interrato in comune con le altre unità è rifinita in calcestruzzo lavorato a lisca di pesce. L'area di manovra ai garage al piano interrato è pavimentata in calcestruzzo liscio meccanicamente.

L'area, totalmente delimitata, presenta per la porzione a Nord lungo Via Bertina e la parte Est una recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica di limitata altezza, con il cancello per l'accesso pedonale munito di un'elettroserratura, l'accesso carraio è dotato di apertura ad ante, probabilmente motorizzata.

Sugli altri lati a confine con altre proprietà, c'è un recinto in rete metallica su zoccolo in calcestruzzo mitigato da siepi.

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 Loria, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato approvato in Conferenza dei Servizi il 13 dicembre 2013, ratificato con delibera Giunta Provinciale n. 555 del 23/12/2013 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 10 il 24/01/2014, è entrato in vigore il 08 febbraio 2014.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato oggetto di variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 9 aprile 2019, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 29 luglio 2019, efficace dal 20 settembre 2019.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale. Il P.I. è attualmente rappresentato dal P.R.G. previgente che in base all'art. 48 comma 5 bis L.R. n° 11/2004, successivamente all'approvazione del P.A.T., è diventato il P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 luglio 2014 è stata approvata la variante n. 1 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 16 agosto 2014.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 aprile 2016 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 28 aprile 2016.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 30 settembre 2016 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 21 ottobre 2016.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 5 luglio 2017 è stata approvata la variante n. 4 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 2 agosto 2017.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 31 luglio 2018 è stata approvata la variante n. 5 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 15 settembre 2018.



Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 9 aprile 2019 è stata adottata la variante generale n° 6, con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 28 dicembre 2019 è stata approvata la variante n. 6 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 31 gennaio 2020, questo piano è tuttora vigente.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione del P.I. gli immobili sono classificati in zona residenziale di urbanizzazione consolidata tipo "C/1" i cui interventi possibili sono specificati nell'articolo n° 70 delle N.T.O. (allegati n° 09, n° 10 e n° 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 26 ottobre 2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Loria 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, all. n° 12. L'accesso è stato sollecitato con mail PEC in data 29 dicembre 2021, allegato n° 13, sollecitato telefonicamente il giorno 17 gennaio 2022. L'accesso ha avuto luogo il giorno 26 gennaio 2022.

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

- 1) La proprietà originaria ha presentato in data 18 agosto 1995 la richiesta di concessione edilizia per i lavori di costruzione di fabbricato residenziale con cinque appartamenti, il sindaco del Comune di Loria, in data 12 gennaio 1996 ha rilasciato la concessione edilizia n° 366, pratica edilizia n° 1405, protocollo n° 6073, (allegato n° 14).
- 2) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato in data 10 maggio 1996 è stato collaudato dall'ingegner Paolo Pacagnella, depositato in data 22 maggio 1996 al n. 1500 (all. n° 15).
- 3) La proprietà originaria in data 12 ottobre 1996 al protocollo n° 11.165 ha presentato la denuncia di inizio attività per variante alla concessione edilizia n° 366, (allegato n° 16).
- 4) Il titolare della ditta termoidraulica in data 2 aprile 1997 ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e termico (allegato n° 17).
- 5) Il titolare della ditta Artuso impianti in data 4 aprile 1997 ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (allegato n° 18).
- 6) Al termine dei lavori il sindaco del Comune di Loria in data 23 aprile 1997 ha rilasciato la licenza d'uso dell'intero condominio (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 ci sono alcune difformità edilizie:

- a) Il soggiorno è stato controsoffittato ad un'altezza di m 2,60.
- b) Sono presenti lievi modifiche interne ed esterne dell'abitazione che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.
- c) L'intero condominio è stato oggetto di un intervento di isolamento termico con un rivestimento esterno a cappotto.

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 Loria, 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 residenziale si deduce la seguente valutazione.

La difformità di cui al punto a) non può essere sanata perché l'altezza è inferiore a quella minima.

L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo



smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero parziale dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa € 1.000,00. Nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

Le difformità di cui alle lettere b) e c) 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.”*

Si presume che sia possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, contributo di costruzione, marche da bollo e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 1.100,00 oltre alle sanzioni.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
RIPRISTINO DIFFORMITA' punto a)	€ 1.000,00
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' punti b) e c)	€ 1.000,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 1.100,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ -
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
ARROTONDAMENTO	€ 78,00
TOTALE	€ 3.500,00



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 – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 26 ottobre 2021 ho richiesto al comune di Loria 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 dal 21 giugno 2007, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 20). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva.

In data 29 dicembre 2021 si sollecitava con mail PEC una risposta (allegato n° 21), si inoltrava con mail PEC un ulteriore sollecito in data 02 febbraio 2022 (allegato n° 22).

La dichiarazione del comune di Loria in data 03 febbraio 2022 (allegato n° 23) 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 negativo, in quanto agli atti del comune c'è solo la cessione effettuata dal venditore al momento dell'acquisto da parte degli attuali proprietari (allegato n° 24).

Il sottoscritto in data 26 ottobre 2021 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 25). Il giorno 02 dicembre 2021 l'ufficio di Montebelluna comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 26 e n° 27).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era vuoto.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

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



1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

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

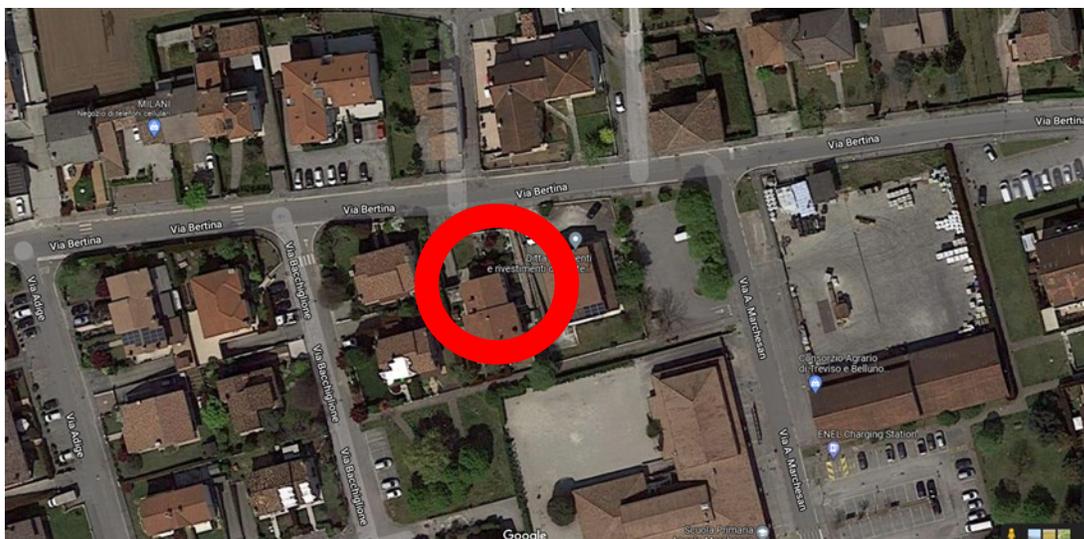
L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Loria zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via BERTINA, 11 - RAMON - LORIA (TV), VENETO, con destinazione Residenziale.

Appartamento in condominio, usato in mediocre stato di manutenzione.



Descrizione catastale Sezione C Foglio di Mappa 1 Particella 518 Sub 10-11-15.**Descrizione generale dell'immobile****Consistenza superficiaria****Tipo di consistenza** Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) 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 m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	67,36	1,00	67,36
Superficie balconi	SUB	9,61	0,30	2,88
Superficie cantine	SUC	10,91	0,50	5,46
Superficie garage	SUG	24,66	0,50	12,33
Superficie esterna esclusivaSe		41,00	0,10	4,10
Totale Superficie (m²)		153,54		92,13

Consistenza per il Piano Interrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	10,91	SUC	0,50	5,46
	24,66	SUG	0,50	12,33
Totale per piano	35,57			17,79

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	41,00	Se	0,10	4,10
Totale per piano	41,00			4,10

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	67,36	S1	1,00	67,36
	4,96	SUB	0,30	1,49
	4,65	SUB	0,30	1,40
Totale per piano	76,97			70,24



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

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	1	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 grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
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	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra	DPT	RESIDENZA	
Destinazione prevalente piani sup.	DPP	RESIDENZA	
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	2	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	0,21	Km
Distanza dal centro storico	DIS	0,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	450,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	40,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	9,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	32,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	550,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1900,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	9,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	400	m

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	64,00	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	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	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	0	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	C1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	
Altezza Massima	HMX	//	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	1	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 dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 10.000,00 da 2 a 5 = 30.000,00 da 3 a 5 = 20.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1997	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	5	n.	
Numero di bagni	NBG	1	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	//	m	
Classe energetica del fabbricato	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	



Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	0	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	0	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	-
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	-
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	-
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	-
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	-
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	-

Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto pannelli solari	PSO	0	0=assente 1=presente	-



produzione acqua calda

Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	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	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	



Vani totali	VAT	7	n.	
Vani principali	VAN	3	n.	
Vani accessori	LOC	4	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	2,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	0,00	n.	
Numero posti letto	NPL	2	n.	
Numero di balconi	NBL	2	n	
Numero di cantine	CAN	1	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	1	n.	
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	1	n.	
Numero aperture	APE	8	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	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	2	1=min 2=med 3=max	
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=sì	



Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	1	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	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	1	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
Camino	CAM	0	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	1	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	67,36	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	9,61	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	10,91	m ²	0,50
Superficie garage autorimessa	SUG	24,66	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	41,00	m ²	0,10



Superficie commerciale SUP 92,1 m²

Auto

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

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Bene culturale	BC	0		0=no 1=sì
Presenza di elementi decorativi	PED	0		0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	0		0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	0		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



Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente

Economiche

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

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	15/02/2022	giorno/mese/anno	-0,093
Data costruzione	DCO	1997	anno/i	-0,025



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via BERTINA, 11

- 31037 – LORIA (TV)

Denominazione

Classificazione Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune LORIA

Provincia TV

Zona RAMON

Provincia TV

Posizione In frazione

Tipologia immobiliare

Tipologia Unità immobiliare in condominio

Tipo categoria Usato

Proprietà In condominio con altre unità.

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile

Dimensione unità Medio piccola

Tipologia edile

Edificio Casa in linea

Indice SuperficiarioRapporto

Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	92,13/92,13	100,00
Superficie principale	S1/SUP	67,36/92,13	73,11
Superficie balconi	SUB/SUP	9,61/92,13	10,43
Superficie cantine	SUC/SUP	10,91/92,13	11,84
Superficie garage	SUG/SUP	24,66/92,13	26,77
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	41,00/92,13	44,50



Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

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



VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in LORIA (TV) - RAMON, Via BERTINA, 11, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

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

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

La data di stima è martedì 15/02/2022.

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.

COMPARABILI

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

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - RAMON - Via BERTINA - LORIA (TV) -

Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	105,21 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	17/03/2020
Prezzo	76.000,00 €



Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - RAMON - Via BERTINA - LORIA (TV) -**Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	99,55 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	30/06/2020
Prezzo	93.000,00 €

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - RAMON - Via BERTINA - LORIA (TV) -**Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	111,27 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	147,30 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	15/03/2021
Prezzo	120.000,00 €



Si sono rilevati inoltre molti 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, fra i quali:

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - RAMON - Via BERTINA - LORIA (TV) -

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	58,37 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	05/03/2021
Prezzo	75.000,00 €

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - RAMON - Via BERTINA - LORIA (TV) -

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	108,97 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	30/10/2019
Prezzo	80.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH

**LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via BERTINA, 11 –
31037 – LORIA (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 superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;

- **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: m²;

- **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: m²;

- **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: m²;

- **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: m²;



- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m²;

- 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.

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	76.000,00	93.000,00	120.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	17/03/2020	30/06/2020	15/03/2021	15/02/2022
Data costruzione (DCO) anno/i	1994	1998	1999	1997
Superficie principale (S1) m ²	95,52	85,61	67,80	67,36
Superficie balconi (SUB) m ²	0,00	0,00	0,00	9,61
Superficie cantine (SUC) m ²	0,00	0,00	24,35	10,91
Superficie portico (SPO) m ²	0,00	0,00	6,27	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	19,38	27,87	29,36	24,66
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	0,00	0,00	147,3	41,0
Stato di manutenzione fabbricato (SMF)	2	3	5	2



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,093
Data costruzione	-0,025
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie portico	0,300
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie esterna esclusiva	0,100
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 5 30.000,000

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.

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

$$p_A(S1) = 76.000,00 * 1,00 / 105,21 = 722,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 93.000,00 * 1,00 / 99,55 = 934,20 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 111,27 = 1.078,46 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.078,46 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 722,36 €/m²

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.

$$[i(\text{DAT})] = 0,093 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 76.000,00 * (0,093) / 12 = 589,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 93.000,00 * (0,093) / 12 = 720,75 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 120.000,00 * (0,093) / 12 = 930,00 \text{ €/mese}$$



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.

$$[i(\text{DCO})] = -0,025 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 76.000,00 * (-0,025) = 1.900,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 93.000,00 * (-0,025) = 2.325,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DCO}) = 120.000,00 * (-0,025) = 3.000,00 \text{ €/anno}$$

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:

$$p_A(\text{S1}) = 722,36 * 1,00 = 722,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 722,36 * 1,00 = 722,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 722,36 * 1,00 = 722,36 \text{ €/m}^2$$

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:

$$p_A(\text{SUB}) = 722,36 * 0,30 = 216,71 \text{ €/m}^2$$



$$p_B (\text{SUB}) = 722,36 * 0,30 = 216,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 722,36 * 0,30 = 216,71 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 722,36 * 0,50 = 361,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 722,36 * 0,50 = 361,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 722,36 * 0,50 = 361,18 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 722,36 * 0,30 = 216,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 722,36 * 0,30 = 216,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPO}) = 722,36 * 0,30 = 216,71 \text{ €/m}^2$$

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(SUG)].

[i(SUG)]=0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 722,36 * 0,50 = 361,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 722,36 * 0,50 = 361,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 722,36 * 0,50 = 361,18 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

[i(Se)]=0,10 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{Se}) = 722,36 * 0,10 = 72,24 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{Se}) = 722,36 * 0,10 = 72,24 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{Se}) = 722,36 * 0,10 = 72,24 \text{ €/m}^2$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore, rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. 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(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	a forfait
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	30.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A \text{ (STM)} = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B \text{ (STM)} = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_C \text{ (STM)} = 30.000,00 \text{ €}$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	589,00	720,75	930,00
Data costruzione (DCO) €	1.900,00	2.325,00	3.000,00
Superficie principale (S1) €/m ²	722,36	722,36	722,36
Superficie balconi (SUB) €/m ²	216,71	216,71	216,71
Superficie cantine (SUC) €/m ²	361,18	361,18	361,18
Superficie portico (SPO) €/m ²	216,71	216,71	216,71
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	361,18	361,18	361,18
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	72,24	72,24	72,24
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	10.000,00	30.000,00



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.(€)
Prezzo totale (PRZ)		76.000,00		93.000,00		120.000,00
Data (DAT)	(0-23)	-13.547,00	(0-20)	-14.415,00	(0-11)	-10.230,00
Data costruzione (DCO)	(1997-1994)	5.700,00	(1997-1998)	-2.325,00	(1997-1999)	-6.000,00
Superficie principale (S1)	(67,36-95,52)	-20.341,66	(67,36-85,61)	-13.183,07	(67,36-67,80)	-317,84
Superficie balconi (SUB)	(9,61-0,00)	2.082,56	(9,61-0,00)	2.082,56	(9,61-0,00)	2.082,56
Superficie cantine (SUC)	(10,91-0,00)	3.940,47	(10,91-0,00)	3.940,47	(10,91-24,35)	-4.854,26
Superficie portico (SPO)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-6,27)	-1.358,76
Superficie garage (SUG)	(24,66-19,38)	1.907,03	(24,66-27,87)	-1.159,39	(24,66-29,36)	-1.697,55
Sup. est. esclusiva (Se)	(41,0-0,0)	2.961,68	(41,0-0,0)	2.961,68	(41,0-147,3)	-7.678,69
Stato manutenz (SMF)	(2-2)	0,00	(2-3)	-10.000,00	(2-5)	-30.000,00
Prezzo corretto (PRZ)		58.703,09		60.902,26		59.945,47

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:
 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(60.902,26 - 58.703,09) * 100] / 58.703,09 = 3,75\% < 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(58.703,09 + 60.902,26 + 59.945,47) / 3 = 59.850,27 \text{ €}$.

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.

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 € 649,64.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 59.850,27.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 15/02/2022** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 59.850,27, al lordo delle detrazioni per difformità.**



1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 59.850,27
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 3.500,00
LAVORI MANCANTI	
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 350,27
TOTALE DETRAZIONI	€ 3.850,27
VALORE RESIDUO	€ 56.000,00

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 € 3.500,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 350,27 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 3.850,27.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 607,85.

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 15/02/2022 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 56.000,00 (in lettere euro cinquantaseimila/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.

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA					
Valore di Mercato definito in perizia = Prezzo di Mercato		€	59.850,27		
Rendita catastale		€	393,02		
Valore catastale		€	49.520,52		
Reddito presunto mensile		€	450,00		
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)			0,50		
Rilancio d'asta minimo		€	5.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore			5%		
Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 1.197,01	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 1.197,01	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 1.795,51	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 1.795,51	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 6 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 2.700,00	€ 2.700,00	4,51%
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.	€ 1.496,26	€ 1.496,26	2,50%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 5% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 1.496,26	€ 1.496,26	2,50%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 5.000,00	€ 5.000,00	8,35%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 5.985,03	€ 5.985,03	10,00%
Sconto del 3% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 1.197,01	€ 1.197,01	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 16.079,04	27%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 43.771,23	



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 59.850,27
VALORE A BASE D'ASTA	€ 43.771,23
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 3.500,00
LAVORI MANCANTI	
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 271,23
TOTALE DETRAZIONI	€ 3.771,23
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 40.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 43.771,23.

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 € 3.500,00 e per arrotondamento € 271,23, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 3.771,23.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 434,18.

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 € 40.000,00 (in lettere euro quarantamila/00) alla data di martedì 15/02/2022.



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 a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un appartamento con area esterna ad uso esclusivo:**

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 1, Mappale N° 518:

Sub 10 Via Bertina, p. S1-T-1, categoria A/2, classe 1, vani 4 - R.C.E. 330,53;

Sub 11 Via Bertina, p. T corte esclusiva del sub 10 di mq 41;

Sub 15 Via Via Bertina, p. S1, categoria C/6, classe U, Mq 22, R.C.E. 62,49.

È pari a € 40.000,00 (in lettere euro quarantamila/00) equivalente ad € 434,18 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° 08 Foto e N° 51 su CD.

3.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
6. Planimetrie Catastali in scala 1/200.

3.4. ELABORATI GRAFICI

7. Rilievo piante immobile.
8. Piante con indicazione delle difformità rilevate.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

9. Legenda del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
10. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
11. Estratto delle N.T.O



12. Richiesta di accesso agli atti comunali.
13. Sollecito per accesso agli atti comunali.
14. Concessione edilizia n° 366.
15. Collaudo statico.
16. Denuncia di inizio attività ed elaborati grafici.
17. Certificato di conformità degli impianti sanitario, termico e gas.
18. Certificato di conformità dell'impianto elettrico.
19. Permesso di agibilità.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

20. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
21. Sollecito al comune di Loria.
22. Secondo sollecito al comune di Loria.
23. Mail del comune di Loria.
24. Cessioni presenti in comune di Loria.
25. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
26. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
27. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
28. Regolamento Condominio.
29. Tabelle Millesimale.

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

30. Visura per nominativo Esecutato 1.
31. Visura per nominativo Esecutato 2.
32. Elenco Note Esecutato 1.



33. Elenco Note Esecutato 2.
34. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 14 novembre 2003 Repertorio N° 38.534 e raccolta N° 5.138 del notaio Dottoressa Graziella Barone, Notaio in Cornuda, registrato a Montebelluna in data 24 novembre 2003 al n° 2835 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 Registro Generale n° 50.559 e Registro Particolare n° 33.720).
35. Nota iscrizione Registro Generale n° 50.560 e Registro Particolare n° 11.417.
36. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 44023 e R.P. 30902 del 12/11/2019.



4.0. ALLEGATI SEPARATI.

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 76 pagine, di n° 36 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Francesca VORTALI 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 23/02/2022 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 23/02/2022 è stata inviata:

- alla SIENA NPL 2018 S.R.L. presso l'avvocato ANTONIO DONVITO di Milano, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it;
- al custode ASTE 33 di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: aste33@pec.it;
- agli esecutati 1 e 2 mediante deposito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso contestualmente al deposito della copia di cortesia.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 15 marzo 2022.

ALTIVOLE, lì 23 febbraio 2021

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto



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

