

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 62/2019**

*Promossa da: CRIO SPV 4 S.R.L.*

*Contro: ESECUTATO 1*

Giudice dell'Esecuzione:

**Dottoressa ALESSANDRA BURRA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

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

tel. 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.....	20
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	21
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	22
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	22
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	22
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	22
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.....	25
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	26
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....	27
1.7.6. AREA.....	27



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	28
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI .....	28
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
1.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	30
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	31
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	32
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	35
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	36
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 .....	67
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	68
2.0. RIEPILOGO .....	70
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	71
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	74



## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE N° 62/2019**

**UDIENZA del 19/01/2022**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

**CRIO SPV 4 S.R.L.** con avvocato LAURA BONFANTI di Verona

Contro **ESECUTATO 1** con avvocato Rosella AMABILI di Treviso

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottorssa ALESSANDRA BURRA**

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

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 6 luglio 2021.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 6 luglio 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 19 gennaio 2022 alle ore 10,30.

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 20 dicembre 2021.



## B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 13 settembre 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 20 settembre 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, sollecitata in data 28 ottobre 2021, rilasciata il giorno 02 novembre 2021.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Ponzano Veneto, sollecitata in data 28 ottobre 2021, pervenuta il giorno successivo.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Ponzano Veneto, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente, avvenuto il giorno 5 ottobre 2021.

Il giorno 8 ottobre 2021 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

Il giorno giovedì 28 ottobre 2021 alle ore 15,30 è stato fissato quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà del soggetto eseguito, sito a Ponzano Veneto in Via Giovanni XXIII n° 2/a, come concordato precedentemente.

Il giorno giovedì 28 ottobre 2021 al sopralluogo erano presenti il custode e l'esecutato 01.

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.

Il giorno 28 ottobre 2021 ho richiesto al notaio l'atto di proprietà, che mi è stato inviato in giornata.



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 Ponzano Veneto, 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 18 novembre 2021 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) in particolare:
  - *Conformità agli standard.*
  - *Requisiti generali.*
  - *Indagini e conformità.*
  - *Il codice di condotta.*
  - *Valutazioni basate sul valore di mercato.*
  - *Basi diverse dal valore di mercato.*
  - *Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* 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'abitazione con pertinente garage ed area esterna 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 ed area 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 Alessandra BURRA.



## **1.0.0. LOTTO N° 01**

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

L'immobile oggetto della presente stima è un alloggio in una casa a schiera situato nel comune di Ponzano Veneto (TV) in Via Giovanni XXIII n. 2/A, strada privata ad uso pubblico (allegato N° 01).  
Latitudine 45° 43' 16.5" N Longitudine 12° 12' 39.9" E.

Trattasi di un alloggio unifamiliare della tipologia a schiera distribuito su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, con autorimessa di pertinenza ed area esterna ad uso esclusivo, il cui lato nord est è aderente ad un fabbricato di terzi, gli altri lati sono prospicienti l'area esclusiva.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Via Giovanni XXIII, la quale collegandosi a strade comunali raggiunge ad ovest la strada provinciale n° 55 "Di Volpago" che conduce verso sud al centro di Treviso dal quale dista circa 7800 m (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 Ponzano Veneto,

Catasto dei Fabbricati, Sez. B, Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 1282:

Sub 1 Via Giovanni XXIII, p. T B. C. N. C. Area scoperta di mq. 226 comune ai sub 5 e 6;

Sub 2 Via Giovanni XXIII, p. S1 B. C. N. C. Corsia di manovra comune ai sub 5 e 6;

Sub 5 Via Giovanni XXIII, p. S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5 - R.C.E. 852,15;

Sub 6 Via Giovanni XXIII, p. S1, categoria C/6, classe U, Mq 29, R.C.E. 74,89.

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



La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 15 gennaio 2019 Rep. n. 266 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 marzo 2019 Registro Generale n° 9897 e Registro Particolare n° 7007.

**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), contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, perché non sono state adeguate dopo gli ampliamenti, inoltre nell'elenco subalterni il mappale indicato è errato.

È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 2.400,00 oltre ad iva e cassa.

### **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'intera proprietà confina da Nord-Ovest con via Giovanni XXIII (mappale 287) e poi in senso orario Mn 1280 – 1254 - 213 (allegato n° 04).

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

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

- atto in data 28 dicembre 1973 Rep. n. 41527 Notaio Franco di Treviso, ivi trascritto il 15 gennaio 1974 ai nn. 1484/1360;



- vincolo di non edificazione di cui l'atto autenticato nelle firme dal Notaio D. Curione di Treviso del 15 maggio 2001 Rep. n. 146435, trascritto a Treviso il 25 maggio 2001 ai nn. 20147/14376;
- servitù costituite con l'atto in data 7 novembre 2001 Rep. n. 147115 Notaio D. Curione, trascritto a Treviso il 23 novembre 2001 ai nn. 47761-47762/34043-34044;
- nell'atto del Notaio Maurizio Bianconi autenticato in data 7 ottobre 2002 Rep. nn. 79890/79891, registrato a Treviso in data 21 ottobre 2002 al n. 665/2V Privati ed ivi trascritto in data 16 ottobre 2002 ai nn. 47042/34178 veniva confermata l'esistenza della servitù di transito pedonale e veicolare a carico anche del mapp. 1283 ed a favore del mapp. 1282.

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 1/1.

Pervenuto tramite atto di compravendita in data 16 settembre 2004 Repertorio N° 85.681 e raccolta N° 18.755 del notaio Dott. Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 21 settembre 2004 al n° 11.333 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 settembre 2004 Registro Generale n° 38.571 e Registro Particolare n° 24.997 (allegato n° 40).



## 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° 38 al n° 39), 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° 41 al n° 43).

### 1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
15/03/2019	9897	7007	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 15/01/2019, n° 266 di Rep. del Tribunale di TREVISO	CREDITO EMILIANO SPA con sede a Reggio nell'Emilia (RE) c.f. 01806740153	Sezione B Foglio 7 Mappale 1282 SUB 1-2-5-6		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

### 1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
22/09/04	38.572	9490	Ipoteca volontaria atto del 16/09/2004 Rep. n. 85.682 del dr. Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso (TV)	CREDITO EMILIANO SPA con sede a Reggio nell'Emilia (RE) c.f. 01806740153	Euro 580.000,00	Euro 290.000,00	Sezione B Foglio 7 Mappale 1282 SUB 1-2-5-6		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
20/04/06	19.181	4792	Ipoteca volontaria atto del 14/04/2006 Rep. n. 59.098 del dr. Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso (TV)	CREDITO EMILIANO SPA con sede a Reggio nell'Emilia (RE) c.f. 01806740153	Euro 84.000,00	Euro 60.000,00	Sezione B Foglio 7 Mappale 1282 SUB 1-2-5-6		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

### 1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



## 1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione, accessibile direttamente da Via Giovanni XXIII, è costituito da un alloggio unifamiliare in una casa a schiera laterale, come indicato nel rilievo (allegato n° 7), e dall'area scoperta ad uso esclusivo di m<sup>2</sup> 226, adibita a giardino, per una superficie catastale complessiva del lotto di metri quadri di 302,00.

Il fabbricato è distribuito su tre piani, interrato, piano terra e piano primo.

L'abitazione è stata costruita negli anni dal 2001 al 2004.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 9,50 x 8,00.

### 1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione, disposta su tre piani, ha una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 73,20 circa al piano terra e primo e di m<sup>2</sup> 72,05 circa al piano interrato, un garage di m<sup>2</sup> 33,48 circa, un portico di m<sup>2</sup> 2,80, due balconi di m<sup>2</sup> 5,24 e di m<sup>2</sup> 4,18 circa e l'area scoperta di m<sup>2</sup> 226 catastali. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura globalmente m<sup>2</sup> 224,96.

Il porticato di m<sup>2</sup> 22,10 non è considerato nella superficie perché è da demolire.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>RAPPORTO</b>	<b>SUP.COMM.</b>
<b>S1</b>	146,40	1,00	146,40
<b>BALCONE</b>	9,42	0,25	2,36
<b>PORTICO</b>	2,80	0,30	0,84
<b>CANTINA</b>	72,05	0,50	36,03
<b>GARAGE</b>	33,48	0,50	16,74
<b>LOTTO</b>	226,00	0,10	22,60
<b>TOTALE</b>	490,15		224,96



Al piano terra si accede alla zona giorno da un ingresso, ubicato a nord-ovest, adiacente al servizio, alla cucina ed al soggiorno, dal quale si raggiunge al piano primo il disimpegno della zona notte di tre camere, di cui una doppia, ed un bagno.

Al piano interrato sono presenti la taverna, la cantina, la lavanderia-centrale termica, un ripostiglio ed il garage.

### **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 con isolante e laterizio all'interno.

I divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili.

**Solai:** i solai probabilmente sono in laterocemento, in lastre predalles nel garage.

**Tetto:** il tetto è in laterocemento, il manto di copertura è in tegole, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra di rame.

**Scale:** la scala interna è finita con i pianerottoli ed i gradini rivestiti in marmo.

**Pavimenti:** nel piano terra zona giorno e nel piano interrato i pavimenti sono in marmo, nelle camere sono in legno, nei bagni, nei poggioni e nella lavanderia sono in materiale ceramico.

Esternamente i marciapiedi sono in materiale ceramico.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con lastra di marmo.

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

I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

**Terrazzi:** la pavimentazione è in gres e le ringhiere sono in metallo verniciato.





**Controsoffitti:** presente nella cucina dove riduce l'altezza a m 2,54 e nel bagno al piano primo nella zona dove è posta la vasca.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre in pvc con vetrocamera con apertura ad anta e ribalta, esternamente protetti con oscuri di legno verniciato.

Le porte interne alcune sono in vetro altre in legno verniciato.

**Accessibilità disabili:** L'alloggio risponde ai criteri di accessibilità solo nella zona giorno.

È da verificare la totale idoneità del servizio igienico al piano terra.

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 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. L'impianto è collegato ad una caldaia della ditta IMAR modello CSP/SYSTEM NB BT TOP della potenza di kW 32, è posta in un vano autonomo nell'interrato, 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 il sistema radiante a pavimento.

Nei bagni e in lavanderia è prevista l'integrazione con dei scaldasalviette.

**Condizionamento:** l'impianto presenta un'unità interna nel reparto notte.

**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, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di metallo della Bticino, è dotato di lampade d'emergenza funzionanti; inoltre sono presenti gli impianti tv, telefonico e videocitofonico.

Il contatore della fornitura elettrica è posto esternamente.

**Bagni:** Il bagno al piano primo è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e vasca; in quello al piano terra, anch'esso finestrato, c'è lavabo, water, bidet e doccia.

#### 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 Ponzano Veneto, 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 potrebbe essere 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 buono stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione generale, compreso l'adeguamento degli impianti, con relativa certificazione a norma.

#### **1.7.6. AREA**

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m<sup>2</sup> 302 catastali dei quali m<sup>2</sup> 226 sono adibiti a giardino.

L'area, totalmente delimitata, presenta per la porzione a Nord-Ovest lungo Via Giovanni XXIII una recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica di limitata altezza, con il cancello per l'accesso pedonale munito di un'elettroserratura.

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

Il percorso carraio d'ingresso all'abitazione è una rampa in comune con le altre unità, con pavimentazione in calcestruzzo.

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 sono state espletate indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Ponzano Veneto:

Il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato dalla conferenza di servizi in data 22 dicembre 2008, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004, che si è riunita presso gli Uffici della Direzione Urbanistica della Regione Veneto, in Venezia.

La Giunta Regionale, con D.G.R. n. 110 del 27 gennaio 2009, ha ratificato l'approvazione del P.A.T. a seguito degli esiti della conferenza dei servizi sopra indicata.

In data 07 novembre 2013 con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 è stata adottata Variante n. 1 al PAT. In data 18 febbraio 2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 sono state contro dedotte le osservazioni pervenute. In data 07 aprile 2014 con Delibera di Giunta Provinciale n. 125 è stata approvata la Variante n.1 al PAT.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2018, è stata approvata la variante n. 2 al PAT - Piano di Assetto del Territorio - in adeguamento alla L.R. 06.06.2017 n. 14 ed alla D.G.R.V. n.668 del 15.05.2018.

Il Piano Regolatore è diventato il primo Piano degli Interventi per le parti non in contrasto con il PAT, poi è stato oggetto delle seguenti varianti:

VARIANTE n. 1 - In data 10 febbraio 2011, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, con deliberazione consiliare n. 8, questa Amministrazione ha approvato la Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

VARIANTE n. 2 - In data 10 marzo 2011 - in sede di approvazione del bilancio di previsione 2011, della relazione previsionale e programmatica nonchè del bilancio pluriennale 2011 -2013 - è stata adottata una variante al vigente Piano degli Interventi e in data 24/06/2011 con D.C.C. n. 34 è stata approvata.



VARIANTE n. 3 - In data 07/11/2013 con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/2013 è stata approvata la Variante 3 al Piano degli Interventi già adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 04/2013 . Con la stessa Deliberazione sono stati adottati documenti facenti parte della Variante denominata 3 bis.

VARIANTE n. 3 bis - In data 18/02/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 04/2014 è stata approvata la Variante 3- bis al Piano degli Interventi già adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/2013.

VARIANTE n. 4 - In data 22/12/2016 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49/2016 è stata approvata la Variante 4 al Piano degli Interventi.

VARIANTE n.5 - In data 21/07/2017 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28/2017, ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 4/2015, è stata approvata una Variante Verde al Piano degli Interventi.

VARIANTE n.6 - In data 30/04/2018 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22/2018, ai sensi dell'art.35 della L.R. n. 11/2010, è stata approvata una Variante Verde al Piano degli Interventi.

VARIANTE n.7 - In data 30/11/2018 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54/2018, ai sensi dell'art.35 della L.R. n. 11/2010, è stata approvata una Variante Verde al Piano degli Interventi.

VARIANTE n. 8 - In data 29/03/2019 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21/2019 è stata approvata la Variante 8 al Piano degli Interventi.

VARIANTE n. 9 - In data 25/05/2021 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38/2021 è stata approvata la Variante 9 al Piano degli Interventi.

Il Piano degli Interventi (P.I.) quale strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati dal n° 09 al n° 11) identificano:

L'area compresa nel TITOLO II - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE -  
ARTICOLO 30 ZTO "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE, l'area in oggetto è ZTO BS - 97.

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 20 settembre 2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 12. L'accesso ha avuto luogo il giorno 5 ottobre 2021.

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

- 1) I proprietari originari hanno presentato in data 1° marzo 2001 la richiesta di concessione edilizia per i lavori di costruzione di fabbricato residenziale trifamiliare, il Capo Dipartimento Tecnico del Comune di Ponzano Veneto, in data 19 maggio 2001 ha rilasciato la concessione edilizia n° 5104 protocollo n° 3544, (allegato n° 13).
- 2) L'impresa costruttrice ha presentato in data 25 ottobre 2001 all'ufficio del genio civile di Treviso la denuncia per opere strutturali in zona classificata sismica (allegato n° 14).
- 3) I proprietari originari, l'impresa ed il direttore dei lavori hanno presentato in data 27 ottobre 2001 al protocollo n° 17.183 del Comune di Ponzano Veneto la comunicazione di inizio lavori (allegato n° 15).
- 4) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato è stato collaudato dall'architetto Walter Frandoli in data 2 marzo 2002, depositato in data 23 aprile 2002 al n. 3797 (allegato n° 16).
- 5) I proprietari seguenti in data 11 marzo 2003 al protocollo n° 4067 hanno presentato la denuncia di inizio attività per variante alla concessione edilizia n° 5104, (allegato n° 17).
- 6) Il presidente del consiglio di amministrazione del consorzio intercomunale dell'alto trevigiano in data 21 marzo 2003 ha autorizzato lo scarico delle acque nere (alleg. n° 18).
- 7) Il titolare della ditta termoidraulica in data 31 marzo 2003 ha rilasciato la dichiarazione di



- conformità dell'impianto sanitario (allegato n° 19).
- 8) Il titolare della ditta termoidraulica in data 31 marzo 2003 ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e gas (allegato n° 20).
  - 9) Il direttore dei lavori, il progettista e l'impresa in data 3 aprile 2003 hanno sottoscritto la dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento (allegato n° 21).
  - 10) Il direttore dei lavori in data 3 aprile 2003 ha redatto il certificato di ultimazione e regolare esecuzione dei lavori (allegato n° 22).
  - 11) Il direttore dei lavori in data 3 aprile 2003 ha compilato la certificazione ai sensi del d.p.r. 22 aprile 1994 n° 425, articolo 4 (allegato n° 23).
  - 12) Il titolare della ditta elettroimpianti in data 3 aprile 2003 ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (allegato n° 24).
  - 13) Il direttore dei lavori in data 16 giugno 2003 ha rilasciato la dichiarazione di conformità in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (allegato n° 25).
  - 14) Il direttore dei lavori in data 15 dicembre 2003 ha sottoscritto la dichiarazione di fine lavori e il certificato di regolare esecuzione dei lavori (allegato n° 26).
  - 15) Al termine dei lavori il Capo del Dipartimento Governo del Territorio Settore Edilizia Privata ed Abitativa del Comune di Ponzano Veneto in data 30 luglio 2004 protocollo N° 5549 ha rilasciato il certificato di agibilità dell'unità abitativa (allegato n° 27).

### **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) A sud-est del fabbricato è stato realizzato senza autorizzazione uno spazio coperto, è utilizzato quale soggiorno estivo. La struttura è composta da due pilastri in legno che sorreggono una



trave in legno, la trave dall'altra parte è ancorata nel muro del fabbricato, ci sono dei travetti sempre in legno che sorreggono dei pannelli in materiale plastico, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di materiale ceramico. Le dimensioni sono le seguenti profondità di m 3,60 e larghezza di m 6,14. La struttura è in leggera pendenza con un'altezza minima di m 2,42 e massima di m 2,74 sotto trave. È posta alla distanza di circa m 1,85 dal confine sud e di m 1,20 dal confine est.

- b) La cucina è stata controsoffittata ad un'altezza di m 2,54.
- c) Sono presenti lievi modifiche interne ed esterne dell'abitazione che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.

### **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 Ponzano Veneto, 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 manca la doppia conformità urbanistica, inoltre viste le modalità costruttive della struttura non è possibile ottenere l'autorizzazione sismica. La difformità di cui al punto b) 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 dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa € 7.000,00.

Nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

Le difformità di cui alla lettera 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 2.100,00 oltre alle sanzioni.



<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANATORIA DIFFORMITA' punti a) e b)	€ 7.000,00
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' punto c)	€ 1.000,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 2.100,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.520,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
ARROTONDAMENTO	€ 58,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.000,00</b>

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

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

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



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

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

In data 20 settembre 2021 ho richiesto al comune di Ponzano Veneto 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° 28). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 28 ottobre 2021 si sollecitava una risposta (allegato n° 29). La dichiarazione del comune di Ponzano Veneto in data 29 ottobre 2021 (allegato n° 30) 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 (alleg. n° 31). Il sottoscritto in data 20 settembre 2021 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di 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° 32). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 28 ottobre 2021 si sollecitava una risposta (allegato n° 33). Il giorno 02 novembre 2021 l'ufficio di Treviso comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati dal n° 34 al n° 37).



Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dall'esecutato 01 con la famiglia.

### **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 Ponzano Veneto 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 abitazione, sito in Via Giovanni XXIII, 2/A – PADERNO- PONZANO VENETO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente, usato in buono stato di manutenzione.





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

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

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

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

Nella determinazione dei vari tipi di superfici

La SEL include:

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

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

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



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

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	146,40	1,00	146,40
Superficie balconi	SUB	9,42	0,25	2,36
Superficie cantine	SUC	72,05	0,50	36,03
Superficie portico	SPO	2,80	0,25	0,70
Superficie garage	SUG	33,48	0,50	16,74
Superficie esterna esclusivaSe		226,00	0,10	22,60
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>490,15</b>		<b>224,82</b>

**Consistenza per il Piano Interrato**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	72,05	SUC	0,50	36,03
	33,48	SUG	0,50	16,74
<b>Totale per piano</b>	<b>105,53</b>			<b>52,77</b>

**Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	73,20	S1	1,00	73,20
	2,80	SPO	0,25	0,70
	226,00	Se	0,10	22,60
<b>Totale per piano</b>	<b>302,00</b>			<b>96,50</b>

**Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	73,20	S1	1,00	73,20
	4,18	SUB	0,25	1,05
	5,24	SUB	0,25	1,31
<b>Totale per piano</b>	<b>82,62</b>			<b>75,56</b>



## 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	250,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,25	Km
Distanza dal centro storico	DIS	0,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	250,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	31,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	10,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	10,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	850,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	300,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	10,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	450	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	37,00	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**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
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
Usò civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

**Lotto edificabile - edificato**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
Profondità	PRF	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	Bs		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,0	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m <sup>2</sup>	
Volume edificabile	VOL	//	m <sup>3</sup>	
Volume edificato	VED	//	m <sup>3</sup>	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m <sup>3</sup>	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m	
Distanza dalle strade	DS	5,00	m	
Altezza Massima	HMX	9,50	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 generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00 da 2 a 3 = 20.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	2004	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di bagni	NBG	2	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	9,50	m	
Classe energetica del fabbricato	CED	4	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	1	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	14	n.	
Vani principali	VAN	5	n.	
Vani accessori	LOC	9	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	2,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	4	n.	
Numero di balconi	NBL	1	n	
Numero di cantine	CAN	1	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4		1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	2		1=min 2=med 3=max
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0		0=no 1=sì
Accesso dal seminterrato	ACS	1		0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	3	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	2	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**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	1	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	1	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	1	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

**Impianti dell'unità**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	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	1	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	1	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	146,40	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	9,42	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie cantine	SUC	72,05	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie portico	SPO	2,80	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie garage autorimessa	SUG	33,48	m <sup>2</sup>	0,50



Superficie esterna esclusiva	Se	226,00 m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	224,8 m <sup>2</sup>	

### 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	2	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	0	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	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	
Ispezionabile	ISP	1	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	



Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
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	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	30/11/2021	giorno/mese/anno	-0,020
Data costruzione	DCO	2004	anno/i	-0,014



## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01 - Casa a schiera Via Giovanni XXIII, 2/A - 31050 – PONZANO VENETO (TV)

#### Denominazione

**Classificazione** Casa a schiera

**Destinazione** Residenziale privata

#### Localizzazione

**Comune** PONZANO VENETO

**Provincia** TV

**Zona** PADERNO

**Provincia** TV

**Posizione** Periferica in frazione

#### Tipologia immobiliare

**Tipologia** Fabbricato o edificio urbano

**Tipo categoria** Usato

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

**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile

**Dimensione unità** Media

#### Tipologia edile

**Edificio** Casa in linea

#### Indice SuperficiarioRapporto

#### Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	224,82/224,82	100,00
Superficie principale	S1/SUP	146,40/224,82	65,12
Superficie balconi	SUB/SUP	9,42/224,82	4,19
Superficie cantine	SUC/SUP	72,05/224,82	32,05
Superficie portico	SPO/SUP	2,80/224,82	1,25
Superficie garage	SUG/SUP	33,48/224,82	14,89
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	226,00/224,82	100,52



**Mercato**

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

**Prezzo**

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



## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Casa a schiera sito in PONZANO VENETO (TV) - PADERNO, Via GIOVANNI XXIII, 2/A, 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 30/11/2021.

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:

### **Casa a schiera - PADERNO - Via dei Fanti- PONZANO VENETO (TV) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Casa a schiera
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	164,34 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	28/06/2021
<b>Prezzo</b>	205.000,00 €



**Casa a schiera - PADERNO - Via Ruga - PONZANO VENETO (TV) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Casa
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	200,71 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	05/11/2020
<b>Prezzo</b>	300.000,00 €

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

## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Casa a schiera Via GIOVANNI XXIII, 2/A - 31050 - PONZANO VENETO (TV)

#### Stima a Market Comparison Approach e Sistema di stima.

##### Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

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



- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie soffitta (SOF): La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie pergolati (SPE): La superficie pergolati è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie posto auto scoperto (SPS): La superficie posto auto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

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

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





<b>TABELLA DATI</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>		<b>Subject</b>
Prezzo totale (PRZ) €	205.000,00	300.000,00		
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/06/2021	05/11/2020		30/11/2021
Data costruzione (DCO) anno/i	2002	2020		2004
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	107,32	169,69		146,40
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	8,37	11,94		9,42
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	32,90	0,00		72,05
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	22,97	0,00		0,00
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>	0,00	13,34		2,80
Superficie pergolati (SPE) m <sup>2</sup>	17,85	0,00		0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	17,88	22,03		33,48
Superficie posto auto scoperto (SPS) m <sup>2</sup>	12,27	13,69		0,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	147,0	90,0		226,0



<b>TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI</b>	
<b>Caratteristica</b>	<b>Indici/Rapporti mercantili</b>
Data	-0,020
Data costruzione	-0,014
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,250
Superficie cantine	0,500
Superficie soffitta	0,600
Superficie portico	0,250
Superficie pergolati	0,250
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie posto auto scoperto	0,250
Superficie esterna esclusiva	0,100

<b>Rapporto</b>	<b>Comp. A</b>	<b>Comp. B</b>	<b>Comp. C</b>	<b>Subject</b>
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.

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

$$p_A(S1) = 205.000,00 * 1,00 / 164,34 = 1.247,41 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 300.000,00 * 1,00 / 200,71 = 1.494,69 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.494,69 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.247,41 \text{ €/m}^2$$

### **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.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 205.000,00 * (-0,02) / 12 = -341,67 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 300.000,00 * (-0,02) / 12 = -500,00 \text{ €/mese}$$



### 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.

$$[i(\text{DCO})] = -0,014 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 205.000,00 * (-0,014) = 2.870,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 300.000,00 * (-0,014) = 4.200,00 \text{ €/anno}$$

### 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:

$$p_A(\text{S1}) = 1.247,41 * 1,00 = 1.247,41 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 1.247,41 * 1,00 = 1.247,41 \text{ €/m}^2$$

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

$$[i(\text{SUB})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.247,41 * 0,25 = 311,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.247,41 * 0,25 = 311,85 \text{ €/m}^2$$



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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 1.247,41 * 0,50 = 623,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 1.247,41 * 0,50 = 623,71 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SOF}) = 1.247,41 * 0,60 = 748,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SOF}) = 1.247,41 * 0,60 = 748,45 \text{ €/m}^2$$

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

$[i(\text{SPO})]=0,25$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 1.247,41 * 0,25 = 311,85 \text{ €/m}^2$$



$$p_B (\text{SPO}) = 1.247,41 * 0,25 = 311,85 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$[i(\text{SPE})]=0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPE}) = 1.247,41 * 0,25 = 311,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPE}) = 1.247,41 * 0,25 = 311,85 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 1.247,41 * 0,50 = 623,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 1.247,41 * 0,50 = 623,71 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)**

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

$$[i(\text{SPS})]=0,25 \text{ indice mercantile}$$



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A \text{ (SPS)} = 1.247,41 * 0,25 = 311,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B \text{ (SPS)} = 1.247,41 * 0,25 = 311,85 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A \text{ (Se)} = 1.247,41 * 0,10 = 124,74 \text{ €/m}^2$$

$$p_B \text{ (Se)} = 1.247,41 * 0,10 = 124,74 \text{ €/m}^2$$



## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	
Data (DAT) €/mese	-341,67	-500,00	
Data costruzione (DCO) €	2.870,00	4.200,00	
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.247,41	1.247,41	
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	311,85	311,85	
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	623,71	623,71	
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	748,45	748,45	
Superficie portico (SPO) €/m <sup>2</sup>	311,85	311,85	
Superficie pergolati (SPE) €/m <sup>2</sup>	311,85	311,85	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	623,71	623,71	
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m <sup>2</sup>	311,85	311,85	
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	124,74	124,74	





## TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
<b>Prezzo totale (PRZ)</b>		<b>205.000,00</b>		<b>300.000,00</b>		
Data (DAT)	(0-5)	1.708,33	(0-12)	6.000,00		
Data costruzione (DCO)	(2004-2002)	5.740,00	(2004-2020)	-67.200,00		
Superficie principale (S1)	(146,40-107,32)	48.748,78	(146,40-169,69)	-29.052,18		
Superficie balconi (SUB)	(9,42-8,37)	327,45	(9,42-11,94)	-785,87		
Superficie cantine (SUC)	(72,05-32,90)	24.418,05	(72,05-0,00)	44.937,95		
Superficie soffitta (SOF)	(0,00-22,97)	-17.191,80	(0,00-0,00)	0,00		
Superficie portico (SPO)	(2,80-0,00)	873,19	(2,80-13,34)	-3.286,93		
Superficie pergolati (SPE)	(0,00-17,85)	-5.566,57	(0,00-0,00)	0,00		
Superficie garage (SUG)	(33,48-17,88)	9.729,80	(33,48-22,03)	7.141,42		
Sup. p. auto scop (SPS)	(0,00-12,27)	-3.826,43	(0,00-13,69)	-4.269,26		
Sup. est. esclusiva (Se)	(226,0-147,0)	9.854,54	(226,0-90,0)	16.964,78		
<b>Prezzo corretto (PRZ)</b>		<b>279.815,33</b>		<b>270.449,91</b>		



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

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(279.815,33 - 270.449,91) * 100] / 270.449,91 = 3,46\% < 5\%$$

### 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  $(279.815,33 + 270.449,91) / 2 = 275.132,62 \text{ €}$

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 1.223,03.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 275.132,62.**

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 30/11/2021** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 275.132,62, al lordo delle detrazioni per difformità.**



### 1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 275.132,62
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 13.000,00
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	€ 132,62
TOTALE DETRAZIONI	€ 13.132,62
VALORE RESIDUO	€ 262.000,00

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 € 13.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 132,62 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 13.132,62.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 1.164,65.

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 30/11/2021 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 262.000,00 (in lettere euro duecentosessantaduemila/00).



### 1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

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

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

<b>DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA</b>					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato		€	275.132,62		
Rendita catastale		€	927,04		
Valore catastale		€	116.807,04		
Reddito presunto mensile		€	600,00		
Tempo presunto fra Stima ed					
Aggiudicazione (anni)			1,00		
Rilancio d'asta minimo		€	5.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata					
gestione % del Valore			5%		
<b>Acquisto al Libero Mercato</b>		<b>Acquisto all'Asta</b>		<b>Differenze</b>	<b>Incidenza</b>
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 5.502,65	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 5.502,65	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 8.253,98	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 8.253,98	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 6 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 3.600,00	€ 3.600,00	1,31%
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.	€ 13.756,63	€ 13.756,63	5,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 2% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 5.502,65	€ 5.502,65	2,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 5.000,00	€ 5.000,00	1,82%
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	€ 27.513,26	€ 27.513,26	10,00%
Sconto del 3% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 8.253,98	€ 8.253,98	3,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				<b>€ 55.372,55</b>	<b>20%</b>
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				<b>€ 219.760,07</b>	



<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 275.132,62
VALORE A BASE D'ASTA	€ 219.760,07
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 13.000,00
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	€ 760,07
TOTALE DETRAZIONI	€ 13.760,07
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 206.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 219.760,07.

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 € 13.000,00 e per arrotondamento € 760,07, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 13.760,07.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 915,72.

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 € 206.000,00 (in lettere euro duecentoseimila/00) alla data di martedì 30/11/2021.



## 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 una casa a schiera con area esterna ad uso esclusivo:**

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. B, Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 1282:

Sub 1 Via Giovanni XXIII, p. T B. C. N. C. Area scoperta di mq. 226 comune ai sub 5 e 6;

Sub 2 Via Giovanni XXIII, p. S1 B. C. N. C. Corsia di manovra comune ai sub 5 e 6;

Sub 5 Via Giovanni XXIII, p. S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5 - R.C.E. 852,15;

Sub 6 Via Giovanni XXIII, p. S1, categoria C/6, classe U, Mq 29, R.C.E. 74,89.

**È pari a € 206.000,00 (in lettere euro duecentoseimila/00) equivalente ad € 915,72 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° 12 Foto e N° 54 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 indicate le difformità rilevate.

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

9. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/5000.
10. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
11. Estratto delle N.T.O



12. Richiesta di accesso agli atti comunali.
13. Concessione edilizia n° 5104.
14. Denuncia per opere strutturali.
15. Comunicazione di inizio lavori.
16. Collaudo statico.
17. Denuncia di inizio attività del 11 marzo 2003 ed elaborati grafici.
18. Autorizzazione scarico acque nere.
19. Certificato di conformità dell'impianto sanitario.
20. Certificato di conformità degli impianti termico e gas.
21. Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento.
22. Certificato di ultimazione e regolare esecuzione dei lavori.
23. Certificazione ai sensi del d.p.r. 22 aprile 1994 n° 425
24. Certificato di conformità dell'impianto elettrico.
25. Dichiarazione di conformità in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
26. Dichiarazione di fine lavori e il certificato di regolare esecuzione dei lavori.
27. Permesso di agibilità.

### **3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI**

28. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
29. Sollecito al comune di Ponzano Veneto.
30. Mail del comune di Ponzano Veneto.
31. Dichiarazione del comune di Ponzano Veneto.
32. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
33. Sollecito all'Agenzia delle Entrate.
34. Mail dall'Agenzia delle Entrate.





35. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
36. Seconda Mail dall'Agenzia delle Entrate.
37. Seconda Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

### **3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

38. Visura per nominativo Esecutato 1.
39. Elenco Note Esecutato 1.
40. Atto e nota di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 16 settembre 2004 Repertorio N° 85.681 e raccolta N° 18.755 del notaio Dott. Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 21 settembre 2004 al n° 11.333 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 settembre 2004 Registro Generale n° 60.026 e Registro Particolare n° 24 1997).
41. Nota iscrizione R.G. 38.572 e R.P. 9490 del 22/09/04.
42. Nota iscrizione R.G. 19.181 e R.P. 4792 del 20/04/06.
43. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 9897 e R.P. 7007 del 15/03/2019.



#### 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° 75 pagine, di n° 43 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 Alessandra BURRA 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 13/12/2021 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 13/12/2021 è stata inviata:

- alla CRIO SPV 4 S.R.L. presso l'avvocato Laura BONFANTI di Verona, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: avvlaurabonfanti@puntopec.it;
- al custode ASTE 33 di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: aste33@pec.it;
- all'esecutato 1 con avvocato Rosella AMABILI mediante invio a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: rosellaamabili@pec.ordineavvocatitrevise.it.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 04 gennaio 2022.

ALTIVOLE, lì 13 dicembre 2021

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto



Geom. ZILIO AUGUSTO  
Albo  
Geometri  
Prov. Treviso  
N° 2327  
Caselle di Altivole

*Zilio Augusto*

