

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 359/2022

Promossa da: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: ESECUTATO 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dottoressa PAOLA TORRESAN

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

tel. 337/244825-0423/569382





SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	8
B.2. Fonti d'informazione	17
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	18
1.0.0. LOTTO N° 01	19
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	19
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	21
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	21
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	24
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	25
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	25
1.6.2. ISCRIZIONI:	25
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	26
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	26
1.7.1. DIMENSIONI.....	26
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	27
1.7.3. IMPIANTI.....	28
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	29
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	30
1.7.6. AREA.....	30



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	31
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	31
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	31
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	31
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	33
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	33
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	36
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	40
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	40
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	40
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	41
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	73
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	74
2.0. RIEPILOGO	76
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	77
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	80



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 359/2022

UDIENZA del 21/02/2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con avvocato Marco Pesenti di Milano

Contro **ESECUTATO 1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottoressa PAOLA TORRESAN**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 8 settembre 2023 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 8 settembre 2023.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 11 settembre 2023.

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 21 febbraio 2024 alle ore 10,10.

Al sottoscritto è stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 22 gennaio 2024.



B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 22 settembre 2023 si è proceduto a:

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

Lo stesso giorno, dopo aver ricavato dai documenti acquisiti le informazioni necessarie, ho successivamente richiesto:

- all'Agenzia delle Entrate la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita, rilasciata il giorno 25 ottobre 2023.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Motta di Livenza, pervenuta il giorno 3 ottobre 2023.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Motta di Livenza, avvenuto il giorno 26 settembre 2023, per verificare la legittimità urbanistico-edilizia dell'esistente.

I documenti sono stati consegnati il giorno 27 settembre 2023 ed integrati il giorno 9 ottobre 2023.

- all'archivio notarile l'atto di proprietà, che mi è stato inviato in data 29 settembre 2023, dopo il pagamento dei relativi diritti.

Il giorno 27 settembre 2023 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione. È stato fissato il giorno mercoledì 25 ottobre 2023 alle ore 9,30 quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà del soggetto eseguito, sito a Motta di Livenza in Via San Silvestro n° 25 interno 7.

Il giorno 28 settembre 2023 ho contattato via mail l'amministratore del condominio Alessandro Battistella di Motta di Livenza, ed ho richiesto le informazioni necessarie.

Un primo sollecito telefonico è stato effettuato in data 27 ottobre 2023, un ulteriore sollecito è stato inviato con mail PEC in data 30 ottobre 2023, diversi altri solleciti telefonici ed un ultimo sollecito è stato inviato con mail PEC in data in data 07 novembre 2023.



L'amministratore ha risposto in data 10 novembre 2023.

Il giorno mercoledì 25 ottobre 2023 al sopralluogo erano presenti il custode ed il conduttore, come concordato precedentemente.

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

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

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Motta di Livenza, 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 28 ottobre 2023 ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

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

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



B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

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

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

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

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

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



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

Esaminiamole per punti:

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

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) 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, dividerne 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 (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS (2020) TEGOVA
- 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 (2022): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono:

-un appartamento con pertinenti garage e cantina.

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 appartamento con garage e cantina.

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 Paola TORRESAN.



1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento al piano secondo nel condominio "FENICE" situato in Via San Silvestro n° 25 interno 7, nella frazione Lorenzaga del comune di Motta di Livenza (allegato N° 01).

Latitudine 45° 45' 56,33" N Longitudine 12° 38' 19,68" E.

Trattasi di un alloggio al piano secondo, in un condominio ubicato in pianura, dotato di pertinenti garage e cantina al piano seminterrato.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Via San Silvestro, la quale collegandosi a strade comunali raggiunge a nord la strada regionale n° 53, di collegamento a Ovest con la città di Treviso e ad Est con la città di Portogruaro (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 Motta di Livenza,

Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 8, Mappale N° 502:

Per l'intero:

Sub 20 Via San Silvestro, p. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4,0 - R.C.€. 185,92;

Sub 2 Via San Silvestro, p. S1, categoria C/6, classe 1, mq 21 - R.C.€. 39,04.

Per la quota di 138,25/1000

Sub 21 Via San Silvestro, p. S1-T-1-2 Ingresso, Vano Scale B.C.N.C ai sub 2, 3, 4, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 e 26 - variato per esatta identificazione delle unità aventi diritto.



Per la quota di 84,05/1000

Sub 24 Via San Silvestro, p. T Area Scoperta di mq 472, B.C.N.C ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 e 26 - variato per esatta identificazione delle unità aventi diritto.

Sub 25 Via San Silvestro, p. T Area Scoperta di mq 115, B.C.N.C ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 e 26 - variato per esatta identificazione delle unità aventi diritto.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati dal N° 03 al N° 06).

Ai beni in oggetto ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge compete la quota di 84,05/1000 di proprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice civile oltre alla quota di 138,25/1000 sul vano scale comune.

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 11 agosto 2022 Rep. n. 5282 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 settembre 2022 Registro Generale n° 35.559 e Registro Particolare n° 24.906.

Si segnala che non è stata pignorata la quota di 84,05/1000 dei beni comuni non censibili, l'ingresso, il vano scale, le aree esterne al fabbricato, di transito e di parcheggio e dei 138,25/1000 relativi al vano scale.

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. È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo di € 1.000,00 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'intero immobile è realizzato sul mappale 502 il quale confina da Sud-Ovest con i Mn 503-509 e poi in senso orario con i Mn 506 - 505 – 501 – 719 – 633 (allegato n° 04).

L'appartamento sub 20 al piano secondo confina con muri perimetrali del fabbricato e poi in senso orario con sub 21 vano scale e sub 18.

Il garage sub 2 al piano seminterrato confina sui lati nord-ovest e nord-est con i muri perimetrali del fabbricato prospicienti l'area scoperta, e poi in senso orario sub 3, corridoio comune sub 21 e proprietà di terzi sub 12, salvi altri e più precisi confini (allegato n° 05).

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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto non presenta servitù espresse.

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

Il sottosuolo, i muri e i solai, sia comuni che in proprietà esclusiva, di tutto il complesso immobiliare, sono attraversati da impianti tecnologici a servizio dell'intero complesso.

Pertanto, le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fruiscono e sono gravate, unitamente alle altre unità immobiliari, di reciproche servitù di installazione sotterranea e terminali esterni, di impianti tecnologici quali telefono, energia elettrica, acquedotto, gas, fognature bianche e nere e quant'altro fosse in futuro utile e necessario. Ne consegue che la parte aggiudicataria, dovrà



impegnarsi a consentire l'accesso al personale preposto per l'ispezione, la manutenzione o sostituzione dei già menzionati servizi.

Il condominio "FENICE" è disciplinato dalle norme contenute nel Regolamento di Condominio che, con annesse Tabelle Millesimali, trovasi allegato all'atto in data 2 ottobre 1986 rep. n. 23.832 del Notaio Giuseppe Ferreto di Conegliano Veneto, registrato a Conegliano Veneto in data 22 ottobre 1986 al n° 2612 serie 1.

In data 28 settembre 2023, è stato contattato tramite mail l'amministratore del condominio, il geom. Alessandro Battistella, al quale sono state richieste le informazioni necessarie al fine della valutazione (allegato N° 27).

Un primo sollecito telefonico è stato effettuato in data 27 ottobre 2023, un ulteriore sollecito è stato inviato con mail PEC in data 30 ottobre 2023 (allegato N° 28), diversi altri solleciti telefonici ed un ultimo sollecito è stato inviato con mail PEC in data in data 07 novembre 2023 (allegato N° 28).

L'amministratore, tramite mail del 10 novembre 2023, ha inviato le informazioni in merito alle spese condominiali rimaste insolute attinenti agli immobili oggetto di valutazione a carico della ditta esecutata, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali (allegati N° 29-30-31).

Le due unità immobiliari in oggetto hanno inoltre diritto alla comproprietà, per la complessiva quota indivisa di 84,05/1000 (ottantaquattro virgola cinque millesimi) riferiti all'appartamento sub 20 per 72,95/1000 (settantadue virgola novantacinque millesimi) e riferiti al garage sub 2 di 11,10/1000 (undici virgola dieci millesimi) sulle parti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta e su quanto previsto nelle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio e dall'articolo 1117 del Codice civile, in particolare l'area scoperta risulta censita come segue mappale 502 sub. 24 e sub. 25. Inoltre, risulta che le due unità immobiliari hanno diritto alla comproprietà per la quota indivisa di 138,25/1000 (centotrentotto virgola venticinque millesimi) sul vano scale comune dell'edificio di cui fanno parte (allegato N° 31).



Si rileva dalla tabella millesimale che l'unità 5 cabina elettrica detiene il 6,36 della proprietà ma non concorre alle spese condominiali, pertanto, la quota di partecipazione è di 84,05/993,64.

Si precisa che il debito maturato nell'anno 2021 ammontava ad € 532,69 (allegato N° 32) è stato integralmente pagato, contestualmente ad un versamento che comprendeva una quota del debito riferito agli anni precedenti.

L'ammontare delle spese preventivate relative alla gestione per l'anno 2022 era di € 650,00, delle quali sono state versate € 548,66 (allegato N° 33), successivamente l'esercizio è stato portato a 18 mesi con una spesa a consuntivo di € 1.004,61 (pari a circa € 670,00/anno), dedotto l'acconto versato rimane da versare a carico dell'aggiudicatario la somma di € 455,95 (allegato N° 34).

L'ammontare delle spese preventivate relative alla gestione per il periodo dal 1° luglio 2023 al 30 giugno 2024 è di euro 1.434,33 (allegato N° 35).

In mancanza di ulteriori versamenti da parte dell'esecutato l'importo di spese condominiali a cui l'aggiudicatario sarebbe tenuto al pagamento è di € 1.890,28.

Si consiglia l'aggiudicatario di verificare accuratamente le spese condominiali preventivate perché per il periodo 1° luglio 2023 al 30 giugno 2024 l'amministratore ha previsto per l'intero condominio la somma di € 10.499,94 (superiore a quanto pagato nei precedenti 18 mesi) la quota millesimale di competenza sarebbe pari a circa € 888,17, oltre a circa € 150,00, per la fornitura di acqua, per un importo complessivo di circa € 1.038,17 e non di € 1434,33 come preventivato.

Le spese condominiali delle annualità non pagate, da porre a carico dell'aggiudicatario, sono indicate e detratte sia dal valore di mercato sia dal prezzo a base d'asta proposto.

Il debito maturato al 31 dicembre 2020, dedotto il versamento effettuato nell'anno 2021, ammonta ad € 1.005,18 e non può essere addebitato all'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

All'amministratore in data 15 novembre 2023 sono state richieste telefonicamente le dovute delucidazioni alle quali non ha fornito alcuna risposta. Nei giorni seguenti si è negato al telefono.



Il giorno 17 novembre 2023 gli ho inviato con mail PEC un sollecito per definire le incongruenze riscontrate, alla quale in data 27 novembre 2023 ha dato riscontro telefonico.

Alla data di risposta dell'amministratore NON vi sono delibere approvate per lavori straordinari di cui al *bonus fiscale 110%*.

In conclusione, l'eventuale aggiudicatario dovrà estinguere il debito riguardo le spese non pagate nel biennio antecedente all'aggiudicazione, oltre ad eventuali maggiori somme dovute a variazioni del bilancio o a lavori straordinari deliberati nel frattempo, oltre a quelli già approvati.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, a mio avviso possono attestarsi mediamente sugli 800,00 euro annuali.

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 17 febbraio 2005 Repertorio N° 97.772 e Raccolta N° 23.671 del notaio Dottor Giuseppe Ferretto Notaio in Conegliano, registrato a Conegliano in data 14 marzo 2005 al n° 884 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 marzo 2005 Registro Generale n° 10.593 e Registro Particolare n° 6.905 (allegato n° 39).



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° 37 al n° 38), 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° 40 al n° 42).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
09/09/2022	35559	24906	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 11/08/2022, n° 5282 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Sez. B Foglio 8 MN 502 SUB 2-20		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
17/03/05	11034	2497	Ipoteca volontaria atto del 17/02/2005 Rep. n. 97773 del dr. Giuseppe Ferretto, Notaio in Conegliano (TV)	Veneto Banca società cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede a Montebelluna (TV) c.f. 00208740266	Euro 162.000,00	Euro 90.000,00	Sez. B Foglio 8 MN 502 SUB 2-20		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
<p><i>Comunicazione n. 1244 del 09/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011. Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</i></p>									
29/12/11	44679	8930	Ipoteca volontaria atto del 22/12/2011 Rep. n. 144.777 del dr. Pasquale Santomauro, Notaio in Villorba (TV)	Veneto Banca S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) c.f. 00208740266	Euro 147.600,00	Euro 82.000,00	Sez. B Foglio 8 MN 502 SUB 2-20		
							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 fa parte del condominio "FENICE" composto da due negozi, nove alloggi oltre ai relativi garage ed una cantina, accessibile direttamente da Via San Silvestro.

L'immobile è un appartamento al piano secondo e un garage con cantina al piano seminterrato, come indicato nel rilievo (allegato n° 08).

Il fabbricato è stato costruito negli anni dal 1985 al 1986.

La pianta dell'edificio è di forma regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 18,50 x 17,70.

1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione ha una superficie esterna lorda di m² 63,31 circa, due poggiosi di m² 9,30 e di m² 6,15, ed al piano seminterrato un garage di m² 14,84 e cantina di m² 10,40. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura globalmente m² 80,57.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	63,31	1,00	63,31
BALCONE	15,45	0,30	4,64
CANTINA	10,40	0,50	5,20
GARAGE	14,84	0,50	7,42
TOTALE	104,00		80,57

Dall'area comune si accede al vano scala comune e da qui all'appartamento posto al piano secondo. L'immobile è composto da cucina- soggiorno con superficie interna netta di m² 24,61,



disimpegno della zona notte di m² 2,57, studio di m² 7,00, una camera di m² 12,55, un bagno di m² 6,44, un poggiolo di m² 8,40 ed un altro di m² 5,46.

Al piano seminterrato è presente il garage di m² 12,23 e la cantina di m² 8,30.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti probabilmente sono costituite da pilastri e travi formanti telai spaziali in c.a. controventati da muratura intonacata e tinteggiata, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità ed incastrati al piano terra in strutture di fondazione continue, in conglomerato cementizio armato, poste su magrone. La muratura si presume non sia isolata termicamente.

I divisori interni sono in mattoni forati e intonacati di spessori variabili.

Solai: i solai presumibilmente sono in laterocemento del tipo a travetto tralicciato con interposte in laterizio e cappa in conglomerato cementizio armato. Il solaio fra il piano terra e l'interrato è in lastre tipo Predalles.

Tutti i solai poggiano su travi o murature e sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione.

Controsoffitti: non vi sono controsoffitti;

Tetto: il tetto è in tramezzi e tavelloni che poggiano sul solaio dell'ultimo piano, formando una copertura a falde inclinate, con manto di copertura in coppi e lattoneria in lastra di acciaio, i pluviali sono in lamiera.

Scale: le scale interne in c.a. sono rifinite con intonaco, i pianerottoli e gli scalini sono rivestiti con lastra di marmo priva di antisdrucchiolo, il corrimano è in legno su parapetto metallico.

Pavimenti: Il pavimento dell'appartamento in oggetto è in ceramica nella zona giorno, nel bagno, nel disimpegno e nei poggioli, mentre il pavimento nelle camere è in lamparquette.

Davanzali: i davanzali sono una lastra di pietra di esile spessore. I davanzali pongono in contatto diretto l'esterno con l'interno.

Poggioli: i parapetti dei poggioli sono in muratura hanno un'altezza inferiore a quella minima



stabilita dalle norme di sicurezza.

Rivestimenti: le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, internamente con tempera ed esternamente con materiale resino-plastico, degradato in qualche punto. Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica, altrettanto una parte della cucina. Ci sono ampie chiazze di muffe e distacco della tinta probabilmente a causa dell'umidità e carenza dell'isolamento nei ponti termici

Serramenti: i serramenti esterni dell'appartamento sono del tipo a monoblocco, cioè, sono composti da porte e finestre di legno verniciato con vetrocamera, collegate in modo solidale con gli oscuri in legno per la protezione esterna, che necessitano di manutenzione.

La finestra del garage, non è protetta esternamente, è in metallo con vetro retinato.

Il portoncino d'ingresso, dal vano scale all'appartamento, non è antintrusione.

Le porte interne sono tutte in legno multistrato impiallacciato, senza finiture di pregio, qualcuna è rovinata.

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

Il portone del garage è in lamiera con apertura manuale.

Accessibilità handicappati: L'appartamento attualmente non risponde ai criteri di accessibilità essendo al secondo piano su vano scala privo di ascensore, inoltre è da adeguare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: impianti non sono conformi alle norme attuali, vista l'epoca costruttiva dell'edificio, sono stati certificati secondo la normativa vigente al rilascio del permesso 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 Baxi modello DUO TEC COMPACT+ 24 GA della potenza nominale di kW 20,00, la quale è posta nel poggolo esternamente all'appartamento ed è allacciata alla rete di distribuzione del gas metano, produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità.

Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con radiatori.

Condizionamento: non presente, non vi è la predisposizione.

Idrosanitario: L'impianto idrosanitario è funzionante e fornito di acqua dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Servizi Idrici Sinistra Piave", con sede in Via Francesco Petrarca, 3, 31013 Codogné (TV).

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene con vasche a tenuta a svuotamento periodico, da adeguare alla vigente normativa.

Elettrico: L'impianto elettrico non è dotato d'interruttore magnetotermico termina con frutti inseriti in placche di metalliche, è presente anche l'impianto citofonico. Ad avviso dello scrivente, l'impianto presenta diverse criticità, poiché mancano le lampade d'emergenza ed è sprovvisto di certificato di conformità. Pertanto, sarà necessario verificare la rispondenza dello stesso alla normativa vigente e adeguarlo ove necessario, appurando eventuali alterazioni nel tempo.

Bagni: Il bagno è dotato di finestra ed è composto dai seguenti sanitari: lavabo, water, bidet, vasca e attacco lavatrice.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

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



di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

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

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

A mio avviso la prestazione energetica dell'appartamento presumibilmente è molto bassa, perché verosimilmente dovrebbe ricadere fra la categoria F e la categoria G.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in discreto stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo una manutenzione straordinaria generale ed eventuali riparazioni necessarie.

1.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 868 catastali.

L'appartamento non dispone di un'area ad uso esclusivo.

L'area di manovra e parcheggio a ridosso di via San Silvestro è asfaltata, mentre quella nel retro è pavimentata in calcestruzzo, la porzione residua è destinata ad area verde.

La recinzione presente è con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica.

L'accesso carraio è con cancello a movimentazione manuale.

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



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Motta di Livenza è dotato di Piano di Assetto del Territorio Comunale (PAT) , la cui approvazione è avvenuta ai sensi dell' art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, nella Conferenza di Servizi del 02/02/2010, successivamente ratificata con D.G.R. n. 512 del 02/03/2010 e D.G.R. n. 833 del 15/03/2010.

Il nuovo Piano degli Interventi, quale strumento urbanistico pianificatorio operativo per il governo del territorio è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 27/11/2012 e approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2013;

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative gli immobili sono classificati in zona “B” zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione i cui interventi possibili sono specificati nell'articolo n° 47 delle N.T.O. (allegati n° 10 e n° 11).

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, 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 22 settembre 2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza 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 26 settembre 2023.

I documenti sono stati consegnati il giorno 27 settembre 2023.

Successivamente in data 7 ottobre 2023 ho richiesto un'integrazione, inviata il giorno 9 ottobre 2023.

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

- 1) La proprietà originaria ha presentato in data 8 febbraio 1984 la richiesta di concessione edilizia per i lavori di costruzione di fabbricato con appartamenti e negozi. Il sindaco del Comune di Motta di Livenza, dopo aver acquisito il parere n° 66 della commissione edilizia in data 5 marzo 1984, ha rilasciato in data 21 gennaio 1985 la concessione edilizia n° 12/2/84, protocollo n° 1199 (allegato n° 13).
- 2) La ditta ha richiesto il nulla osta al progetto per l'installazione di un deposito di G.P.L., il comando dei vigili del fuoco di Treviso ha espresso parere favorevole con lettera in data 22 settembre 1986 protocollo n° 2129/23755 (allegato n° 14).
- 3) La proprietà successiva ha presentato in data 30 luglio 1986 la richiesta di concessione edilizia per i lavori di variante in corso d'opera. Il sindaco del Comune di Motta di Livenza, dopo aver acquisito il parere n° 280 della commissione edilizia in data 15 settembre 1986, ha rilasciato in data 26 settembre 1986 la concessione edilizia n° 12/2/84 (allegato n° 15).
- 4) La proprietà successiva ha presentato in data 15 settembre 1986 protocollo n° 7313 la richiesta di eseguire la recinzione (allegato n° 16).
- 5) Al termine dei lavori la ditta ha richiesto il certificato di abitabilità (allegato N° 17).
- 6) Il sindaco del Comune di Motta di Livenza in data 16 dicembre 1986 ha rilasciato il certificato di abitabilità n° 12/2/84 (allegato n° 18).



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 emergono alcune difformità edilizie:

- a) Un poggolo è stato eseguito con una minore lunghezza, un altro è leggermente più lungo.
- b) Sono presenti lievi modifiche interne 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 Motta di Livenza, 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), relativa alla difformità prospettica per la diversa lunghezza dei poggoli, probabilmente potrà essere sanata presentando la richiesta di regolarizzazione per le modifiche apportate rispetto all'autorizzato ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico



edilizia – DPR n.380/2001, se come prescritto dalla norma l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda. L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà presentare al comune una Segnalazione Certificata in sanatoria per le modifiche apportate in difformità al titolo originario (Concessione Edilizia).

La Segnalazione Certificata è soggetta ad una sanzione di euro 1.032,00 per le modifiche rispetto al progetto approvato, 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.

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

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate contestualmente alla pratica di cui al punto a) da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche e quant'altro, ammonta approssimativamente ad euro 1.500,00, oltre a cassa ed IVA.



QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANZIONE PER DIFFORMITA'	€ 1.032,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 1.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 1.000,00
ARROTONDAMENTO	€ 18,00
TOTALE	€ 3.550,00

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

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

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



orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile 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 22 settembre 2023 ho richiesto al comune di Motta di Livenza la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 19).

La dichiarazione del comune di Motta di Livenza in data 03 ottobre 2023 (allegato n° 20) ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito positivo, perché agli atti c'è una comunicazioni di locazione del 29 ottobre 2018 (allegato n° 21).

Il sottoscritto in data 22 settembre 2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (all. n° 22).

Il giorno 25 ottobre 2023 l'ufficio di Treviso comunicava che c'era un contratto in essere (allegati n° 23, n° 24 e n° 25).



Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Territoriale di Treviso in data 29 ottobre 2018 al n° 9448 serie 3T, codice identificativo n° T6D18T00944800HH.

Il canone concordato è di € 2.400,00 annui da pagarsi in rate mensili di € 200,00 entro il giorno 15 di ogni mese, oltre ad € 50,00 quale rimborso delle spese condominiali, è stato previsto un deposito cauzionale di € 200,00.

L'immobile è stato locato antecedentemente al pignoramento ad una terza persona, con contratto stipulato in data 29 ottobre 2018, la durata prevista è di anni quattro dalla data del 1° novembre 2018, la scadenza indicata in contratto è il giorno 31 ottobre 2022.

Il contratto di locazione non è mai stato esplicitamente risolto dalle parti contraenti e, pertanto, si ritiene che lo stesso si sia automaticamente prorogato di altri quattro anni e che la prossima scadenza sia in data 31 ottobre 2026.

L'eventuale mancato pagamento della tassa di registro per il rinnovo del contratto di locazione rappresenta un inadempimento di carattere fiscale che non incide sulla validità del contratto.

Il giorno 31 ottobre 2023 ho reperito l'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Motta di Livenza, sottoscritto in data 15 dicembre 2017 da cinque associazioni rappresentanti i proprietari immobiliari e tre associazioni che tutelano gli inquilini (allegato 26).

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

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

L'articolo 3 indica le fasce di oscillazione dei canoni.

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

L'articolo 5 precisa che i valori minimi e massimi contenuti nelle fasce di oscillazione dell'allegato 2, sono variabili funzione dell'epoca di costruzione o di ristrutturazione dell'immobile, delle dotazioni disponibili.



L'abitazione è stata resa abitabile nell'anno 1986.

L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata dalla presenza di almeno sei elementi di particolari dotazioni: impianto di riscaldamento, doppi vetri, terrazza, cantina, garage, area a verde e/o cortile in uso comune (minimo 20 mq per unità).

Considerato le dotazioni dell'unità, l'epoca costruttiva, l'oscillazione dei canoni varia dal valore minimo di € 22,00/mq/anno al valore massimo di € 46,00/mq/anno.

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

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

CALCOLO CANONE PER CONTRATTO AGEVOLATO				
ABITAZIONE	Art. 4			
VANO	MQ	COEFF.	MQ CONVENZIONALI	
soggiorno	24,61			
disimpegno	2,57			
camera	12,55			
studio	7,00			
bagno	6,44			
UNITA' ABITATIVA	53,17			
Variazione e)	0,00			
Netto	53,17	1,20	63,80	
garage	12,23	0,50	6,12	
cantina	8,30	0,25	2,08	
balconi	13,86	0,25	3,47	
SUPERFICE CONVENZIONALE			75,46	



ALLEGATO 1			MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO
2^ SUBFASCIA AGIBILITA' ANNO 1986			€ 46,00	€ 22,00		
ISTAT	01/11/2017	101,20				
ISTAT	01/05/2023	123,00				
INCREMENTO 75%	Art. 7	16,2%				
SUB FASCIA 2 AGGIORNATA			€ 53,43	€ 25,55		
			CANONE ANNUO		CANONE MENSILE	
APPARTAMENTO VUOTO			€ 4.031,91	€ 1.928,31	€ 335,99	€ 160,69
DURATA			ART. 9	2%	€ 4.112,55	€ 1.966,87
					€ 342,71	€ 163,91

- L'affitto a canone concordato varia da un valore minimo di € 163,91/mese ad un valore massimo di € 342,71/mese.

CONCORDATO	AFFITTO	AFFITTO-1/3	CANONE	DIFFERENZA
	€	€	€	€
MINIMO	163,91	109,27	200,00	-90,73
MASSIMO	342,71	228,47	200,00	28,47

Il canone pattuito è superiore al canone minimo e leggermente inferiore al canone massimo calcolato con la riduzione di un terzo, pertanto, a mio avviso il canone può essere congruo ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., pertanto il contratto di locazione è opponibile alla procedura.

ONERI PER IMMOBILE OCCUPATO	
CANONE ATTUALE MENSILE	€ 200,00
CANONE MEDIO MENSILE	€ 250,00
DIFFERENZA CANONE	€ 50,00
CANONI ALLA SCADENZA	37
DIFFERENZA CANONI	€ 1.850,00
SAGGIO ANNUO	8%
ATTUALIZZAZIONE	€ 1.652,17
CAUZIONE MANCANTE 2 MENSILITA'	€ 400,00
PRATICA DI SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE	€ 1.829,65
TOTALE	€ 3.881,82

Considerato che il canone medio potrebbe essere di circa € 250,00/mese, i canoni dovuti dal giorno 30/11/2023 alla scadenza del contratto sono 37, la differenza complessiva è di € 1.850,00,



che attualizzata al saggio del 8% è pari a € 1.652,17.

Nel contratto è stato previsto il deposito cauzionale di € 200,00 pari ad una mensilità e non le tre normalmente richieste con una minor somma a disposizione per eventuali danni di € 400,00.

La pratica di sfratto per finita locazione, qualora l'inquilino non liberi spontaneamente l'appartamento ha un costo presunto di € 1.829,65. Il valore dell'appartamento è da ridurre di circa € 3.881,82, perché attualmente locato con contratto opponibile alla procedura.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dal conduttore con la presenza stabile di alcuni amici.

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 Motta di Livenza zona in cui essi si trovano.



1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come appartamento di 3 vani (trivano), sito in SAN SILVESTRO, 25/7 - MOTTA DI LIVENZA (TV), VENETO, con destinazione Residenziale.

"Appartamento - 3 vani (trivano), in condominio, usato in buono stato di manutenzione.



Descrizione catastale Sezione B, Foglio di Mappa N° 8, Mappale N° 502 Sub 2-20.

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

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



I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

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

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

Nella determinazione dei vari tipi di superfici

La SEL include:

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

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



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

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	S1	63,31	1,00	63,31
Superficie balconi	SUB	15,45	0,30	4,64
Superficie cantine	SUC	10,40	0,50	5,20
Superficie garage	SUG	14,84	0,50	7,42
Totale Superficie (m²)		104,00		80,57

Consistenza per il Piano seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	10,40	SUC	0,50	5,20
	14,84	SUG	0,50	7,42
Totale per piano	25,24			12,62

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	63,31	S1	1,00	63,31
	6,15	SUB	0,30	1,85
	9,30	SUB	0,30	2,79
Totale per piano	78,76			67,95



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	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	0	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	1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	3,800	Km
Distanza dal centro storico	DIS	5,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	4500,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	6,30	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	4,50	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	54,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	6000,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	4000,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	15,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	6000,00	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	7,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

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



Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo elettrodotto	VTE	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

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Profondità	PRF	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	B		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	
Altezza Massima	HMX	//	m	



Classe acustica della zona	CLU	2	
			1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali
Alberi di alto fusto	AAF	0	0=assenti 1=presenti

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 10.000,00 da 2 a 5 = 30.000,00 da 3 a 5 = 20.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1986	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	9	n.	
Numero di appartamenti	NUA	7	n.	
Numero di bagni	NBG	1	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	//	m	
Classe energetica	CED	2	1=G 2=F 3=E 4=D	



del fabbricato			5=C 6=B 7=A 8=A+
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	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 guardiania)	POR	0	0=assente 1=presente	-
Androne	AND	1	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	-
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	-
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	-
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	-
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	-
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	-



Fabbricato Impianti

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



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Vani totali	VAT	7	n.	
Vani principali	VAN	3	n.	
Vani accessori	LOC	4	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	€ 15.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	1,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	1,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	0,00	n.	
Numero posti letto	NPL	1	n.	
Numero di balconi	NBL	2	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	2	n.	-6.865,000/piano
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	1	n.	
Numero aperture	APE	4	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	1	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	
Numero di affacci	AFF	2	n.	



Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=sì

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-



Impianti dell'unità

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

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	63,31	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	15,45	m ²	0,30



Superficie cantine	SUC	10,40 m ²	0,50
Superficie garage autorimessa	SUG	14,84 m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	80,60 m ²	

Auto

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

Tipologiche

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



Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	1	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	PROPRIETARIO	
Stato locativo	STL	4	0=occ.senza titolo
1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario			
4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice			
Tipo di contratto	TCT	4+4	(descrizione libera)
Canone annuo	CNN	2.400,00	€/anno
Deposito cauzionale	DPC	200,00	€
Data inizio contratto di locazione	DOL	1/11/2018	data
Stato locativo al rogito	SLR	occupato dal conduttore	

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	14/11/2023	giorno/mese/anno	0,058
Data costruzione	DCO	1986	anno/i	- 0,015



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via SAN SILVESTRO, 25/7

- 31045 - MOTTA DI LIVENZA (TV)

Denominazione

Classificazione Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune MOTTA DI LIVENZA

Provincia TV

Zona LORENZAGA

Provincia TV

Posizione Periferica in frazione

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano

Tipo categoria Usato

Proprietà In condominio con altre unità.

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile

Dimensione unità Medio piccola

Tipologia edile

Edificio Appartamento

Indice SuperficiarioRapporto

Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	80,57/80,57	100,00
Superficie principale	S1/SUP	63,31/80,57	78,58
Superficie balconi	SUB/SUP	15,45/80,57	19,18
Superficie cantine	SUC/SUP	10,40/80,57	12,91
Superficie garage	SUG/SUP	14,84/80,57	18,42



Mercato

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

Prezzo

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



VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in MOTTA DI LIVENZA (TV) - LORENZAGA, Via SAN SILVESTRO, 25/7, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

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

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

La data di stima è martedì 14/11/2023.

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

COMPARABILI

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

**Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) - LORENZAGA - Via Julia Concordia, 7
- MOTTA DI LIVENZA (TV) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	52,00 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	15/03/2021
Prezzo	40.000,00 €



Appartamento 2 vani (bilocale o bivano) - LORENZAGA - Via SAN SILVESTRO, 25/3**- MOTTA DI LIVENZA (TV)****Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	62,74 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	04/10/2021
Prezzo	43.000,00 €

Appartamento 3 vani (trilocale o trivano) - LORENZAGA - Via SAN SILVESTRO, 25/2**- MOTTA DI LIVENZA (TV)****Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	80,18 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	28/06/2021
Prezzo	75.000,00 €

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



Appartamento 3 vani (trilocale o trivano) - LORENZAGA - Via SAN SILVESTRO**- MOTTA DI LIVENZA (TV)**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	109,66 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	15/03/2021
Prezzo	80.000,00 €

Casa a Schiera - LORENZAGA - Via SAN SILVESTRO - MOTTA DI LIVENZA (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa a Schiera
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	187,90 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	16/03/2021
Prezzo	145.000,00 €

Casa con 4 vani - CALNOVA - Via MAGNADOLA, 37 - MOTTA DI LIVENZA (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	154,37 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	233,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	07/02/2019
Prezzo	117.987,84 €



Casa con 4 vani - CALNOVA - Via MAGNADOLA, 21 – MOTTA DI LIVENZA (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	181,78 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	437,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	08/07/2020
Prezzo	130.000,00 €

Casa a schiera con 5 vani - CALNOVA - Via VISENTIN – MOTTA DI LIVENZA (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	152,81 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	67,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	31/07/2019
Prezzo	160.000,00 €

Casa a schiera con 5 vani - CALNOVA - Via VISENTIN – MOTTA DI LIVENZA (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	149,40 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	212,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	05/08/2020
Prezzo	185.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via SAN SILVESTRO, 25/7 –

31045 - MOTTA DI LIVENZA (TV)

Stima a Market Comparison Approach.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;

- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- **Numero di box o garage (BOX):** La caratteristica numero di box o garage misura il numero dei box disponibili nell'immobile classificato. Unità di misura: n.;

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità



immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

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

• Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc.... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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



TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	40.000,00	43.000,00	75.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	15/03/2021	04/10/2021	28/06/2021	14/11/2023
Data costruzione (DCO) anno/i	1996	1986	1986	1986
Superficie principale (S1) m ²	39,55	49,52	57,45	63,31
Superficie balconi (SUB) m ²	5,64	19,20	18,74	15,45
Superficie cantine (SUC) m ²	21,51	14,92	9,17	10,40
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,00	0,00	25,04	14,84
Numero di box o garage (BOX) n.	0	0	1	1
Stato di manutenzione unità imm. (STM)	2	3	3	2
Livello di Piano (LIV) n.	0	1	1	2



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,058
Data costruzione	-0,015
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie garage autorimessa	0,500
Numero di box o garage	15.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.000,000
Livello di Piano	-6.865,000

RAPPORTI DI POSIZIONE

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



Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

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

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

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

$$p_A(S1) = 40.000,00 * 1,00 / 52,00 = 769,23 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 43.000,00 * 1,00 / 62,74 = 685,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 80,18 = 935,40 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 935,40 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 685,37 €/m²

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = 0,058 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 40.000,00 * (0,058) / 12 = 193,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 43.000,00 * (0,058) / 12 = 207,83 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 75.000,00 * (0,058) / 12 = 362,50 \text{ €/mese}$$



Prezzo marginale della caratteristica Data costruzione (DCO)

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

$$[i(\text{DCO})] = -0,015 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 40.000,00 * (-0,015) = 600,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 43.000,00 * (-0,015) = 645,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DCO}) = 75.000,00 * (-0,015) = 1.125,00 \text{ €/anno}$$

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:

$$p_A(\text{S1}) = 685,37 * 1,00 = 685,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 685,37 * 1,00 = 685,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 685,37 * 1,00 = 685,37 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 685,37 * 0,30 = 205,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 685,37 * 0,30 = 205,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 685,37 * 0,30 = 205,61 \text{ €/m}^2$$



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:

$$p_A (\text{SUC}) = 685,37 * 0,50 = 342,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 685,37 * 0,50 = 342,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 1685,37 * 0,50 = 342,69 \text{ €/m}^2$$

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 $[i(\text{SUG})]$.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 685,37 * 0,50 = 342,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 685,37 * 0,50 = 342,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 685,37 * 0,50 = 342,69 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di box o garage (BOX)

Il prezzo marginale del numero dei di box o garage $p(\text{BOX})$ è determinato dal prodotto fra la quantità della caratteristica e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{BOX})]$.

$[i(\text{BOX})]=15.000,00 \text{ €}$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{BOX})= 15.000,00 \text{ €}$$

$$p_B (\text{BOX})= 15.000,00 \text{ €}$$



p_C (BOX)= 15.000,00 €

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p (STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore, rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (STM) = 0,00 €

p_B (STM) = 10.000,00 €

p_C (STM) = 10.000,00 €

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano p (LIV) è determinato dal prodotto fra la quantità della caratteristica e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(LIV)].

[i(LIV)]= -6.865,00 € indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (LIV)= -6.865,00 €/livello di piano

p_B (LIV)= -6.865,00 €/livello di piano

p_C (LIV)= -6.865,00 €/livello di piano



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	193,33	207,83	362,50
Data costruzione (DCO) €	600,00	645,00	1.125,00
Superficie principale (S1) €/m ²	685,37	685,37	685,37
Superficie balconi (SUB) €/m ²	205,61	205,61	205,61
Superficie cantine (SUC) €/m ²	342,69	342,69	342,69
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	342,69	342,69	342,69
Numero di box o garage (BOX) €/n	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	10.000,00	10.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	-6.865,00	-6.865,00	-6.865,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		40.000,00		43.000,00		75.000,00
Data (DAT)	(0-32)	-6.186,67	(0-25)	-5.195,83	(0-29)	-10.512,50
Data costruzione (DCO)	(1986-1996)	-6.000,00	(1986-1986)	0,00	(1986-1986)	0,00
Superficie principale (S1)	(63,31-39,55)	16.284,39	(63,31-49,52)	9.451,25	(63,31-57,45)	4.016,27
Superficie balconi (SUB)	(15,45-5,64)	2.017,04	(15,45-19,20)	-771,04	(15,45-18,74)	-676,46
Superficie cantine (SUC)	(10,40-21,51)	-3.807,23	(10,40-14,92)	-1.548,94	(10,40-9,17)	421,50
Superficie garage (SUG)	(14,84-0,00)	5.085,45	(14,84-0,00)	5.085,45	(14,84-25,04)	-3.495,39
N. box o garage (BOX)	(1-0)	15.000,00	(1-0)	15.000,00	(1-1)	0,00
Stato di manuten. (STM)	(2-2)	0,00	(2-3)	-10.000,00	(2-3)	-10.000,00
Livello di Piano (LIV)	(2-0)	-13.730,00	(2-1)	-6.865,00	(2-1)	-6.865,00
Prezzo corretto (PRZ)		48.662,98		48.155,89		47.888,42

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:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(48.662,98 - 47.888,42) * 100] / 47.888,42 = 1,62\% < 5\%.$$

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 $(48.662,98 + 48.155,89 + 47.888,42) / 3 = 48.235,76$ €.

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 € 598,72.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 48.235,76.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 14/11/2023** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 48.235,76, al lordo delle detrazioni per difformità.**



1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 48.235,76
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 3.550,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ 3.881,82
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 1.890,28
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 91,66
TOTALE DETRAZIONI	€ 9.735,76
VALORE RESIDUO	€ 38.500,00

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile. Pertanto, alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 3.550,00 per la regolarizzazione urbanistica, € 322,00 per la redazione dell'APE, € 3.881,82 per immobile occupato con contratto opponibile, € 1.890,28 per spese condominiali insolute e di € 91,66 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 9.735,76.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 477,88.

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 20/11/2023 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 38.500,00 (in lettere euro trentaottomilacinquecento/00).



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 48.235,76
VALORE A BASE D'ASTA	€ 38.982,75
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 3.550,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ 3.881,82
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 1.890,28
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 38,66
TOTALE DETRAZIONI	€ 9.682,76
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 29.300,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 38.982,75.

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

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni quali la difformità urbanistica di € 3.550,00, la redazione dell'APE € 322,00, il contratto di locazione opponibile € 3.881,82, le spese condominiali insolute € 1.890,28 e l'arrotondamento € 38,66.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 363,68.

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 € 29.300,00 (in lettere euro ventinovemilatrecento/00) alla data di lunedì 20 novembre 2023.



2.0. RIEPILOGO

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

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

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

Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 8, Mappale N° 502:

Per l'intero:

Sub 20 Via San Silvestro, p. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4,0 - R.C.€ 185,92;

Sub 2 Via San Silvestro, p. S1, categoria C/6, classe 1, mq 21 - R.C.€ 39,04.

Per la quota di 84,05/1000

Sub 21 Via San Silvestro, p. S1-T-1-2 Ingresso, Vano Scale B.C.N.C ai sub 2, 3, 4, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 e 26 - variato per esatta identificazione delle unità aventi diritto.

Sub 24 Via San Silvestro, p. T Area Scoperta di mq 472, B.C.N.C ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 e 26 - variato per esatta identificazione delle unità aventi diritto.

Sub 25 Via San Silvestro, p. T Area Scoperta di mq 115, B.C.N.C ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 e 26 - variato per esatta identificazione delle unità aventi diritto.

**È pari a € 29.300,00 (in lettere euro ventinovemilatrecento/00)
equivalente ad € 363,68 al metroquadrato.**



3.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 09. Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 97 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. Piante dello stato autorizzato.
8. Piante attuali dell'immobile.
9. Piante con indicazione delle difformità rilevate.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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° 12/2/84 del 21 gennaio 1985, protocollo n° 1199.
14. Nulla Osta Vigili del Fuoco di Treviso.
15. Concessione edilizia n° 12/2/84 in data 26 settembre 1986 ed elaborati grafici.
16. Richiesta recinzione ed elaborati grafici.
17. Regolare Esecuzione.
18. Certificato di abitabilità.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

19. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
20. Mail del comune di Motta di Livenza.
21. Dichiarazione del comune di Motta di Livenza.
22. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
23. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
24. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
25. Contratto di locazione.
26. Accordo territoriale.
27. Richiesta all'amministratore del condominio del 28 settembre 2023.
28. Mail PEC di sollecito in data 07 novembre 2023.
29. Mail dell'amministratore in data 10 novembre 2023.
30. Regolamento condominio
31. Tabelle millesimali.
32. Consuntivo spese anno 2021.
33. Preventivo spese anno 2022.
34. Consuntivo spese dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2023.



- 35. Preventivo spese dal 1° luglio 2023 al 30 giugno 2024.
- 36. Planimetria comparabili.

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- 37. Visura per nominativo Esecutato 1.
- 38. Elenco Note Esecutato 1.
- 39. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 17 febbraio 2005 Repertorio N° 97.772 e Raccolta N° 23.671 del notaio Dottor Giuseppe Ferretto Notaio in Conegliano, registrato a Conegliano in data 14 marzo 2005 al n° 884 serie 1T, trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 marzo 2005 Registro Generale n° 10.593 e Registro Particolare n° 6.905).
- 40. Nota iscrizione Reg. Generale n° 11.034 e Reg. Particolare n° 2.497 del 17/03/2005.
- 41. Nota iscrizione Reg. Generale n° 44.679 e Reg. Particolare n° 8.930 del 29/12/2011.
- 42. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 35.559 e R.P. 24.906 del 09/09/2022.



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° 81 pagine, di n° 42 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Paola TORRESAN per



la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 30/11/2023 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 30/11/2023 è stata inviata:

- alla AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. presso l'avvocato Marco Pesenti di Milano, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it;
- al custode IVG di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- all'esecutato 1 mediante deposito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso contestualmente al deposito della copia di cortesia.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 6 febbraio 2024.

ALTIVOLE, li 30 novembre 2023

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto



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

