

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 459/2021

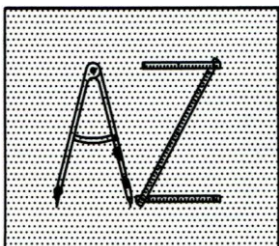
Promossa da: LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro: ESECUTATO 1 + 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dottor LEONARDO BIANCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

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	19
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	20
1.0.0. LOTTO N° 01	21
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	21
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	21
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	22
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	23
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	23
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	24
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	25
1.6.2. ISCRIZIONI:	25
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	26
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	27
1.7.1. DIMENSIONI.....	27
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	28
1.7.3. IMPIANTI.....	30
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	31
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	31
1.7.6. AREA.....	31



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	32
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	32
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	33
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	35
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	36
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	39
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	74
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	75
2.0. RIEPILOGO	77
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	78
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	81



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 459/2021

UDIENZA del 12/04/2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

LEVITICUS SPV S.R.L. con avvocato **ANDREA DAVIDE ARNALDI** di Milano

Con l'intervento di: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Contro **ESECUTATO 1+1**

**GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI Dottoressa CLARICE DI TULLIO ora
sostituita dal Dottor LEONARDO BIANCO**

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

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

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

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

L'Udienza è stata fissata per il giorno 12 aprile 2023 alle ore 10,00.

Al sottoscritto è stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 13 marzo 2023.



B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 29 agosto 2022 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 ricevuti le informazioni necessarie, ho successivamente richiesto:

- all'Agenzia delle Entrate la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita, la quale è stata sollecitata in data 9 novembre 2022 e rilasciata il giorno 14/11/2022.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Castelfranco Veneto, sollecitata in data 9 novembre 2022, successivamente sollecitata telefonicamente, è pervenuta il giorno 29 novembre 2022.

Il giorno 30 agosto 2022 ho richiesto al notaio gli atti di proprietà, che mi sono stati consegnati il giorno 3 ottobre 2022, contestualmente al pagamento dei diritti.

Il giorno 1° settembre 2022 ho richiesto l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Castelfranco Veneto, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente. L'accesso è avvenuto il giorno 3 ottobre 2022.

Il giorno 17 settembre 2022 ho richiesto il certificato di destinazione urbanistica all'ufficio tecnico comunale di Castelfranco Veneto, rilasciato il giorno 3 ottobre 2022.

Il giorno 12 ottobre 2022 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

Il giorno giovedì 7 novembre 2022 alle ore 10,00 è stato fissato quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà dei soggetti eseguiti, sito a Castelfranco Veneto Via Viscon n° 19.

Il giorno giovedì 7 novembre 2022 al sopralluogo erano presenti il custode e gli eseguiti.



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 con alcuni accessi presso il Comune di Castelfranco Veneto, tramite indagini in contraddittorio con i tecnici comunali al fine di identificare l'area e la legittimità delle unità immobiliari con riferimento allo strumento urbanistico vigente. Le indagini avevano lo scopo di individuare eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 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 20 dicembre 2022, ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

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

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



B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

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

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

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

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

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



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

Esaminiamole per punti:

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

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



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

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

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

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



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

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

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.13 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, non una base distinta di valore" (IVS 170.1).

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

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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.



L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

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 30.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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



Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate al punto R.1.2 dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato il 5 aprile 2022.

R.1.2.1 Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«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 essere soggette a costrizioni».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

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

si riferisce al prezzo espresso in termini monetari pagabile per il bene in una transazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato è il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato; costituisce quindi il prezzo migliore ragionevolmente ottenibile dal venditore e il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come ad esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;



"[...] un immobile [...]"

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive caratteristiche che lo riguardano, di natura giuridica, fisica, economica e di altra natura;

"[...] verrebbe venduto [...]"

si tratta di una stima del più probabile prezzo di vendita ottenibile sul libero mercato. È quel prezzo al quale, in base alla congiuntura del mercato di riferimento, l'operazione di compravendita potrebbe essere completata alla data della valutazione, nella soddisfazione di tutti gli altri elementi propri della definizione di valore di mercato;

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

questo punto richiede che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere errato o inappropriato. L'importo definito nella valutazione rifletterà lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data;

"[...] tra un acquirente consenziente [...]"

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, che è motivato ad acquistare ma non è costretto a farlo. Questo acquirente è anche uno che acquista in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista;



"[...] e un venditore consenziente [...]"

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il "venditore consenziente" è un proprietario ipotetico;

"[...] in condizioni di eguaglianza [...]"

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente;

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

l'immobile dovrebbe essere promosso sul mercato attraverso le modalità più adeguate affinché possa essere compravenduto al miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile, secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;



“[...] nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]”

questo passaggio presume che sia il venditore che l’acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell’immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

“[...] e senza alcuna costrizione [...]”

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l’operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

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'abitazione con pertinente area esterna ad uso esclusivo.

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

Lotto n. 1 abitazione con area ad uso esclusivo.

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

Tutto ciò premesso, di seguito lo svolgimento del compito affidatomi dall'III.mo Giudice Dottoressa Clarice Di Tullio ora sostituita dall'III.mo Giudice Dottor Leonardo Bianco.



1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un alloggio in una casa abbinata situato nel comune di Castelfranco Veneto (TV) in Via Viscon n. 19, strada privata (allegato N° 01).

Latitudine 45° 39' 44.3556" N Longitudine 11° 55' 08.7168" E.

Trattasi di un alloggio con area esterna ad uso esclusivo, distribuito su due piani fuori terra. Originariamente progettato come immobile unifamiliare, ora è suddiviso in due unità con molteplici promiscuità assimilabile ad una casa abbinata.

Il lato est è aderente ad un fabbricato di terzi, gli altri lati sono prospicienti l'area esclusiva, con autorimessa di pertinenza in una baracca da cantiere di lamiera da demolire.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Via Viscon, la quale collegandosi a strade comunali raggiunge a Nord la strada provinciale n° 83 "Soranza" che conduce verso est al centro di Castelfranco Veneto dal quale dista circa 1800 m (allegato N° 02).

L'immobile non 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 Castelfranco Veneto,

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 519:

Sub 1 Via Viscon, p. T-1, categoria A/2, classe 2, vani 8,5 - R.C.E. 658,48;

Sub 2 Via Viscon, p. T, categoria C/6, classe 3, Mq 12, R.C.E. 30,37;

Sub 3 Via Viscon, p. T B. C. N. C. Area scoperta di mq. 1112 comune ai sub 1 e 2.



Comune di Castelfranco Veneto Catasto dei Terreni Foglio 18:

Particella 714 Qualità seminativo Arborato Classe 1^a Mq 826 RD € 8,53 RA € 5,12.

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

La descrizione catastale attuale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 1° ottobre 2021 Rep. n. 5199/2021 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 ottobre 2021 Registro Generale n 43.444 e Registro Particolare n° 30.027.

Si precisa che nell'atto di pignoramento non è stato compreso il Sub 3 Via Viscon, p. T B. C. N. C. Area scoperta di mq. 1112 comune ai sub 1 e 2, il cui valore è ricompreso nella valutazione. Inoltre, nel terreno particella 714, è stata indicata erroneamente la sezione urbana C, ma con i dati corretti del catasto terreni. Successivamente la trascrizione è stata eseguita correttamente, questo consente comunque l'inequivocabile individuazione del bene.

Variazioni catastali: Si è rilevato che le planimetrie dell'immobile allegato n° 06, richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, perché non sono state adeguate dopo le modifiche e gli ampliamenti.

È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 2.500,00 oltre ad iva e cassa.

Qualora l'aggiudicatario ottemperi alle prescritte demolizioni non sanabili, l'aggiornamento si limita alle difformità contenute nelle planimetrie con un costo di € 1.150,00 comprensivo di 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), risulta che l'intera proprietà



confina da Nord con il mappale 469 e poi in senso orario Mn 850 – 707 – 760 - 563 - 566 - 858 (allegato n° 04).

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

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

- servitù attiva di passaggio a piedi o con qualsiasi mezzo della larghezza di metri 7 da esercitarsi lungo tutto il confine ovest del mappale 469 (ex mappale 12);
- servitù passiva di passaggio a piedi o con qualsiasi mezzo della larghezza di metri 7 da esercitarsi lungo tutto il confine ovest del mappale 519 (ex mappale 21).
- Il fabbricato ed il terreno sono gravati dal vincolo di non edificazione ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 24/1985 con l'atto in data 2 febbraio 1990, repertorio n° 98.509 autenticato nelle firme dal notaio Dott. Silvano Girardi notaio in Castelfranco, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 febbraio 1990 Registro Generale n° 5239, Registro Particolare n° 3940.

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.

I beni descritti al Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 519:

Sub 1 Via Viscon, p. T-1, categoria A/2, classe 2, vani 8,5 - R.C.E. 658,48;



Sub 2 Via Viscon, p. T, categoria C/6, classe 3, Mq 12, R.C.E. 30,37;

Sub 3 Via Viscon, p. T B. C. N. C. Area scoperta di mq. 1112 comune ai sub 1 e 2.

Sono catastalmente intestati a:

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

Pervenuti tramite atto di compravendita in data 28 febbraio 1990 Repertorio N° 3172 e raccolta N° 255 del notaio Dott.ssa Rita Dominijanni, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto in data 14 marzo 1990 al n° 227 serie 1 V, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 1990 Registro Generale n° 7132 - 7133 e Registro Particolare n° 5282 - 5283 (allegato n° 42).

Il bene descritto al Catasto dei Terreni Foglio 18:

Particella 714 Qualità seminativo Arborato Classe 1^a Mq 826 RD € 8,53 RA € 5,12.

È catastalmente intestato a ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di 1/1

Pervenuto tramite atto di donazione in data 12 ottobre 2004 Repertorio N° 23.261 e raccolta N° 7218 del notaio Dott.ssa Rita Dominijanni, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto in data 20 ottobre 2004 al n° 100.060 serie 1 V, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 ottobre 2004 Registro Generale n° 43.396 - 43.397 - 43.398 e Registro Particolare n° 28.201 - 28.202 - 28.203 (allegato n° 43).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo successivo all'acquisto (allegati dal n° 38 al n° 41), 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° 45 al n° 50).

Non sono riportate le tre iscrizioni "contro" alle quali è seguita la cancellazione totale.

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
27/10/2021	43444	30027	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 01/10/2021, n° 5199/2021 di Rep. del Tribunale di TREVISO	[REDACTED]	Sezione C Foglio 5 MN 519 SUB 1-2		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					Foglio 18 Mappale 714		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
24/11/06	58.194	14.997	Ipoteca volontaria atto del 14/11/2006 Rep. n. 26.198 della d.ssa Rita Dominijanni, Notaio in Castelfranco Veneto (TV)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Sez. C Foglio 5 MN 519 Sub 1-2 Foglio 18 Mappale 714		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
Si rileva un errore in quanto il mappale 714 è di proprietà esclusiva dell'esecutato 01									
10/08/07	40.354	11.178	Ipoteca volontaria atto del 08/08/2007 Rep. n. 26665 del dr. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova (PD)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Sez. C Fg. 5 MN 519 Sub 1-2-3 Foglio 18 Mappale 519		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
							Foglio 18 Mappale 714		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1



Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
10/09/07	43.653	11.917	Ipoteca legale atto del 04/09/2007 Rep. n. 126442 di EQUITALIA NOMOS SPA con sede in Torino (TO)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Sez. C Fg. 5 MN 519 Sub 1-2		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							Foglio 18 Mappale 714		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
25/06/18	22.097	3.507	Ipoteca Conc. Amministrativa atto del 21/06/2018 Rep. n. 2230 di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Sez. C Fg. 5 MN 519 Sub 1-2		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							Foglio 18 Mappale 714		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
30/05/19	20610	3279	Ipoteca Conc. Amministrativa atto del 28/05/2019 Rep. n. 2835 di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Sez. C Fg. 5 MN 519 Sub 1-2		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel comune di Castelfranco Veneto, accessibile direttamente da Via Viscon attraverso servitù di passaggio su fondi di terzi, è costituito da un alloggio unifamiliare in una casa abbinata, come è indicato nel rilievo (allegato n° 8).

Il fabbricato è stato suddiviso in due alloggi con molteplici promiscuità.

L'area scoperta ad uso esclusivo ha una superficie catastale di m² 1112, adibita a giardino, la superficie catastale complessiva del lotto di m² 1279,00.

Il terreno esterno alla recinzione a sud dell'abitazione ha una superficie catastale di m² 826.

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

L'abitazione è stata costruita negli anni dal 1989 al 1990.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 16,15 x 9,95.

1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione, disposta su due piani, ha una superficie esterna lorda di circa m² 114,34 al piano terra e di m² 81,91 al piano primo, un garage (che deve derivare dalla trasformazione del salotto) di m² 19,70, una cantina di m² 18,23, un portico di m² 16,56, due balconi di complessivi m² 7,87 circa e l'area scoperta di m² 1112 catastali ed un'area esterna alla recinzione di m² 826.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 375,22.

L'ampliamento di m² 35,13 e la baracca di lamiera con le pertinenze non sono considerati nella superficie, perché sono da demolire, in quanto non sanabili.



TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	196,25	1,00	196,25
GARAGE	19,70	0,50	9,85
CANTINA	18,23	0,50	9,12
POGGIOLI	7,87	0,30	2,36
PORTICO	16,56	0,30	4,97
AREA LOTTO	1279,00	0,10	127,90
AREA ESTERNA	826,00	0,05	41,30
TOTALE	1537,61		391,74

Al piano terra si accede alla zona giorno da un portico con superficie interna netta di m² 12,85, ubicato a sud, adiacente al soggiorno di m² 26,45, ed alla cucina di m² 17,04. Inoltre, ci sono i seguenti locali disimpegno di m² 1,97, lavanderia di m² 3,01, un bagno di m² 5,63, un ripostiglio di m² 14,28, una cucina di m² 28,05 ed un salotto, dove è da ripristinare l'uso del garage, di m² 14,49. Al piano primo il disimpegno della zona notte con SIN di m² 3,03 e tre camere, di cui due doppie, la cui SIN è rispettivamente di m² 18,27, di m² 15,13 e di m² 12,35, un bagno di m² 7,15 e due poggiali di m² 3,73 e di m² 3,59.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti presumibilmente sono costituite da murature in laterizio, collegate tra loro sia al piede sia alla sommità, appoggiate in strutture di fondazione continue in conglomerato cementizio, poste su magrone. La muratura è isolata termicamente con isolante e laterizio all'interno, ad esclusione dei lati sud e nord del piano terra.

L'ampliamento a nord ha la struttura in legno. Nella camera le pareti sono esternamente in legno e cartongesso all'interno coibentate con interposto isolante. Nel deposito sono solo le tavole di legno. I divisori interni nella parte originaria sono in mattoni forati di spessori variabili.

Solai: i solai probabilmente sono in laterocemento.

Tetto: il tetto è in laterocemento, il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali installati



sono in lastra di rame. Nell'ampliamento il tetto è il legno con una debole travatura.

Scale: la scala interna è finita con i pianerottoli ed i gradini rivestiti in materiale ceramico.

Pavimenti: nel piano terra zona giorno, nei bagni e nella lavanderia i pavimenti sono in materiale ceramico, nelle camere sono in parquet. Nell'ampliamento sono in resina.

Esternamente nei poggiali e nei marciapiedi sono in gres.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con lastra di graniglia di cemento.

Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

Terrazzi: la pavimentazione è in gres e i parapetti sono costituiti da muratura con sovrapposta una copertina in graniglia di cemento.

Controsoffitti: presente in una piccola porzione nel soggiorno a ridosso del caminetto e nell'ampliamento sopra la zona dell'arredo cucina.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre in legno verniciato con vetrocamera con apertura ad anta e ribalta, quelli a sud ed a nord al piano terra esternamente sono protetti da griglie metalliche, i rimanenti con oscuri di legno verniciato, che necessitano di manutenzione.

Le porte interne sono in legno verniciato, alcune con inserti in vetro.

Il portoncino d'ingresso alla parte est presenta una leggera blindatura, le finestre presenti sono in pvc con vetrocamera con apertura ad anta e ribalta, le porte in legno laccato bianco.

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

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

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



1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti presumibilmente sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta del certificato di abitabilità. Al momento della realizzazione dell'alloggio per il figlio non sono stati suddivisi; pertanto, vi è completa promiscuità.

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 Lamborghini modello ERAF32BS90 della potenza di kW 32,90, la quale è posta in un vano autonomo al piano terra ed è allacciata alla rete di distribuzione del gas metano. La caldaia produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti. L'impianto è sprovvisto del certificato di conformità, ma è munito del libretto d'impianto provvisto di codice catasto.

Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con radiatori.

Nel bagno con un ventilconvettore.

Condizionamento: l'impianto presenta un'unità interna nel reparto notte al piano primo, che l'esecutato asserisce non funzionante e due unità al piano terra.

Idrosanitario: L'impianto idrosanitario è funzionante e fornito di acqua dal pozzo privato.

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene con vasche perdenti, è da adeguare obbligatoriamente alla normativa vigente.

Elettrico: L'impianto elettrico, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di metallo della Bticino, non è dotato di lampade d'emergenza. Inoltre, sono presenti gli impianti tv e citofonico, l'esecutato dichiara che manca il collegamento con il cancello.

Il contatore della fornitura elettrica è posto esternamente.

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



1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto, non sono 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.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

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

1.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 1279 catastali dei quali la maggior parte sono adibiti a giardino, la parte residua sono i camminamenti pedonali e quello carraio.

Nell'area è presente una vasca ornamentale con animali.

L'area, totalmente delimitata, presenta una recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica mitigata parzialmente da piante, i cancelli per l'accesso pedonale sono ad apertura manuale privi di serratura con il percorso in cemento.

Il percorso carraio d'ingresso all'abitazione è in cemento con cancello ad apertura manuale.

Nell'area adiacente mappale 714 è presente una baracca metallica utilizzata come garage ed in ampliamento laterale alla stessa sono stati ricavati due depositi. L'area residua è destinata ad orto, ove è presente una piccola serra per la coltivazione forzata degli ortaggi.

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



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico sono state espletate indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Castelfranco Veneto, il cui Piano di Assetto del Territorio è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, in data 21 gennaio 2010 con deliberazione n° 01 del Consiglio Comunale e approvato con la Conferenza dei Servizi del 14/01/2014, successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 29 del 03/02/2014 pubblicata nel B.U.R. Veneto n° 24 del 28/02/2014.

Il Piano degli Interventi è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 28/09/2018;

La Variante N. 1 al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 27/05/2019 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18/06/2020;

La Variante N. 2 al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 29/11/2019 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 18/06/2020;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 30/09/2021, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 25/02/2022;

Il Piano degli Interventi (P.I.) quale strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati dal n° 11 al n° 14), identificano:

L'area in Zona E - TITOLO VI - TERRITORIO AGRICOLO, - Zona "E" - Criteri per l'edificazione in zona agricola, disciplinata dall'art. 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi.

La proprietà è compresa nella fascia TITOLO II - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO -Vincolo sismico "zona 2" - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008 e D.G.R. 244/2021 di cui all'art. 28 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.



Parte dell'area di riferimento ricade nell'area compresa nella fascia **TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992**, di cui all'art. 37 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.

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

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 1° settembre 2022 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 15. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 3 ottobre 2022. Il secondo accesso per chiarimenti è avvenuto il giorno 11 ottobre 2022. Un ulteriore accesso per valutare tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo è avvenuto il giorno 17 novembre 2022.

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

- 1) Il proprietario originario ha presentato la richiesta di autorizzazione per la costruzione di una stalla. Il sindaco del comune di Castelfranco Veneto in data 6 giugno 1966 ha rilasciato l'autorizzazione con repertorio N° 152/66 protocollo N° 152 (allegato n° 16).
- 2) Il proprietario originario ha presentato la richiesta di concessione edilizia per sistemazione interna per ricavare vani di abitazione. Il sindaco del comune di Castelfranco Veneto in data 18 settembre 1978 ha rilasciato la concessione edilizia con repertorio N° 143/78 protocollo N° 11.770/Spec. 243 (allegato n° 17).
- 3) Il proprietario originario ha presentato in data 9 ottobre 1978 al protocollo del Comune di



Castelfranco Veneto la comunicazione di inizio lavori (allegato n° 18).

- 4) Al termine dei lavori di sistemazione, il sindaco del Comune di Castelfranco Veneto in data 5 marzo 1985 ha rilasciato il certificato di abitabilità dell'unità abitativa con protocollo N° 4937/31 Rep. n° 143/78 (allegato n° 19).
- 5) Il proprietario originario ha presentato la richiesta di concessione edilizia per ristrutturazione abitazione per ricavo secondo alloggio e pertinenza agricola.

Il sindaco del comune di Castelfranco Veneto in data 21 novembre 1989 ha rilasciato la concessione edilizia N° 14.607/Spec. 0812, pratica edilizia N° 89/213 (allegato n° 20).
- 6) Il proprietario originario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori hanno presentato in data 6 marzo 1990 al protocollo del Comune di Castelfranco Veneto la comunicazione di inizio lavori (allegato n° 21).
- 7) L'esecutato ha presentato in data 17 aprile 1998 al protocollo N° 12.384 del comune di Castelfranco Veneto la denuncia di inizio attività edilizia per la costruzione della recinzione, precisando che i lavori iniziavano il giorno 11 maggio 1998 (allegato n° 22).
- 8) Il dirigente del settore urbanistica - sezione edilizia privata del comune di Castelfranco Veneto in data 30 aprile 1998 ha comunicato la presa d'atto per i lavori indicati nella D.I.A., e il nullaosta per quanto di competenza (allegato n° 23).
- 9) Il direttore dei lavori in data 18 gennaio 2002 ha comunicato che i lavori erano stati ultimati in data 5 maggio 2001 (allegato n° 24).
- 10) L'esecutato ha presentato in data 9 dicembre 2004 al protocollo N° 38.742 del comune di Castelfranco Veneto la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi per la trasformazione al piano terra del ricovero attrezzi in magazzino residenziale (allegato n° 25).
- 11) La pratica di condono edilizio N° 1071 non era definita, manca la consegna di una marca da bollo per il ritiro del permesso di costruire. Il sottoscritto autorizzato dal giudice delle esecuzioni ha provveduto all'incombenza di ritirare il provvedimento (allegato n° 26).



12) Il dirigente del settore urbanistica - sezione edilizia privata del comune di Castelfranco Veneto, dopo aver acquisito tutta la documentazione richiesta, in data 07 novembre 2022 ha rilasciato il condono edilizio n° 67, Rif. Arch. C3/1071 (allegato n° 27).

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

Dall'esame della documentazione ci sono alcune difformità edilizie:

- a) A sud del fabbricato principale è stata installata una baracca da cantiere in lamiera, utilizzata come garage con addossati ai lati un deposito legna e un deposito attrezzi.
- b) Il fabbricato è stato suddiviso senza autorizzazione in due unità abitative.
- c) Il fabbricato è stato ampliato a nord senza autorizzazione ricavando una camera ed un deposito attrezzi.
- d) Il garage è stato trasformato in salotto.
- e) Il deposito attrezzi è stato trasformato in cucina con una controsoffittatura nella zona dell'arredo.
- f) Ci sono diverse modifiche interne che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.
- g) Si rileva qualche modifica esterna.
- h) La recinzione è stata realizzata con qualche difformità. In particolare, è stato realizzato un doppio cancello pedonale nonché delle recinzioni interne per dividere il nucleo abitativo est da quello ad ovest.



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 Castelfranco Veneto, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti della proprietà per abusi edilizi.

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

La difformità di cui al punto a) non può essere sanata perché realizzata in zona di vincolo stradale.

La difformità di cui al punto b) non può essere sanata perché mancano i requisiti minimi.

La difformità di cui al punto c) non può essere sanata perché manca la disponibilità volumetrica.

La difformità di cui al punto d) non può essere sanata perché all'abitazione autorizzata verrebbe a mancare il posto auto coperto.

L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa € 4.800,00. Nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

La difformità di cui al punto e) è sanabile pagando il doppio della differenza del contributo di costruzione, fra la destinazione precedente e quella attuale con un importo di € 3.197,89.



SANZIONE PER CAMBIO D'USO		
ONERI URBANAZIONE PRIMARIA/MC	€	24,10
ONERI URBANAZIONE SECONDARIA/MC	€	16,66
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE/MQ	€	270,24
INCREMENTO		20,00%
PERCENTUALE		9,50%
SUPERFICIE MQ		28,05
VOLUME MC		76,87
ONERI URBANAZIONE PRIMARIA	€	741,03
ONERI URBANAZIONE SECONDARIA	€	512,26
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	€	345,66
SANZIONE	€	1.598,95
TOTALE	€	3.197,89

Le difformità di cui alla lettera f) nel caso in cui le misure reali non eccedano per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, non sono da considerare una difformità ai sensi del comma 1 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”*

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

L'aggiudicatario per sanare le difformità di cui alle lettere f) e g) a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00 per le modifiche interne e di euro 516,00 per le modifiche esterne, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e quant'altro necessario.



Le difformità di cui alla lettera h) si presume che sia possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001. L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, contributo di costruzione, marche da bollo e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 2.100,00 oltre alle sanzioni.

QUADRO RIASSUNTIVO	
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' a) - b) - c) -d)	€ 4.800,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' e)	€ 3.197,89
SANZIONE PER DIFFORMITA' f)	€ 516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' g)	€ 516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' h)	€ 516,00
PRATICA EDILIZIA	€ 2.100,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 1.150,00
APE	€ 200,00
ARROTONDAMENTO	€ 4,11
TOTALE	€ 13.000,00

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

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



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

1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 29 agosto 2022 ho richiesto al comune di Castelfranco Veneto la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta eseguita dal 21 giugno 2007, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 28). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 9 novembre 2022 si sollecitava una risposta (allegato n° 29). La dichiarazione del comune



di Castelfranco Veneto in data 29 novembre 2022 (allegato n° 30) ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo (allegato n° 31).

Il sottoscritto in data 29 agosto 2022 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 32). La richiesta era protocollata il giorno successivo (allegato n° 33). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 9 novembre 2022 si sollecitava una risposta (allegato n° 34), che era protocollata il giorno successivo (allegato n° 35). Il giorno 14 novembre 2022 l'ufficio di Montebelluna comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 36 e n° 37).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dagli esecutati.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso si presterebbe a eventuali suddivisioni per vendite separate previ consistenti lavori di separazione degli impianti e delle promiscuità, per questo lo si ritiene di non comoda divisibilità.

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 Castelfranco Veneto zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come abitazione, sito in Via Viscon, 19 – CASTELFRANCO VENETO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente, usato in buono stato di manutenzione.

Descrizione catastale Sezione C Foglio di Mappa 5 Particella 519 Sub 1-2-3.

Foglio di Mappa 18 Particella 714



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	196,25	1,00	196,25	
Superficie balconi	SUB	7,87	0,30	2,36	
Superficie cantine	SUC	18,23	0,50	9,12	
Superficie portico	SPO	16,56	0,30	4,97	
Superficie garage	SUG	19,70	0,50	9,85	
Superficie lotto	SUL	1.279,00	0,10	127,90	
Superficie esterna esclusivaSe		826,00	0,05	41,30	
Totale Superficie (m²)		2.363,61		391,74	



Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	114,34	S1	1,00	114,34
	18,23	SUC	0,50	9,12
	16,56	SPO	0,30	4,97
	19,70	SUG	0,50	9,85
	1.279,00	SUL	0,10	127,90
	826,00	Se	0,05	41,30
Totale per piano	2.273,83			307,47

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	81,91	S1	1,00	81,91
	7,87	SUB	0,30	2,36
Totale per piano	89,78			84,27



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01-Casa a schiera Via VISCON, 19 - 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	0	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	0	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	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	1	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	1	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	750,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	1,10	Km
Distanza dal centro storico	DIS	1.600,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	900,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	11,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	3,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	25,00	Km



Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	950,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1.800,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	4,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	1.100	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	40,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	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 idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Usò civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

Lotto edificabile - edificato

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	E		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	
Altezza Massima	HMX	//	m	



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

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00 da 2 a 3 = 20.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1966	anno/i	
Epoca di ristrutturazione	EPR	1990	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di vani scala	NSC	1	n.	
Numero di bagni	NBG	2	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	6,00	m	



Classe energetica del fabbricato	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Strutture portanti verticali	STN MURATURA		(descrizione libera) -
Strutture portanti orizzontali	STO LATEROCEMENTO		(descrizione libera) -
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	0	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

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



Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari 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	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Epoca ristrutturazione dell'unità	EPU	1990,00	anno/i	
Vani totali	VAT	13	n.	
Vani principali	VAN	6	n.	
Vani accessori	LOC	7	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	1,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	2,00	n.	
Numero posti letto	NPL	5	n.	
Numero di balconi	NBL	1	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=si	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=si	
Numero di piani interni	NPT	2	n.	
Numero aperture	APE	23	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	



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

Locali dell'unità

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



Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-
------------------	-----	---	----------------------	---

Impianti dell'unità

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



Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	196,25 m ²		1,00
Superficie balconi	SUB	7,87 m ²		0,30
Superficie cantine	SUC	18,23 m ²		0,50
Superficie portico	SPO	16,56 m ²		0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	19,70 m ²		0,50
Superficie lotto	SUL	1.279,00 m ²		0,10
Superficie esterna esclusiva	Se	826,0 m ²		0,05
Superficie commerciale	SUP	391,7 m ²		

Auto

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

Tipologiche

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



Accessibilità	ACS	0	0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	1	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	3	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	3	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	2	1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente

Economiche

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



6=occupato dal coniuge

provvedimento Giudice

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	03/01/2023	giorno/mese/anno	-0,041
Data costruzione	DCO	1990	anno/i	-0,020

SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01 - Casa a schiera Via VISCON, 19 - 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)****Denominazione****Classificazione** Casa a schiera**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** CASTELFRANCO VENETO**Provincia** TV**Zona** TREVILLE**Provincia** TV**Posizione** Periferica in frazione**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato o edificio urbano**Tipo categoria** Usato**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile**Dimensione unità** Medio grande**Tipologia edile**

Edificio Casa in linea

Indice SuperficiarioRapporto		Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	391,74/391,74	100,00
Superficie principale	S1/SUP	196,25/391,74	50,10
Superficie balconi	SUB/SUP	7,87/391,74	2,01
Superficie cantine	SUC/SUP	18,23/391,74	4,65
Superficie portico	SPO/SUP	16,56/391,74	4,23
Superficie garage	SUG/SUP	19,70/391,74	5,03
Superficie lotto	SUL/SUP	1.279,00/391,74	326,49
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	826,00/391,74	210,85

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 Casa a schiera sito in CASTELFRANCO VENETO (TV) - TREVILLE, Via VISCON, 19, 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 03/01/2023.

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:

Casa singola - TREVILLE Via Castellana- CASTELFRANCO VENETO (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa singola
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	275,60 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	738,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	21/09/2021
Prezzo	130.000,00 €



Casa a schiera - TREVILLE - Via MONTE PELMO, 11 - CASTELFRANCO VENETO (TV) -**Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	234,09 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	207,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	23/06/2022
Prezzo	140.000,00 €

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

Casa - TREVILLE - Via PANIGAIA DI TREVILLE, 39 - CASTELFRANCO VENETO (TV) -

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	245,00 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	350,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	13/07/2018
Prezzo	50.000,00 €



Casa - TREVILLE - Via Piave n.113- CASTELFRANCO VENETO (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	150,89 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	145,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	19/02/2021
Prezzo	80.000,00 €

Casa a schiera - TREVILLE - Via COMUNETTO, 12 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	322,31 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	1.178,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	11/04/2016
Prezzo	100.000,00 €

Casa - TREVILLE - Via San Giorgio n. 54 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	119,12 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	65,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	29/10/2020
Prezzo	115.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Casa a schiera Via VISCON, 19 - 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Stima a Market Comparison Approach e Sistema di stima.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

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

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

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

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

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

- **Superficie lotto (SUL):** La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area su



cui insiste l'edificio, è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

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

- Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato, 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;

- Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica. Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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



TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	140.000,00		
Data (DAT) giorno/mese/anno	21/09/2021	23/06/2022		03/01/2023
Data costruzione (DCO) anno/i	1967	1975		1990
Superficie principale (S1) m ²	162,01	139,18		196,25
Superficie balconi (SUB) m ²	42,38	13,94		7,87
Superficie cantine (SUC) m ²	34,46	52,12		18,23
Superficie portico (SPO) m ²	0,00	0,00		16,56
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,00	43,82		19,70
Superficie lotto (SUL)m ²	738,00	207,00		1.279,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	0,00	0,00		826,0
Superficie magazzini (SMA) m ²	0,00	36,76		0,00
Classe energetica fabbricato (CED)	1	2		3
Numero di servizi igienici (SER) n.	1	1		2

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

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

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 265,75 = 489,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 234,09 = 598,06 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 598,06 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 489,18 €/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.

$$[j(\text{DAT})] = -0,041 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,041) / 12 = -444,17 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 140.000,00 * (-0,041) / 12 = -478,33 \text{ €/mese}$$



Prezzo marginale della caratteristica Data costruzione (DCO)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 130.000,00 * (-0,02) = 2.600,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 140.000,00 * (-0,02) = 2.800,00 \text{ €/anno}$$

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:

$$p_A(\text{S1}) = 489,18 * 1,00 = 489,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 489,18 * 1,00 = 489,18 \text{ €/m}^2$$

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:

$$p_A(\text{SUB}) = 489,18 * 0,30 = 146,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 489,18 * 0,30 = 146,75 \text{ €/m}^2$$



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:

$$p_A (\text{SUC}) = 489,18 * 0,50 = 244,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 489,18 * 0,50 = 244,59 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 489,18 * 0,30 = 146,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 489,18 * 0,30 = 146,75 \text{ €/m}^2$$

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:

$$p_A (\text{SUG}) = 489,18 * 0,50 = 244,59 \text{ €/m}^2$$



$$p_B (\text{SUG}) = 489,18 \cdot 0,50 = 244,59 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie lotto (SUL)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUL}) = 489,18 \cdot 0,10 = 48,92 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUL}) = 489,18 \cdot 0,10 = 48,92 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

$$[i(\text{Se})]=0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{Se}) = 489,18 \cdot 0,05 = 24,46 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{Se}) = 489,18 \cdot 0,05 = 24,46 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)

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

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



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A \text{ (SMA)} = 489,18 * 0,60 = 293,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_B \text{ (SMA)} = 489,18 * 0,60 = 293,51 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, della vita utile $[\text{Vit}]$ del servizio e della sua vetustà $[\text{Vet}]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$$[i(\text{SER})] = 20.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 10 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 20.000,00 * (1 - 10/30) = 13.333,33 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 20.000,00 * (1 - 10/30) = 13.333,33 \text{ €/servizio}$$



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	-444,17	-478,33	
Data costruzione (DCO) €	2.600,00	2.800,00	
Superficie principale (S1) €/m ²	489,18	489,18	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	146,75	146,75	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	244,59	244,59	
Superficie portico (SPO) €/m ²	146,75	146,75	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	244,59	244,59	
Superficie lotto (SUL) €/m ²	48,92	48,92	
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	24,46	24,46	
Superficie magazzini (SMA) €/m ²	293,51	293,51	
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	13.333,33	13.333,33	



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)		130.000,00		140.000,00		
Data (DAT)	(0-16)	7.106,67	(0-7)	3.348,33		
Data costruzione (DCO)	(1990-1967)	59.800,00	(1990-1975)	42.000,00		
Superficie principale (S1)	(196,25-162,01)	16.749,52	(196,25-139,18)	27.917,50		
Superficie balconi (SUB)	(7,87-42,38)	-5.064,48	(7,87-13,94)	-890,80		
Superficie cantine (SUC)	(18,23-34,46)	-3.969,70	(18,23-52,12)	-8.289,16		
Superficie portico (SPO)	(16,56-0,00)	2.430,25	(16,56-0,00)	2.430,25		
Superficie garage (SUG)	(19,70-0,00)	4.818,42	(19,70-43,82)	-5.899,51		
Superficie lotto (SUL)	(1.279,0-738,0)	26.464,64	(1.279,0-207,0)	52.440,10		
Sup. est. esclusiva (Se)	(826,0-0,0)	20.203,13	(826,0-0,0)	20.203,13		
Superf. magazzini (SMA)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-36,76)	-10.789,35		
Numero di bagni (SER)	(2-1)	13.333,33	(2-1)	13.333,33		
Prezzo corretto (PRZ)		271.871,79		275.803,83		



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:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(275.803,83 - 271.871,79) * 100] / 271.871,79 = 1,45\% < 5\%$$

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	271.871,79	275.803,83	//
Classe energetica del fabbricato(CED)	1	2	3

Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Classe energetica del fabbricato.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.



VALORE SUBJECT E PREZZO MARGINALE CARATTERISTICHE	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	279.735,87
Classe energetica del fabbricato (CED)	3.932,04

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		271.871,79		275.803,83
Classe energetica fabbricato (CED)	(3-1)	7.864,08	(3-2)	3.932,04
Prezzo corretto		279.735,87		279.735,87

Sintesi di stima

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 € 714,08.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 279.735,87.

In conclusione, il valore di mercato alla data di stima del 3/01/2023 dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach e Sistema di Stima è pari a € 279.735,87, 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	€ 279.735,87
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 13.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 735,87
TOTALE DETRAZIONI	€ 13.735,87
VALORE RESIDUO	€ 266.000,00

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, pertanto, alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 13.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 735,87 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato, il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 13.735,87.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 679,01.

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 3/01/2023 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 266.000,00 (in lettere euro duecentosessantaseimila/00).



1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

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

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

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato		€	279.735,87		
Rendita catastale		€	688,85		
Valore catastale		€	88.181,23		
Reddito mensile ipotizzato		€	600,00		
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)			0,50		
Rilancio d'asta minimo		€	3.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore			5%		
Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 5.594,72	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 5.594,72	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 8.392,08	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 8.392,08	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al	€ -	Mancati redditi per 5 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 3.000,00	€ 3.000,00	1,07%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 6.993,40	€ 6.993,40	2,50%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 2% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 2.797,36	€ 2.797,36	1,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 3.000,00	€ 3.000,00	1,07%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 27.973,59	€ 27.973,59	10,00%
Sconto del 5% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 13.986,79	€ 13.986,79	5,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 49.359,06	18%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 230.376,81	



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 279.735,87
VALORE A BASE D'ASTA	€ 230.376,81
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 13.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	
ARROTONDAMENTO	€ 376,81
TOTALE DETRAZIONI	€ 13.376,81
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 217.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 230.376,81.

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

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni quali la difformità urbanistica di € 13.000,00 e per arrotondamento € 376,81, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 13.376,81.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 553,93.

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 € 217.000,00 (in lettere euro duecentodiciasettemila/00) alla data di martedì 3/01/2023.



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 una casa a schiera con area esterna ad uso esclusivo:

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 519:

Sub 1 Via Viscon, p. T-1, categoria A/2, classe 2, vani 8,5 - R.C.E. 658,48;

Sub 2 Via Viscon, p. T, categoria C/6, classe 3, Mq 12, R.C.E. 30,37;

Sub 3 Via Viscon, p. T B. C. N. C. Area scoperta di mq. 1112 comune ai sub 1 e 2.

Comune di Castelfranco Veneto Catasto dei Terreni Foglio 18:

Particella 714 Qualità seminativo Arborato Classe 1ª Mq 826 RD € 8,53 RA € 5,12.

**È pari a € 217.000,00 (in lettere euro duecentodiciasettemila/00)
equivalente ad € 553,93 al metroquadrato.**



3.0. ELENCO ALLEGATI

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

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto e N° 85 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. Stato Autorizzato.
8. Rilievo piante immobile.
9. Piante con indicate le difformità rilevate.
10. Rilievo pertinenza nel Mn 714.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

11. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.



12. Certificato di Destinazione Urbanistica.
13. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
14. Estratto delle N.T.O
15. Richiesta di accesso agli atti comunali.
16. Autorizzazione N° 152/66.
17. Concessione edilizia N° 143/78.
18. Comunicazione di inizio lavori del 9 ottobre 1978.
19. Certificato di abitabilità N° 4937/31.
20. Concessione edilizia N° 14.607.
21. Comunicazione di inizio lavori del 1° marzo 1990.
22. Denuncia di inizio attività del 17 aprile 1998.
23. Presa d'atto in data 30 aprile 1998.
24. Comunicazione di fine lavori del 18 gennaio 2002.
25. Domanda di condono del 9 dicembre 2004.
26. Autorizzazione al ritiro del condono.
27. Condono edilizio N° 67 del 07/11/2022.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

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



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

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

38. Visura per nominativo Esecutato 1.
39. Visura per nominativo Esecutato 2.
40. Elenco Note Esecutato 1.
41. Elenco Note Esecutato 2.
42. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 28 febbraio 1990 Repertorio N° 3172 e raccolta N° 255 del notaio Dott.ssa Rita Dominijanni, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto in data 14 marzo 1990 al n° 227 serie 1 V, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 1990 Registro Generale n° 7132 - 7133 e Registro Particolare n° 5282 - 5283).
43. Atto di acquisto della proprietà (atto di donazione in data 12 ottobre 2004 Repertorio N° 23.261 e raccolta N° 7218 del notaio Dott.ssa Rita Dominijanni, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto in data 20 ottobre 2004 al n° 100.060 serie 1 V, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 ottobre 2004 R. G. n° 43.396 - 43.397 - 43.398 e R. P. n° 28.201 - 28.202 - 28.203).
44. Nota iscrizione R.G. 58.194 e R.P. 14.997 del 24/11/2006.
45. Nota iscrizione R.G. 40.354 e R.P. 11.178 del 10/08/2007.
46. Nota iscrizione R.G. 43.653 e R.P. 11.917 del 10/09/2007.
47. Nota trascrizione R.G. 25.089 e R.P. 17.918 del 01/09/2015.
48. Nota iscrizione R.G. 22.097 e R.P. 3.507 del 25/06/2018.
49. Nota iscrizione R.G. 20.610 e R.P. 3.279 del 30/05/2019.



50. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 43.444 e R.P. 30.027 del 27/13/2021.

4.0. ALLEGATI SEPARATI.

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

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° 82 pagine, di n° 50 allegati e da n° 03 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottor Leonardo BIANCO per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 13/01/2023 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 13/01/2023 è stata inviata:

- alla [REDACTED] presso l'avvocato [REDACTED]
[REDACTED].it;
- [REDACTED]
[REDACTED];
- al custode IVG di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail:
ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- agli esecutati 1 e 2 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 28 marzo 2023.

ALTIVOLE, li 13 gennaio 2023

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

