

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 284/2019

*Promossa da: **CENTROMARCA BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI***

*Contro: **ESECUTATO 1***

Giudice dell'Esecuzione:

Dottoressa PAOLA TORRESAN

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO N° 01 – COMUNE DI TREVIGNANO (TV)

STUDIO DI INGEGNERIA Ing. DANIELE PIZZAIA

PEDEROBBA – VIA SUOR D'ASSISI,3

studio-pizzaia@virgilio.it

tel. 348/4049718-0423/64498





INDICE DEL CONTENUTO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	5
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	6
B.2. Fonti d'informazione.....	7
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	8
1.0.0. LOTTO N° 01	9
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	9
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	9
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	10
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	10
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	10
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	10
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	11
1.6.2. ISCRIZIONI:.....	11
1.6.3. ALTRI VINCOLI:.....	11
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	11
1.7.1. DIMENSIONI (vedi ALLEGATO N. 5-A).....	12
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	12
1.7.3. IMPIANTI.....	13
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.....	13
1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE.....	14
1.7.6. AREA.....	14
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI.....	14
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	15
1.9.1. DOCUMENTAZIONE.....	15
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	15
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO.....	15
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	16
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	16
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	16
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	16
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE.....	17
1.12.4. VALORE DEL BENE.....	28
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	30
2.0. RIEPILOGO	31
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	31
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	32





TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 284/2019

UDIENZA del 21/07/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da: **CENTROMARCA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con avvocato Francesco Manildo di Treviso

Contro **ESECUTATO 1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottoressa PAOLA TORRESAN**

Il sottoscritto ingegnere Daniele Pizzai, con studio in Onigo di Pederobba, Via Suor d'Assisi n.3, in data 13 /08/2020 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione su descritta.

Il provvedimento è stato notificato allo stesso in data 17/08/2020.

Ha prestato il giuramento di rito in data 24/08/2020.

Nella circostanza, mi è stato dato incarico di accertare e di riferire con relazione scritta, a quanto contenuto nel quesito allegato al verbale di giuramento.

L'Udienza è fissata il giorno 21 luglio 2021 alle ore 10,05.

Al sottoscritto è richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 20 giugno 2021.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 13/08/2020 è stato nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato I.V.G. di Treviso.

Il giorno 23/03/2021 ho eseguito accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Il giorno 24/03/2021 ho richiesto:



- al comune di Trevignano (TV) la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ottenendo risposta il giorno 30/03/2021 dove non risultano cessioni a nome dell'esecutato.
- all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, il documento è stato rilasciato il giorno 25/03/2021 con esito negativo;
- l'accesso agli atti all'ufficio Tecnico Comunale di Trevignano (TV) per verificare gli atti autorizzativi e gli elaborati grafici allegati. L'accesso è avvenuto il giorno 24/03/2021.

Il giorno 29/03/2021 è stato eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente, con De Luca in rappresentanza del I.V.G. di Treviso quale custode del bene.

Al sopralluogo erano presenti il sig. De Luca, in rappresentanza dell' I.V.G. di Treviso, l'esecutato ed il sottoscritto, l'immobile risultava libero e non operativo.

Dopo aver letto il quesito postomi dal G. E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ho iniziato il sopralluogo, accertando le caratteristiche qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione.

In seguito mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica e per assumere informazioni.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Trevignano (TV) sulla destinazione urbanistica dell'immobile, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità dell'edificio.

Per terminare, in data 23/03/2021 ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta circostanziata al quesito posto dal G. E..

Ho svolto vari accertamenti anche presso professionisti e agenzie immobiliari, 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".

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 vendita del bene.

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

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima monoparametrico che appartiene alla famiglia del Market approach (approccio al mercato).

La stima monoparametrica che rappresenta un procedimento di stima monoparametrico, che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente:

$$V = P * S \quad \text{dove:}$$

- V = valore dell'immobile da stimare (*euro*);
- P = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (*euro/mq, mc, vano, ecc.*);
- S = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (*mq, mc, vano, ecc.*).

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello, oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona.

Fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:



- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
 - *I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).*
 - *Il codice di condotta.*
 - *IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato.*
 - *IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato.*
 - *IVS 3 Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2011): *Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^a Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- ABI (2011): *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.
- SILVIO REZZONICO (2000): *I reati edilizi*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato i beni oggetto del compendio e acquisito 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 il compendio oggetto di valutazione è formato da due immobili distinti, ubicati in Comune di Trevignano (TV), un fabbricato artigianale ed un appezzamento di terreno agricolo, entrambe con accesso da Via Castellana, il sottoscritto predispose la relazione per la vendita in due lotti per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

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

LOTTO n° 01 : immobile isolato ad uso artigianale – magazzino ad un piano fuori terra dotato nel suo interno anche di locale uso ufficio e servizi igienici, ubicato in Comune di Trevignano (TV) – Via Castellana, SNC. L'unità immobiliare è realizzata al piano terra e si compone di magazzino, ufficio e servizi igienici (Sez. A - Foglio 3° - Mn 290 - Sub. 1 area urbana di mq. 2098 e sub 2 cat. C2 – cl. 1^a - consist. Mq. 216 - R.C.E. 167,33 €) ;



LOTTO n° 02 : è un appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, avente accesso dalla Via Castellana percorrendo successivamente viabilità vicinale e poi agricola risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Trevignano al Fg. 3° - Mn. 64 – Seminativo arborato irriguo di 2^a avente area di mq. 10.070. – R.A. € 54,61 – R.D. € 96,21.

La presente relazione riguarda solamente il Lotto n° 01 relativo al fabbricato artigianale ubicato in Via Castellana snc, in Comune di Trevignano(TV).

Tutto ciò premesso, mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi dall'Ill.mo Giudice dottoressa Paola Torresan.

1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel comune di Trevignano (TV), in Via Castellana snc.

Trattasi di un immobile artigianale, ad un piano fuori terra, dotato di accesso indipendente dalla pubblica via, con area scoperta di proprietà pari a circa mq. 2.098.

Si allega documentazione fotografica (allegato N° 02).

L'accesso avviene dalla strada Comunale di via Castellana.

L'ubicazione dell'immobile è in zona pianeggiante, ubicato in area ad edificazione sparsa marginale al centro abitato. La proprietà confina con la via comunale e dista circa 1500 m dal centro del capoluogo (allegato N° 01).

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 Trevignano, Catasto dei Fabbricati,

Sez. A - Foglio 3° - Mn 290 sub. 1-2 e più precisamente:

- Sub. 1, Via Castellana,snc, area urbana di mq. 2097 ;

- Sub. 2, Via Castellana,snc, Piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 216 - R.C.E. 167,33 € ;

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

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 15/07/2019 ai nn. RG. 27367 e R.P. 19249 a favore della "CENTROMARCA BAANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI



TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con provvedimento del Tribunale di Treviso - in data 06/07/2019 n. Repertorio 3195.

Variazioni catastali: Il confronto fra le planimetrie dell'immobile, allegati n° 05-A , richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Trevignano, Catasto dei Fabbricati risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto, ad eccezione di variazioni forometriche e distributive interne. Le eventuali "differenze" planimetriche, costituiscono elementi di dettaglio limitato, che non modificano né la consistenza né la rendita catastale.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero immobile di cui fanno parte le unità in oggetto confina ad ovest con mn. 325 , a nord con la strada comunale di Via Castellana e poi in senso orario con mapp. 307-143-580-327-326. (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, non presenta servitù espresse.

I beni pignorati, per quanto riportato dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Catastalmente intestata a:

- ESECUTATO 1: proprietario per la quota di 1/1; in seguito a compravendita in data 05/10/1998 a rogito notaio PAROLIN BATTISTA registrato in data 06/10/1998 N° RG 29580 RP 20311.

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 dal 01/10/1988 al 23/03/2021e success. (allegati n° 14-15), non ci sono procedimenti giudiziari in corso trascritti gravanti sugli immobili in oggetto di esecuzione ad esclusione delle seguenti



dell'area scoperta. In data 26/08/2015 il comune chiede la definizione degli illeciti edilizi ex 326/2003 non essendo stato ottemperato alla richiesta di documentazione integrativa richiesta. In data 10/12/2004 vennero pagati euro 516,00 quale oblazione condono edilizio ed euro 51,60 quale incremento oblazione per ritardato versamento.

Nella realtà per questo immobile è stata richiesta la sanatoria, ottenendone parere favorevole dall'amministrazione comunale, la quale ha continuato negli anni a chiedere documentazione integrativa per la definizione e chiusura delle richieste di condono. Nei fatti però non risulta ad oggi alcuna pratica di sanatoria portata a compimento, né consegue che l'immobile sia ancora privo di agibilità.

L'immobile artigianale in oggetto delle dimensioni esterne di ml. 25,25x9,25, costituisce il Lotto n° 01, è ubicato al piano terra, composto da un locale principale ad uso magazzino di mq. 185,59 con altezza ml. 4,00 e controsoffittatura piana in lastre di Eternit; un ripostiglio-antibagno di mq. 6,89 con annesso locale bagno di mq. 5,82 entrambe con altezza ml. 2,57.

In adiacenza a questi troviamo un locale ad uso ufficio di mq. 16,17 con altezza di ml. 2,57 non idonea alla destinazione d'uso e superficie aero-illuminanti insufficienti. Tali locali sono provvisti di una controsoffittatura la cui finitura è ad intonaco civile. Le strutture sia verticali che orizzontali sono in acciaio, tamponamenti perimetrali realizzati in blocchi di cls spessore cm. 20 intonacati su entrambe i lati.

Qualche anno addietro il locale principale è stato interessato da un incendio causato dalla attività svolta nel suo interno. A seguito dell'evento circa la metà delle strutture di copertura risultano sventrate e degradate. (Vedi allegato n° 02).

Il fabbricato nelle condizioni attuali non è utilizzabile; esso necessita di importanti lavori di ristrutturazione. Esiste l'impianto elettrico con quadro industriale attualmente inservibile.

L'impianto elettrico non è conforme alle normative attuali. Il riscaldamento prima dell'incendio era garantito da una stufa a legna.

L'unità oggetto di valutazione ha accesso dalla strada Comunale di via Castellana.

1.7.1. DIMENSIONI (vedi ALLEGATO N. 10)

L'unità immobiliare è realizzata su un unico livello come già descritta. Insiste su un'area di pertinenza pari a circa mq. 2.098, parzialmente pavimentata.

L'immobile ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa m² 233,56.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 233,56.

L'immobile in oggetto è costituito dai seguenti vani al piano terra: magazzino artigianale con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m² 185,59, ripostiglio di mq. 6,89, bagno di mq. 5,82, ufficio di mq. 16,17.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti sono costituite in profilati di acciaio zincati con tamponamenti esterni in blocchi di cls, da cm. 20 intonacati su ambo i lati.



Le fondazioni presumibilmente sono in calcestruzzo armato; i solai dei locali accessori sono in latero-cemento intonacati.

Il manto di copertura è realizzato in lastre di eternit ondulate.

I divisori interni sono in mattoni forati e intonacati spessore cm. 10.

Si evidenzia la presenza di importanti muffe ed umidità dovute alla perdita proveniente dal tetto causata dall'incendio e mai ripristinata.

Solai: i solai sono del tipo in latero-cemento.

Controsoffitti: esistono controsoffitti in lastre di eternit.

Tetto: è una copertura a falde inclinate, con manto di copertura in lastre di eternit. Si precisa che la copertura è completamente da sostituire.

Pavimenti: Pavimenti e rivestimenti dei locali accessori sono in ceramica; quello del locale principale in cemento liscio.

Davanzali: i davanzali sono realizzati in piastrelle di gres.

Rivestimenti: le pareti sia interne che esterne sono rivestite con intonaco a civile; rivestimento dei bagni è in ceramica.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre in alluminio con vetro semplice.

Le porte interne sono tutte in ferro.

Accessibilità handicappati: L'immobile non risponde ai criteri di accessibilità pur essendo al piano terra. Per ottenere l'accessibilità, si rende necessario l'adeguamento del bagno modificando la porta di ingresso e sostituendone i sanitari.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti non sono conformi alle norme attuali, vista l'epoca presunta della loro realizzazione.

Non esiste un impianto di riscaldamento, questo veniva surrogato con stufa a legna.

L'impianto idrosanitario è funzionante regolarmente fornito di acqua dall'acquedotto consortile. Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario con vasca Imhoff, non esiste allacciamento alla fognatura comunale.

Bagni: Il bagno è dotato di finestra, accessibile dal ripostiglio, è composto dai seguenti accessori: vaschetta, water, bidet.

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 Trevignano, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.



Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica elevati, possedendo un indice di qualità energetica molto basso probabilmente Classe Energetica F o G.

1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in scadente stato di conservazione, potrà essere utilizzato dopo una opera di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Opere di manutenzione di serramenti interni ed esterni. Nuova realizzazione di impianto idro-termo-sanitario, così come l'impianto elettrico, necessitano di adeguamenti alla normativa attuale al fine garantirne la sicurezza. Rifacimento completo della copertura e della controsoffittatura, previa rimozione e smaltimento delle lastre in Eternit.

1.7.6. AREA

L'area con giacitura pianeggiante su cui sorge il fabbricato, che costituisce l'area di pertinenza dell'immobile, ha una superficie complessiva di m² 2.331.

L'area risulta recintata. L'accesso pedonale e carraio è provvisto di asfaltatura.

Le persone disabili hanno la possibilità di accedere all'area.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Trevignano, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 383/2007.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Trevignano ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 è il Piano degli Interventi, la cui ultima variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 07 del 20/02/2017.

Il PAT pubblicato nel BUR del Veneto n. 61 in data 03/08/2012.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite, allegati n° 06-07-08, l'area è così classificata nello strumento urbanistico vigente:

Zona territoriale Omogenea Agricola tipo E4/5 di cui all'art. 46 del N.T.O, individuata l'attività presso l'immobile da confermare.

Per gli interventi ammessi in tale zona si fa riferimento principalmente dall'articolo 46 delle Norme Tecniche Operative.

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i..



1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 24/03/2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano 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° 09 .

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

L'immobile realizzato in origine quale abuso edilizio attorno agli anni ottanta del secolo scorso, in data 30.09.1986 venne richiesta sanatoria con pratica edilizia n. 76 del 12/10/1990 – prot. 9312/86 ai sensi della legge 47/85.

Successivamente in data 10/12/2004 a seguito comunicazione di avvio del procedimento con apertura di pratica di Condono Edilizio n. C326/117 del 14/06/2007 per esecuzione di recinzione in rete e stanti – pavimentazione parziale dell'area scoperta. In data 26/08/2015 il comune chiede la definizione degli illeciti edilizi ex 326/2003 non essendo stato ottemperato alla richiesta di documentazione integrativa richiesta. In data 10/12/2004 vennero pagati euro 516,00 quale oblazione condono edilizio ed euro 51,60 quale incremento oblazione per ritardato versamento.

Nella realtà per questo immobile è stata richiesta la sanatoria, ottenendone parere favorevole dall'amministrazione comunale, la quale ha continuato negli anni a chiedere documentazione integrativa per la definizione e chiusura delle richieste di condono. Nei fatti però non risulta ad oggi alcuna pratica di sanatoria portata a compimento, né consegue che l'immobile sia ancora privo di agibilità.

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

Dall'esame della documentazione si sono rilevate delle difformità, rispetto alla richiesta di condono edilizio originario e mai conclusa. Queste si possono riassumere in diverso posizionamento di pareti divisorie interne e variazioni prospettiche dovute alla modifica di forometrie.

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. Il costo presunto per la definizione e conclusione della pratiche edilizie, nonché per l'ottenimento del certificato di agibilità si può così sintetizzare:

- Rimozione, sanificazione e ripristino dell'attuale manto di copertura in eternit; sostituzione dello stesso con altro materiale; costo presunto euro 15.000,00
- Rifacimento impianto elettrico, idrico, sanitario e riscaldamento; costo presunto euro 25.000,00



- Tinteggiature interne, manutenzione pavimentazione esistente; costo presunto euro 10.000,00
- Rifacimento della quasi totalità dei serramenti, sia portoni che finestre; costo presunto euro 25.000,00
- Chiusura pratica di condono, con presentazione di SCIA in sanatoria per opere non conformi; verifiche sismiche strutturali, collaudo etc. costo presunto euro 8.000,00
- Variazione catastale in adeguamento allo stato attuale; costo presunto euro 1.200,00
- SCIA di agibilità; costo presunto euro 1.000,00

Il costo presunto per tali incombenze ammonta complete di sanzioni ammonta presumibilmente a circa Euro 85.200,00 oltre all'IVA.

1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 24/03/2021 richiedo al comune di Trevignano la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti . Il comune in data 30/03/2021 dava riscontro negativo in merito alla richiesta. (allegato n° 12).

Il sottoscritto in data 24/03/2021 richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Treviso per esperire l'indagine richiesta dello stato locativo dell'unità ed ottenere certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando richiesta di accesso agli atti. L'ispezione condotta dava esito Negativo, il documento è stato rilasciato il giorno 25/03/2021 (allegato n° 11).

Alla data del sopralluogo 29/03/2021 l'immobile in oggetto risultava in uso della ditta esecutata.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

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

1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

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

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Trevignano e 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 artigianale sito in Via Castellana snc a Trevignano (TV), VENETO, zona PERIFERICA con destinazione magazzino artigianale C/2.

Descrizione catastale – Sez. A - Foglio di Mappa 3° - Part. 290 sub 1-2.

Magazzino ad un piano fuori terra in scadente stato di manutenzione.

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

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 IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260 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, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui;
- 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	214,47	1,00	214,47
Superficie Area Esterna	SAE	2.098	0,10	20,98
Totale Superficie (m²)				235,45

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	214,47	S1	1,00	214,47
	2.098	SAE	0,10	20,98
Totale per piano				235,56

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente



			19	
Rete gas	GAS	1		0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente	
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente	
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente	
Prossimità a strade importanti	VIA	0	0=assenti 1=presenti	
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=assente 1=presente	
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente	
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti	
Parcheggi privati	PPP	0	0=assenti 1=presenti	
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti	
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	
Scuole superiori secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente	
Università	SUN	0	0=assente 1=presente	
Strutture amministrative (uffici p.ci) AMM		1	0=assenti 1=presenti	
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente	
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente	
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente	
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti	
Trasporti pubblici linee principali	TPP	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		ARTIGIANALE	
Destinazione prevalente piani 1^.	DPP		-----	
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	20	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	500	m	
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	500,00	m	
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	700,00	m	
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	800,00	m	
Distanza dal pronto soccorso	DPS	10,00	Km	
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	450,00	m	

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	77,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente
Servitù di cavi TLC	SCT	0	0=assente 1=presente
Servitù a non edificare	SNE	0	0=assente 1=presente

Vincoli



Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	1	0=da-demolire 1=da ristrutturare 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	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	1980	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	1	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di vani scala	NSC	0	n.	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
Androne	AND	0	0=assente 1=presente	
Numero di cortili	COR	1	n.	



Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
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	2	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato	SAF	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

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

Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	1	1=min 2=med 3=max	-
Rivestimenti esterni	RIF	1	1=min 2=med 3=max	-

Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto pannelli solari	PSO	0	0=assente 1=presente	-
produzione acqua calda	ASSENTE			
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-



Impianto di protezione scariche PSA 0 0=assente 1=presente

-

atmosferiche

Impianto fotovoltaico IFV 0 0=assente 1=presente -

Impianto riscaldamento centralizzatoRSC 0 0=assente 1=presente -

Impianto a GPL per uso domesticoGPL 0 0=assente 1=presente -

Impianto condizionamento ICC 0 0=assente 1=presente -

centralizzato (climatizzazione)

Impianto idrico sanitario del IIF 1 0=assente 1=presente -

fabbricato

Impianto fognario fabbricato IFF 1 0=assente 1=presente -

Impianto di depurazione fognaria IDF 0 0=assente 1=presente -

Impianto antincendio IAN 0 0=assente 1=presente -

Impianto di rilevamento fumi IRF 0 0=assente 1=presente -

Impianto di video sorveglianza IVD 0 0=assente 1=presente -

Antenna centralizzata ACN 0 0=assente 1=presente -

Antenna parabolica APR 0 0=assente 1=presente -

Cablaggio CAB 0 0=assente 1=presente -

Piscina PIS 0 0=assente 1=presente -

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	4,00 - 2,50 m	
Vani totali	VAT	2	n.
Vani principali	VAN	1	n.
Vani accessori	LOC	1	n.
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.
Numero di stanze da letto	NLE	0	n.
Numero di stanze da letto singole	NLS	0	n.
Numero di stanze da letto doppie	NLM	0	n.
Numero posti letto	NPL	0	n.



Numero di balconi	NBL	0	24 n
Numero di cantine	CAN	0	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Livello di piano	LIV	T	n.
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	0	n.
Numero aperture	APE	09	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	1	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	4	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max
Pavimenti LOCALI SECONDARI	PZG		CERAMICA
Pavimenti LABORATORIO-MAGAZZINO	PZN		CEMENTO LISCIATO

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	0	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	0	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-



Cucinotto	CUN	0		0=assente 1=presente
-				
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	1	0=assente 1=presente	-

Impianti dell'unità

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

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica Acronimo Quantità Unità di Misura Indice mercant.



Superficie principale	S1	214,47 m ² ²⁶	1,00
Superficie area esterna	SAE	2.098 m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	254,54 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	1	0=assenti 1=presenti	
Numero posti auto del box o garage	PAB	0	n.	
Numero di box o garage	BOX	0	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	10	n.	
Parcheggio condominiale	PCC	0	0=assenti 1=presente	

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì	
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti	
Accessibilità	ACS	0	0=no 1=sì	
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max	
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max	
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max	
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max	



Economiche

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

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Data	DAT	16/06/2021	giorno/mese/anno

SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01- MAGAZZINO – mq. 216 - Via Castellana, snc - 31040 – TREVIGNANO (TV)****Denominazione****Classificazione** EDIFICIO USO MAGAZZINO - 2 vani**Destinazione** Artigianale**Localizzazione**

Comune	TREVIGNANO	Provincia	TV
Località/Fraz./Zona	CAPOLUOGO	Posizione	Semicentrale
Tipologia immobiliare			
Tipologia	Unità immobiliare indipendente	Tipo categoria	Usato
Proprietà	immobile singolo		
Unità Immobiliare	ARTIGIANALE-MAGAZZINO	Dimensione unità	Piccolo

Tipologia edile**Edificio** Monopiano

Indice SuperficiarioRapporto		Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	254,54/254,54	100,00
Superficie principale	S1/SUP	214,47/254,54	84,25
Superficie area esterna	SAE/SUP	20,98/254,54	8,24

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Magazzino
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 stazionaria assestamento

Filtering Assente (fascie sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiari	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie area scoperta	i(SAE)	0,10

NOTA

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

1.12.4. VALORE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima sito in Trevignano in via Castellana, snc classificato come magazzino artigianale.

Descrizione catastale Sezione A - Foglio di Mappa 3° - Part. 290 - Sub 1-2.

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile in esame con particolare riferimento a:

- estensione del fabbricato;
- Regolarizzazione urbanistica e catastale;
- Forma dell'immobile;



- Stato di manutenzione scadente;
- Notevoli oneri di ripristino;

Considerata la ubicazione sfavorevole dell'immobile:

- ubicazione in zona periferica;
- lo stato di manutenzione scadente, la copertura da ristrutturare, impianti e serramenti da rifare (importante infiltrazione dal soffitto).

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica in Area Agricola E4/5, la forma del lotto che di fatto permette la possibilità di edificazione, eseguite indagini di mercato, consultato le quotazioni immobiliari ottenute dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Trevignano considerate tutte le peculiarità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene notevolmente oneroso il recupero dell'immobile in oggetto. Il valore attuale dell'immobile si quantifica in base allo stato di degrado attuale in Euro 250,00 il metroquadrato, per un valore di Euro 53.642,50. al quale si aggiunge il valore dell'area di pertinenza pari ad Euro 20,00/mq. per un valore di Euro 41.960,00.

Valore totale attuale dell'immobile Euro 95.602,50, per poi detrarre oneri per regolarizzazione urbanistica pari ad Euro 10.200,00 si avrà un valore netto di mercato arrotondato a di Euro 85.000,00.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Valore di mercato del fabbricato = €/mq 214,57 x 250,00 mq = € 53.642,50.

Valore di mercato dell'area di pertinenza = €/mq 20,00 x 2.098 mq = € 41.960,00.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO STIMATO EURO 95.602,50

CONCLUSIONI

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	EURO 95.602,50
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATAST.	EURO 10.200,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	EURO GIA' COMPRESI NEL V.M.
STATO DI POSSESSO	EURO
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	EURO
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO(PRESUNTE)	EURO
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	EURO
ARROTONDAMENTO	EURO 402,50
TOTALE DETRAZIONI	EURO 10.602,50
VALORE RESIDUO DI MERCATO	EURO 85.000,00



Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 16/06/2021 il più probabile valore di mercato, arrotondato ad € 85.000,00 (in lettere Euro OTTANTACINQUEMILA/00) al netto delle detrazioni per le difformità urbanistiche.

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.
- Manutenzioni mai eseguite da parecchio tempo.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità alle Linee Guida, abbia un abbattimento di circa il 20%. Pertanto il valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta alla data della valutazione del 16/06/2021 di € 68.000,00 (in lettere Euro sessantottomila/00).

QUADRO RIASSUNTIVO		
VALORE DI MERCATO	EURO	85,000,00
VALORE A BASE D'ASTA	EURO	68.000,00
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE	EURO	già compresi nel v.m.
STATO D'USO E MANUTENZIONE	EURO	già compresi nel v.m.
STATO DI POSSESSO	EURO	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	EURO	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO(PRESUNTE)	EURO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	EURO	
ARROTONDAMENTO	EURO	
TOTALE DETRAZIONI	EURO	
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	EURO	68.000,00



2.0. RIEPILOGO

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

Il più plausibile **prezzo base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da capannone artigianale:**

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

Comune di TREVIGNANO, Catasto dei Fabbricati,

Sezione A, Foglio di Mappa N° 3°, Mappale N° 290:

Sez. A - Foglio 3° - Mn 290

- Sub. 1 area urbana di mq. 2098

- Sub. 2 cat. C2 – cl. 1^a - consist. Mq. 216 - R.C.E. 167,33 €

VALORE A BASE D'ASTA € 68.000,00 (in lettere Euro sessantottomila/00).

3.0. ELENCO ALLEGATI

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronica su CD-ROM.

1. Vista Satellitare con Stradario Trevignano
2. Documentazione Fotografica N° 10 Foto
3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa.
5. Elaborato planimetrico.
- 5-A Planimetrie catastali
6. Estratto del Piano Interventi.
7. Estratto del P.A.T.
8. Estratto delle NTO
9. Documentazione accesso atti comunali
10. Grafici di rilievo, di progetto e comparativa.
11. Riscontro richiesta cessioni Agenzia delle Entrate
12. Riscontro richiesta cessioni Polizia Locale



13. Relazione Notarile
14. Elenco Note Agenzia delle Entrate
15. Note di Trascrizioni ed Iscrizioni Agenzia delle Entrate

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.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 32 pagine, di n° 15 allegati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 16/06/2021 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 16/06/2021 è stata inviata:

- al CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - presso l'avvocato Francesco Manildo di Treviso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: francescomanildo@pec.ordineavvocatitreviso.it;

- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;

- [REDACTED]

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 05 luglio 2021.

PEDEROBBA, lì 16 giugno 2021

L' ESPERTO STIMATORE

Ing. Daniele Pizzaia

