

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 553/2017**

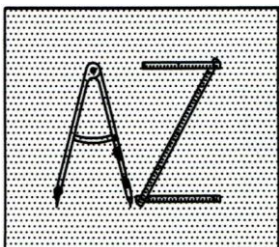
Promossa da: DUMAS SPV S.R.L.

Contro: ESECUTATO 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dottor MARCO SARAN

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

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





SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	8
B.2. Fonti d'informazione	17
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	18
1.0.0. LOTTO N° 01	19
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	19
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	20
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	20
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	21
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	21
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	21
1.6.2. ISCRIZIONI:	22
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	22
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	23
1.7.1. DIMENSIONI.....	23
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	24
1.7.3. IMPIANTI.....	25
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	26
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	26
1.7.6. AREA.....	26



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	27
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	27
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	28
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	28
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	29
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	29
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	32
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	33
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	33
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	33
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	33
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	63
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	64
2.0. RIEPILOGO	66
LOTTO 1°.....	66
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	67
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	69



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONI N° 553/2017

UDIENZA del 04/03/2020

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

DUMAS SPV SRL

con avvocato Antonella LILLO di Treviso

Contro

ESECUTATO 1

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI Dottor MARCO SARAN

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 18 luglio 2019 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione su descritta.

Il provvedimento mi è stato notificato in data 24 luglio 2019.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 24 luglio 2019.

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 fissata per il giorno 4 marzo 2020 alle ore 10,00.

Al sottoscritto è stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'originaria udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 3 febbraio 2020.



B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 24 luglio 2019 si è proceduto ad 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 richiesto:

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Castelfranco Veneto e la relativa risposta è pervenuta il giorno 30 luglio 2019.
- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Castelfranco Veneto, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente, non ottenendo risposta ho inviato un sollecito in data 4 dicembre 2019, il comune in data 18 dicembre 2019 comunicava che non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione. Non soddisfatto della risposta fornita ho continuato a effettuare e richiedere innumerevoli ricerche negli archivi del comune e alla fine il giorno 28 gennaio 2020 è stata trovata la pratica edilizia originaria e quella del condono.

Il giorno 25 luglio 2019 ho chiesto la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita all'Agenzia delle Entrate ufficio di Montebelluna, il cui documento è stato rilasciato il giorno 13 settembre 2019.

Lo stesso giorno ho domandato al notaio Dott. Giuseppe Sicari copia dell'atto di provenienza, inviandomi il giorno seguente.

Il giorno lunedì 2 dicembre 2019 alle ore 15,00 è stato fissato quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà del soggetto eseguitato, sito a Castelfranco Veneto in Via Panigaia di Treville n° 36, come concordato precedentemente.

Il giorno lunedì 2 dicembre 2019 al sopralluogo era presente l'esecutato con la sua famiglia.



Al fine di rispondere al quesito postomi dal G. E., e dopo aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ho effettuato 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, per assumere informazioni e per ricercare immobili comparabili con il bene oggetto di valutazione.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Castelfranco Veneto in merito alla destinazione urbanistica dell'immobile, alle autorizzazioni edilizie e all'agibilità dell'edificio, ricercando eventuali abusi nell'immobile oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

Sono stati necessari svariati accessi presso il comune per ricercare eventuali pratiche edilizie per poter determinare la presenza o meno di abusi nell'immobile oggetto di valutazione.

A completamento delle operazioni peritali, in data 11 gennaio 2020 ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

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

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



B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

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

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

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

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

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



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

Esaminiamole per punti:

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

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



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

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

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

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



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

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

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento" (IVS 2,6.11).

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

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

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con



interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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



(rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Capitolo I, sezione IV punto 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

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

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

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

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

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

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"[...] in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato [...]"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

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



per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione [...]”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market Oriented: Market Comparison Approach.

Relativamente al metodo dell'approccio al mercato si applicherà in particolare:

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 punto è uno dei più importanti, e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) non è ancora possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Inoltre, anche nei casi in cui sia possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti qualche giorno (7-10 gg.) prima della data dell'asta, rendendo pertanto inutile la visita. Un preavviso così limitato non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. 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 dei soldi per l'acquisto.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato.



- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Una diminuzione uguale ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta, a mio avviso è opportuno ipotizzare qualche rilancio dell'importo ciascuno pari all'1% del valore di mercato.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- Inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare platea di possibili acquirenti conseguente ad una, seppur ingiustificata, ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di 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.

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^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ 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

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

Rilevato che il bene oggetto di valutazione è un alloggio unifamiliare con pertinente area scoperta, il sottoscritto predispose la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

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

Tutto ciò premesso, mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi dall'Ill.mo Giudice dottor Marco SARAN.



1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un alloggio al piano terra situato nel comune di Castelfranco Veneto (TV), in Via Panigaia di Treville n. 36 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 37' 47.2368" N Longitudine 11° 55' 06.6900" E.

Trattasi di un'abitazione unifamiliare distribuita al piano terra con area esterna ad uso esclusivo.

Il bene è situato a sud-ovest del territorio comunale di Castelfranco Veneto, nella località di Treville, ed è accessibile dalla strada comunale Via Panigaia la quale raggiunge ad est la strada provinciale n. 135 "Panigaia" denominata a livello comunale Via Panigaia (allegato N° 02).

L'immobile è in posizione periferica nel territorio comunale lontano dai servizi primari della località e dai principali trasporti pubblici.

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'alloggio è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Castelfranco Veneto,

per l'intero: Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 10, Mappale N° 72:

Sub 1 Via Panigaia di Treville, p. T, categoria A/3, classe 1, vani 4 - R.C.E. 196,25.

Sub 2 Via Panigaia di Treville, p. T, area urbana.

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

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 7 agosto 2017 Rep. n. 7995/2017 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare



in data 15 settembre 2017 Registro Generale n° 31.280 e Registro Particolare n° 21.678.

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento è compresa anche la descrizione al catasto terreni dell'area in proprietà sulla quale sorge il fabbricato e che la stessa corrisponde agli immobili presenti in visura e identificati all'urbano dal sub 1 e dal sub 2.

Variazioni catastali:

Si è rilevato che le planimetrie dell'immobile, allegati n° 05 e 06, richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), non contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

A mio avviso non è necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, si rileva che l'intero lotto confina a Nord con Via Panigaia e poi in senso orario Mn 171 - 312 - 122 (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 si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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



1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Catastalmente intestata a:

ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di 1/1.

Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 16 dicembre 2003 Repertorio N° 12.275 e raccolta N° 1.185 del notaio Dott. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova, registrato a PADOVA in data 24/12/2003 al n° 8467 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 dicembre 2003 Registro Generale n° 57.617 e Registro Particolare n° 38.502 (allegato n° 23).

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 n° 21 e n° 22), 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° 24 al n° 26).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
15/09/2017	31280	21678	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 07/08/2017, n° 7995/2017 di Rep. del Tribunale di TREVISO	CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede a VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	Fabbricati: Sezione C Foglio 10 Mappale 72 SUB 1 e 2 Terreni Foglio 23 Mn 72		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1



1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
27/12/2003	57618	12878	Ipoteca volontaria atto del 16/12/2003 Rep. n. 12276 del dr. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova (Pd)	BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a VICENZA (VI) c.f. 00204010243	Euro 210.000,00	Euro 105.000.000	Fabbricati: Sezione C Foglio 10 Mappale 72 SUB 1 e 2		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
Annotazioni <i>ANNOTAZIONE presentata il 13/03/2008 Servizio di P.I. di TREVISO Registro particolare n. 1337 Registro generale n. 10136</i> <i>Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE</i> Comunicazioni <i>Comunicazione n. 337 del 28/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/12/2007.</i> <i>Cancellazione totale eseguita in data 29/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</i>									
19/12/2007	60421	16703	Ipoteca volontaria atto del 6/12/2007 Rep. n. 199754 del dr. Luigi Tassitani, Notaio in Castelfranco Veneto (Tv)	CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede a VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	Euro 198.000,00	Euro 104.000.000	Fabbricati: Sezione C Foglio 10 Mappale 72 SUB 1 e 2 Terreni Foglio 23 Mn 72		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano altri vincoli trascritti.



1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione, accessibile direttamente da Via Panigaia, è costituito da un alloggio unifamiliare, come indicato nel rilievo (allegato n° 7), e dall'area ad uso esclusivo della superficie catastale complessiva di m² 210.

La casa singola unifamiliare è al piano terra distribuita su un unico livello e risulta costruita in epoca remota e si presenta in pessimo stato di conservazione, non è stata oggetto di interventi di manutenzione.

La pianta dell'edificio è di forma irregolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 10,70 x 10,20.

1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione, disposta su un piano, ha una superficie esterna lorda (SEL) di m² 80,20 circa al piano terra ed un'area in proprietà di m² 210 catastali. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 97,00.

Nella descrizione seguente la superficie a cui si fa riferimento è quella interna netta (SIN).

L'abitazione in oggetto è costituita dai seguenti vani: soggiorno-pranzo con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m² 16,08, atrio di m² 10,07, disimpegno di m² 10,00, una camera di m² 15,96, cucinino di m² 9,12 ed un bagno di m² 5,38.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP. COMM.
S1	80,20	1,00	80,20
AREA SCOPERTA	210,00	0,08	16,80
TOTALE	290,20		97,00



1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture verticali, presumibilmente, sono in bimattoni dello spessore di cm 26 circa, mentre i divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili intonacati e tinteggiati. Le murature sono impregnate di umidità.

Solai: i solai probabilmente sono parte in laterocemento e parte in travi Varese con tavelloni.

Tetto: è a quattro falde con il manto di copertura in coppi, le grondaie ed i pluviali sono realizzati in lamiera zincata arrugginita.

Nel cucinino dove il tetto è a terrazza ci sono infiltrazioni d'acqua localizzate in qualche punto.

Scale: non ci sono scale.

Pavimenti: i pavimenti sono in piastrelle di graniglia nel soggiorno e nella camera, i pavimenti del disimpegno e dell'atrio sono stati ricoperti con legno, nel cucinino ed in bagno sono in ceramica.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con calcestruzzo liscio.

Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti interni nel bagno e nel cucinino, ove presenti, sono in ceramica.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con materiale che presenta segni di degrado in più punti inoltre il cornicione del tetto mostra il distacco degli intonaci per infiltrazioni di acqua. L'angolo Nord – Est è invaso dall'edera che ha raggiunto il tetto.

Controsoffitti: non ci sono controsoffitti.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo, protetti esternamente con oscuri di legno tinteggiato molto danneggiati, che richiedono manutenzione o la sostituzione per lo stato in cui si trovano. La finestra del disimpegno è in alluminio anodizzato. Le porte interne sono tutte in legno verniciato, qualcuna è rovinata.

Il portoncino d'ingresso e quello del cucinino sono in alluminio anodizzato.

Accessibilità disabili: L'alloggio attualmente non risponde ai criteri di accessibilità per la presenza di gradini all'ingresso.



Il bagno è da rifare modificando la porta, sostituendo i sanitari oltre ad installare un'ideale apparecchiatura per l'accessibilità allo stesso.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet posta nell'atrio poiché non ci sono corpi radianti installati ad esclusione del bagno, che però risulta dismesso.

La caldaia della ditta Lamborghini modello Inova funzionante a gas metano di potenza sconosciuta è posta nel cucinino e serve a scaldare l'acqua ad uso sanitario, tale impianto è sprovvisto del certificato di conformità.

L'impianto idrosanitario è funzionante ed è fornito di acqua dal pozzo privato.

L'impianto elettrico dotato d'interruttore magnetotermico, del tipo misto prevalentemente esterno e parte sottotraccia, a mio avviso presenta qualche criticità inoltre è sprovvisto di certificato di conformità pertanto sarà necessario verificarne la rispondenza alla normativa vigente e adeguarlo alla stessa, appurando eventuali alterazioni nel tempo.

La rete di smaltimento delle acque reflue esistente si presume collegata a vasche probabilmente a tenuta da svuotare periodicamente, da adeguare alle norme vigenti in materia e nel caso sia presente la fognatura comunale prevederne l'allacciamento.

È presente l'impianto televisivo.

Bagni:

Il bagno ha i seguenti accessori: lavabo, vasca, water, bidè ed attacco lavatrice oltre ad uno scaldabagno funzionante a legna o elettricamente per riscaldare l'acqua sanitaria.

Il locale presenta una notevole condensa che rende il pavimento scivoloso e l'ambiente invivibile.



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.

Non è stata reperita alcuna documentazione tecnica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto pertanto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in pessimo stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione generale compreso l'adeguamento degli impianti esistenti, con relativa certificazione a norma, e la riparazione di quanto deteriorato nel tempo.

1.7.6. AREA

Il lotto di proprietà, compresa la superficie coperta del fabbricato, è di m² 210 catastali.

L'area è totalmente delimitata e presenta per la porzione Nord ed Est una recinzione in ringhiera metallica su zoccolo in calcestruzzo mentre sui lati Sud ed Ovest, a confine con altre proprietà, si riscontra un recinto in rete metallica su zoccolo in calcestruzzo.

Il percorso carraio e pedonale d'ingresso all'abitazione si osserva pavimentato in cemento.

Il cancello di accesso è in metallo con apertura manuale.

L'area è ampiamente pavimentata in calcestruzzo mentre la parte residua è in terreno vegetale.

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 vigente 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.

Il Piano degli Interventi (P.I.) quale strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati n° 08 e n° 09), identificano l'area in: Zona C1.1/12 - TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE – Zone “B”, “C1”, “C1.1” assoggettati alle norme dell'art. 68 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.

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 luglio 2019 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° 10. Ho sollecitato un riscontro in data 04 dicembre 2019 e il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco in data 18 dicembre 2019 ha risposto che è impossibile reperire quanto richiesto, allegato n° 11. Non soddisfatto della risposta fornita ho continuato a effettuare e richiedere innumerevoli ricerche negli archivi del comune e alla fine il giorno 28 gennaio 2020 è stata trovata la pratica edilizia originaria e quella del condono.

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

- 1) La ditta proprietaria presentava in data 9 gennaio 1956 la domanda per ottenere il nulla osta per la costruzione di una casa di abitazione a due piani fuori terra, il sindaco dopo aver sentito la commissione edilizia nella seduta del 17 gennaio 1956 al repertorio n° 10, rilasciava l'autorizzazione in data 18 gennaio 1956, con protocollo n° 210, allegato n° 12.
- 2) La ditta proprietaria in data 17 marzo 1958 chiedeva il permesso di abitabilità dell'abitazione, il sindaco del comune di Castelfranco Veneto in data 2 aprile 1958 concedeva il certificato di abitabilità dell'immobile con provvedimento protocollo n° 3690, allegato n° 13.
- 3) La figlia del proprietario originario in data 30 settembre 1986 presentava la domanda di condono per l'esecuzione del fabbricato in difformità in quanto era stato eseguito solo il piano terra oltre ai due vani accessori posti ad ovest del fabbricato originario, come ampiamente dimostrato dalla documentazione fotografica allegata, il sindaco del comune di Castelfranco Veneto dopo il pagamento dell'oblazione ed aver acquisito i pareri necessari in data 14 gennaio 1997 rilascia la



concessione in sanatoria C2160, allegato n° 14.

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 presente agli atti comunali e della documentazione catastale, ultimo elaborato attestante lo stato dell'immobile, non sono emerse difformità nell'immobile principale fatta eccezione per la presenza a sud del fabbricato di una tettoia realizzata con materiali di recupero.

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 attualmente ricade in zona residenziale si deduce la seguente valutazione.



Il comune di Castelfranco Veneto in data 31 marzo 1952 con delibera n° 34 del Consiglio Comunale ha approvato il regolamento per l'edilizia e l'ornato entrato in vigore il 1° luglio 1952.

All'articolo 1 prevede: *“In tutto il territorio del Comune coloro che intendono fare nuove costruzioni, o modificare, ampliare, demolire, anche parzialmente quelle esistenti, devono chiedere al sindaco apposita licenza, obbligandosi ad osservare norme particolari del presente regolamento e di quelle contenute nei vari regolamenti comunali”*

Considerato che dopo la Legge 1150/42 “Fondamentale” del 17 agosto 1942 all'Art. 31. – Licenza di costruzione – Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori recita:

“Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.”

Il proprietario, legittimato dall'autorizzazione edilizia, ha realizzato il fabbricato originario alla fine degli anni Cinquanta, già allora ubicato in zona periferica ed esterno ai centri abitati.

Dal combinato disposto delle norme e della documentazione rinvenuta negli archivi comunali la costruzione è legittima dal punto di vista edilizio in quanto realizzata in epoca remota in zona agricola periferica ed è autorizzata dal sindaco secondo le norme del regolamento per l'edilizia e l'ornato del Comune di Castelfranco Veneto vigente all'epoca, che prevedeva l'obbligo della licenza per qualsiasi trasformazione edilizia in tutto il territorio del comune. L'edificazione dell'abitazione è altresì anteriore al 01 settembre 1967.

Relativamente alla tettoia di epoca recente posta a sud potrebbe essere sanabile previa acquisizione dell'autorizzazione del confinante. L'intervento è soggetto a SCIA in sanatoria con una sanzione di € 516,00 ed al pagamento sia degli oneri di urbanizzazione sia del costo di costruzione in misura doppia, i quali si indicano presuntivamente in euro 1.000,00.

Tale pratica dovrà essere redatta dall'aggiudicatario considerando di aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la preparazione delle pratiche di sanatoria,



dei relativi elaborati grafici e della documentazione fotografica richiesta per un importo presunto di euro 3.500,00. In alternativa l'aggiudicatario, a sua cura e spese, dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento, ammonta indicativamente a circa € 1.000,00.

Nella presente valutazione si sceglie questa seconda ipotesi pertanto le spese di sanatoria indicano l'importo relativo alla demolizione.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
RIMESSA IN PRISTINO DELLE PORZIONI ABUSIVE	€ 1.000,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ -
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, ECC.	€ -
ARROTONDAMENTO	€ -
TOTALE	€ 1.000,00

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 la mansione che compete agli uffici deputati per legge circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Alle risultanze delle consultazioni svolte, gli uffici rimandano tale attività all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Al fine di avere comunque un quadro utile di massima per le finalità peritali, nel rispetto del mandato ricevuto pur con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e prudenziali specificatamente agli importi economici. 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.

Il sottoscritto in data 25 luglio 2019 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° 15). Il giorno 13 settembre 2019 l'ufficio di Montebelluna comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 16 e n° 17).

In data 24 luglio 2019 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 esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 18). La dichiarazione del comune di Castelfranco Veneto in data 30 luglio 2019 (allegato n° 19) ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito positivo in quanto agli atti ci sono undici cessioni per ospitalità, l'ultima è del 12 aprile 2019 (allegato n° 20). Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dall'esecutato con la sua famiglia.



1.11.0. DIVISIBILITÀ.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a ulteriori suddivisioni per vendite separate, ma a giudizio del sottoscritto si rileva l'opportunità di effettuare la vendita con il lotto due per facilitare la regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

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:

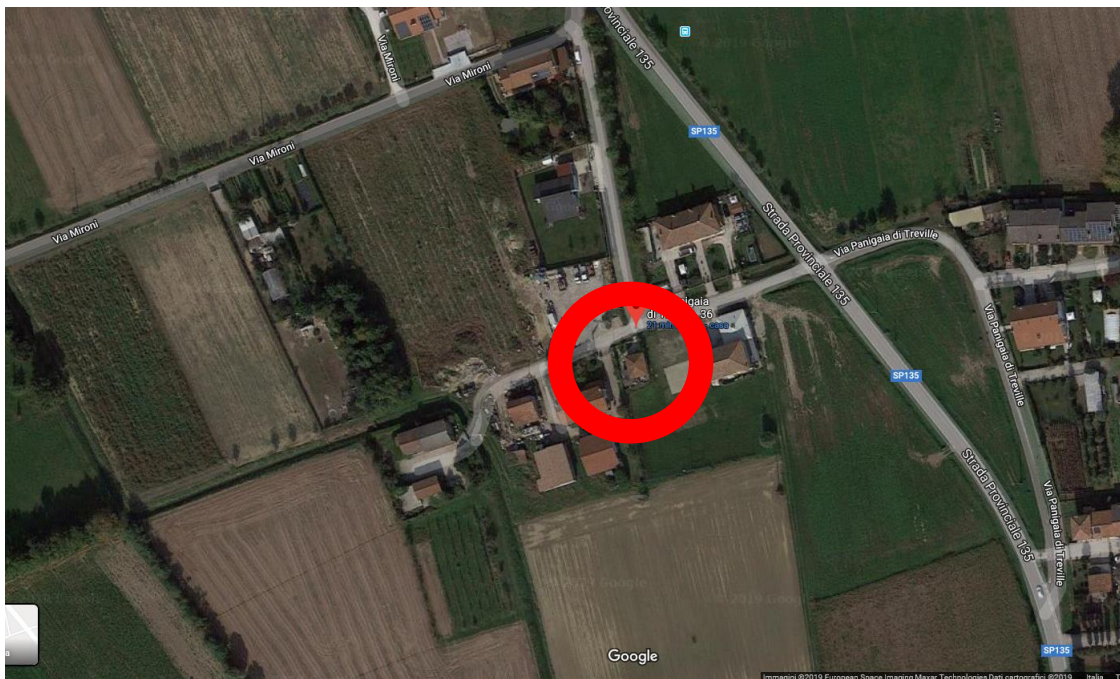
L'immobile oggetto di stima è classificato come Case popolari, sito in Via Panigaia di Treville, 36 – CASTELFRANCO VENETO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale.

Abitazione con accesso indipendente, usato in pessimo stato di manutenzione.

Descrizione catastale

Per l'intero Catasto dei Fabbricati Sezione C Foglio di Mappa 10 Particella 71 Sub 1 e 2





Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae 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, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

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

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



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

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	80,20	1,00	80,20
Superficie lotto	SUL	210,00	0,08	16,80
Totale Superficie (m²)		290,20		97,00

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	80,20	S1	1,00	80,20
	210,00	SUL	0,08	16,80
Totale per piano	290,20			97,00



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01 - Case popolari Via PANIGAIA DI TREVILLE, 36

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	3	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	0	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	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	
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	2800,00	m
Distanza dal centro storico	DCU	5300,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	260,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	33,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	7,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	30,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	2700,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	3000,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	7,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	2900	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	33,00	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



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	30,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	C1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,0	m ³ /m ²	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m	
Distanza dalle strade	DS	5,00	m	
Altezza Massima	HMX	10,00	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	0	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	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 25.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1950	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	1	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di bagni	NBG	1	n.	
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max	
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max	
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max	
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente	
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	



Spazi e locali del fabbricato

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

Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto pannelli solari produzione acqua calda	PSO	0	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente	-



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

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Vani totali	VAT	6	n.	
Vani principali	VAN	2	n.	
Vani accessori	LOC	4	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	20.000
Numero di stanze da letto	NLE	1,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	2	n.	
Numero di balconi	NBL	0	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	0	n.
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	1	n.
Numero aperture	APE	8	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	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

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	0	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	5.000,00



Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	1	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	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Impianti dell'unità

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

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	80,20	m ²	1,00
Superficie lotto	SUL	210,00	m ²	0,08
Superficie commerciale	SUP	97,0	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	0		n.
Numero di box o garage	BOX	0		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	1	0=no 1=sì	
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	
Ispezionabile	ISP	1	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max	
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente	
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente	
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max	
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max	
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max	
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente	

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	PROPRIETARI	
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso



2=occ.richiedente

3=occ.proprietario

4=locato

5=libero

6=occupato dal coniuge

provvedimento Giudice

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	29/01/2020	giorno/mese/anno	-0,002

SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01 - Case popolari Via PANIGAIA DI TREVILLE, 36 –****31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)****Denominazione****Classificazione** Case popolari**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** CASTELFRANCO VENETO**Provincia** TV**Zona** TREVILLE**Posizione** Periferica in frazione**VALUTAZIONE** Prezzo totale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato o edificio urbano**Tipo categoria** Usato**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Unità Immobiliare Abitazione di tipo economico **Dimensione unità** Medio- piccola

Tipologia edile

Edificio Casa singola

Indice SuperficiarioRapporto		Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	97,00/97,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	80,20/97,00	82,68
Superficie lotto	SUL/SUP	210,00/97,00	216,49

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 stagnante

Filtering Down (fasce sociali deboli)

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 di abitazione sito in CASTELFRANCO VENETO (TV) - TREVILLE, Via PANIGAIA di TREVILLE, 36, 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 mercoledì 29/01/2020.

COMPARABILI

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

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

Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	244,00 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 COMUNETTO, 12 - CASTELFRANCO VENETO (TV) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
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 €

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.

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.



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Case popolari Via PANIGAIA DI TREVILLE, 36

- 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Stima a Market Comparison Approach.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria 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 soffitta (SOF):** La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: 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;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

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

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

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come 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 DEI DATI			
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	50.000,00	100.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	13/07/2018	11/04/2016	29/01/2020
Superficie principale (S1) m ²	167,38	218,56	80,20
Superficie balconi (SUB) m ²	3,08	9,05	0,00
Superficie cantine (SUC) m ²	30,88	41,28	0,00
Superficie soffitta (SOF) m ²	95,82	0,00	0,00
Superficie portico (SPO) m ²	25,53	0,00	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,00	25,48	0,00
Superficie lotto (SUL) m ²	350,00	1.178,00	210,00
Qualità manutenzione fabbricato (SMF)	1	2	1



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,002
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie soffitta	0,250
Superficie portico	0,250
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie lotto	0,080
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 25.000,000

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



Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

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

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

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

$$p_A(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 245,00 = 204,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 100.000,00 * 1,00 / 322,31 = 310,26 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 310,26 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 204,08 \text{ €/m}^2$$

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,024 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 50.000,00 * (-0,002) / 12 = 8,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 100.000,00 * (-0,002) / 12 = 16,67 \text{ €/mese}$$

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(S1).



$[i(S1)]=1,00$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (S1) = 204,08 * 1,00 = 204,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (S1) = 204,08 * 1,00 = 204,08 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

$[i(SUB)]=0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (SUB) = 204,08 * 0,30 = 61,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (SUB) = 204,08 * 0,30 = 61,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

$[i(SUC)]=0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (SUC) = 204,08 * 0,50 = 102,04 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (SUC) = 204,08 * 0,50 = 102,04 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

Il prezzo marginale della superficie soffitta $p(SOF)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio



minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(SOF)].

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SOF}) = 204,08 * 0,25 = 51,02 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SOF}) = 204,08 * 0,25 = 51,02 \text{ €/m}^2$$

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(SPO)].

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 204,08 * 0,25 = 51,02 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 204,08 * 0,25 = 51,02 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 204,08 * 0,50 = 102,04 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 204,08 * 0,50 = 102,04 \text{ €/m}^2$$



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

$[i(\text{SUL})]=0,08$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUL}) = 204,08 \cdot 0,08 = 16,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUL}) = 204,08 \cdot 0,08 = 16,33 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{SMF})]$	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	25.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B (\text{SMF}) = 25.000,00 \text{ €}$$



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	8,33	16,67
Superficie principale (S1) €/m ²	204,08	204,08
Superficie balconi (SUB) €/m ²	61,22	61,22
Superficie cantine (SUC) €/m ²	102,04	102,04
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	51,02	51,02
Superficie portico (SPO) €/m ²	51,02	51,02
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	102,04	102,04
Superficie lotto (SUL) €/m ²	16,33	16,33
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	25.000,00



TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		50.000,00		100.000,00
Data (DAT)	(0-18)	-150,00	(0-45)	-750,00
Superficie principale (S1)	(80,20-167,38)	-17.791,70	(80,20-218,56)	-28.236,51
Superficie balconi (SUB)	(0,00-3,08)	-188,57	(0,00-9,05)	-554,08
Superficie cantine (SUC)	(0,00-30,88)	-3.151,00	(0,00-41,28)	-4.212,21
Superficie soffitta (SOF)	(0,00-95,82)	-4.888,74	(0,00-31,53)	-1.608,66
Superficie portico (SPO)	(0,00-25,53)	-1.302,54	(0,00-0,00)	0,00
Superficie garage (SUG)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-25,48)	-2.599,98
Superficie lotto (SUL)	(210,00-350,00)	-2.285,70	(210,00-1.178,0)	-15.803,96
Stato manutenzione (SMF)	(1-1)	0,00	(1-2)	-25.000,00
Prezzo corretto (PRZ)		20.241,77		21.234,61

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

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(21.234,61 - 20.241,77) * 100] / 20.241,77 = 4,90\% < 5\%.$$


Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(20.241,77+21.234,61)/2=20.738,19$ €

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 € 213,80.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 20.738,19.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 29/01/2020** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 20.738,19, 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	€ 20.738,19
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.000,00
LAVORI MANCANTI	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE GIA' COMPRESO NEL V.M.	€ -
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 38,19
TOTALE DETRAZIONI	€ 1.038,19
VALORE RESIDUO	€ 19.700,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, al quale saranno apportate le detrazioni per le difformità sopraindicate per una sommatoria che ammonta ad € 1.000,00.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi con la riduzione per difformità ed arrotondamento di € 1.038,19.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 203,09.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 29/01/2020 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 19.700,00 (in lettere euro diciannovemilasettecento/00).



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 20.738,19
VALORE A BASE D'ASTA	€ 15.034,84
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.000,00
LAVORI MANCANTI	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE GIA' COMPRESO NEL V.M.	€ -
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 34,84
TOTALE DETRAZIONI	€ 1.034,84
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 14.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 15.034,84.

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 in merito alla difformità urbanistica, di € 1.000.00, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 1.034,84.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 144,33.

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 € 14.000,00 (in lettere euro quattordicimila/00) alla data di mercoledì 29/01/2020.



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:

LOTTO 1°

Il più plausibile **prezzo a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da una abitazione al piano terra 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,

per l'intero: Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 10, Mappale N° 72:

Sub 1 Via Panigaia di Treville, p. T, categoria A/3, classe 1, vani 4 - R.C.E. 196,25.

Sub 2 Via Panigaia di Treville, p. T, area urbana.

È pari a € 14.000,00 (in lettere euro quattordicimila/00) equivalente ad € 144,33 al metroquadrato.



3.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 07. Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 36 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. Planimetria Catastale abitazione in scala 1/200.
6. Planimetria Catastale area in scala 1/500.

3.4. ELABORATI GRAFICI

7. Rilievo pianta immobile.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

8. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
9. Estratto delle N.T.O
10. Richiesta di Accesso Atti.
11. Risposta del Comune.



12. Autorizzazione in data 18 gennaio 1956, con protocollo n° 210.
13. Abitabilità protocollo n° 3690.
14. Concessione in sanatoria C2160.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

15. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
16. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
17. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
18. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
19. Mail del comune di Castelfranco Veneto.
20. Cessioni presenti.

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

21. Visura per nominativo Esecutato 1.
22. Elenco Note Esecutato 1.
23. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 16 dicembre 2003 Repertorio N° 12.275 e raccolta N° 1.185 del notaio Dott. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova, registrato a PADOVA in data 24/12/2003 al n° 8467 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 dicembre 2003 Registro Generale n° 57.617 e Registro Particolare n° 38.502).
24. Nota iscrizione R.G. 57618 e R.P. 12878 del 27/12/2003.
25. Nota iscrizione R.G. 60421 e R.P. 16703 del 19/12/2007.
26. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 31280 e R.P. 21678 del 15/09/2017.



4.0. ALLEGATI SEPARATI.

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 70 pagine, di n° 26 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottor Marco SARAN per la fiducia



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

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 30/01/2020 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 30/01/2020 è stata inviata:

- alla DUMAS SPV S.R.L. presso l'avvocato Antonella LILLO di Treviso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: antonellalillo@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- al custode Giovanni Orso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: giovanni.orso@legalmail.it;
- all'esecutato 1 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 18 febbraio 2020.

ALTIVOLE, lì 30 gennaio 2020



L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

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

