

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**N° 218/2022 e N° 402/2023**

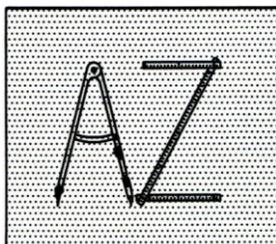
*Promossa da: AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.*

*Contro: ESECUTATO 1*

Giudice dell'Esecuzione:

**Dottor LEONARDO BIANCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**



*STUDIO DESIGN*

*Geometra AUGUSTO ZILIO*

*VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE*

*geometra@augustozilio.it*

*tel. 337/244825-0423/569382*





# SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA .....	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI .....	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	8
B.2. Fonti d'informazione .....	19
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	20
1.0.0. LOTTO N° 01 .....	21
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	21
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	21
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	22
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	23
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	23
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	24
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	24
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	24
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	24
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	25
1.7.1. DIMENSIONI.....	25
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	26
1.7.3. IMPIANTI.....	27
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	28
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....	29
1.7.6. AREA.....	29



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	30
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI .....	30
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	31
1.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	31
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	32
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	33
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	39
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	39
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	40
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	40
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	40
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA .....	61
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	62
2.0. RIEPILOGO .....	66
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	67
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	70



## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONI N° 218/2022 e N° 402/2023**

**UDIENZA del 10/01/2024 prorogata al 06/06/2024**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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

Esecuzioni immobiliare promossa da:

**AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con avvocato **ALESSANDRO ROMOLI** di  
TREVISO

Contro **ESECUTATO 1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottor LEONARDO BIANCO**

Il sottoscritto geom. **AUGUSTO ZILIO**, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 30 aprile 2023 è stato nominato Esperto Stimatore nelle Esecuzioni sopra descritte.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 2 maggio 2023.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 2 maggio 2023.

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

L'Udienza era stata fissata per il giorno 10 gennaio 2024 alle ore 11,30.

Al sottoscritto era stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 11 dicembre 2023.



In data 10 gennaio 2024 l'udienza è stata rinviata al giorno 06 giugno 2024 alle ore 9,40, pertanto l'elaborato peritale dovrà essere inviato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima della nuova udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 07 maggio 2024.

## **B.0. LE OPERAZIONI PERITALI**

In data 30 maggio 2023 si è proceduto a:

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

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

- all'Agenzia delle Entrate la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, la quale è stata rilasciata il giorno 22 agosto 2023.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Riese Pio X, è pervenuta il giorno 05 giugno 2023.

- all'archivio notarile l'atto di proprietà, che mi è stato inviato in data 06 giugno 2023, dopo il pagamento dei relativi diritti.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Riese Pio X, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente. L'accesso è avvenuto il giorno 23 giugno 2023. Il

giorno 03 agosto 2023 ho richiesto un'integrazione alla documentazione fornita, che mi è stata consegnata il giorno successivo. Un ulteriore accesso per valutare tutte le difformità riscontrate in

sede di sopralluogo è avvenuto il giorno 31 agosto 2023 e l'ultimo in data 1° febbraio 2024 per sciogliere le criticità emerse nel corso della stesura della relazione.



Il giorno 20 luglio 2023 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

Il giorno giovedì 3 agosto 2023 alle ore 16,00 è stato fissato quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà del soggetto esecutato, sito a Riese Pio X, Via 27 Aprile n° 37.

Il giorno giovedì 3 agosto 2023 al sopralluogo erano presenti il custode e l'esecutato.

Dalla verifica effettuata sul posto si è riscontrato che il mancato pignoramento di un subalterno (bene comune non censibile) rendeva gli immobili pignorati interclusi.

Il giudice dell'esecuzione è stato informato lo stesso giorno.

Il giorno 12 settembre 2023 il G. E. sospendeva le operazioni di stima e disponeva che il creditore procedente estendesse il pignoramento all'immobile identificato dal "sub 3".

Il giorno 10 gennaio 2024 il G. E., dopo aver rilevato che era stata eseguita l'estensione del pignoramento, disponeva la ripresa e il completamento delle operazioni di stima.

In data 17 gennaio 2024 ho richiesto all'archivio notarile l'atto costitutivo delle servitù, che mi è stato inviato in data 23 gennaio 2024, dopo il pagamento dei relativi diritti.

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

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

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni con alcuni accessi presso il Comune di Riese Pio X, tramite indagini in contraddittorio con i tecnici comunali al fine di identificare l'area e la legittimità delle unità immobiliari con riferimento allo strumento urbanistico vigente. Le indagini avevano lo scopo di individuare eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.



Alla luce delle irregolarità riscontrate rispetto a quanto autorizzato, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario al fine di ottenere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione.

A completamento delle operazioni peritali, in data 6 febbraio 2024, ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

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

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

### ***B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione***

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

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

Il quesito postomi si riferisce al “**determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6



agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

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

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

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

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



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

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

**Adeguamenti e le correzioni della stima:** questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte



ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

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

- 1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.
- 2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

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

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.13 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,



salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento, non una base distinta di valore” (IVS 170.1).

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

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

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione.

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

Secondo l’*International Valuation Standards*: “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” (IVS 30.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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



- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione al capitolo 3, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Sezione IV, Punto 1, *(che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive)*, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

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

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

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



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

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

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

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

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

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

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

questo punto richiede che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere errato o inappropriato. L'importo definito



nella valutazione rifletterà lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data;

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

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

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

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

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

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



*“[...] dopo un’adeguata promozione commerciale [...]”*

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

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

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

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

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

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

Il **market comparison approach** (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme d’immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i



tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo è uno dei punti più importanti ed il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è possibile visionare l'immobile oggetto d'asta.

Nei casi in cui sia possibile vedere l'immobile, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano gli appuntamenti per la visita solo qualche giorno prima della data dell'asta (7-10 gg.) e per un tempo molto limitato. Durante tali visite, il potenziale acquirente difficilmente riesce a visionare l'immobile all'asta con la dovuta attenzione. Pertanto, un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, che normalmente richiede più ispezioni.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il periodo di tempo necessario all'aggiudicatario di un immobile per diventare proprietario ed entrare in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica e, pertanto, non si è in grado di garantire all'aggiudicatario l'accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza, chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile.



Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento del prezzo pattuito per l'acquisto.

- La vendita avviene senza la garanzia per eventuali vizi riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni, e vizi occulti per quello usato, dovuti principalmente per l'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.

- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono deteriorarsi nel frattempo.

- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, ad avviso dello scrivente è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.

- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Al contrario, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riduce la visibilità degli immobili.

- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.

- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.

- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.

- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti, poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.



## **B.2. Fonti d'informazione**

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

*Altre fonti:* Operatori del settore immobiliare e edilizio.

### *Bibliografia di Riferimento:*

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS 9<sup>TH</sup> EDITION (2020) TEGOVA Editore.
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5<sup>a</sup> Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- GIOVANNI BATTISTA CIPOLOTTI e CARLO FRITTOLI (2021): *Procedure di valutazione immobiliare* DARIO FLACCOVIO Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3<sup>a</sup> Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI.
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI.
- ABI (2022): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- CSM (2021): *Linee guida esecuzione immobiliare – Aggiornamento*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



## C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono:

-un'abitazione con pertinente area esterna ad uso esclusivo.

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

Lotto n. 1 abitazione con area ad uso esclusivo.

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

Tutto ciò premesso, di seguito lo svolgimento del compito affidatomi dall'Ill.mo Giudice Dottor Leonardo Bianco.



## **1.0.0. LOTTO N° 01**

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

L'immobile oggetto della presente stima è un'abitazione, situata nel comune di Riese Pio X (TV), località Vallà, in Via 27 Aprile n. 37/B, alla quale si accede attraverso una servitù di passaggio (allegato N° 01).

Latitudine 45° 42' 07.4" N Longitudine 11° 55' 02.2" E.

Trattasi di un alloggio con area esterna ad uso esclusivo, distribuito su due piani fuori terra.

Il lato est è a confine, in prossimità ad un fabbricato di terzi, il lato sud si affaccia sull'area ad uso esclusivo, gli altri due lati confinano con l'area ad uso promiscuo.

Il bene è accessibile tramite strada privata in servitù di passaggio, la quale raggiunge a Nord la strada provinciale n° 139 "Chiozza", denominata a livello comunale Via 27 Aprile, che conduce verso est alla strada provinciale n° 667, di collegamento tra Caerano San Marco (TV) e Castelfranco Veneto (TV), e ad ovest alla strada regionale n° 245, di collegamento tra Rosà (VI) e Mestre (VE), (allegato N° 02).

L'immobile non è in prossimità dei servizi primari e dei principali trasporti pubblici.

### **1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Riese Pio X,

Catasto dei Fabbricati, Sez. D, Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 98:

Sub 3 Via 27 APRILE n. 37 P. T. B.C.N.C. Area cortilizia di mq. 480 comune ai sub 1-2-4-9 e 10.

Sub 8 Via 27 APRILE n. 37 Piano T. B. C. N. C. Area cortilizia di mq. 68 comune ai sub 9 e 10.



Sub 9 Via 27 APRILE n. 37 Piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 3,0 - R.C.E. 193,67;

Sub 10 Via 27 APRILE n. 37 Piano T, categoria C/6, classe 2, Mq 30, R.C.E. 61,97.

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

La descrizione catastale attuale dell'immobile in proprietà è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 30 aprile 2022 Rep. n. 1913 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 giugno 2022 Registro Generale n 22.615 e Registro Particolare n° 15.942.

La descrizione catastale attuale del sub 3 è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 3 novembre 2023 Rep. n. 7175 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 novembre 2023 Registro Generale n 42.753 e Registro Particolare n° 30.767.

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

È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 2.000,00 oltre ad iva e cassa.

### **1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

Il mappale 98 in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), risulta che confina da Nord con il mappale 266 e poi in senso orario Mappali n° 348 – 281 – 34 - 107 - 308 (allegato n° 04).

La proprietà oggetto di valutazione confina da Nord con il sub 5 e poi in senso orario sub 4, Mappali n° 107 - 308 (allegato n° 05).



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

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

- servitù attive e passive di passaggio costituite con l'atto in data 17 novembre 1958, repertorio n° 855 autenticato nelle firme dal notaio Dott. Silvano Girardi notaio in Castelfranco, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 novembre 1958 Registro Generale n° 15044-50, Registro Particolare n° 13.522-28 (allegato n° 31).

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

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

### **1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

I beni sono catastalmente intestati a:

- ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di 1/1 Pervenuto tramite atto di donazione in data 21 novembre 2005 Repertorio N° 194.851 e raccolta N° 18.115 del notaio Dott. Luigi Tassitani, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto in data 6 dicembre 2005 al n° 2.004 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio S. P. I. in data 7 dicembre 2005 R. G. n° 55.425 e R. P. n° 32.932 (allegato n° 29) e precedente atto di divisione e compravendita in data 10 ottobre 2000 Repertorio N° 80.941 e raccolta N° 19.833 del notaio Dott. Francesco Imparato, Notaio in Asolo, registrato a Montebelluna in data 23 ottobre 2000 al n° 3.288 serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio S. P. I. in data 25 ottobre 2000 R. G. n° 40.196-7-8 e R. P. n° 28.132-3-4 (allegato n° 30).



## 1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo successivo all'acquisto (allegati dal n° 27 al n° 28), 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° 32 al n° 34).

### 1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
10/06/2022	22615	15942	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 30/04/2022, n° 1913 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Sezione D Foglio 7 MN 98 SUB 8-9-10		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
20/11/2023	42753	30767	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 3/11/2023, n° 7175 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Sezione D Foglio 7 MN 98 SUB 3		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

### 1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
30/07/10	28371	6367	Ipoteca volontaria atto del 16/07/2010 Rep. n. 3.425 del dott. Renato Monteroppi, Notaio in Breganze (VI)	BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA per AZIONI con sede a VICENZA (VI) c.f. 00204010243	Euro 462.840,00	Euro 231.420,00	Sezione D Foglio 7 MN 98 SUB 8-9-10		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

### 1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



## **1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel comune di Riese Pio X in località Vallà, accessibile direttamente da Via 27 Aprile attraverso servitù di passaggio su fondi di terzi, ed è costituito da un alloggio unifamiliare in una casa abbinata, come è indicato nel rilievo (allegato n° 10).

L'area scoperta ad uso esclusivo ha una superficie catastale di m<sup>2</sup> 68, occupata per m<sup>2</sup> 20,30 da un ampliamento abusivo e la parte residua è adibita a camminamenti o passaggio promiscuo.

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

Il fabbricato originario era una stalla con fienile costruito nel 1968.

L'abitazione attuale è stata ottenuta interventi di ristrutturazione avvenuti negli anni.

Il tetto è stato molto danneggiato da una tromba d'aria nel 2009, ed è stato necessario ricostruirlo, e nuovamente danneggiato da un incendio nel 2014, successivamente riparato.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 15,56 x 11,66.

### **1.7.1. DIMENSIONI**

L'abitazione, disposta su due piani, ha una superficie esterna lorda di circa m<sup>2</sup> 74,94 al piano terra e di m<sup>2</sup> 84,27 al piano primo, un garage di m<sup>2</sup> 47,22, un portico di m<sup>2</sup> 31,35, una area a servizi di m<sup>2</sup> 20,23 e l'area scoperta di m<sup>2</sup> 68 catastali.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente m<sup>2</sup> 199,03.

L'ampliamento di m<sup>2</sup> 20,23 adibito a centrale termica, lavanderia e servizi non è considerato nella superficie, in quanto non sanabile perché privo della distanza fra fabbricati e dal confine.



TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
<b>S1</b>	159,21	1,00	159,21
<b>GARAGE</b>	47,22	0,50	23,61
<b>PORTICO</b>	31,35	0,30	9,41
<b>AREA LOTTO</b>	68,00	0,10	6,80
<b>TOTALE</b>	305,78		199,03

Al piano terra si accede alla zona giorno da un portico ubicato a sud con superficie interna netta di m<sup>2</sup> 30,05, si entra nel disimpegno di m<sup>2</sup> 8,79, adiacente al soggiorno di m<sup>2</sup> 17,86, alla cucina di m<sup>2</sup> 24,03 ed al bagno di m<sup>2</sup> 7,88. Non collegato all'abitazione c'è il posto auto coperto di m<sup>2</sup> 33,54. Al piano primo il disimpegno della zona notte con SIN di m<sup>2</sup> 9,04 e tre camere, di cui una doppia, la cui SIN è rispettivamente di m<sup>2</sup> 16,18, di m<sup>2</sup> 11,74 e di m<sup>2</sup> 11,81, un bagno di m<sup>2</sup> 7,56 e due ripostigli di m<sup>2</sup> 3,80 e di m<sup>2</sup> 2,64.

Inoltre, ci sono dei locali da demolire perché abusivi e non sanabili quali il disimpegno di m<sup>2</sup> 1,60, la lavanderia di m<sup>2</sup> 10,46 e la dispensa di m<sup>2</sup> 2,49.

### 1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

**Strutture verticali:** le strutture portanti presumibilmente sono costituite dalle murature originarie, appoggiate in strutture di fondazione di magrone.

La muratura è isolata termicamente con isolante e tramezza di laterizio all'interno.

I divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili.

**Solai:** i solai esistenti sono stati sostituiti con nuovi elementi probabilmente in laterocemento, nel posto auto è rimasto in opera un vecchio solaio in legno.

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

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

**Pavimenti:** nel piano terra zona giorno e nel bagno i pavimenti sono alla veneziana, nella



lavanderia e nel bagno al piano primo i pavimenti sono in materiale ceramico, nelle camere sono in parquet. Esternamente nel portico sono in gres e nei marciapiedi sono in cemento.

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

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

I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

**Controsoffitti:** presenti in cartongesso nei locali al piano terra ed al piano primo in tre locali.

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

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

Il portoncino d'ingresso presenta una leggera blindatura.

Il portone del garage è del tipo sezionale con apertura elettrica.

**Accessibilità disabili:** L'alloggio necessita di realizzare delle opere per rispondere ai criteri di accessibilità, inoltre è da verificare la totale idoneità del servizio igienico al piano terra.

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

### 1.7.3. IMPIANTI

**Impianti:** gli impianti presumibilmente non sono stati certificati secondo la normativa vigente.

L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi e provvedere alla loro certificazione.

**Riscaldamento:** L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'impianto è collegato ad una caldaia della ditta Baltur modello White 29LS della potenza termica focolare nominale di kW 27,7-34,80, la quale è posta in un vano lavanderia al piano terra ed è



alimentata a gasolio. La caldaia produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti. L'impianto è sprovvisto del certificato di conformità.

Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con il sistema radiante a pavimento.

Nei bagni è integrato con dei radiatori scaldasalviette.

**Condizionamento:** l'impianto presenta un'unità interna nel reparto notte al piano primo ed una unità al piano terra, collegati ad un'unica macchina esterna.

**Idrosanitario:** L'impianto idrosanitario è funzionante e fornito di acqua dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 – 31044 MONTEBELLUNA.

**Fognatura:** Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene con collegamento alla condotta consortile gestita dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 – 31044 MONTEBELLUNA (TV).

**Elettrico:** L'impianto elettrico, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche in pvc della Vimar, è dotato di lampade d'emergenza funzionanti; inoltre sono presenti gli impianti tv, telefonico e citofonico. L'esecutato dichiara che c'è il collegamento elettrico con il cancello pedonale. Il contatore della fornitura elettrica è posto esternamente.

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

#### 1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso è stato edificato in data posteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di



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

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

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

#### **1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE**

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

#### **1.7.6. AREA**

L'area scoperta di pertinenza dell'abitazione è di m<sup>2</sup> 68 catastali ed è stata parzialmente occupata dall'ampliamento del fabbricato mentre nella parte residua ci sono i camminamenti pedonali.

L'area è totalmente delimitata da una recinzione con rete metallica, i cancelli per gli accessi pedonali sono sia ad apertura manuale sia con serratura a comando elettrico. Il marciapiede attorno al fabbricato è in cemento. Al posto auto si accede percorrendo il sub 3 B.C.N.C.

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



## **1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.**

### **1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Riese Pio X, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato approvato in Conferenza dei Servizi il 14 marzo 2017, ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 79 del 03 aprile 2017, pubblicato sul B.U.R. n° 39 del 21 aprile 2017.

Il Piano degli Interventi (P.I.), il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale, è attualmente rappresentato dal P.R.G. previgente approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n° 5344 del 26 settembre 1991, pubblicata sul B.U.R. n° 99 del 12 novembre 1991 e s.m.i., che in base all'art. 48 comma 5 bis L.R. n° 11/2004, successivamente all'approvazione del P.A.T., è diventato il P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 11 giugno 2018 è stata approvata la variante n. 1 al Piano degli Interventi, la quale è entrata in vigore il 29 giugno 2018.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 9 marzo 2019 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi, la quale è entrata in vigore il 22 marzo 2019.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 31 dicembre 2020 è stata adottata la variante n. 3 al Piano degli Interventi, è stata approvata Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 28 luglio 2021.

La Variante generale n. 4 al Piano degli interventi è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 in data 27/09/2023.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.), lo strumento urbanistico vigente e adottato, le Norme Tecniche Operative del P.I. gli immobili sono individuati in Zona Insediamenti Sparsi normati dall'articolo 20 delle N.T.O. (allegati N° 13 e N° 14).



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

## **1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.**

### **1.9.1. DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto ha richiesto in data 30 maggio 2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 15. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 23 giugno 2023. Il giorno 03 agosto 2023 ho richiesto un'integrazione alla documentazione fornita. Il secondo accesso per integrazioni è avvenuto il giorno 04 agosto 2023. Un ulteriore accesso per valutare tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo è avvenuto il giorno 31 agosto 2023 ed in data 1° febbraio 2024 per sciogliere le criticità emerse nel corso della stesura della relazione.

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

- 1) I proprietari originari hanno presentato in data 5 maggio 1968 la richiesta di licenza edilizia per la costruzione di una stalla con fienile. Il sindaco del comune di Riese Pio X in data 27 giugno 1968 ha rilasciato la licenza (allegato n° 16).
- 2) Al termine dei lavori, il sindaco del Comune di Riese Pio X in data 24 luglio 1970 ha rilasciato il permesso di abitabilità dell'unità rurale N° 125 (allegato n° 17).
- 3) Il proprietario originario ha presentato in data 9 dicembre 2004 al protocollo N° 17.827 del comune di Riese Pio X la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi per il cambio d'uso di porzione di fabbricato da rurale a residenziale, in parte con opere. Il responsabile del servizio del comune di Riese Pio X, dopo aver acquisito tutta la documentazione



richiesta, in data 13 novembre 2006 ha rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 068 (1di 2), pratica condono n° 091 (allegato n° 18).

- 4) Il proprietario originario ha presentato in data 9 dicembre 2004 al protocollo N° 17.827 del comune di Riese Pio X la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi per ampliamento fabbricato. Il responsabile del servizio del comune di Riese Pio X, dopo aver acquisito tutta la documentazione richiesta, in data 13 novembre 2006 ha rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 068 (2di 2), pratica condono n° 091 (allegato n° 19).

### 1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

Dall'esame della documentazione ci sono diverse difformità edilizie perché l'immobile è stato dislocato, ristrutturato ed ampliato totalmente in assenza di autorizzazione:

- a) Non è evidente dalla visione delle varie pratiche edilizie se il fabbricato originario era adiacente ad altri fabbricati o era isolato. Il condono presentato nel 2004 riguarda: l'ampliamento al piano terra della superficie di mq 32,50, la ristrutturazione con cambio d'uso al piano terra di mq 74,94, il cambio d'uso senza opere di mq 48,65 al piano terra e di mq 74,94 al piano primo. Il fabbricato è stato realizzato circa m 1,56 più largo rispetto al progetto originario del 1968. Il fabbricato originario, senza adiacenze, ha una superficie di mq 57,97 sia al piano terra che al piano primo e dal confronto con lo stato di fatto presentato nel condono del 2004, quest'ultimo ha un'eccedenza di superficie di mq 16,97 per piano, senza considerare il porticato.

L'area di sedime si presenta inoltre traslata ad Est ed a Nord all'interno del lotto di proprietà rispetto a quanto legittimato, aumentando le distanze dai confini.

- b) Il fabbricato oggetto di condono è stato ulteriormente ampliato senza autorizzazione di circa mq 20,30, per ricavare la lavanderia-centrale termica, una dispensa, un disimpegno ed un



ulteriore porticato. Questo ampliamento non rispetta né la distanza dai confini né la distanza fra i fabbricati, è pertanto da demolire su richiesta del confinante.

- c) Il piano primo è stato trasformato da soffitta a reparto notte con tre camere, un bagno, un corridoio e due ripostigli.
- d) Il porticato ad est è diventato il garage ed all'interno è stato realizzato il vano scala per raggiungere la zona notte al piano primo.
- e) Il piano terra è stato trasformato nella zona giorno apportando modifiche interne di tipo edile e impiantistico.
- f) Il posto auto oggetto del condono del 2004 è stato trasformato in portico.
- g) Le forometrie esterne esistenti sono state modificate.
- h) La struttura è stata ampiamente rimaneggiata nel tempo e molto probabilmente il tetto è stato rifatto ad una quota superiore di circa cm 25.

Nelle due camere e nel ripostiglio la copertura è in pendenza mentre negli altri tre vani è piano per la presenza di un controsoffitto in cartongesso.

- i) La copertura del portico è stata modificata: ora ha una sola falda con orientamento ovest-est ed altezza media di m 3,00, inferiore a quella indicata nell'elaborato del condono di m 3,95. La falda a copertura del portico è parte del tetto a capanna a protezione dei locali abusivi adibiti a lavanderia e dispensa.
- j) Attorno al fabbricato è stato realizzato un marciapiede e una recinzione, il lato ovest è posto nell'area del sub 3, B.C.N.C. area cortilizia di mq. 480 comune ai sub 1-2-4-9 e 10. La recinzione è stata realizzata senza autorizzazione.

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

La valutazione della conformità dell'immobile si presenta alquanto problematica per il riscontro dei molteplici lavori eseguiti nel tempo sull'edificio senza alcun titolo abilitativo. Di seguito si ipotizza un'interpretazione della situazione edilizio urbanistica.

La difformità di cui al punto a) è quella più problematica per i motivi che vado ad elencare.

La domanda di condono presentata nel 2004, riguardo il cambio d'uso, riporta lo stato di fatto di un edificio non corrispondente a quello autorizzato originariamente nel 1968, perché con dimensioni maggiori e collocato in altra posizione. L'ampliamento massimo sanabile all'epoca era del 30% del volume esistente che calcolato sullo stato di fatto legittimato determina un ampliamento inferiore a quello indicato nel condono nel 2004 rendendo insanabile la parte eccedente di volume realizzata.

Il tecnico comunale interpellato in merito a tale difformità riscontrata ha ritenuto possibile l'annullamento del titolo abilitativo per il cambio d'uso, e di conseguenza anche quello dell'ampliamento, poiché rilasciato su dichiarazioni e rappresentazioni grafiche corrispondenti alla realtà ma non legittime.



La decadenza del titolo del 2004 per il cambio d'uso dell'esistente rende nullo anche il titolo rilasciato per ampliamento perché ai sensi dell'articolo 32 comma 25 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, come convertito dalla LEGGE 24 novembre 2003, n. 326, l'ampliamento massimo sanabile era il 30% dell'esistente, che nel caso di specie è maggiore.

Il tecnico comunale, viste le difformità, considera nulla la domanda di sanatoria del 2004 per cambio d'uso dell'esistente perché il fabbricato rappresentato nello stato di fatto non corrisponde all'autorizzato. Considerando nullo il condono del 2004 l'annesso rustico non poteva essere adibito residenza all'epoca e nemmeno nel 1968 poiché superava la capacità edificatoria del lotto, determinando la mancanza della doppia conformità per una sanatoria ai sensi dell'art 36 comma 1 del DPR 380/01 e smi.

Il tecnico comunale, viste le premesse, ipotizzava la demolizione del fabbricato ed il recupero del volume rurale legittimamente autorizzato con successiva trasformazione in residenziale.

L'ipotesi di fiscalizzare l'abuso, relativamente all'allargamento di m 1,56 ed alla maggiore altezza del fabbricato, è stata cassata dal tecnico poiché l'intervento ammissibile all'epoca era esclusivamente la demolizione e ricostruzione del muro perimetrale in posizione autorizzata.

L'ipotesi di riportare l'abitazione alle dimensioni originarie considerando la domanda di sanatoria del 2004 legittima solo per il cambio d'uso non è stata accettata perché basata sulla rappresentazione dello stato di fatto difforme dall'autorizzato.

Un'eventuale proposta, da concordare con il tecnico, potrebbe considerare il ripristino allo stato autorizzato del fabbricato rurale originale per poi presentare istanza di cambio d'uso a residenziale, verificando la possibilità di eseguire eventuali ampliamenti ammissibili dalla legislazione vigente e dalla destinazione di zona.

Un'altra proposta può riguardare la verifica documentale per dimostrare con testimonianze, foto ed aerofotografie che il fabbricato del 1968 era contiguo a porzioni di annessi esistenti ad est, successivamente ristrutturati abusivamente. In questo caso, essendo ristrutturato un volume



esistente e non eseguiti ampliamenti, l'istanza di sanatoria potrebbe essere ammissibile. La ricerca di documentazione fotografica, aerofotografica, testimonianze, la presentazione della pratica con allegati pareri legali e tutta la documentazione probante la preesistenza, gli oneri comunali si ritiene possa avere un costo indicativo non inferiore ad € 50.000,00.

**Evidenzio che, se quest'ultima ipotesi di sanatoria della difformità del punto a) fosse praticabile rimangono da sanare tutte le altre difformità dalla lettera b) alla lettera j) con un costo stimato di € 95.000,00.**

In tal caso le difformità si considerano come di seguente.

Relativamente al punto b) l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà demolire quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa € 11.100,00.

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

Successivamente dovrà ricavare i vani accessori demoliti con una ristrutturazione all'interno del volume legittimo con una spesa di € 32.400,00.

Le difformità di cui ai punti c) e d) sono sanabili pagando il doppio della differenza del contributo di costruzione, fra la destinazione precedente e quella attuale con un importo di € 11.948,50.

L'aggiudicatario per sanare le difformità di cui alle lettere seguenti a propria cura e spese dovrà inviare al comune un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, soggetto ad una sanzione di euro 516,00 per ogni difformità, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e quant'altro necessario.



L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, contributo di costruzione, marche da bollo e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 9.000,00 oltre alle sanzioni.

Alla fine, dovrà redigere la Segnalazione Certificata per l'abitabilità allegando il collaudo statico e tutte le certificazioni attualmente richieste con un costo presunto di € 15.000,00.

**L'offerente dovrà effettuare una sua valutazione relativamente ai rischi presenti e futuri.**

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>		
EVENTUALE OTTENIMENTO SANATORIA DEL PUNTO a)	€	50.000,00
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' b)	€	11.100,00
RICOSTRUZIONE DEI LOCALI NEL GARAGE	€	32.400,00
REALIZZO DELLA NUOVA CENTRALE TERMICA	€	10.000,00
ONERI PER DIFFORMITA' c)	€	1.883,10
CONTRIBUTO PER DIFFORMITA' c)	€	941,55
SANZIONE PER DIFFORMITA' c)	€	2.824,65
ONERI PER DIFFORMITA' d)	€	2.489,45
CONTRIBUTO PER DIFFORMITA' d)	€	660,15
SANZIONE PER DIFFORMITA' d)	€	3.149,60
SANZIONE PER DIFFORMITA' e)	€	516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' f)	€	516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' g)	€	516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' h)	€	516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' i)	€	516,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' j)	€	516,00
PRATICA EDILIZIA	€	9.000,00
VARIAZIONE CATASTALE	€	2.000,00
APE	€	322,00
SCA PER ABITABILITA' COMPRESI COLLAUDI E CERTIFICAZIONI	€	15.000,00
ARROTONDAMENTO	€	133,50
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>145.000,00</b>

In merito agli importi della sanatoria si rimanda all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi pubblici, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo



ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

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

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



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

In data 30 maggio 2023 ho richiesto al comune di Riese Pio X la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata dal 21 novembre 2005, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 20). La dichiarazione del comune di Riese Pio X in data 31 maggio 2023 (allegato n° 21) ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo (allegato n° 22).

Il sottoscritto in data 30 maggio 2023 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° 23). La richiesta era protocollata il giorno successivo (allegato n° 24). Il giorno 22 agosto 2023 l'ufficio di Treviso comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 25 e n° 26).

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 si presterebbe a eventuali suddivisioni per vendite separate previ consistenti lavori edili e di separazione degli impianti e delle promiscuità, per questo lo si ritiene di non comoda divisibilità.



## **1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

### **1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.**

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

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Riese Pio X zona in cui essi si trovano.

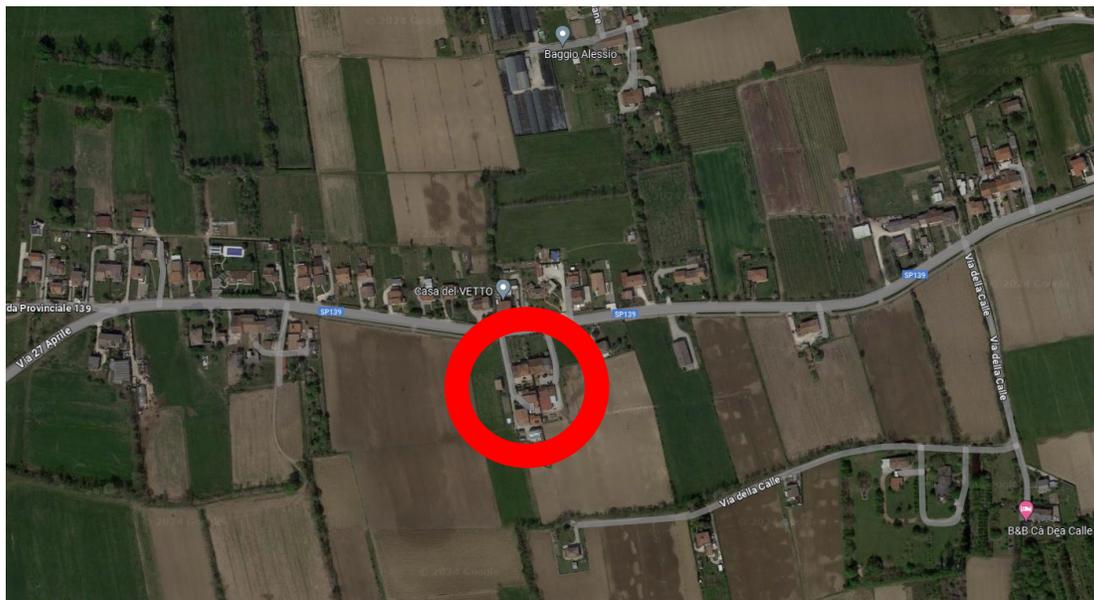
### **1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE**

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come abitazione, sito in Via 27 Aprile, 37/B – RIESE PIO X (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente, usato in buono stato di manutenzione.

**Descrizione catastale Sezione D Foglio di Mappa 7 Particella 98 Sub 3-8-9-10.**





## 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 (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per



funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

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

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

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

Nella determinazione dei vari tipi di superfici

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, 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

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	159,21	1,00	159,21
Superficie portico	SPO	31,35	0,30	9,41
Superficie garage	SUG	47,22	0,50	23,61
Superficie lotto	SUL	68,00	0,10	6,80
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>305,78</b>		<b>199,03</b>

### Consistenza per il Piano Terra

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	74,94	S1	1,00	74,94
	31,35	SPO	0,30	9,41
	47,22	SUG	0,50	23,61
	68,00	SUL	0,10	6,80
<b>Totale per piano</b>	<b>221,51</b>			<b>114,76</b>

### Consistenza per il Piano Primo

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	84,27	S1	1,00	84,27
<b>Totale per piano</b>	<b>84,27</b>			<b>84,27</b>



## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### LOTTO 01-Casa singola Via 27 Aprile, 37/b - 31039 – RIESE PIO X (TV)

#### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	0	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	0	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente



Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici p.ci) AMM		1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali TPP		0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie TPS		0	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra DPT	RESIDENZA		
Destinazione prevalente piani sup. DPP	RESIDENZA		
Stato di manutenzione prevalente SMP		1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	1000,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	1,20	Km
Distanza dal centro storico	DIS	//,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	1200,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	5,80	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	5,70	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	27,00	Km



Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	1.400,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1.300,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	5,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	2.000	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	54,00	m s.l.m.

### Servitù attive

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

### Servitù passive

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



**Vincoli**

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

**Lotto edificabile - edificato**

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



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

### Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00 da 2 a 3 = 20.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1968	anno/i	
Epoca di ristrutturazione	EPR	2005	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di vani scala	NSC	1	n.	
Numero di bagni	NBG	2	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	6,50	m	



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

### Spazi e locali del fabbricato

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



**Fabbricato Impianti**

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



**Unità**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>P. marg. (€)</b>
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Epoca ristrutturazione dell'unità	EPU	2005	anno/i	
Vani totali	VAT	14	n.	
Vani principali	VAN	5	n.	
Vani accessori	LOC	9	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	2,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	4	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=si	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=si	
Numero di piani interni	NPT	2	n.	
Numero aperture	APE	20	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	



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

### Locali dell'unità

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



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

### Impianti dell'unità

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



**Caratteristiche Superficiali**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Superficie principale	S1	159,21	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie portico	SPO	31,35	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	47,22	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie lotto	SUL	68,00	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	199,03	m <sup>2</sup>	

**Auto**

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

**Tipologiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Bene culturale	BC	0		0=no 1=sì
Presenza di elementi decorativi	PED	0		0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	0		0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	2		0=abbandonato 1=utilizzato in parte



				2=utilizzato
				3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	1		0=non ispezionabile
				1=parzial. ispezionabile
				2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1		1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0		0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1		0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1		1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1		1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1		1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1		0=assente 1=presente

### Economiche

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



**Compravendita - Valutazione**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Data	DAT	20/02/2024	giorno/mese/anno	-0,041
Data costruzione	DCO	2005	anno/i	-0,020

**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 01-Casa singola Via 27 Aprile, 37/b - 31039 – RIESE PIO X (TV)****Denominazione****Classificazione** Casa**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** RIESE PIO X**Provincia** TV**Zona** VALLA'**Provincia** TV**Posizione** Periferica in frazione**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato o edificio urbano**Tipo categoria** Usato**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile**Dimensione unità** Medio grande**Tipologia edile****Edificio** Casa in linea**Indice SuperficiarioRapporto****Indice tipologico****(%)**

Sup. commerciale (SUP) SUP/SUP

199,03/199,03

100,00



Superficie principale	S1/SUP	159,21/199,03	79,99
Superficie portico	SPO/SUP	31,35/199,03	15,75
Superficie garage	SUG/SUP	47,42/199,03	23,73
Superficie lotto	SUL/SUP	68,00/199,03	34,17

**Mercato**

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

**Prezzo**

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



## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come abitazione sita in RIESE PIO X (TV) – VALLA', Via 27 Aprile, 37/b, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è: Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

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

La data di stima è martedì 20/02/2023.

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

**il livello del prezzo di mercato** descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

## COMPARABILI

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

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2019 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Riese Pio X (TV), VIA 27 APRILE , e identificata al Catasto dei Fabbricati



Fg. 29 mapp. 1817 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 102,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2019 al prezzo di 89.500,00 €, ubicato nel comune di Riese Pio X (TV), VIA 27 APRILE 000003, e identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 29 mapp. 146 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,53 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2021 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Riese Pio X (TV), VIA 27 APRILE 000003, e identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 29 mapp. 146 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,53 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di Riese Pio X (TV), VIA 27 APRILE 47/A, e identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 143 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 196,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### 1. Calcolo del prezzo medio

*“Il prezzo unitario di un immobile (p MED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte:*

Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	05/2019	10/2019	02/2021	06/2022
Prezzo PRZ (€)	140.000,00	89.500,00	95.000,00	180.000,00
Sup. Cat. Tot. SUP (mq)	102,45	83,53	83,53	196,00
p MED (€/mq)	1.366,52	1.071,47	1.137,32	918,37



$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 1.123,42$$

### **Sintesi di stima**

La media dei prezzi medi per ogni comparabile conduce a prezzo medio corretto coincidente col valore di stima del Subject. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 1.123,42.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 223.588,67.**

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 20/02/2024** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach e Sistema di Stima è pari a **€ 223.588,67, al lordo delle detrazioni per difformità.**



### 1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 223.588,67
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 145.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 588,67
TOTALE DETRAZIONI	€ 145.588,67
VALORE RESIDUO	€ 78.000,00

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, pertanto, alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 145.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 588,67 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato, il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di €\_145.588,67.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 391,91.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 20/02/2024 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 78.000,00 (in lettere euro settantottomila/00).



### 1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

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

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

<b>DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA</b>					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato		€	223.588,67		
Rendita catastale		€	255,64		
Valore catastale		€	33.596,77		
Reddito mensile ipotizzato		€	500,00		
Tempo presunto fra Stima ed					
Aggiudicazione (anni)			0,50		
Rilancio d'asta minimo		€	3.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata					
gestione % del Valore			5%		
<b>Acquisto al Libero Mercato</b>		<b>Acquisto all'Asta</b>		<b>Differenze</b>	<b>Incidenza</b>
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 4.471,77	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 4.471,77	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 6.707,66	Nessun costo di intermediazione.	€ -	€ -6.707,66	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al	€ -	Mancati redditi per 4 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 2.000,00	€ 2.000,00	0,89%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 5.589,72	€ 5.589,72	2,50%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 2% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 2.235,89	€ 2.235,89	1,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 3.000,00	€ 3.000,00	1,34%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo - vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 22.358,87	€ 22.358,87	10,00%
Sconto del 5% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 11.179,43	€ 11.179,43	5,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				<b>€ 39.656,24</b>	<b>18%</b>
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				<b>€ 183.932,42</b>	



<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO	€ 223.588,67
VALORE A BASE D'ASTA	€ 183.932,42
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 145.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	
ARROTONDAMENTO	-€ 67,58
TOTALE DETRAZIONI	€ 144.932,42
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 39.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 183.932,42.

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

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni quali la difformità urbanistica di € 145.000,00 e per arrotondamento in aumento € 67,58, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 144.932,42.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 195,96.

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 € 39.000,00 (in lettere euro trentanovemila/00) alla data di martedì 20/02/2024 nell'ipotesi che l'aggiudicatario riesca a dimostrare quanto indicato al punto 1.9.3 per sanare la difformità al punto 1.9.2 lettera a).



**Nell'ipotesi che la sanatoria ipotizzata non sia fattibile il valore dell'immobile è determinato dalla volumetria rurale regolarmente assentita e dalla sua trasformazione in residenziale.**

Il valore del volume residenziale è stato ricavato dalla consultazione del portale di annunci immobiliari Immobiliare.it dal quale si sono utilizzati tre annunci in quella zona.

Il volume trasformabile è stato definito in un incontro con il tecnico comunale, il quale ha fornito i costi che il comune addebita per la trasformazione da rurale a residenziale.

VALORE DELL'EDIFICABILITÀ RESIDENZIALE €/MC	110,00
DETRAZIONI PER CAMBIO D'USO DA RURALE A RESIDENZIALE	
PEREQUAZIONE €/MC	30,00
ONERI €/MC	9,00
COSTO COSTRUZIONE €/MC	5,00
VALORE NETTO DELL'EDIFICABILITÀ €/MC	
	66,00
VOLUME AUTORIZZATO Mc	
	318,81
VALORE DEL VOLUME AUTORIZZATO	€ 21.041,37

Al valore del volume urbanistico è da detrarre la demolizione di quanto realizzato.

DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE €/MC	15,00
VOLUME DA DEMOLIRE MC	710
COSTO DEMOLIZIONE	€ 10.650,00

**Si ritiene di apportare la detrazione per arrotondamento € 391,37.**

VALORE DEL VOLUME AUTORIZZATO	€ 21.041,37
COSTO DEMOLIZIONE	€ 10.650,00
ARROTONDAMENTO	€ 391,37
VALORE RESIDUO	€ 10.000,00



**In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 50,24.**

**Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di €\_10.000,00 (in lettere euro diecimila/00) alla data di martedì 20/02/2024 nell'ipotesi che l'aggiudicatario non riesca a dimostrare quanto indicato al punto 1.9.3 per sanare la difformità al punto 1.9.2 lettera a).**

**L'offerente effettuerà una sua valutazione relativamente ai rischi presenti e futuri.**



## 2.0. RIEPILOGO

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

**Il più plausibile prezzo a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da una abitazione con area esterna ad uso esclusivo:**

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. D, Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 98:

Sub 3 Via 27 APRILE n. 37 P. T. B.C.N.C. Area cortilizia di mq. 480 comune ai sub 1-2-4-9 e 10.

Sub 8 Via 27 APRILE n. 37 Piano T. B. C. N. C. Area cortilizia di mq. 68 comune ai sub 9 e 10.

Sub 9 Via 27 APRILE n. 37 Piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 3,0 - R.C.E. 193,67;

Sub 10 Via 27 APRILE n. 37 Piano T, categoria C/6, classe 2, Mq 30, R.C.E. 61,97.

**È pari ad un minimo di € 10.000,00 (in lettere euro diecimila/00) equivalente ad € 50,24 al metroquadrato nell'ipotesi di ripristino del fabbricato originario e ad un massimo di € 39.000,00 (in lettere euro trentanovemila/00) equivalente ad € 195,96 al metroquadrato nell'ipotesi di sanatoria dei volumi originari ristrutturati.**



### **3.0. ELENCO ALLEGATI**

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 12. Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

#### **3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto e N° 56 su CD.

#### **3.2. LOCATION MAP**

2. Vista Satellitare con Stradario.

#### **3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
6. Planimetrie Catastali in scala 1/200.

#### **3.4. ELABORATI GRAFICI**

7. Stato Autorizzato.
8. Elaborato pratica condono.
9. Piante con indicate le difformità fra autorizzato e condono.
10. Rilievo piante immobile.
11. Piante con indicate le difformità rilevate dall'autorizzato.
12. Piante con indicate le difformità rilevate dal condonato.



### **3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

13. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
14. Estratto delle N.T.O
15. Richiesta di accesso agli atti comunali.
16. Licenza del 27 giugno 1968.
17. Certificato di abitabilità N° 125.
18. Sanatoria n° 068 (1di 2), pratica condono n° 091 per cambio d'uso.
19. Sanatoria n° 068 (2di 2), pratica condono n° 091 per ampliamento.

### **3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI**

20. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
21. Mail del comune di Riese Pio X.
22. Dichiarazione del comune di Riese Pio X.
23. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
24. Mail protocollo dall'Agenzia delle Entrate
25. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
26. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

### **3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

27. Visura per nominativo Esecutato 1.
28. Elenco Note Esecutato 1.
29. Atto di acquisto della proprietà (atto di donazione in data 21 novembre 2005 Repertorio N° 194.851 e raccolta N° 18.115 del notaio Dott. Luigi Tassitani, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto in data 6 dicembre 2005 al n° 2.004 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data



- 7 dicembre 2005 Registro Generale n° 55.425 e Registro Particolare n° 32.932).
30. Atto di acquisto della proprietà (atto di divisione e compravendita in data 10 ottobre 2000 Repertorio N° 80.941 e raccolta N° 19.833 del notaio Dott. Francesco Imparato, Notaio in Asolo, registrato a Montebelluna in data 23 ottobre 2000 al n° 3.288 serie 1V, trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 ottobre 2000 Registro Generale n° 40.196-7-8 e Registro Particolare n° 28.132-3-4).
31. Atto costituzione servitù (atto in data 17 novembre 1958, repertorio n° 855 autenticato nelle firme dal notaio Dott. Silvano Girardi notaio in Castelfranco, registrato a Castelfranco Veneto in data 25 novembre 1958 al n° 443 volume 69 foglio 167, trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 novembre 1958 Registro Generale n° 15044-50, Registro Particolare n° 13.522-28).
32. Nota iscrizione R.G. 28.371 e R.P. 6.367 del 30/07/2010.
33. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 22.615 e R.P. 15.942 del 10/06/2022.
34. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 42.753 e R.P. 30.767 del 20/11/2023.



#### 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° 71 pagine, di n° 34 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 Leonardo BIANCO per la



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

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 06/03/2024 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 06/03/2024 è stata inviata:

- alla AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. presso l'avvocato ALESSANDRO ROMOLI di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [alessandrromoli@pec.ordineavvocatitrevise.it](mailto:alessandrromoli@pec.ordineavvocatitrevise.it);
- al custode IVG di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [ivgtrevise@pec.ivgtrevise.it](mailto:ivgtrevise@pec.ivgtrevise.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 22 maggio 2024.

ALTIVOLE, li 06 marzo 2024

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto



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

*Zilio Augusto*

