

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 534/2019**

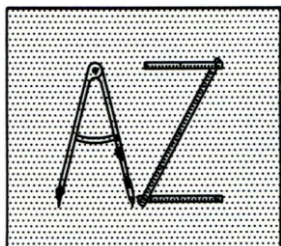
*Promossa da: AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.R.L.*

*Contro: ESECUTATO 1 +2*

Giudice dell'Esecuzione:

**Dottoressa FRANCESCA VORTALI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

[geometra@augustozilio.it](mailto:geometra@augustozilio.it)

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





# SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA .....	9
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI .....	10
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	12
B.2. Fonti d'informazione .....	21
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	22
1.0.0. LOTTO N° 01 .....	23
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	23
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	23
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	24
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	24
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	25
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	25
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	26
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	26
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	26
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	27
1.7.1. DIMENSIONI.....	27
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	28
1.7.3. IMPIANTI.....	29
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	30
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....	30
1.7.6. AREA.....	30



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	31
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI .....	31
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	32
1.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	32
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	32
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	33
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	36
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	36
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	37
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	37
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	37
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA .....	58
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	59
2.0.0. LOTTO N° 02.....	61
2.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	61
2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	61
2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	62
2.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	62
2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	63
2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	63
2.6.1. TRASCRIZIONI:.....	64
2.6.2. ISCRIZIONI: .....	64
2.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	64



2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	65
2.7.1. DIMENSIONI.....	65
2.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	65
2.7.3. IMPIANTI.....	66
2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	66
2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....	67
2.7.6. AREA.....	67
2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	68
2.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI .....	68
2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA. ....	69
2.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	69
2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	69
2.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	69
2.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE. ....	71
2.11.0. DIVISIBILITÀ. ....	72
2.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	72
2.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	72
2.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	73
2.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA .....	92
2.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	93
3.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO TERZO.....	95
3.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	95
3.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	95
3.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	97



3.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI .....	97
3.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA. ....	98
3.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE. ....	99
3.6.1. TRASCRIZIONI:.....	99
3.6.2. ISCRIZIONI: .....	99
3.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	99
3.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	100
3.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	102
3.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI.....	102
3.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA .....	103
3.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	103
3.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	103
3.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	103
3.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	103
3.11.0. DIVISIBILITA' .....	104
3.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE. ....	104
3.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	104
3.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.....	105
3.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE .....	106
3.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	109
4.0. RIEPILOGO .....	111
LOTTO N° 01 .....	111
LOTTO N° 02.....	111
LOTTO N° 03.....	112



5.0. ELENCO ALLEGATI.....	114
LOTTO PRIMO.....	114
LOTTO SECONDO.....	115
LOTTO TERZO.....	116
ALLEGATI COMUNI.....	117
6.0. ALLEGATI SEPARATI.....	119







## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE N° 534/2019**

**UDIENZA del 23/02/2022**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

**AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.R.L.** con avvocato GIAN LUCA TOPPAN di Treviso

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

Contro **ESECUTATO 1+2**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottoressa ALESSANDRA BURRA**

**Ora Dottoressa FRANCESCA VORTALI**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 8 luglio 2021 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 20 luglio 2021.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 20 luglio 2021.

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

L'Udienza è stata fissata per il giorno 23 febbraio 2022 alle ore 11,00.

Al sottoscritto è stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 24 gennaio 2021.



## B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 02 agosto 2021 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:

- la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita all'Agenzia delle Entrate, sollecitata in data 18 dicembre 2021, rilasciata il giorno 21 dicembre 2021.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Cison di Valmarino, rilasciata il giorno seguente.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Cison di Valmarino, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente, dopo un sollecito in data 13 ottobre 2021 è avvenuto il giorno 3 novembre 2021.

Il giorno 11 ottobre 2021 ho chiesto al Comune di Cison di Valmarino il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il giorno 3 novembre 2021.

Il giorno 8 ottobre 2021 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione. È stato fissato il giorno martedì 09 novembre 2021 alle ore 9,30 quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà dei soggetti eseguiti, sito a Cison di Valmarino in Via Borgo Rech n° 8.

Il giorno martedì 09 novembre 2021 al sopralluogo erano presenti il custode ed un esecutato.

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.



Il giorno 26 dicembre 2021 ho richiesto all'Agenzia delle Entrate copia della successione, mi è stata inviata in data 29 dicembre 2021 contestualmente alla richiesta di pagamento dei diritti.

Il giorno 27 dicembre 2021 ho richiesto all'archivio notarile l'atto di proprietà, dopo il pagamento dei relativi diritti, mi è stato inviato in data 04 gennaio 2022.

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

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Cison di Valmarino, con alcuni accessi, in merito alla destinazione urbanistica degli immobili, alle autorizzazioni edilizie, all'agibilità ed alla legittimità degli edifici, ricercando eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

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

A completamento delle operazioni peritali in data 30 dicembre 2021 ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

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

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



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

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

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

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

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

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



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

Esaminiamole per punti:

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

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

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo



auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc' anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

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

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

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



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

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.13 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento" (IVS 2,6.11 ).

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

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

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:



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

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

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, *relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione)* e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Capitolo I, sezione IV punto 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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 tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

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

*Bibliografia di Riferimento:*

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2017)
- 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 (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



## C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono:

- un'abitazione con area esterna ad uso esclusivo;
- un magazzino con area esterna ad uso esclusivo;
- quindici terreni.

Il sottoscritto ha predisposto la presente relazione per la vendita in tre lotti 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.

Lotto n. 2 magazzino con area esterna ad uso esclusivo e due terreni.

Lotto n. 3 tredici terreni in diverse località.

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

Tutto ciò premesso, di seguito lo svolgimento del compito affidatomi dall'III.mo Giudice Dottoressa Alessandra BURRA ora sostituita dalla Dottoressa Francesca VORTALI.



## **1.0.0. LOTTO N° 01**

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è un edificio in linea con un'area ad uso esclusivo situato nel comune di Cison Di Valmarino (TV) in Via Borgo Rech n. 8 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 58' 38.5" N Longitudine 12° 10' 25.8" E.

Trattasi di un fabbricato in linea all'interno di una borgata in località Tovenà, l'alloggio è distribuito in parte su due piani e in parte su tre piani fuori terra con area esterna ad uso esclusivo.

Il bene è accessibile tramite servitù di passaggio su area di terzi fino alla Strada Via Borgo Rech, la quale raggiunge ad est la strada regionale n° 635, denominata a livello comunale via Nazionale che conduce verso sud al centro di Conegliano dal quale dista circa 20 km (allegato N° 02).

L'immobile è in prossimità dei servizi primari della località.

### **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 Cison Di Valmarino,

Catasto dei Fabbricati, Sez. A, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 1888:

Sub 1 Via Borgo Rech n. 8, p. T-1-2, categoria A/3, classe 1, Vani 8,5 RC € 368,75;

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

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 7 novembre 2019 Rep. n. 9587/2019 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2019 Registro Generale n° 46020 e Registro Particolare n° 32258.



**Variazioni catastali:** Si è rilevato che la planimetria dell'immobile allegato n° 06, richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), non contiene difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi. Sarebbe necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali per la finestra non indicata e adeguare l'ingresso all'autorizzato con un costo di € 800,00.

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

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intera proprietà confina da Sud con area demaniale e poi in senso orario Mn 404 – 1914 – 413 – 1777 e 1845 (allegato n° 04).

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

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

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

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





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

Catastalmente intestata a:

- ESECUTATO 1 Nudo Proprietario per la quota di 1/2.
- ESECUTATO 2 Nudo Proprietario per la quota di 1/2.
- ESECUTATO 3 Usufruttuario per la quota di 1/1.

Pervenuto tramite dichiarazione di successione di terza persona, apertasi in data 19 gennaio 2004, registrata a Vittorio Veneto (TV) in data 18 gennaio 2005 al n° 62 volume 470 e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità il 15 giugno 2005 Registro Generale n° 25841 e Registro Particolare n° 16399 (allegato n° 59).

Sorretta dal testamento olografo pubblicato con verbale in data 5 febbraio 2004 rep. 115207 del dr Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto. Ivi registrato il 6 febbraio 2004 al n° 66 serie 1 (allegato n° 55).

Accettazione tacita di eredità con atto in data 16 maggio 2008 rep. 130/82 della d.ssa Gabriella Antoniazzi di Conegliano trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03 giugno 2008 Registro Generale n° 21.536 e Registro Particolare n° 13.607 (allegato n° 60).

### **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° 49 al n° 54), 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° 61 al n° 64).



**1.6.1. TRASCRIZIONI:**

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
25/11/2019	46020	32258	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 07/11/2019, n° 9587/2019 di Rep. del Tribunale di TREVISO	Aquileia Capital Services S.R.L. con sede a Tavagnacco (UD) c.f. 02338310309	Sezione A Foglio 5 Mappale 1888 SUB 1		
					NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					USUFRUTTO	1/1	ESECUTATO_3

**1.6.2. ISCRIZIONI:**

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
03/06/08	21.535	4.758	Ipoteca volontaria atto del 16/05/2008 Rep. n. 130 della d.ssa Gabriella Antoniazzi, Notaio in Conegliano (TV)	HYPO ALPE ADRIA BANK con sede a Tavagnacco (UD) c.f. 01452770306	Euro 140.000,00	Euro 70.000,00	Sezione A Foglio 5 Mappale 1888 SUB 1		
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
							USUFRUTTO	1/1	ESECUTATO_3
29/10/09	40.341	9.182	Ipoteca Legale atto del 20/10/2009 Rep. n. 113695/113 di Equitalia Nomos S.P.A.	Equitalia Nomos S.P.A. con sede a Torino (TO) c.f. 05165540013	Euro 72.201,44	Euro 36.100,72	Sezione A Foglio 5 Mappale 1888 SUB 1		
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
27/03/17	10.229	1.680	Ipoteca Legale atto del 21/03/2017 Rep. n. 1663/11317 di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.	Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. con sede a Roma (RM) c.f. 13756881002	Euro 150.084,32	Euro 75.042,16	Sezione A Foglio 5 Mappale 1888 SUB 1		
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1

**1.6.3. ALTRI VINCOLI:**

Non si rilevano vincoli trascritti.



## 1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione, accessibile direttamente da Borgata Rech, è costituito da un fabbricato in linea all'interno del borgo, come indicato nel rilievo (allegato n° 7), e dall'area scoperta ad uso esclusivo adibita a corte di mq 54 catastali, con una superficie catastale complessiva del lotto di metri quadri di 147,00.

Il fabbricato è distribuito parte su tre piani e parte su due piani fuori terra.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 26 x 15.

### 1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione, disposta su tre piani, ha una superficie esterna lorda di circa m<sup>2</sup> 84,53 al piano terra e un portico d'ingresso (ora chiuso con un serramento metallico) di circa m<sup>2</sup> 4,57, il piano primo è di m<sup>2</sup> 89,24 circa, il sottotetto è di m<sup>2</sup> 62,19 e l'area scoperta di m<sup>2</sup> 54 catastali. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura globalmente m<sup>2</sup> 200,11.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>RAPPORTO</b>	<b>SUP.COMM.</b>
<b>S1</b>	173,77	1,00	173,77
<b>PORTICO</b>	4,57	0,50	2,29
<b>SOFFITTA</b>	62,19	0,30	18,66
<b>LOTTO</b>	54,00	0,10	5,40
<b>TOTALE</b>	294,53		200,11

Al piano terra si accede alla zona giorno dall'ingresso (ex-portico), ubicato a nord, composta dal bagno, corridoio, lavanderia, cucina, sala e soggiorno. Dal piano terra si raggiunge con due diverse scale il piano primo dove si trovano i disimpegni della zona notte, tre camere di cui due



doppie, e due ripostigli. Dal piano primo si raggiunge con una scala a pioli il piano secondo, la soffitta.

### 1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

**Strutture verticali:** le strutture verticali, presumibilmente sono in pietrame, intonacate esternamente ed internamente, mentre i divisori interni alcuni sono in mattoni di spessori variabili, altri sono in arelle intonacate.

**Solai:** i solai probabilmente sono in legno.

**Tetto:** la struttura del tetto è in legno con tavelloni e guaina bituminosa, il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra metallica.

**Scale:** le scale interne sono finite con i pianerottoli ed i gradini in legno.

**Pavimenti:** la zona giorno ed il bagno presentano pavimenti in ceramica, nel soggiorno è stato posato un prefinito, in una camera è presente il pavimento in moquette, nell'altra invece è in legno, negli altri locali è in cemento.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con calcestruzzo liscio.

**Rivestimenti:** le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

Nella zona giorno c'è un rivestimento in perline, forse per nascondere il degrado dell'intonaco causato dall'umidità di risalita.

**Controsoffitti:** in due camere sono in arelle intonacate.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo, esternamente sono protetti con oscuri di legno verniciato, che richiedono manutenzione.

Le porte interne sono tutte in legno verniciato, alcune dispongono di specchiatura in vetro.

**Accessibilità disabili:** L'alloggio attualmente non risponde ai criteri di accessibilità per la presenza di diversi gradini tra i vari ambienti dell'abitazione e l'esigua larghezza delle scale.



Il bagno è da rifare con dimensioni maggiori al fine di renderlo accessibile.

### 1.7.3. IMPIANTI

**Impianti:** gli impianti sono stati eseguiti secondo la normativa vigente al momento della costruzione o degli interventi di ristrutturazione. L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

**Riscaldamento:** Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è prodotta da un boiler alimentato prevalentemente a legna. Il riscaldamento di alcuni ambienti al piano terra è realizzato con alcune stufe, gli altri piani sono privi di qualsiasi elemento riscaldante.

**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 (TV).

**Fognatura:** Lo smaltimento delle acque nere avviene in vasche, probabilmente allacciate al collettore comunale.

**Elettrico:** L'impianto elettrico molto vetusto, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di plastica della Bticino, i cavi elettrici sono parzialmente esterni, non è dotato di lampade d'emergenza; inoltre sono presenti gli impianti tv.

Il contatore della fornitura elettrica è posto internamente.

**Bagni:** Il bagno è al piano terra, è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e doccia, boiler scaldacqua.



#### **1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 200,00.

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

L'immobile è in pessimo stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale, compreso l'installazione e l'adeguamento degli impianti, con relativa certificazione a norma per adeguarli agli standard attuali.

#### **1.7.6. AREA**

L'area complessiva di proprietà, compreso il fabbricato residenziale, è di m<sup>2</sup> 147 catastali, adibita a parcheggio autoveature. L'area non è delimitata da recinzioni, ma è individuabile.

La porzione a ridosso del fabbricato è inghiaiaata al fine di essere utilizzata quale parcheggio delle autoveature, la parte residua è in terreno vegetale.

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



## **1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.**

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

Dal punto di vista Urbanistico sono state espletate indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cison di Valmarino. Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, approvato nella seduta della Conferenza di Servizi Provinciale in data 04 maggio 2012 successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 359 del 03 settembre 2012, pubblicato nel B.U.R. il 21 settembre 2012, divenuto efficace dal 05 ottobre 2012.

Il P.R.G. è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 3670 del 30 giugno 1993 e successive varianti.

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente e le relative Norme Tecniche Operative, è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 29 dicembre 2014 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29 aprile 2015.

La Quarta Variante al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 46 del 21 dicembre 2020.

La Quinta Variante al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 35 del 29 luglio 2021.

Il Piano degli Interventi (P.I.) quale strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati dal n° 36 al n° 41) identificano l'area e il fabbricato in Zona Territoriale Omogenea A1 sia nel piano degli interventi approvato che in quello adottato.

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 02 agosto 2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 09. Dopo un sollecito in data 13 ottobre 2021 (allegato n° 10), l'accesso ha avuto luogo il giorno 3 novembre 2021.

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

- 1) Il proprietario originario ha presentato in data 28 agosto 1981 la richiesta di concessione edilizia per i lavori di risanamento conservativo del fabbricato di abitazione con formazione dei servizi igienici, il Sindaco del Comune di Cison di Valmarino in data 28 settembre 1981 ha rilasciato la concessione edilizia n° 1848 protocollo n° 3011, (allegato n° 11).
- 2) Al termine dei lavori, il Sindaco del Comune di Cison di Valmarino in data 27 settembre 1982 ha rilasciato il permesso di abitabilità n° 1848 (allegato n° 12).

### **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, quanto autorizzato e la planimetria catastale.

Dall'esame della documentazione ci sono alcune difformità edilizia:

- a) Nella planimetria catastale manca una finestra in un locale al piano primo, questa è presente nelle foto allegate al progetto del 1981.
- b) Il tetto è stato rifatto recentemente perché danneggiato da un incendio.





- c) La parete del servizio igienico è stata realizzata con un diverso andamento.
- d) Il portico d'ingresso è stato chiuso con un serramento in vetro e alluminio, alle finestre poste a nord è stato aggiunto esternamente un serramento in vetro e alluminio.

### **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, 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 centro storico si deduce la seguente valutazione.

La difformità di cui al punto a) è una dimenticanza del tecnico nella redazione della planimetria catastale, che è da aggiornare con un costo di € 800,00.

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



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

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00, 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 difformità di cui al punto d) non è sanabile l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato autorizzato, asportare i serramenti 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 € 1.000,00

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, contributo di costruzione, marche da bollo e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 2.000,00 oltre alle sanzioni.

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</b>	
VARIAZIONE CATASTALE punto a)	€ 800,00
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' punti b) e c)	€ 1.000,00
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' punto d)	€ 1.000,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 2.000,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 200,00
ARROTONDAMENTO	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.000,00</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.**

Il sottoscritto in data 02 agosto 2021 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 42). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 18 dicembre 2021 si sollecitava una risposta (allegato n° 43). Il giorno 21 dicembre 2021 l'ufficio di Conegliano comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 44 e n° 45).

In data 02 agosto 2021 ho richiesto al comune di Cison di Valmarino la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 46). Alla richiesta l'ufficio rispondeva il giorno seguente (allegato n° 47). La dichiarazione del comune di Cison di Valmarino (allegato n° 48) 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. Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato da un esecutato.

### **1.11.0. DIVISIBILITÀ.**

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



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

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

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

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Cison di Valmarino 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 Borgo Rech, 8 – CISON DI VALMARINO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente, usato in buono stato di manutenzione.

**Descrizione catastale Sezione A Foglio di Mappa 5 Particella 1881 Sub 1**





## Descrizione generale dell'immobile

### Consistenza superficiaria

**Tipo di consistenza** Cdivi - 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, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

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

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



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

<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	133,77	1,00	133,77
Superficie portico	SPO	4,57	0,50	2,29
Superficie soffitta	SOF	62,19	0,30	18,66
Superficie esterna esclusivaSe		54,00	0,10	5,40
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>294,53</b>		<b>200,11</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>
	84,53	S1	1,00	84,53
	4,57	SPO	0,50	2,29
	54,00	Se	0,10	5,40
<b>Totale per piano</b>	<b>143,10</b>			<b>92,22</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>
	89,24	S1	1,00	89,24
<b>Totale per piano</b>	<b>89,24</b>			<b>89,24</b>

**Consistenza per il Piano Secondo**

<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>
	62,19	SOF	0,30	18,66
<b>Totale per piano</b>	<b>62,19</b>			<b>18,66</b>





## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	2	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	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	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	2	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	150,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	3,40	Km
Distanza dal centro storico	DIS	0,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	650,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	11,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	19,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	68,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	170,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	3400,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	14,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	210	m

### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	1	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	257,00	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	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente



**Vincoli**

<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	1	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	1	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	A1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	0,0	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	5,00	m	
Distanza dalle strade	DS	5,00	m	
Altezza Massima	HMX	//,00	m	



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

### Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	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	<1967	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di bagni	NBG	1	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	/00	m	
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	



Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

### Spazi e locali del fabbricato

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

### Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto pannelli solari	PSO	0	0=assente 1=presente	-



produzione acqua calda

Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,45	m	



Vani totali	VAT	15	n.	
Vani principali	VAN	6	n.	
Vani accessori	LOC	9	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	3,00	n.	
Numero posti letto	NPL	6	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=si	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=si	
Numero di piani interni	NPT	3	n.	
Numero aperture	APE	14	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	1	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	
Numero di affacci	AFF	2	n.	
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max	
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=si	





**Locali dell'unità**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	1	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	0	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	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**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max



Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente
Camino	CAM	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	3	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	133,77	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie portico	SPO	4,57	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie soffitta	SOF	62,19	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie esterna esclusiva	Se	54,00	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	200,11	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	0	n.	
Numero di box o garage	BOX	0	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.	
Parcheggio condominiale	PCC	0	0=assente 1=presente	

**Tipologiche**

<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	1	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	0	0=assente 1=presente	



Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente

### Economiche

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

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	04/01/2022	giorno/mese/anno	-0,020
Data costruzione	DCO	< 1967	anno/i	-0,010



## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01 - Casa singola Via Borgo Rech n. 8 - 31030 – Cison di Valmarino (TV)

#### Denominazione

**Classificazione** Casa singola

**Destinazione** Residenziale privata

#### Localizzazione

**Comune** CISON DI VALMARINO

**Provincia** TV

**Zona** TOVENA

**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** Media

#### Tipologia edile

**Edificio** Casa in linea

#### Indice SuperficiarioRapporto

#### Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	200,11/200,11	100,00
Superficie principale	S1/SUP	173,77/200,11	86,84
Superficie portico	SOF/SUP	4,57/200,11	2,28
Superficie soffitta	SPO/SUP	62.19/200,11	31,08
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	54/200,11	26,98

#### Mercato

**Lato domanda** Singolo privato

**Motivazione** Abitazione principale

**Lato offerta** Tribunale

**Motivazione** Esecuzione immobiliare



**Intermediari** Nessuno

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta

**Livello di prezzo** non determinato      **Livello di reddito** non determinato

**Fase di mercato** Fase stagnante

**Filtering** Assente (fasce sociali miste)

**Saggio opportunità per i miglioramenti [j]** -

**Saggio di rival. annuo** -

**Rapporti di posizione**

**Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** 1,00

**Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** 1,00

**Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** 1,00



## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Casa singola sita in CISON DI VALMARINO (TV) - TOVENA, BORGO RECH n. 8, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

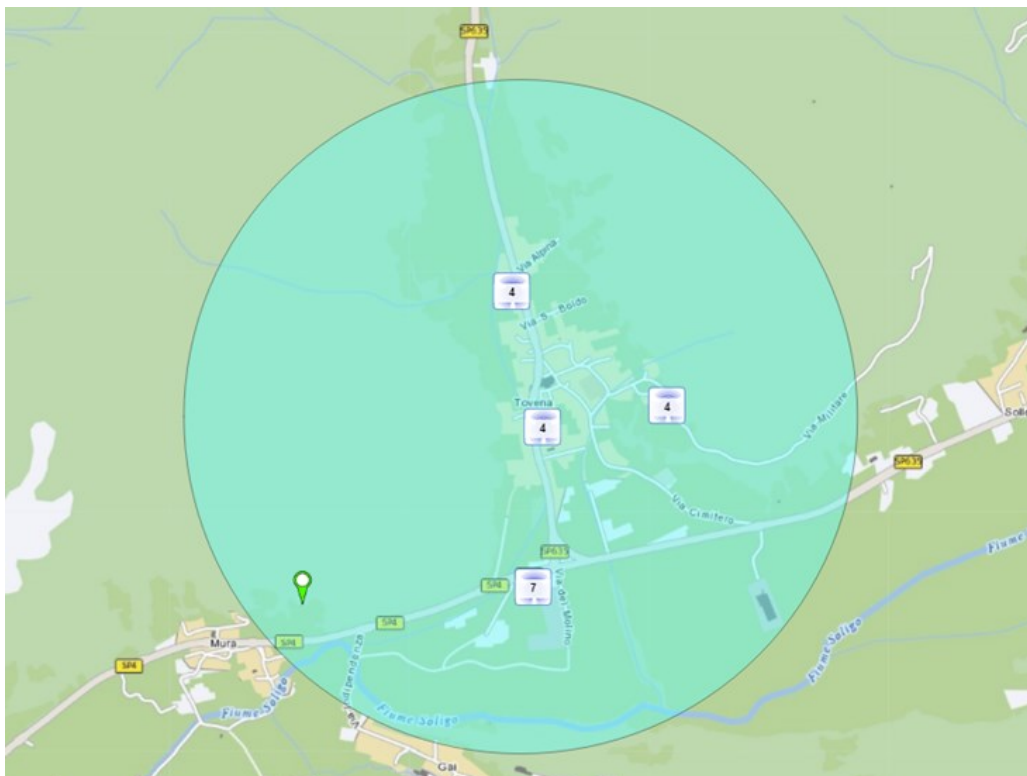
Valore di mercato = **[Stima per comparazione]**

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

La data di stima è martedì 04/01/2022.

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.



La ricerca di comparabili ha interessato un'area posta all'interno di un cerchio del diametro di 2000 metri con il centro posto in Piazza della Vittoria a Tovena all'incrocio con la SP 635.

Da gennaio 2019 ad agosto 2021 sono avvenute 10 compravendite.

ELENCO COMPRAVENDITE RILEVATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE											
ANNO	MESE	PREZZO	CATEGORIA	VANI	MQ	CATEGORIA	MQ	CATEGORIA	MQ	S_COMM	€/MQ
2021	9	€ 29.933,00	A3	3	52					52	€ 575,63
2021	3	€ 33.000,00				C2	1065			532,5	€ 61,97
2020	11	€ 5.500,00			0	C2	21			10,5	€ 523,81
2020	8	€ 40.000,00	A3	6	108					108	€ 370,37
2020	4	€ 190.000,00	A3	6,5	117	C2	63	C7	21	159	€ 1.194,97
2020	2	€ 95.000,00	A2	7	126	C6	23			137,5	€ 690,91
2019	10	€ 140.000,00	A3	6,5	117	C6	19			126,5	€ 1.106,72
2019	4	€ 70.000,00	A3	5,5	99	C6	19			108,5	€ 645,16
2019	4	€ 70.000,00	A3	5	90					90	€ 777,78
2019	1	€ 64.000,00	A3	9	162	C6	24			174	€ 367,82

Degli immobili rilevati sono stati controllati quelli di categoria A/3 ed estromessi quelli con valori inferiori ad € 300/mq e quelli con valori superiori ad € 400/mq, perché non comparabili con l'immobile oggetto di valutazione, in quanto con caratteristiche molto diverse dal subject.

ELENCO COMPRAVENDITE RILEVATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE											
ANNO	MESE	PREZZO	CATEGORIA	VANI	MQ	CATEGORIA	MQ	CATEGORIA	MQ	S_COMM	€/MQ
2020	8	€ 40.000,00	A3	6	108					108	€ 370,37
2019	1	€ 64.000,00	A3	9	162	C6	24			174	€ 367,82
TOTALE		€ 104.000,00		15	270		24		0	282	€ 368,79

Il prezzo medio al mq è stato determinato dalla somma dei prezzi pagati per gli immobili comparabili diviso la somma delle superfici degli stessi

La superficie commerciale del subject moltiplicata per il prezzo unitario determinato come descritto individua il valore dell'immobile.

VALORE IMMOBILE		
€ 368,79	200,11	€ 73.799,43





## **Sintesi di stima**

Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 368,79.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 73.799,43.**

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 04/01/2022** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima Monoparametrica per comparazione è pari a **€ 73.799,43, 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	€ 73.799,43
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 5.000,00
LAVORI MANCANTI	
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 799,43
TOTALE DETRAZIONI	€ 5.799,43
VALORE RESIDUO	€ 68.000,00

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 € 5.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 799,43 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 5.799,43.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 339,81.

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 04/01/2022 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 68.000,00 (in lettere euro sessantottomila/00).





<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 73.799,43
VALORE A BASE D'ASTA	€ 55.053,53
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 5.000,00
LAVORI MANCANTI	
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 53,53
TOTALE DETRAZIONI	€ 5.053,53
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 50.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 55.053,53.

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 € 5.000,00 e per arrotondamento € 53,53, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 5.053,53.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 249,86.

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 € 50.000,00 (in lettere euro cinquantamila/00) alla data di martedì 04/01/2022.



## **2.0.0. LOTTO N° 02**

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è un edificio in linea con un'area ad uso esclusivo situato nel comune di Cison Di Valmarino (TV) in Via Borgo Rech (allegato N° 13).

Latitudine 45° 58' 39.2" N Longitudine 12° 10' 25.2" E.

Trattasi di un fabbricato in linea all'interno di una borgata in località Tovenà, il magazzino è distribuito su due piani fuori terra con area esterna ad uso esclusivo.

Il bene è accessibile dalla Strada Via Borgo Rech, la quale raggiunge ad est la strada regionale n° 635, denominata a livello comunale via Nazionale che conduce verso sud al centro di Conegliano dal quale dista circa 20 Km (allegato N° 14).

L'immobile è in prossimità dei servizi primari della località.

### **2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. A, Foglio di Mappa N° 5:

Mappale 2000 - Via Borgo Rech, p. T-1, Categoria C/2 Classe 1 Mq 92 RC € 118,78.

I terreni sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Cison Di Valmarino, Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 5 :

Particella 394 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 52 RD € 0,23 RA € 0,15.

Particella 396 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 46 RD € 0,20 RA € 0,13.



Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 15-16-17-18).

La descrizione catastale attuale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 7 novembre 2019 Rep. n. 9587/2019 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2019 Registro Generale n° 46020 e Registro Particolare n° 32258, perché il mappale 2000 ente urbano di mq 94 deriva dalla riunificazione dei mappali 395 f.r. di mq 61 e 397 f.r. di mq 33, realizzata con tipo mappale in data 14 febbraio 2018 Prot. N° TV0018412.

**Variazioni catastali:** Si è rilevato che la planimetria dell'immobile allegato n° 18, richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), non contiene difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

### **2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intera proprietà confina da Est con via Borgo Rech e poi in senso orario mappale 1914 – area demaniale e mappale Mn 1900 (allegato n° 16).

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

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

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



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

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

Catastalmente intestata a:

- ESECUTATO 1 Nudo Proprietario per la quota di 1/2.
- ESECUTATO 2 Nudo Proprietario per la quota di 1/2.
- ESECUTATO 3 Usufruttuario per la quota di 1/1.

Pervenuto tramite dichiarazione di successione di *terza persona*, apertasi in data 19 gennaio 2004, registrata a Vittorio Veneto (TV) in data 18 gennaio 2005 al n° 62 volume 470 e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità il 15 giugno 2005 Registro Generale n° 25841 e Registro Particolare n° 16399 (allegato n° 59).

Sorretta dal testamento olografo pubblicato con verbale in data 5 febbraio 2004 rep. 115207 del dr Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto. Ivi registrato il 6 febbraio 2004 al n° 66 serie 1 (allegato n° 55).

Accettazione tacita di eredità con atto in data 16 maggio 2008 rep. 130/82 della d.ssa Gabriella Antoniazzi di Conegliano trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03 giugno 2008 Registro Generale n° 21.536 e Registro Particolare n° 13.607 (allegato n° 60).

## **2.6.0. 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° 49 al n° 54), 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° 61 al n° 64).

### 2.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
25/11/2019	46020	32258	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 07/11/2019, n° 9587/2019 di Rep. del Tribunale di TREVISO	Aquileia Capital Services S.R.L. con sede a Tavagnacco (UD) c.f. 02338310309	Foglio 5 Mappali 394-395-396-397		
					NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					USUFRUTTO	1/1	ESECUTATO_3

### 2.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
03/06/08	21.535	4.758	Ipoteca volontaria atto del 16/05/2008 Rep. n. 130 della d.ssa Gabriella Antoniazzi, Notaio in Conegliano (TV)	HYPO ALPE ADRIA BANK con sede a Tavagnacco (UD) c.f. 01452770306	Euro 140.000,00	Euro 70.000,00	Foglio 5 Mappali 394-395-396-397		
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
							USUFRUTTO	1/1	ESECUTATO_3
29/10/09	40.341	9.182	Ipoteca Legale atto del 20/10/2009 Rep. n. 113695/113 di Equitalia Nomos S.P.A.	Equitalia Nomos S.P.A. con sede a Torino (TO) c.f. 05165540013	Euro 72.201,44	Euro 36.100,72	Foglio 5 Mappali 394-395-396-397		
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1

### 2.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.





## 2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione, accessibile direttamente da Borgata Rech, è costituito da un fabbricato singolo, come indicato nel rilievo (allegato n° 19), e dall'area scoperta ad uso esclusivo adibita a corte di mq 35 all'ingresso e mq 98 nel retro, con una superficie catastale complessiva dell'intero lotto di metri quadri 192,00.

Il fabbricato è distribuito su due piani fuori terra, è fatiscente in precarie condizioni statiche.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 8,40 x 7,00.

### 2.7.1. DIMENSIONI

Il magazzino, disposto su due piani, ha una superficie esterna lorda di circa m<sup>2</sup> 59,47 per ogni piano e l'area totale è di m<sup>2</sup> 192 catastali. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura globalmente m<sup>2</sup> 176,54.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
<b>S1</b>	118,94	1,00	118,94
<b>LOTTO</b>	192,00	0,30	57,60
<b>TOTALE</b>	310,94		176,54

Al piano terra ci sono tre vani con accesso indipendente e altri due al piano primo raggiungibili esternamente con una scala a pioli, attualmente non praticabili per le condizioni statiche del solaio intermedio.

### 2.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

**Strutture verticali:** le strutture verticali, presumibilmente sono in pietrame, parzialmente intonacate esternamente ed internamente.



**Solai:** i solai sono in legno.

**Tetto:** la struttura del tetto è in legno, il manto di copertura è una guaina bituminosa, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra metallica.

**Scale:** è privo di scale per il collegamento fra i piani.

**Pavimenti:** è in cemento.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con intonaco liscio.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da vari materiali, legno, metallo, griglia metallica o telo di stoffa, che richiedono la sostituzione.

**Accessibilità disabili:** L'immobile attualmente non risponde ai criteri di accessibilità.

### 2.7.3. IMPIANTI

**Impianti:** l'immobile è privo di impianti ad esclusione di quello elettrico.

**Elettrico:** L'impianto elettrico molto vetusto, i cavi elettrici sono esterni, non è dotato dei dispositivi di sicurezza. Viste le condizioni è da rifare.

### 2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 200,00.



### **2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile è in pessimo stato di conservazione e potrà essere agibile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale, compreso l'installazione e l'adeguamento degli impianti, con relativa certificazione a norma per adeguarli agli standard attuali.

### **2.7.6. AREA**

L'area complessiva di proprietà, compreso il fabbricato e la pertinenza nel retro, è di m<sup>2</sup> 192 catastali. L'area è individuabile in loco sebbene non sia delimitata.

La porzione a ridosso del fabbricato è inghiaziata al fine di essere utilizzata quale parcheggio delle autovetture, la parte nel retro è in terreno vegetale con la presenza di qualche materiale di rifiuto.

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



## **2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.**

### **2.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI**

Dal punto di vista Urbanistico sono state espletate indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cison di Valmarino. Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, approvato nella seduta della Conferenza di Servizi Provinciale in data 04 maggio 2012 successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 359 del 03 settembre 2012, pubblicato nel B.U.R. il 21 settembre 2012, divenuto efficace dal 05 ottobre 2012.

Il P.R.G. è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 3670 del 30 giugno 1993 e successive varianti.

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente e le relative Norme Tecniche Operative, è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 29 dicembre 2014 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29 aprile 2015.

La Quarta Variante al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 46 del 21 dicembre 2020.

La Quinta Variante al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 35 del 29 luglio 2021.

Il Piano degli Interventi (P.I.) quale strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati dal n° 36 al n° 41) identificano l'area e il fabbricato in Zona Territoriale Omogenea A1 sia nel piano degli interventi approvato che in quello adottato.

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.



## **2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.**

### **2.9.1. DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto ha richiesto in data 02 agosto 2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino 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° 20. Dopo un sollecito in data 13 ottobre 2021 (allegato n° 21), l'accesso ha avuto luogo il giorno 3 novembre 2021.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche, non ha rilevato pratiche edilizie.

### **2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale non rilevando pratiche edilizie visto lo stato attuale dell'immobile ritiene che la difformità edilizia apparente sia il recente rifacimento del tetto.

### **2.9.3. 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, 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 centro storico si deduce la seguente valutazione.

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

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

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00, 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.

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 1.000,00 oltre alle sanzioni.

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



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

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

### **2.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

Il sottoscritto in data 02 agosto 2021 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione



intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 42). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 18 dicembre 2021 si sollecitava una risposta (allegato n° 43). Il giorno 21 dicembre 2021 l'ufficio di Conegliano comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 44 e n° 45).

In data 02 agosto 2021 ho richiesto al comune di Cison di Valmarino la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 46). Alla richiesta l'ufficio rispondeva il giorno seguente (allegato n° 47). La dichiarazione del comune di Cison di Valmarino (allegato n° 48) 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. Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato da un esecutato.

## **2.11.0. DIVISIBILITÀ.**

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

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

### **2.12.1. 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 Cison di Valmarino zona in cui essi si trovano.

### 2.12.2. 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 Borgo Rech – CISON DI VALMARINO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Magazzino con accesso indipendente, usato in pessimo stato di manutenzione.

#### Descrizione catastale Sezione A Foglio di Mappa 5 Particella 2000



#### Descrizione generale dell'immobile



## Consistenza superficiaria

### Tipo di consistenza C<sub>dvi</sub> - 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, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

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

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



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

<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	118,94	1,00	118,94
Superficie lotto	Sul	192,00	0,30	57,60
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>310,94</b>		<b>176,54</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>
	59,47	S1	1,00	59,47
	192,00	Sul	0,30	57,60
<b>Totale per piano</b>	<b>251,47</b>			<b>117,07</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>
	59,47	S1	1,00	59,47
<b>Totale per piano</b>	<b>59,47</b>			<b>59,47</b>



## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	2	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	0	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	1	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	2	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	150,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	3,40	Km
Distanza dal centro storico	DIS	0,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	650,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	11,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	19,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	68,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	170,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	3400,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	14,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	210	m

### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	1	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	257,00	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	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente



**Vincoli**

<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	1	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	1	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	A1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	0,0	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	5,00	m	
Distanza dalle strade	DS	5,00	m	
Altezza Massima	HMX	//,00	m	





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

### Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	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	<1967	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 bagni	NBG	0	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	/00	m	
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	



Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

### Spazi e locali del fabbricato

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

### Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto pannelli solari	PSO	0	0=assente 1=presente	-



produzione acqua calda

Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,60	m	



Vani totali	VAT	4	n.	
Vani principali	VAN	4	n.	
Vani accessori	LOC	0	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	0	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	0,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	0,00	n.	
Numero posti letto	NPL	0	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	2	n.	
Numero aperture	APE	6	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	1	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	
Numero di affacci	AFF	2	n.	
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max	
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=sì	



**Caratteristiche Superficiarie**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Superficie principale	S1	118,94	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie lotto	Sul	192,00	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie commerciale	SUP	176,54	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	0		n.
Numero di box o garage	BOX	0		n.
Numero di posti auto coperti	PAC	0		n.
Numero di posti auto scoperti	PAS	0		n.
Parcheggio condominiale	PCC	0		0=assente 1=presente

**Tipologiche**

<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	1		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	0	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente

### Economiche

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

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	04/01/2022	giorno/mese/anno	-0,020
Data costruzione	DCO	< 1967	anno/i	-0,010



## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01 - Magazzino Via Borgo Rech - 31030 – Cison di Valmarino (TV)

#### Denominazione

**Classificazione** Magazzino

**Destinazione** Residenziale privata

#### Localizzazione

**Comune** CISON DI VALMARINO

**Provincia** TV

**Zona** TOVENA

**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** Media

#### Tipologia edile

**Edificio** Casa in linea

#### Indice SuperficiarioRapporto

#### Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP) SUP/SUP

176,54/176,54

100,00

Superficie principale S1/SUP

118,94/176,54

67,37

Superficie lotto Sul/SUP

192/176,54

108,76

#### Mercato

**Lato domanda** Singolo privato

**Motivazione** Abitazione principale

**Lato offerta** Tribunale

**Motivazione** Esecuzione immobiliare

**Intermediari** Nessuno



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



## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come magazzino sito in CISON DI VALMARINO (TV) - TOVENA, BORGO RECH, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

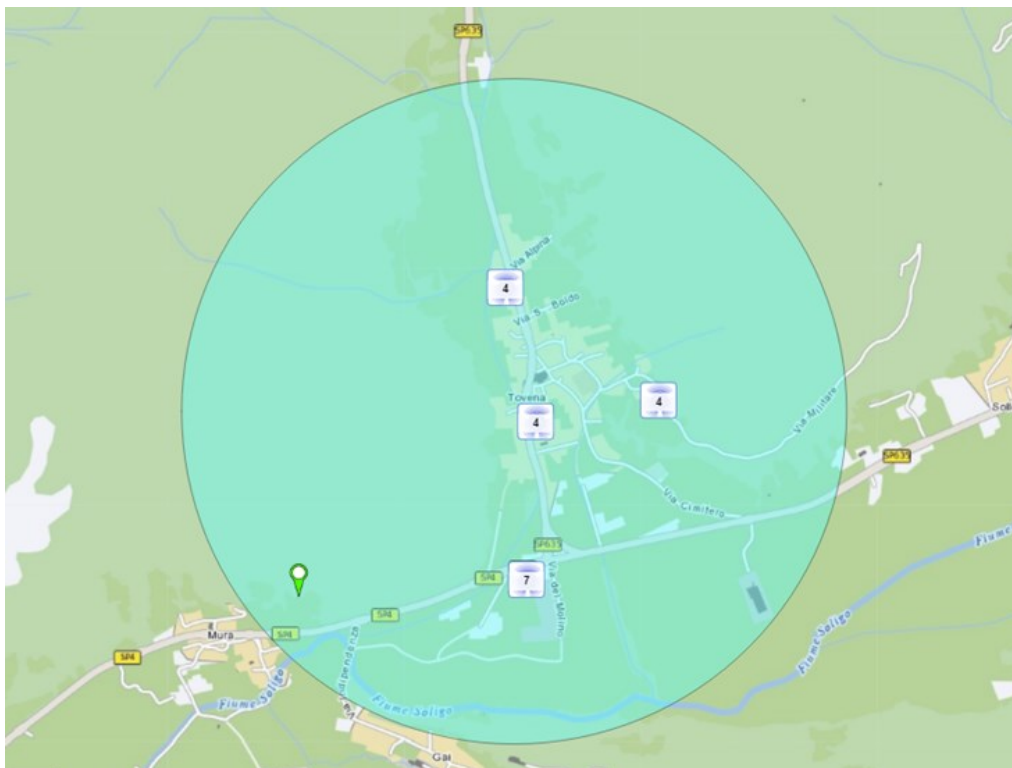
Valore di mercato = **[Stima per comparazione]**

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

La data di stima è martedì 04/01/2022.

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.



La ricerca di comparabili ha interessato un'area posta all'interno di un cerchio del diametro di 2000 metri con il centro posto in Piazza della Vittoria a Tovena all'incrocio con la SP 635.

Da gennaio 2019 ad agosto 2021 sono avvenute 10 compravendite.

ELENCO COMPRAVENDITE RILEVATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE											
ANNO	MESE	PREZZO	CATEGORIA	VANI	MQ	CATEGORIA	MQ	CATEGORIA	MQ	S_COMM	€/MQ
2021	9	€ 29.933,00	A3	3	52					52	€ 575,63
2021	3	€ 33.000,00				C2	1065			532,5	€ 61,97
2020	11	€ 5.500,00			0	C2	21			10,5	€ 523,81
2020	8	€ 40.000,00	A3	6	108					108	€ 370,37
2020	4	€ 190.000,00	A3	6,5	117	C2	63	C7	21	159	€ 1.194,97
2020	2	€ 95.000,00	A2	7	126	C6	23			137,5	€ 690,91
2019	10	€ 140.000,00	A3	6,5	117	C6	19			126,5	€ 1.106,72
2019	4	€ 70.000,00	A3	5,5	99	C6	19			108,5	€ 645,16
2019	4	€ 70.000,00	A3	5	90					90	€ 777,78
2019	1	€ 64.000,00	A3	9	162	C6	24			174	€ 367,82

Degli immobili rilevati sono stati controllati solo quelli di categoria C/2, i prezzi rilevati delle due compravendite sono molto divergenti, viste le condizioni del Subject, prudenzialmente il prezzo superiore non è considerato perché probabilmente trattasi di fabbricato con caratteristiche molto migliori di quello da valutare.

ELENCO COMPRAVENDITE RILEVATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE					
ANNO	MESE	PREZZO	CATEGORIA	MQ	€/MQ
2021	3	€ 33.000,00	C2	1065	€ 30,99
2020	11	€ 5.500,00	C2	21	€ 261,90

Il prezzo al mq è stato determinato mediante indagini in zona è determinato in €/mq 70,00 per il magazzino ed in €/mq 20,00 per il terreno.

La superficie del Subject moltiplicata per i prezzi unitari determinati come descritto individua il valore dell'immobile.

VALORE IMMOBILE			
BENE	SUPERFICIE	€/MQ	VALORE
MAGAZZINO	118,94	€ 70,00	€ 8.325,80
LOTTO	192	€ 20,00	€ 3.840,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 12.165,80</b>



## **Sintesi di stima**

Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 68,91.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 12.165,80.**

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 04/01/2022** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima Monoparametrica per comparazione è pari a **€ 12.165,80, al lordo delle detrazioni per difformità.**



### 2.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 12.165,80
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 2.200,00
LAVORI MANCANTI	
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 15,80
TOTALE DETRAZIONI	€ 2.215,80
VALORE RESIDUO	€ 9.950,00

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 € 2.200,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 15,80 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 2.215,80.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 56,36.

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 04/01/2022 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 9.950,00 (in lettere euro novemilanovecentocinquanta/00).



## **2.13.0. 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.

**Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, per favorire una vendita si ritiene opportuno apportare una riduzione del 20% al valore di mercato affinché si avveri il prezzo di aggiudicazione. Conseguentemente il valore di vendita forzata viene rettificato a € 9.732,64, al quale sono da detrarre i costi per sanare le varie difformità.**

**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 € 2.200,00 e per arrotondamento € 32,64, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 2.232,64.**

**In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 42,48.**

**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 € 7.500,00 (in lettere euro settemilacinquecento/00) alla data di martedì 04/01/2022.**





### **3.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO TERZO**

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

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono situati in provincia di Treviso nel Comune di Cison di Valmarino, collocati in diverse località del territorio comunale (allegati N° 22 e N° 23).

- A) + B) Trattasi di due terreni situati in zona pianeggiante posti a sud della strada provinciale n° 635, identificata a livello comunale come via Indipendenza, i beni sono accessibili dalla strada provinciale attraverso stradina demaniale.
- C) Un terreno è ad ovest di Borgo RECH è accessibile tramite servitù di passaggio su area di terzi e stradina demaniale, la quale raggiunge ad est la strada regionale n° 635, denominata a livello comunale via Nazionale.
- D) Cinque terreni sono a nord di Borgo RECH sono accessibili tramite servitù di passaggio su area di terzi e stradina demaniale, la quale raggiunge ad est la strada regionale n° 635, denominata a livello comunale via Nazionale.
- E) Cinque terreni sono i reliquati stradali derivanti dalla sistemazione della strada regionale n° 635, sono in prossimità del Passo San Boldo.

#### **3.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) in proprietà per l'intero:

Comune di Cison Di Valmarino - Catasto dei Terreni Foglio 9:

- A) Particella 469 Qualità seminativo Classe 2<sup>a</sup> Mq 1510 RD € 6,63 RA € 3,90.
- B) Particella 548 Qualità seminativo Classe 2<sup>a</sup> Mq 1717 RD € 7,54 RA € 4,88.
- C) Particella 2 Qualità Bosco misto Classe 2<sup>a</sup> Mq 5819 RD € 7,51 RA € 1,20.



D) Comune di Cison Di Valmarino - Catasto dei Terreni Foglio 5:

Particella 360 Qualità Vigneto Classe 3<sup>a</sup> Mq 217 RD € 1,46 RA € 0,90.

Particella 361 Qualità semin. arbor Classe 2<sup>a</sup> Mq 265 RD € 1,16 RA € 0,75.

Particella 362 Qualità Vigneto Classe 3<sup>a</sup> Mq 214 RD € 1,44 RA € 0,88.

Particella 363 Qualità semin. arbor Classe 2<sup>a</sup> Mq 282 RD € 1,24 RA € 0,80.

Particella 365 Qualità semin. arbor Classe 2<sup>a</sup> Mq 639 RD € 2,81 RA € 1,82.

E) Comune di Cison Di Valmarino - Catasto dei Terreni Foglio 11:

Particella 24 Qualità incolto sterile Classe / Mq 46 RD € 0,00 RA € 0,00.

Particella 121 Qualità incolto sterile Classe / Mq 56 RD € 0,00 RA € 0,00.

Particella 122 Qualità incolto sterile Classe / Mq 295 RD € 0,00 RA € 0,00.

Particella 123 Qualità incolto sterile Classe / Mq 338 RD € 0,00 RA € 0,00.

Particella 124 Qualità incolto sterile Classe / Mq 58 RD € 0,00 RA € 0,00.

Come si può ricavare dalla mappa e dalle visure catastali (allegati NN° 24-25-26-27-28-29).

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 7 novembre 2019 Rep. n. 9587/2019 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2019 Registro Generale n° 46020 e Registro Particolare n° 32258.

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 lo stato dei luoghi sembra non presentare delle difformità sostanziali rispetto a quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).





### **3.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

I terreni in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso

– Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo Comune, risulta che:

- il mappale 469 confina da Est con strada demaniale e poi in senso orario con i mappali n° 470

– 421 – 468 (allegato N° 25);

- il mappale 548 confina da Sud con strada demaniale e poi in senso orario con il mappale n° 875

- strada demaniale – mappale n° 827 (allegato N° 26);

- il mappale 2 confina da Est con strada demaniale e poi in senso orario con i mappali n° 3 – 140

(del foglio 15) – 842 (allegato N° 27);

I terreni nel foglio 5 confinano da Ovest con strada demaniale e poi in senso orario con i mappali

n° 358-359-364-367-368-1014-366 (allegato N° 28);

I terreni nel foglio 11 sono suddivisi in cinque porzioni perché attraversati dalla sede della strada

regionale n° 635 confinano da Ovest con i mappali n° 153-154-471 (allegato N° 29).

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

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

I beni, 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 d'indivisibilità.

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

Rinuncia e costituzione di servitù di passaggio a seguito di scrittura privata autenticata dal notaio

Giuseppe Coco di Vittorio Veneto (TV) in data 3 settembre 1991 rep. N° 43523, registrata a Vittorio

Veneto in data 16 settembre 1991 al n° 516 serie 2, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio



Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 settembre 1991  
Registro Generale n° 20057-20058 e Registro Particolare n° 18.715-18.716.

Con questo atto è stata costituita la servitù di passaggio a favore del lotto D e precisamente fino al mappale 365 del foglio 5 ed a carico del mappale 1014, da esercitarsi a piedi e con qualsiasi mezzo, anche agricolo, della larghezza costante di m. 2,50 per l'accesso ed il recesso al fondo dominante dalla strada vicinale Cal Dei Piai.

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

Gli immobili sono catastalmente intestati a:

- ESECUTATO 1 Nudo Proprietario per la quota di 1/2.
- ESECUTATO 2 Nudo Proprietario per la quota di 1/2.
- ESECUTATO 3 Usufruttuario per la quota di 1/1.

Pervenuto tramite dichiarazione di successione di terza persona, apertasi in data 19 gennaio 2004, registrata a Vittorio Veneto (TV) in data 18 gennaio 2005 al n° 62 volume 470 e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità il 15 giugno 2005 Registro Generale n° 25841 e Registro Particolare n° 16399 (allegato n° 59).

Sorretta dal testamento olografo pubblicato con verbale in data 5 febbraio 2004 rep. 115207 del dr Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto. Ivi registrato il 6 febbraio 2004 al n° 66 serie 1 (allegato n° 55).

Accettazione tacita di eredità con atto in data 16 maggio 2008 rep. 130/82 della d.ssa Gabriella Antoniazzi di Conegliano trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03 giugno 2008 Registro Generale n° 21.536 e Registro Particolare n° 13.607 (allegato n° 60).



### 3.6.0. 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 ventennio come periodo retro (allegati dal n° 49 al n° 54), 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° 61 al n° 64).

#### 3.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
25/11/2019	46020	32258	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 07/11/2019, n° 9587/2019 di Rep. del Tribunale di TREVISO	Aquilaia Capital Services S.R.L. con sede a Tavagnacco (UD) c.f. 02338310309	Foglio 5 MN 360-361-362-363-365 Foglio 9 MN 2-469-548 Foglio 11 MN 24-121-122-123-124		
					NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					USUFRUTTO	1/1	ESECUTATO_3

#### 3.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
03/06/08	21.535	4.758	Ipoteca volontaria atto del 16/05/2008 Rep. n. 130 della d.ssa Gabriella Antoniazzi, Notaio in Conegliano (TV)	HYPO ALPE ADRIA BANK con sede a Tavagnacco (UD) c.f. 01452770306	Euro 140.000,00	Euro 70.000,00	Foglio 5 MN 360-361-362-363-365 Foglio 9 MN 2-469-548 Foglio 11 MN 24-121-122-123-124		
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
							USUFRUTTO	1/1	ESECUTATO_3
29/10/09	40.341	9.182	Ipoteca Legale atto del 20/10/2009 Rep. n. 113695/113 di Equitalia Nomos S.P.A.	Equitalia Nomos S.P.A. con sede a Torino (TO) c.f. 05165540013	Euro 72.201,44	Euro 36.100,72	Foglio 5 MN 360-361-362-363-365 Foglio 9 MN 2-469-548 Foglio 11 MN 24-121-122-123-124		
							NUDA PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1

#### 3.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



### 3.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

I beni oggetto della presente valutazione sono situati in provincia di Treviso nel Comune di Cison di Valmarino, collocati in varie zone del territorio comunale (allegato n° 30).

I beni compongono un fondo rustico della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 11.846 composto da tredici particelle situate in cinque diverse località del territorio comunale.

Nei terreni non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.

Gli immobili non sono assoggettati ad avere l'Attestato di Certificazione Energetica.

A) + B) Trattasi di due terreni situati in zona pianeggiante posti a sud della strada provinciale n° 635, identificata a livello comunale come via Indipendenza, i beni sono accessibili dalla strada provinciale attraverso stradina demaniale (allegati n° 31 e n° 32).

I fondi non sono interclusi da fondi limitrofi. I limiti della proprietà sono abbastanza facilmente individuabili in loco. Al momento del sopralluogo non ci sono recinzioni. La morfologia del suolo è pianeggiante ed il terreno è sufficientemente fertile con scheletro assente o molto ridotto.

Il fondo delle due particelle può essere classificato nei Seminativi: terreni arabili, privi di soprassuolo, può essere normalmente coltivato con colture avvicendate annualmente, o suscettibili di esserlo, quali i Cereali, le Leguminose da granella, le Piante industriali, i Fiori e gli Ortaggi in pieno campo, gli Erbai monofita e polifita, le Sarchiate da foraggio e altri tipi di seminativi aziendali non definiti in precedenza. Dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata nel corso dell'accesso all'immobile in oggetto non risultano impianti fissi per la coltivazione.

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 09 novembre 2021 il terreno del mappale 469 è coltivato a prato, mentre il mappale 548 è incolto con la presenza di molti rovi.

C) Un terreno posto ad ovest di Borgo RECH è accessibile tramite servitù di passaggio su area di terzi e stradina demaniale, la quale raggiunge ad est la strada regionale n° 635, denominata a livello comunale via Nazionale, allegato n° 33. Il fondo non è raggiungibile con le normali vetture,



la descrizione che segue deriva dalle indicazioni di un esecutato. Il fondo non è intercluso da fondi limitrofi. La morfologia del suolo è in forte pendenza. Il fondo può essere classificato nei boschi.

- D) Cinque terreni sono a nord di Borgo RECH, allegato n° 34, sono accessibili tramite servitù di passaggio su area di terzi e stradina demaniale, la quale raggiunge ad est la strada regionale n° 635, denominata a livello comunale via Nazionale. Il fondo non è intercluso da fondi limitrofi. I limiti della proprietà sono abbastanza facilmente individuabili in loco. Al momento del sopralluogo non ci sono recinzioni. La morfologia del suolo è in leggera pendenza ed il terreno è sufficientemente fertile con scheletro assente o molto ridotto. Il fondo delle particelle può essere classificato nei Seminativi: terreni arabili, privi di soprassuolo, può essere normalmente coltivato con colture avvicendate annualmente, o suscettibili di esserlo, quali i Cereali, le Leguminose da granella, le Piante industriali, i Fiori e gli Ortaggi in pieno campo, gli Erbai monofita e polifita, le Sarchiate da foraggio e altri tipi di seminativi aziendali non definiti in precedenza. Non esiste traccia della presenza del vigneto. Dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata nel corso dell'accesso all'immobile in oggetto non risultano impianti fissi per la coltivazione. Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 09 novembre 2021 il terreno è coltivato a prato.
- E) Cinque terreni sono i reliquati stradali derivati dalla sistemazione della strada regionale n° 635, sono in prossimità del Passo San Boldo, allegato n° 35. La descrizione che segue deriva dalle indicazioni di un esecutato. Il fondo non è intercluso da fondi limitrofi. La morfologia del suolo è in forte pendenza. Il fondo può essere classificato incolto.



### 3.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

#### 3.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico sono state espletate indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cison di Valmarino. Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, approvato nella seduta della Conferenza di Servizi Provinciale in data 04 maggio 2012 successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 359 del 03 settembre 2012, pubblicato nel B.U.R. il 21 settembre 2012, divenuto efficace dal 05 ottobre 2012.

Il P.R.G. è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 3670 del 30 giugno 1993 e successive varianti.

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente e le relative Norme Tecniche Operative, è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 29 dicembre 2014 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29 aprile 2015.

La Quarta Variante al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 46 del 21 dicembre 2020.

La Quinta Variante al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 35 del 29 luglio 2021.

Il Piano degli Interventi (P.I.) quale strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati dal n° 36 al n° 41) identificano l'area sia nel piano degli interventi approvato che in quello adottato:

- A) + B) *Zona Territoriale Omogenea ex E2-E3;*
- C) *Zona Territoriale Omogenea ex E1;*
- D) *Zona Territoriale Omogenea ex E2-E3;*
- E) *Zona Territoriale Omogenea Area agricola di particolare pregio (ex VM).*



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.

### **3.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA**

#### **3.9.1. DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto visto lo stato dei luoghi non ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Cison Di Valmarino l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.).

#### **3.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto ha accertato che nei terreni non ci sono opere per le quali servono autorizzazioni edilizie. Dall'esame non si sono rilevati abusi edilizi, pertanto, l'unità immobiliare è perfettamente legittima e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

#### **3.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

Non rilevando abusi edilizi non si determina la sanzione amministrativa.

### **3.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.**

Il sottoscritto in data 02 agosto 2021 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 42). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 18 dicembre 2021 si sollecitava una risposta



(allegato n° 43). Il giorno 21 dicembre 2021 l'ufficio di Conegliano comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 44 e n° 45).

In data 02 agosto 2021 ho richiesto al comune di Cison di Valmarino la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 46). Alla richiesta l'ufficio rispondeva il giorno seguente (allegato n° 47). La dichiarazione del comune di Cison di Valmarino (allegato n° 48) 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. Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione erano occupati da un esecutato.

### **3.11.0. DIVISIBILITA'.**

Per economicità e semplicità della procedura ho proposto un unico lotto, ma vista la tipologia e consistenza dell'immobile che a seguito della divisione non necessita la costituzione di servitù di passaggio e non vi è la riduzione della superficie agricola utile, lo stesso si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate in quattro lotti, che sono indicate alla fine della valutazione.

### **3.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.**

#### **3.12.1. 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 compravendite e





degli affitti di beni analoghi.

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, tuttavia è stato possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

L'attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Cison di Valmarino zona in cui essi si trovano. Il Valore è determinato mediante il procedimento di Stima Monoparametrica.

### **3.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.**

Attraverso indagini dirette si è proceduto al reperimento di informazioni presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Nel corso delle indagini si sono rilevate compravendite al libero mercato di terreni simili.

Dalle indagini effettuate è emerso che:



Per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/Ha 40.000,00 ed un Valore massimo €/Ha 60.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" o "seminativi arborati" distanti dal centro urbano ed estesi mediamente fino ad un Ettaro.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricadono i terreni in esame non è possibile definire compiutamente un range di valori minimo-massimo, atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una diversa appetibilità dovuta alla distanza dal centro abitato e la posizione relativamente alle strade.

Al solo fine informativo si riportano i valori agricoli medi relativi all'anno 2021 editi a cura dell'Agenzia del Territorio, rilevati dai dati di pronunciamento commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Cison di Valmarino e Borgo Valbelluna, in quanto posti a ridosso del confine provinciale.

CULTURA	CISON DI VALMARINO	BORGO VALBELLUNA
PRATO	€/Ha 65.000	€/Ha 20.500
SEMINATIVO	€/Ha 80.000	€/Ha 26.500
VIGNETO	€/Ha 105.000	€/Ha 40.000
BOSCO MISTO	€/Ha 30.000	€/Ha 6.600
INCOLTO STERILE	NON PREVISTO	€/Ha 750
INCOLTO PRODUTTIVO	€/Ha 22.000	€/Ha 4.700

### 3.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE

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



Gli immobili oggetto di stima sito in Cison di Valmarino, classificati come terreni.

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

- Estensione del terreno;
- Forma del terreno non molto ampia;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;
- Posizione interna alla strada asfaltata alla quale accede attraverso servitù di passaggio;
- Distanza dal centro urbano;
- Distanza dalla provinciale.

Vista la destinazione urbanistica, le servitù presenti la forma degli appezzamenti che di fatto non permettono la possibilità di edificazione.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 07 gennaio 2022 dell'intero appezzamento.



LOTTO	FOGLIO	DESCRIZIONE CATASTALE	MQ	€/MQ	VALORE
A	9	Particella 469 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 1510 RD € 6,63 RA € 3,90.	1510	€ 6,00	€ 9.060,00
B	9	Particella 548 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 1717 RD € 7,54 RA € 4,88.	1717	€ 6,00	€ 10.302,00
C	9	Particella 2 Qualità Bosco misto Classe 2ª Mq 5819 RD € 7,51 RA € 1,20.	5849	€ 1,50	€ 8.773,50
D	5	Particella 360 Qualità Vigneto Classe 3ª Mq 217 RD € 1,46 RA € 0,90.	217	€ 5,00	€ 1.085,00
D	5	Particella 361 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 265 RD € 1,16 RA € 0,75.	265	€ 5,00	€ 1.325,00
D	5	Particella 362 Qualità Vigneto Classe 3ª Mq 214 RD € 1,44 RA € 0,88.	214	€ 5,00	€ 1.070,00
D	5	Particella 363 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 282 RD € 1,24 RA € 0,80.	282	€ 5,00	€ 1.410,00
D	5	Particella 365 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 639 RD € 2,81 RA € 1,82.	639	€ 5,00	€ 3.195,00
E	11	Particella 24 Qualità incolto sterile Classe / Mq 46 RD € 0,00 RA € 0,00.	46	€ 0,10	€ 4,60
E	11	Particella 121 Qualità incolto sterile Classe / Mq 56 RD € 0,00 RA € 0,00.	56	€ 0,10	€ 5,60
E	11	Particella 122 Qualità incolto sterile Classe / Mq 295 RD € 0,00 RA € 0,00.	295	€ 0,10	€ 29,50
E	11	Particella 123 Qualità incolto sterile Classe / Mq 338 RD € 0,00 RA € 0,00.	338	€ 0,10	€ 33,80
E	11	Particella 124 Qualità incolto sterile Classe / Mq 58 RD € 0,00 RA € 0,00.	58	€ 0,10	€ 5,80
<b>LOTTO UNICO</b>			<b>11486</b>		<b>€ 36.299,80</b>

## CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

Le detrazioni per arrotondamento ammontano ad euro 299,80.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 299,80.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 07 gennaio 2022 il più probabile valore di mercato è di € 36.000,00 (euro trentaseimila/00) pari ad € 3,13/mq.



### **3.13.0. 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 a 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 almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

**In relazione alle sopraccitate condizioni ed in ossequio alle indicazioni fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.**

**Alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le detrazioni di seguito indicate.**

**Le detrazioni per arrotondamento ammontano ad euro 299,80, inoltre, per adeguare il valore di mercato a quello di vendita forzata, si apporterà un'ulteriore riduzione di € 4.000,00.**

**Ne segue che il valore di mercato complessivo dell'immobile è da ridurre di € 4.299,80.**

**Pertanto, propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato alla data di stima del 07 gennaio 2022 da porre quale prezzo a base d'asta dell'intero lotto di € 32.000,00 (euro trentaduemila/00) pari ad € 2,79/mq.**

**Qualora l'illustrissimo Giudice voglia vendere i primi tre mappali separatamente dagli altri dieci, generando quattro lotti separati allo scopo di favorire una maggiore partecipazione si propongono i seguenti valori:**



LOTTO	FOGLIO	DESCRIZIONE CATASTALE	MQ	PREZZO A BASE D'ASTA
A	9	Particella 469 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 1510 RD € 6,63 RA € 3,90.	1510	€ 8.000,00
B	9	Particella 548 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 1717 RD € 7,54 RA € 4,88.	1717	€ 9.100,00
C	9	Particella 2 Qualità Bosco misto Classe 2ª Mq 5819 RD € 7,51 RA € 1,20.	5849	€ 7.700,00
D	5	Particella 360 Qualità Vigneto Classe 3ª Mq 217 RD € 1,46 RA € 0,90.	217	€ 7.200,00
D	5	Particella 361 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 265 RD € 1,16 RA € 0,75.	265	
D	5	Particella 362 Qualità Vigneto Classe 3ª Mq 214 RD € 1,44 RA € 0,88.	214	
D	5	Particella 363 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 282 RD € 1,24 RA € 0,80.	282	
D	5	Particella 365 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 639 RD € 2,81 RA € 1,82.	639	
E	11	Particella 24 Qualità incolto sterile Classe / Mq 46 RD € 0,00 RA € 0,00.	46	
E	11	Particella 121 Qualità incolto sterile Classe / Mq 56 RD € 0,00 RA € 0,00.	56	
E	11	Particella 122 Qualità incolto sterile Classe / Mq 295 RD € 0,00 RA € 0,00.	295	
E	11	Particella 123 Qualità incolto sterile Classe / Mq 338 RD € 0,00 RA € 0,00.	338	
E	11	Particella 124 Qualità incolto sterile Classe / Mq 58 RD € 0,00 RA € 0,00.	58	

**Lotto 3/A € 8.000,00 (euro ottomila/00) equivalente ad € 5,30/mq.**

**Lotto 3/B € 9.100,00 (euro novemilacento/00) equivalente ad € 5,30/mq.**

**Lotto 3/C € 7.700,00 (euro settemilasettecento/00) equivalente ad € 1,32/mq.**

**Lotto 3/D+E € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) equivalente ad € 2,99/mq.**



## 4.0. RIEPILOGO

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

### LOTTO N° 01

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

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. A, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 1888:

Sub 1 Via Borgo Rech n. 8, p. T-1-2, categoria A/3, classe 1, Vani 8,5 RC € 368,75.

**È pari a € 50.000,00 (in lettere euro cinquantamila/00) equivalente ad € 249,86 al metroquadrato.**

### LOTTO N° 02

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

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. A, Foglio di Mappa N° 5:

Mappale 2000 - Via Borgo Rech, p. T-1, Categoria C/2 Classe 1 Mq 92 RC € 118,78.



I terreni sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Cison Di Valmarino, Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 5 :

Particella 394 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 52 RD € 0,23 RA € 0,15.

Particella 396 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 46 RD € 0,20 RA € 0,13.

**È pari a € 7.500,00 (in lettere euro settemilacinquecento/00)  
equivalente ad € 42,48 al metroquadrato.**

## LOTTO N° 03

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

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

Comune di Cison Di Valmarino - Catasto dei Terreni Foglio 9:

A) Particella 469 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 1510 RD € 6,63 RA € 3,90.

B) Particella 548 Qualità seminativo Classe 2ª Mq 1717 RD € 7,54 RA € 4,88.

C) Particella 2 Qualità Bosco misto Classe 2ª Mq 5819 RD € 7,51 RA € 1,20.

D) Comune di Cison Di Valmarino - Catasto dei Terreni Foglio 5:

Particella 360 Qualità Vigneto Classe 3ª Mq 217 RD € 1,46 RA € 0,90.

Particella 361 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 265 RD € 1,16 RA € 0,75.

Particella 362 Qualità Vigneto Classe 3ª Mq 214 RD € 1,44 RA € 0,88.

Particella 363 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 282 RD € 1,24 RA € 0,80.

Particella 365 Qualità semin. arbor Classe 2ª Mq 639 RD € 2,81 RA € 1,82.





E) Comune di Cison Di Valmarino - Catasto dei Terreni Foglio 11:

Particella 24 Qualità incolto sterile Classe / Mq 46 RD € 0,00 RA € 0,00.

Particella 121 Qualità incolto sterile Classe / Mq 56 RD € 0,00 RA € 0,00.

Particella 122 Qualità incolto sterile Classe / Mq 295 RD € 0,00 RA € 0,00.

Particella 123 Qualità incolto sterile Classe / Mq 338 RD € 0,00 RA € 0,00.

Particella 124 Qualità incolto sterile Classe / Mq 58 RD € 0,00 RA € 0,00.

**È pari a € 32.000,00 (in lettere euro trentaduemila/00) equivalente ad € 2,79 al metroquadrato.**

Qualora l'illustrissimo Giudice voglia vendere i primi tre mappali separatamente dagli altri dieci, generando quattro lotti separati allo scopo di favorire una maggiore partecipazione si propongono i seguenti valori:

**Lotto 3/A € 8.000,00 (euro ottomila/00) equivalente ad € 5,30/mq.**

**Lotto 3/B € 9.100,00 (euro novemilacento/00) equivalente ad € 5,30/mq.**

**Lotto 3/C € 7.700,00 (euro settemilasettecento/00) equivalente ad € 1,32/mq.**

**Lotto 3/D+E € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) equivalente ad € 2,99/mq.**



## **5.0. ELENCO ALLEGATI**

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

### **LOTTO PRIMO**

#### **5.1.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto e N° 37 su CD.

#### **5.2.1. LOCATION MAP**

2. Vista Satellitare con Stradario.

#### **5.3.1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

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

#### **5.4.1. ELABORATI GRAFICI**

7. Rilievo piante immobile.
8. Piante con indicate le difformità rilevate.

#### **5.5.1. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

9. Richiesta di accesso agli atti comunali.



10. Mail di sollecito accesso atti.
11. Concessione Edilizia n° 1848 ed elaborato grafico.
12. Permesso di Abitabilità n° 1848.

## **LOTTO SECONDO**

### **5.1.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

13. Documentazione Fotografica N° 04 Foto e N° 16 su CD.

### **5.2.2. LOCATION MAP**

14. Vista Satellitare con Stradario.

### **5.3.2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

15. Visura Catastale.
16. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
17. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
18. Planimetria Catastale in scala 1/200.

### **5.4.2. ELABORATI GRAFICI**

19. Rilievo piante immobile.

### **5.5.2. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

20. Richiesta di accesso agli atti comunali.
21. Mail di sollecito accesso atti.



## **LOTTO TERZO**

### **5.1.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

22. Documentazione Fotografica N° 05 Foto e N° 24 su CD.

### **5.2.3. LOCATION MAP**

23. Vista Satellitare con Stradario.

### **5.3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

24. Visura Catastale.

25. Estratto di Mappa in scala 1/2000 del Mappale 469 foglio 9.

26. Estratto di Mappa in scala 1/2000 del Mappale 548 foglio 9.

27. Estratto di Mappa in scala 1/2000 del Mappale 2 foglio 9.

28. Estratto di Mappa in scala 1/2000 dei terreni nel foglio 5.

29. Estratto di Mappa in scala 1/2000 dei terreni nel foglio 11.

### **5.4.3. ELABORATI GRAFICI**

30. Planimetria ubicazione dei terreni.

31. Planimetria Google con mappa catastale del Mappale 469 foglio 9.

32. Planimetria Google con mappa catastale del Mappale 548 foglio 9.

33. Planimetria Google con mappa catastale del Mappale 2 foglio 9.

34. Planimetria Google con mappa catastale dei terreni nel foglio 5.

35. Planimetria Google con mappa catastale dei terreni nel foglio 11.



## **ALLEGATI COMUNI**

### **5.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

36. Richiesta CDU.
37. Certificato di Destinazione Urbanistica.
38. Estratto della Carta dei Vincoli in scala 1/5000.
39. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/5000.
40. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
41. Estratto delle N.T.O.

### **5.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI**

42. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
43. Sollecito all'Agenzia delle Entrate.
44. Mail dell'Agenzia delle Entrate.
45. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
46. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
47. Mail del comune di Cison di Valmarino.
48. Dichiarazione del comune di Cison di Valmarino.

### **5.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

49. Visura per nominativo Esecutato 1.
50. Visura per nominativo Esecutato 2.
51. Visura per nominativo Esecutato 3.
52. Elenco Note Esecutato 1.
53. Elenco Note Esecutato 2.



54. Elenco Note Esecutato 3.
55. Atto di acquisto della proprietà (testamento olografo pubblicato con verbale in data 5 febbraio 2004 rep. 115207 del dr Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto. Ivi registrato il 6/02/2004 al n° 66 serie 1).
56. Richiesta copia successione.
57. Mail dell'Agenzia delle Entrate.
58. Lettera di trasmissione dell'Agenzia delle Entrate.
59. Atto di acquisto della proprietà (dichiarazione di successione, apertasi in data 19 gennaio 2004, registrata a Vittorio Veneto (TV) in data 18 gennaio 2005 al n° 62 volume 470 e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità il 15 giugno 2005 Registro Generale n° 25841 e Registro Particolare n° 16399).
60. Nota accettazione tacita di eredità.
61. Nota iscrizione R.G. 21.535 e R.P. 4.758 del 03/06/08.
62. Nota iscrizione R.G. 40.341 e R.P. 9.182 del 29/10/09.
63. Nota iscrizione R.G. 10.229 e R.P. 1.680 del 27/03/17.
64. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 46020 e R.P. 32258 del 25/11/2019.



## 6.0. ALLEGATI SEPARATI.

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

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido.

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 sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 120 pagine, di n° 64 allegati e da n° 03 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Alessandra BURRA e la dottoressa Francesca VORTALI 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 21/01/2022 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 21/01/2022 è stata inviata:

- alla società AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.R.L. con avvocato GIAN LUCA TOPPAN di Treviso (TV), a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: gianlucatoppan@pec.it;
- all'Agenzia delle Entrate Riscossione alla mail: protocollo@pec.agenziaiscossione.gov.it;
- al custode ASTE 33 di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: aste33@pec.it;
- agli esecutati 1 + 2 + 3 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 08 febbraio 2022.

ALTIVOLE, li 21 gennaio 2022

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: "Geom. ZILIO AUGUSTO" at the top, "Albo Geometri Prov. Treviso" in the center, and "N° 2327" at the bottom. Below the stamp, the name "Augusto Zilio" is written in a cursive blue ink signature.

