

# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 115/2023**

*Promossa da:* [REDACTED]

*Contro: ESECUTATO 1*

Giudice dell'Esecuzione:

**Dottoressa PAOLA TORRESAN**

**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. 337/244825-0423/569382





# SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA .....	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI .....	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	8
B.2. Fonti d'informazione .....	17
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	18
1.0.0. LOTTO N° 01 .....	19
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	19
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	20
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	21
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	23
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	24
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	24
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	24
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	25
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	25
1.7.1. DIMENSIONI.....	25
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	26
1.7.3. IMPIANTI.....	28
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	29
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.....	33
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	33
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	36
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	37
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 .....	38
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA .....	68
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	69
2.0. RIEPILOGO .....	71
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	72
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	75



## TRIBUNALE DI TREVISO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE N° 115/2023**

**UDIENZA del 25/09/2024**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con l'intervento di:

[REDACTED]

#### **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Contro **ESECUTATO 1** con avvocato Eva Fratter di Treviso

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottorssa PAOLA TORRESAN**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 26 gennaio 2024 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 27 gennaio 2024.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 27 gennaio 2024.

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 25 settembre 2024 alle ore 9,50.

Al sottoscritto è stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti,



ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 26 agosto 2024.

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

In data 2 febbraio 2024 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 acquisiti le informazioni necessarie, ho successivamente richiesto:

- all'Agenzia delle Entrate la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita, rilasciata il giorno 06 marzo 2024.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Spresiano, un sollecito è stato inviato con mail PEC in data 30 maggio 2024, un ulteriore sollecito con mail il giorno 14 giugno 2024, un successivo sollecito con mail PEC in data 21 giugno 2024, l'ultimo sollecito con mail in data 26 giugno 2024, oltre a numerosi solleciti telefonici, la risposta è pervenuta il giorno 27 giugno 2024.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Spresiano, avvenuto il giorno 27 febbraio 2024, per verificare la legittimità urbanistico-edilizia dell'esistente.

I documenti sono stati consegnati il giorno 27 febbraio 2024 ed integrati il giorno 28 febbraio 2024.

- al notaio l'atto di proprietà, che mi è stato inviato in data 5 febbraio 2024.

- all'amministratore del condominio Dalle Mule di Villorba, al quale ho richiesto via mail le informazioni necessarie.

Un primo sollecito telefonico è stato effettuato in data 28 maggio 2024, un ulteriore sollecito è stato inviato con mail PEC in data 04 giugno 2024.



L'amministratore ha risposto parzialmente in data 11 giugno 2024 ed ha completato quanto richiesto il giorno 13 giugno 2024.

Il giorno 07 maggio 2024 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione. È stato fissato il giorno venerdì 24 maggio 2024 alle ore 9,30 quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà del soggetto esecutato, sito a Spresiano in Via Francesco Baracca n° 36 interno 10.

Il giorno venerdì 24 maggio 2024 al sopralluogo erano presenti il custode ed il fabbro per la sostituzione delle chiavi, come concordato precedentemente.

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

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

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Spresiano, 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 03 giugno 2024 ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.



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

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

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

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

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

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

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





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

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

Esaminiamole per punti:

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

**Valore al metro quadrato e valore complessivo:** è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) 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: Market Comparison Approach.

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

### *Bibliografia di Riferimento:*

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS (2020) TEGOVA
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2022): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



## C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono:

-un appartamento con pertinente garage.

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

Lotto n. 1 appartamento con garage.

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 Paola TORRESAN.



## **1.0.0. LOTTO N° 01**

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

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento al piano secondo nel condominio "Al CANALI" situato in Via Francesco Baracca n° 36 interno 10, nella frazione Visnadello del comune di Spresiano (TV), (allegato N° 01).

Latitudine 45° 45' 30,08" N Longitudine 12° 15' 0,16" E.

Trattasi di un alloggio al piano secondo, in un condominio ubicato in pianura, dotato di pertinente garage al piano interrato.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Via Francesco Baracca, la quale collegandosi a strade comunali raggiunge ad Est la strada regionale n° 13, di collegamento a Sud con la città di Treviso e Mestre e a Nord con la città di Tarvisio fino al confine di stato (allegato N° 02).

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

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

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

Comune di SPRESIANO Catasto dei Fabbricati Sezione C Foglio 1 Mappale 73,

Per l'intero:

sub 23 Categoria A/2 Classe 1 Vani 5,5 RC 411,87 - Via Francesco Baracca 36 Piano 2.

sub 10 Categoria C/6 Classe 4 MQ 20 RC 41,32 - Via Francesco Baracca Piano S1

Per la quota di 67,505/1000

Sub 1 Via Francesco Baracca, p. T - B.C.N.C Area scoperta di mq 922

Sub 2 Via Francesco Baracca, p. 3 - B.C.N.C Lastrico solare di mq 117



Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati dal N° 03 al N° 06).

Ai beni in oggetto ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge compete la quota di 67,505 di proprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice civile.

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 8 aprile 2023 Rep. n° 1860 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04 maggio 2023 Registro Generale n° 16.169 e Registro Particolare n° 11.570.

**Si segnala che non è stata pignorata la quota di 67,505/1000 dei beni comuni non censibili.**

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

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

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero immobile è realizzato sul mappale 73 il quale confina da Ovest con un canale e poi in senso orario con via Francesco Baracca (Mn 653 – 652) ed il Mn 1111 (allegato n° 04).

L'appartamento sub 23 al piano secondo confina con muri perimetrali del fabbricato e poi in senso orario con vano scale e unità di terzi.

Il garage sub 10 al piano interrato confina sul lato nord con i muri perimetrali del fabbricato, e poi in senso orario unità di terzi, corridoio comune e proprietà di terzi, salvi altri e più precisi confini.



#### **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.

La proprietà in oggetto comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e, nello specifico, tutte le servitù a favore e a carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile.

Il sottosuolo, i muri e i solai, sia comuni che in proprietà esclusiva, di tutto il complesso immobiliare, sono attraversati da impianti tecnologici a servizio dell'intero complesso.

Pertanto, le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fruiscono e sono gravate, unitamente alle altre unità immobiliari, di reciproche servitù di installazione sotterranea e terminali esterni, di impianti tecnologici quali telefono, energia elettrica, acquedotto, gas, fognature bianche e nere e quant'altro fosse in futuro utile e necessario. Ne consegue che la parte aggiudicataria, dovrà impegnarsi a consentire l'accesso al personale preposto per l'ispezione, la manutenzione o sostituzione dei già menzionati servizi.

In data 02 febbraio 2024, è stato contattato tramite mail l'amministratore del condominio, il rag. Moreno Dalle Mule, al quale sono state richieste le informazioni necessarie al fine della valutazione (allegato N° 23).

Un primo sollecito telefonico è stato effettuato in data 28 maggio 2024, un ulteriore sollecito è stato inviato con mail PEC in data 04 giugno 2024 (allegato N° 24).

L'amministratore, tramite mail del 11 giugno 2024 (allegato N° 25), ha inviato parte delle informazioni richieste in merito alle spese condominiali rimaste insolute attinenti agli immobili oggetto di valutazione a carico della ditta esecutata, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali (allegati N° 27 e N° 28).

Lo stesso giorno ho richiesto telefonicamente la documentazione mancante.



Il giorno 13 giugno 2024 ha inviato tramite mail (allegato N° 26) il bilancio consuntivo dal 01/04/23 al 31/03/2024 e quello preventivo dal 01/04/2024 al 31/03/2025 (allegati N° 29 e N° 30).

Il condominio "AI CANALI" è disciplinato dalle norme contenute nel Regolamento di Condominio (allegato N° 27).

Dalla lettura delle Tabelle Millesimali si rileva che le due unità immobiliari in oggetto hanno diritto alla comproprietà, per la complessiva quota indivisa di 67,505/1000 (sessantasette virgola cinquecentocinquante millesimi), riferiti all'appartamento sub 23 per 54,426/1000 (cinquantaquattro virgola quattrocientoventisei millesimi) e riferiti al garage sub 10 di 13,079/1000 (tredici virgola settantanove millesimi) sulle parti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta e su quanto previsto nel Regolamento di Condominio e dall'articolo 1117 del Codice civile. Inoltre, risulta che le due unità immobiliari hanno diritto alla comproprietà per la quota indivisa di 86,794/1000 (ottantasei virgola settecentonovantaquattro millesimi) sul vano scale comune dell'edificio di cui fanno parte, la cui manutenzione è a loro carico per la quota indivisa di 87,444/1000 (ottantasette virgola quattrocentoquarantaquattro millesimi) (allegato N° 28).

L'ammontare delle spese sostenute relative alla gestione per il periodo dal 01/04/2023 al 31/03/2024 era di € 988,90 (allegato N° 29).

L'ammontare delle spese preventivate relative alla gestione per il periodo dal 01/04/2024 al 31/03/2025 è di euro 621,80 (allegato N° 30).

L'ammontare delle spese condominiali a cui l'aggiudicatario è tenuto al pagamento è di € 1.610,70 oltre ad € 2.852,09 per la finitura facciate (allegato N° 31), intervento deliberato ed in fase di ultimazione, per un importo complessivo di € 4.462,79 (allegato N° 32).

Il debito maturato precedentemente al 31 marzo 2023 ammonta ad € 5.885,96, non può essere addebitato all'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, l'aggiudicatario dovrà concorrere per la quota millesimale di 67,505/1000.



Alla data di risposta dell'amministratore vi sono delibere approvate per lavori straordinari di tinteggiatura delle facciate i cui lavori sono in corso ed è prevista l'ultimazione nel mese di giugno.

Le spese condominiali delle annualità non pagate, da porre a carico dell'aggiudicatario, sono indicate e detratte sia dal valore di mercato sia dal prezzo a base d'asta proposto.

In conclusione, l'eventuale aggiudicatario dovrà estinguere il debito riguardo le spese non pagate nel biennio antecedente all'aggiudicazione, oltre ad eventuali maggiori somme dovute a variazioni del bilancio o a lavori straordinari deliberati nel frattempo, oltre a quelli già approvati.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, a mio avviso possono attestarsi mediamente circa a 700,00 euro annuali.

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

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

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

Catastalmente intestata a:

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

Pervenuto tramite atto di compravendita in data 28 dicembre 2020 Repertorio N° 64.242 e Raccolta N° 14.337 del notaio Dottoressa Francesca Ghilardi Notaio in Spresiano, registrato a Treviso in data 12 gennaio 2021 al n° 668 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 gennaio 2021 Registro Generale n° 805 e Registro Particolare n° 579 (allegato n° 40).



## 1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo successivo all'acquisto (allegati dal n° 38 al n° 39), 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° 41 al n° 44).

### 1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
04/05/2023	16169	11570	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 08/04/2023, n° 1860 di Rep. del Tribunale di TREVISO	[REDACTED]	Sez. C Foglio 1 MN 73 SUB 10-23		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

### 1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
02/08/22	31616	5520	Ipoteca giudiziale atto del 21 febbraio 2022 Rep. n. 420 del Tribunale di Treviso (Tv)	[REDACTED]	Euro 6.000,00	Euro 2.500,00	Sez. C Foglio 1 MN 73 SUB 10-23		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
15/12/22	49854	8726	Ipoteca giudiziale atto del 24 marzo 2022 Rep. n. 676 del Tribunale di Treviso (Tv)	[REDACTED]	Euro 5.500,00	Euro 2.623,97	Sez. C Foglio 1 MN 73 SUB 10-23		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1





Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
06/09/23	32782	4793	Ipoteca Amministr. atto del 30 agosto 2023 Rep. n. 4552 dell'Agenzia Entrate Riscossione di Roma (RM)	Agenzia Entrate Riscossione con sede a ROMA (RM) c.f. 13756881002	Euro 204.792,78	Euro 102.396,39	Sez. C Foglio 1 MN 73 SUB 10-23		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

### 1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

## 1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione ubicato nella località Visnadello, a sud del comune di Spresiano fa parte del condominio "AI CANALI" composto da negozi e alloggi oltre ai relativi garage, accessibile direttamente da Via Francesco Baracca.

L'immobile è un appartamento al piano secondo e un garage al piano interrato, come indicato nel rilievo (allegato n° 08). Il fabbricato è stato costruito nei primi anni Ottanta.

La pianta dell'edificio è di forma regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 18,50 x 17,70.

### 1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione ha una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 86,75 circa, due poggianti di m<sup>2</sup> 7,81 e di m<sup>2</sup> 7,77, ed al piano interrato un garage di m<sup>2</sup> 22,72. 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> 102,43.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>RAPPORTO</b>	<b>SUP.COMM.</b>
<b>S1</b>	86,75	1,00	86,75
<b>BALCONE</b>	15,58	0,30	4,67
<b>GARAGE</b>	22,72	0,50	11,36
<b>TOTALE</b>	125,05		102,78

Dall'area comune si accede al vano scala comune e da qui all'appartamento posto al piano secondo. L'immobile è composto da soggiorno con superficie interna netta di m<sup>2</sup> 29,33, cucina di m<sup>2</sup> 10,92, disimpegno della zona notte di m<sup>2</sup> 1,93, un bagno di m<sup>2</sup> 5,25, un altro bagno di m<sup>2</sup> 2,78, una camera di m<sup>2</sup> 14,52, una camera di m<sup>2</sup> 10,19, un poggiolo di m<sup>2</sup> 7,22 ed un altro di m<sup>2</sup> 7,18. Al piano interrato è presente il garage di m<sup>2</sup> 19,50.

#### **1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE**

**Strutture verticali:** le strutture portanti probabilmente sono costituite da pilastri e travi formanti telai spaziali in c.a. controventati da muratura intonacata e tinteggiata, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità ed incastrati al piano interrato in strutture di fondazione continue, in conglomerato cementizio armato, poste su magrone, sulle quali poggia la struttura portante interrata che è costituita da pilastri, setti e muri contro terra in c.a. La muratura esterna è di spessore limitato, presumibilmente priva di qualsiasi isolamento termico, inoltre si evidenzia che diversi corpi scaldanti sono stati posti in nicchia sotto le finestre riducendo ulteriormente lo spessore del muro con conseguente dispersione termica.

I divisori interni sono in mattoni forati e intonacati di spessori variabili.

**Solai:** i solai presumibilmente sono in laterocemento del tipo a travetto tralicciato con interposte in laterizio e cappa in conglomerato cementizio armato. Il solaio fra il piano terra e l'interrato è in lastre tipo Predalles. Tutti i solai poggiano su travi o murature e si ipotizza siano provvisti di adeguata armatura di ripartizione.



Il soffitto dell'appartamento è impregnato d'acqua con ampie chiazze di muffa.

**Controsoffitti:** non vi sono controsoffitti;

**Tetto:** parte del tetto è un lastrico solare adibito a stenditoio comune, pavimentato con quadrotti di cemento e ghiaino lavato, molto rovinati, che poggiano sul solaio dell'ultimo piano. Parte è la copertura a falde inclinate della mansarda, con manto di copertura in tegole, lattoneria e pluviali in lamiera verniciata.

**Scale:** le scale interne in c.a. sono rifinite con intonaco, i pianerottoli e gli scalini sono rivestiti con lastra di marmo priva di antisdrucchiolo, il corrimano ed il parapetto sono in legno su struttura metallica.

**Pavimenti:** Il pavimento dell'appartamento in oggetto è in laminato prefinito ad esclusione del bagno e del servizio dove è in ceramica e nei pogglioli dove è in gres.

Il pavimento si è sollevato in qualche punto a causa dell'acqua penetrata nell'appartamento.

Il pavimento del garage e della corsia di manovra è in calcestruzzo liscio, la rampa è in calcestruzzo lavorato.

**Davanzali:** i davanzali sono una lastra di pietra di esile spessore. I davanzali pongono in contatto diretto l'esterno con l'interno. Le soglie delle portefinestre sono rovinate/rotte.

**Poggioli:** i parapetti dei poggioli sono in calcestruzzo hanno un'altezza di cm 97 leggermente inferiore a quella minima stabilita dalle norme di sicurezza. Manca la certificazione riguardante la resistenza alla spinta di 200 kg/m, più un margine di sicurezza del 50%, prova a spinta reale di 300 kg/m per metro. È comunque consigliabile eseguire un test diretto in cantiere.

**Rivestimenti:** le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, internamente con tempera ed esternamente con materiale resino-plastico, degradato in qualche punto. Nel bagno e nel wc le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa cm 120. Ci sono ampie chiazze di muffe e distacco della tinta probabilmente a causa dell'umidità principalmente per infiltrazioni di acque meteoriche e carenza dell'isolamento nei ponti termici.



**Serramenti:** i serramenti esterni dell'appartamento sono composti da porte e finestre di legno verniciate con vetrocamera molto sottile, protetti da avvolgibili in pvc, che necessitano di manutenzione/sostituzione in quanto danneggiati. La finestra del garage è all'interno di una bocca da lupo che la protegge esternamente, è in metallo con vetro.

Il portoncino d'ingresso, dal vano scale all'appartamento, è antintrusione.

Le porte interne sono tutte in legno multistrato impiallacciato tinteggiate bianche, senza finiture di pregio, qualcuna è rovinata dall'umidità presente all'interno dell'appartamento.

Il portone d'ingresso al vano scale comune è in metallo con vetrate.

Il portone del garage è in lamiera con apertura manuale.

**Accessibilità:** L'appartamento attualmente non risponde ai criteri di accessibilità essendo al secondo piano su vano scala privo di ascensore, inoltre è da adeguare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari.

### 1.7.3. IMPIANTI

**Impianti:** impianti non sono conformi alle norme attuali, vista l'epoca costruttiva dell'edificio, sono stati certificati secondo la normativa vigente al rilascio del permesso di abitabilità.

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

**Riscaldamento:** L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'impianto è collegato ad una caldaia della ditta Beretta modello CIAO S 24 CAI della potenza nominale di kW 26,70, la quale è posta internamente all'appartamento ed è allacciata alla rete di distribuzione del gas metano, produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità.

Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con radiatori.

**Condizionamento:** è presente l'unità interna nel disimpegno della potenza sconosciuta.



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

**Elettrico:** L'impianto elettrico è dotato d'interruttore magnetotermico termina con frutti inseriti in placche di pvc, è presente anche l'impianto citofonico. Ad avviso dello scrivente, l'impianto presenta diverse criticità, per le infiltrazioni d'acqua e perché mancano le lampade d'emergenza ed è sprovvisto di certificato di conformità. Pertanto, sarà necessario verificare la rispondenza dello stesso alla normativa vigente e adeguarlo ove necessario, appurando eventuali alterazioni nel tempo.

**Bagni:** Il bagno principale è dotato di finestra ed è composto dai seguenti sanitari: lavabo, water, bidet, doccia. Il servizio ha lavabo, water e attacco lavatrice.

#### 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 Spresiano, 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, per il quale molto



probabilmente è necessario il libretto d'impianto il cui costo per il controllo della caldaia e la compilazione dello stesso si può presumere di importo complessivo pari ad ulteriori € 122,00.

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

A mio avviso la prestazione energetica dell'appartamento presumibilmente è molto bassa, perché verosimilmente dovrebbe ricadere fra la categoria F e la categoria G.

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

L'immobile è in discreto stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo una manutenzione straordinaria generale ed eventuali riparazioni necessarie.

#### **1.7.6. AREA**

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m<sup>2</sup> 1363 catastali.

L'appartamento non dispone di un'area ad uso esclusivo.

L'area adibita a parcheggio a ridosso di via Francesco Baracca è asfaltata, i percorsi pedonali sono in cemento con ghiaino lavato e due aiuole. Nel retro i percorsi pedonali sono in cemento con ghiaino lavato, la porzione a nord sopra i garage è pavimentata con mattoni di calcestruzzo (Betonelle), la porzione residua è destinata ad area verde.

La recinzione presente è con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica.

L'accesso carraio è con cancello comandato elettricamente.

Il cancello pedonale è dotato di elettroserratura, attualmente non funzionante.

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



## **1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.**

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

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Spresiano è dotato di Piano di Assetto del Territorio Comunale (PAT), la cui approvazione è avvenuta ai sensi dell' art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, con decreto n. 115 del 03/06/2019 del Presidente della Provincia di Treviso, pubblicato sul BUR Veneto n. 63 del 14 giugno 2019, entrato in vigore il 29/06/2019.

Il Piano degli Interventi, quale strumento urbanistico pianificatorio operativo per il governo del territorio è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 15/06/2021, ad oggetto: “Prima variante generale al Piano degli Interventi – Adozione” è stata adottata la prima variante generale al Piano degli Interventi (PI).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2022, ad oggetto: “Piano degli interventi (PI). Controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed approvazione della Variante Generale al Piano degli Interventi ai sensi dell’art.18, comma 2, della l.r. 23 aprile 2004, n.11 e s.m.i.” è stata approvata la prima variante generale al Piano degli Interventi (PI).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 15/06/2022, è stata adottata la Variante n.3 al P.I. – variante normativa. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 21/12/2023, è stata approvata la Variante n.3 al Piano degli Interventi (P.I.) – variante normativa.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative gli immobili sono classificati in Centro Storico - zona “TS” zone Tessuti Storici i cui interventi possibili sono specificati negli articoli n° 59 e n° 60 delle N.T.O. (allegati n° 10, 11, 12, 13 e n° 14).

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



## 1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

### 1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 2 febbraio 2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 15. I documenti sono stati consegnati il giorno 27 febbraio 2024.

Lo stesso giorno ho richiesto un'integrazione, inviata il giorno seguente.

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

- 1) La proprietà originaria ha presentato in data 29 luglio 1980 la richiesta di concessione edilizia per i lavori di costruzione di fabbricato residenziale e commerciale. Il sindaco del Comune di Spresiano, dopo aver acquisito il parere n° 19 della commissione edilizia in data 15 settembre 1980, ha rilasciato in data 22 gennaio 1981 la concessione edilizia, pratica n° 161/80 (allegato n° 16).
- 2) La proprietà originaria ha presentato in data 03 dicembre 1981 la richiesta di concessione edilizia per variante in corso d'opera di fabbricato residenziale e commerciale. Il sindaco del Comune di Spresiano, dopo aver acquisito il parere n° 1 della commissione edilizia in data 06 gennaio 1982, ha rilasciato in data 12 luglio 1982 la concessione edilizia, pratica n° 234/81 (allegato n° 17).
- 3) Al termine dei lavori la ditta originaria ha richiesto il certificato di abitabilità. Il sindaco del Comune di Spresiano in data 15 luglio 1982 ha rilasciato il permesso di abitabilità e agibilità n° 161/80 e n° 234/81 protocollo n° 3436 (allegato n° 18).
- 4) In data 03 marzo 2021 l'esecutata ha presentato la comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) per manutenzione straordinaria (allegato n° 19).





### **1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE**

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

Dall'esame della documentazione emergono alcune difformità edilizie:

- a) Sono presenti lievi modifiche interne dell'abitazione che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.
- b) I terrazzi sono più larghi e più lunghi.

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

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino.

L'Amministrazione Comunale di Spresiano, 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 Centro Storico - zona "TS" zone Tessuti Storici si deduce la seguente valutazione.

La difformità riscontrate nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, e nel caso di specie la tolleranza è fino al 5%, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1, 1-bis e 2 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.”*

*“1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, 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 i limiti:*

*d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.*

*“2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”*

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate contestualmente alla presentazione di pratiche edilizie da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche e quant'altro, ammonta approssimativamente ad euro 1.100,00, oltre a cassa ed IVA.

Qualora il Comune richieda documentazione tecnica relativa alle difformità di carattere strutturale dell'unità immobiliare sarà necessario adempiere al comma 3-bis dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 3-bis. *Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione*



*dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.*

L'importo delle spese tecniche relative a tale adempimento allo stato attuale non è presumibile poiché i professionisti hanno richiesto maggiori delucidazioni in materia per rispondere alle esigenze normative.

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che 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, alla luce delle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la



natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Il sottoscritto in data 2 febbraio 2024 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 (all. n° 20).

Il giorno 06 marzo 2024 l'ufficio di Treviso comunicava che **non è stato possibile** individuare contratti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura (allegati n° 21 e n° 22).

In data 2 febbraio 2024 ho richiesto al comune di Spresiano 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° 33). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 30 maggio 2024 si



sollecitava con PEC una risposta, nuovamente sollecitata con mail in data 11 giugno 2024, ulteriormente sollecitata con PEC in data 21 giugno 2024, l'ultimo sollecito con mail in data 26 giugno 2024 (allegato n° 34), oltre a numerosi solleciti telefonici.

La dichiarazione del comune di Spresiano in data 27 giugno 2024, inviata tramite mail (allegato n° 35), ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo (allegato n° 36).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dal soggetto 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 Spresiano 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 appartamento di 4 vani (quadrilocale o quadrivano), sito in Appartamento Via FRANCESCO BARACCA, 36 - 31027 - SPRESIANO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale, in condominio, usato in buono stato di manutenzione.



**Descrizione catastale Sezione C, Foglio di Mappa N° 1, Mappale N° 73 Sub 10-23.**

**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, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;



- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

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

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

### Riassunto consistenza

**Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	86,75	1,00	86,75
Superficie balconi	SUB	15,58	0,30	4,67
Superficie garage	SUG	22,72	0,50	11,36
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>125,05</b>		<b>102,78</b>

### Consistenza per il Piano Interrato

<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>
	22,72	SUG	0,50	11,36
<b>Totale per piano</b>	<b>22,72</b>			<b>11,36</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>
	86,75	S1	1,00	86,75
	15,58	SUB	0,30	4,67
<b>Totale per piano</b>	<b>102,33</b>			<b>91,42</b>





## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	1	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	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente



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

### Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	90	m
Distanza dal centro storico	DIS	90,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	160,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	1,30	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	3,50	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	14,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	150,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	230,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	13,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	400,00	m

### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	47,00	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	1	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente



**Vincoli**

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

**Lotto edificabile - edificato**

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



Classe acustica della zona	CLU	3	
			1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali
Alberi di alto fusto	AAF	0	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 dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 10.000,00 da 2 a 5 = 30.000,00 da 3 a 5 = 20.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1981	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	40	n.	
Numero di appartamenti	NUA	11	n.	
Numero di bagni	NBG	/	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	//	m	
Classe energetica	CED	2	1=G 2=F 3=E 4=D	



del fabbricato			5=C 6=B 7=A 8=A+
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	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	1	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	1	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	1	0=assente 1=presente	-



**Fabbricato Impianti**

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



**Unità**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>P. marg. (€)</b>
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Vani totali	VAT	8	n.	
Vani principali	VAN	4	n.	
Vani accessori	LOC	4	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	€ 15.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	1,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	3	n.	
Numero di balconi	NBL	2	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	3	1=min 2=med 3=max da 2 a 3 =	10.000,00
Livello di piano	LIV	2	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	1	n.	
Numero aperture	APE	5	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	2	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	
Numero di affacci	AFF	2	n.	





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

### Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	1	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	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	0	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	1	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirapPRA		0	0=assente 1=presente

**Caratteristiche Superficiali**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Superficie principale	S1	86,75 m <sup>2</sup>		1,00
Superficie balconi	SUB	15,58 m <sup>2</sup>		0,30



Superficie garage autorimessa	SUG	22,72 m <sup>2</sup>	0,50
Superficie commerciale	SUP	102,4 m <sup>2</sup>	

### Auto

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

### Tipologiche

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



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

### Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	PROPRIETARIO	
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			
Tipo di contratto	TCT	//	(descrizione libera)
Canone annuo	CNN	//	€/anno
Deposito cauzionale	DPC	//	€
Data inizio contratto di locazione	DOL	//	data
Stato locativo al rogito	SLR	occupato dal proprietario	

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	11/06/2024	giorno/mese/anno	-0,003
Data costruzione	DCO	1981	anno/i	- 0,020



## SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via FRANCESCO  
BARACCA, 36 - 31027 - SPRESIANO (TV)**

### Denominazione

**Classificazione** Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)

**Destinazione** Residenziale privata

### Localizzazione

**Comune** SPRESIANO

**Provincia** TV

**Zona** VISNADELLO

**Provincia** TV

**Posizione** Periferica in frazione

### Tipologia immobiliare

**Tipologia** Fabbricato o edificio urbano

**Tipo categoria Usato**

**Proprietà** In condominio con altre unità.

**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile

**Dimensione unità** Medio piccola

### Tipologia edile

**Edificio** Appartamento

### Indice SuperficiarioRapporto

### Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	102,78/102,78	100,00
Superficie principale	S1/SUP	86,75/102,78	84,40
Superficie balconi	SUB/SUP	15,58/102,78	15,16
Superficie garage	SUG/SUP	22,72/102,78	22,11



**Mercato**

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

**Prezzo**

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



## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in SPRESIANO (TV) - VISNADELLO, Via FRANCESCO BARACCA, 36, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

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

La data di stima è martedì 11/06/2024.

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

## COMPARABILI

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

**Appartamento - VISNADELLO - Via FRANCESCO BARACCA, 8 - SPRESIANO (TV) –**

### Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	70,03 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	24/01/2024
<b>Prezzo</b>	58.000,00 €



**Appartamento VISNADELLO - Via FRANCESCO BARACCA, 218 - SPRESIANO (TV) -****Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	68,13 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	16/02/2022
<b>Prezzo</b>	80.000,00 €

**Appartamento VISNADELLO - Via GRITTI - SPRESIANO (TV) -****Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	86,91 m <sup>2</sup>
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	04/05/2023
<b>Prezzo</b>	82.000,00 €

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





## MARKET COMPARISON APPROACH

**LOTTO 01 - Appartamento - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via  
FRANCESCO BARACCA, 36 - 31027 - SPRESIANO (TV)**

**Stima a Market Comparison Approach.**

### **Caratteristiche immobiliari**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie posto auto scoperto (SPS):** La superficie posto auto scoperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie esterna esclusiva (Se):** La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m<sup>2</sup>;



• Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM): La caratteristica qualità della manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado percepito del livello di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Max	La qualità dello stato di manutenzione è ottima e tale da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo	3
Med	La qualità dello stato di manutenzione dell'unità è accettabile, sono presenti contenuti fenomeni di degrado che necessitano di ordinari interventi di ripristino.	2
Min	La qualità dello stato di manutenzione dell'unità è molto scadente in quanto richiede un organico intervento di ripristino delle originarie funzionalità.	1

#### **Altre caratteristiche (coeteris paribus)**

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



<b>TABELLA DATI</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>	<b>Subject</b>
Prezzo totale (PRZ) €	58.000,00	80.000,00	82.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/01/2024	16/02/2022	04/05/2023	11/06/2024
Data costruzione (DCO) anno/i	2001	2004	2001	1982
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	52,75	54,25	76,43	86,75
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	0,00	4,76	4,52	15,58
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	27,16	19,91	18,25	22,72
Superficie posto auto scoperto (SPS) m <sup>2</sup>	0,00	12,50	0,00	0,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	37,0	0,0	0,0	0,0
Qualità manutenzione unità imm. (QTM)	2	3	2	3



### TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,003
Data costruzione	-0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie posto auto scoperto	0,200
Superficie esterna esclusiva	0,100
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.000,000

### RAPPORTI DI POSIZIONE

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



### **Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali**

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

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

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

$$p_A(S1) = 58.000,00 * 1,00 / 70,03 = 828,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 80.000,00 * 1,00 / 68,13 = 1.174,23 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 82.000,00 * 1,00 / 86,91 = 943,50 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.174,23 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 828,22 €/m<sup>2</sup>

### **Analisi prezzi marginali**

#### **Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,003 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 58.000,00 * (-0,003) / 12 = -14,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 80.000,00 * (-0,003) / 12 = -20,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 82.000,00 * (-0,003) / 12 = -20,50 \text{ €/mese}$$



### **Prezzo marginale della caratteristica Data costruzione (DCO)**

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

$$[i(\text{DCO})] = -0,020 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 58.000,00 * (-0,02) = 1.160,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 80.000,00 * (-0,02) = 1.600,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DCO}) = 82.000,00 * (-0,02) = 1.640,00 \text{ €/anno}$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)**

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica  $i(\text{S1})$ .

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 828,22 * 1,00 = 828,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 828,22 * 1,00 = 828,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 828,22 * 1,00 = 828,22 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:



$$p_A (\text{SUB}) = 828,22 * 0,30 = 248,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUB}) = 828,22 * 0,30 = 248,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 828,22 * 0,30 = 248,47 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 828,22 * 0,50 = 414,11 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 828,22 * 0,50 = 414,11 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 828,22 * 0,50 = 414,11 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)**

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

$$[i(\text{SPS})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPS}) = 828,22 * 0,20 = 165,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPS}) = 828,22 * 0,20 = 165,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPS}) = 828,22 * 0,20 = 165,64 \text{ €/m}^2$$



### Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 828,22 * 0,10 = 82,82 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 828,22 * 0,10 = 82,82 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 828,22 * 0,10 = 82,82 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Qualità della manutenzione generale dell'unità immobiliare (QTM)

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{SMF})]$	Modalità di stima
2 (Medio)	3 (Massimo)	10.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{QTM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{QTM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{QTM}) = 10.000,00 \text{ €}$$





## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
Data (DAT) €/mese	-14,50	-20,00	-20,50
Data costruzione (DCO) €	1.160,00	1.600,00	1.640,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	828,22	828,22	828,22
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	248,47	248,47	248,47
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	414,11	414,11	414,11
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m <sup>2</sup>	165,64	165,64	165,64
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	82,82	82,82	82,82
Qualità della manutenzione dell'unità immob. (STM) €	10.000,00	0,00	10.000,00



## TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
<b>Prezzo totale (PRZ)</b>		<b>58.000,00</b>		<b>80.000,00</b>		<b>82.000,00</b>
Data (DAT)	(0-5)	72,50	(0-28)	560,00	(0-13)	266,50
Data costruzione (DCO)	(1982-2001)	-22.040,00	(1982-2004)	-35.200,00	(1982-2001)	-31.160,00
Superficie principale (S1)	(86,75-52,75)	28.159,48	(86,75-54,25)	26.917,15	(86,75-76,43)	8.547,23
Superficie balconi (SUB)	(15,58-0,00)	3.871,10	(15,58-4,76)	2.688,40	(15,58-4,52)	2.748,03
Sup. Posto Auto S. (SPS)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-12,50)	-2.070,55	(0,00-0,00)	0,00
Sup. esterna esclus. (Se)	(0,0-37,0)	-3.064,41	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Qualità manuten. (QTM)	(3-2)	10.000,00	(3-3)	0,00	(3-2)	10.000,00
<b>Prezzo corretto (PRZ)</b>		<b>73.160,02</b>		<b>74.058,65</b>		<b>74.252,84</b>

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



$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(74.252,84 - 73.160,02) * 100] / 73.160,02 = 1,49\% < 5\%.$$

## Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a  $(73.160,02 + 74.058,65 + 74.252,84) / 3 = 73.823,84$  €.

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 718,24.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 73.823,84.**

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 11/06/2024** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 73.823,84, 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	€ 73.823,84
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.409,10
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
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	€ 4.462,79
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 629,95
TOTALE DETRAZIONI	€ 6.823,84
VALORE RESIDUO	€ 67.000,00

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 1.409,10 per la regolarizzazione urbanistica, € 322,00 per la redazione dell'APE, € 4.462,79 per spese condominiali insolute e di € 629,95 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 6.823,84.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 656,72.

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 11/06/2024 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 67.000,00 (in lettere euro sessantasettemila/00).



### 1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

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

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

<b>DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA</b>					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato		€	73.823,84		
Rendita catastale		€	453,19		
Valore catastale		€	57.101,94		
Reddito presunto mensile		€	500,00		
Tempo presunto fra Stima ed					
Aggiudicazione (anni)			0,50		
Rilancio d'asta minimo		€	1.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata					
gestione % del Valore			5%		
<b>Acquisto al Libero Mercato</b>		<b>Acquisto all'Asta</b>		<b>Differenze</b>	<b>Incidenza</b>
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 1.476,48	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 1.476,48	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 2.214,72	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 2.214,72	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 6 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 3.000,00	€ 3.000,00	4,06%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 1.845,60	€ 1.845,60	2,50%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la rivalutazione prevista sia del 1% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	-€ 369,12	-€ 369,12	-0,50%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 1.000,00	€ 1.000,00	1,35%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo - vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 7.382,38	€ 7.382,38	10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 1.476,48	€ 1.476,48	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				<b>€ 12.120,62</b>	<b>16%</b>
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				<b>€ 61.703,22</b>	



<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 73.823,84
VALORE A BASE D'ASTA	€ 61.703,22
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.409,10
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
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	€ 4.462,79
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 9,33
TOTALE DETRAZIONI	€ 6.203,22
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 55.500,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 61.703,22.

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 € 1.409,10, la redazione dell'APE € 322,00, le spese condominiali insolute € 4.462,79 e l'arrotondamento € 9,33.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 539,97.

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 € 55.500,00 (in lettere euro cinquantacinquemilacinquecento/00) alla data di martedì 11 giugno 2024.



## 2.0. RIEPILOGO

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

**Il più plausibile prezzo a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un appartamento con garage:**

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

Catasto dei Fabbricati Sezione C Foglio 1 Mappale 73:

sub 23 Categoria A/2 Classe 1 Vani 5,5 RC 411,87 - Via Francesco Baracca 36 Piano 2.

sub 10 Categoria C/6 Classe 4 MQ 20 RC 41,32 - Via Francesco Baracca Piano S1

Per la quota di 67,499/1000

Sub 1 Via Francesco Baracca, p. T - B.C.N.C Area scoperta di mq 922

Sub 2 Via Francesco Baracca, p. 3 - B.C.N.C Lastrico solare di mq 117.

**È pari a € 55.500,00 (in lettere euro cinquantacinquemilacinquecento/00) equivalente ad € 539,97 al metroquadrato.**



### **3.0. 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.

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

1. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 110 su CD.

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

2. Vista Satellitare con Stradario.

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

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

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

7. Piante dello stato autorizzato.
8. Piante attuali dell'immobile.
9. Piante con indicazione delle difformità rilevate.

#### **3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

10. Estratto della Carta dei Vincoli in scala 1/10000.
11. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.





12. Estratto del Centro Storico in scala 1/2000.
13. Scheda del fabbricato.
14. Estratto delle N.T.O
15. Richiesta di accesso agli atti comunali.
16. Concessione edilizia del 22 gennaio 1981, pratica n° 161/80 ed elaborati grafici.
17. Concessione edilizia del 12 luglio 1982, pratica n° 234/81 ed elaborati grafici.
18. Permesso di abitabilità e agibilità.
19. Comunicazione inizio lavori asseverata del 03 marzo 2021 ed elaborato grafico.

### **3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI**

20. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
21. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
22. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
23. Richiesta all'amministratore del condominio del 02 febbraio 2024.
24. Mail PEC di sollecito in data 04 giugno 2024.
25. Mail dell'amministratore in data 11 giugno 2024.
26. Mail dell'amministratore in data 13 giugno 2024
27. Regolamento condominio
28. Tabelle millesimali.
29. Consuntivo spese dal 01/04/2023 al 31/03/2024.
30. Preventivo spese dal 01/04/2024 al 31/03/2025.
31. Delibera spese straordinarie.
32. Riepilogo spese non pagate.
33. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
34. Mail di sollecito al comune di Spresiano.



35. Mail del comune di Spresiano.
36. Dichiarazione del comune di Spresiano.
37. Planimetria comparabili.

### **3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

38. Visura per nominativo Esecutato 1.
39. Elenco Note Esecutato 1.
40. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 28 dicembre 2020 Repertorio N° 64.242 e Raccolta N° 14.337 del notaio Dottoressa Francesca Ghilardi Notaio in Spresiano, registrato a Treviso in data 12 gennaio 2021 al n° 668 serie 1T, trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 gennaio 2021 Registro Generale n° 805 e Registro Particolare n° 579).
41. Nota iscrizione Reg. Generale n° 31.616 e Reg. Particolare n° 5.520 del 02/08/2022.
42. Nota iscrizione Reg. Generale n° 49.854 e Reg. Particolare n° 8.726 del 15/12/2022.
43. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 16.169 e R.P. 11.570 del 04/05/2023.
44. Nota iscrizione Reg. Generale n° 32.782 e Reg. Particolare n° 4.793 del 06/09/2023.



#### 4.0. ALLEGATI SEPARATI.

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 76 pagine, di n° 44 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Paola TORRESAN per



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

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 01/07/2024 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 01/07/2024 è stata inviata:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- all'Agenzia delle Entrate - Riscossione per la provincia di Treviso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

- al custode IVG di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;

- all'esecutato 1 presso l'avvocato Eva Fratter di Treviso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: evafratter@pec.ordineavvocatitreviso.it.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 10 settembre 2024.

ALTIVOLE, lì 01 luglio 2024

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

