

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 5/2025

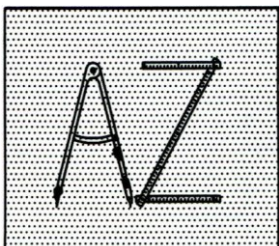
Promossa da: AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: ESECUTATO 1 +1

Giudice dell'Esecuzione:

Dottorssa TORRESAN PAOLA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

tel. 337/244825-0423/569382





SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	8
B.2. Fonti d'informazione	21
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	22
1.0.0. LOTTO N° 01	23
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	23
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	23
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	24
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	25
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	25
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	26
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	26
1.6.2. ISCRIZIONI:	27
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	27
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	28
1.7.1. SUPERFICI E DISTRIBUZIONE INTERNA.....	28
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	29
1.7.3. IMPIANTI.....	30
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	31
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	32
1.7.6. AREA.....	32



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	33
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	33
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	35
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	35
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	37
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	38
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	45
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	46
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	46
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	46
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	47
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	76
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	77
1.13.1 PREMESSA.....	77
1.13.2 APPLICAZIONE DEL CRITERIO PRUDENTE	77
2.0. RIEPILOGO	81
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	82
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	84



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 5/2025

UDIENZA del 1/04/2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. con avvocato Alessandro Romoli di Treviso.

Con l'intervento di:

Avvocato Michela SABATINI di Treviso (TV), quale curatrice dell'eredità giacente di esecutato 1

RE SILVANA con avvocati Fabio COCCO e Carlo SACCHET di Vicenza (VI).

SAMBUGARO CLAUDIO con avvocato Giuseppe SAPIENZA di Vicenza (VI) e

Edoardo GLORIA di Padova (PD).

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di TREVISO

Contro **ESECUTATO 1+1**.

Avvocato Michela SABATINI di Treviso (TV), curatrice dell'eredità giacente di esecutato 1.

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottoressa TORRESAN PAOLA**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, nominato Esperto Stimatore con provvedimento del 12 settembre 2025, notificato tramite e-mail lo stesso giorno, ha prestato giuramento nella medesima data.

L'incarico affidato consiste nella verifica e valutazione dei beni immobili pignorati, con



relazione scritta finalizzata a rispondere al quesito formulato.

L'Udienza è stata fissata per il giorno 1° aprile 2026 alle ore 10,40.

Il sottoscritto è tenuto ad inviare l'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, ovvero entro il 2 marzo 2026.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 22 settembre 2025, si sono svolte le seguenti attività peritali:

1. **Indagini catastali** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), al fine di acquisire informazioni ufficiali sugli immobili oggetto di valutazione.
2. **Richiesta di documentazione**, nello specifico:
 - Certificazione dall'Agenzia delle Entrate di Treviso dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, la quale in data 21 ottobre 2025 ha segnalato che c'era un contratto di locazione registrato presso l'ufficio di Venezia. Il giorno seguente ne ho chiesto copia, l'ufficio di Venezia in data 5 novembre 2025 ha trasmesso l'interrogazione dalla quale risulta che il contratto è stato risolto in data 1° novembre 2007.
 - Certificazione riguardante eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Mogliano Veneto. La risposta è pervenuta il 21 ottobre 2025.
 - Accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mogliano Veneto per verificare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile. Il primo accesso è avvenuto il giorno 23 ottobre 2025, il successivo accesso in data 30 ottobre 2025 per



acquisire la documentazione ed infine in data 13 gennaio 2026 per ottenere la documentazione completa.

- Al notaio l'atto di proprietà, che mi è stato inviato il giorno seguente.

3. **Accesso agli immobili e sopralluogo:**

- Il 27 novembre 2025, è stata concordata con il custode la data del sopralluogo, avvenuto il giorno venerdì 9 gennaio 2026 alle ore 10,00, presso l'immobile sito in Mogliano Veneto (TV), Via Carlo Pisacane n° 9.
- Durante il sopralluogo erano presenti il custode e l'Avvocato Michela SABATINI di Treviso (TV), curatrice dell'eredità giacente di esecutato 1.
- Sono stati verificati:
 - Le caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile;
 - Lo stato di manutenzione;
 - La conformità con le informazioni documentali.

4. **Ulteriori verifiche ed approfondimenti:**

- In seguito al primo sopralluogo, sono stati effettuati ulteriori rilievi per validare le informazioni raccolte e per individuare immobili comparabili al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile.
- Sono stati effettuati accessi presso il Comune di Mogliano Veneto per acquisire informazioni sulla destinazione urbanistica, autorizzazioni edilizie, agibilità e regolarità edilizia dell'immobile.
- Sono stati valutati eventuali abusi edilizi in base all'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.
- A fronte delle irregolarità riscontrate, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

5. **Visura ipotecaria e conclusioni:**



- In data 14 gennaio 2026, è stata eseguita una visura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare la presenza di eventuali gravami e rispondere in maniera circostanziata al quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione.

La stima dell'immobile verrà determinata tenendo conto delle evidenze raccolte e delle metodologie valutative previste dagli European Valuation Standards 2025 (EVS 2025).

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 dalla finalità per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), poiché ogni valutazione ha un proprio scopo pratico che ne determina le modalità, in relazione al complesso dei rapporti tra i soggetti coinvolti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene, in un dato momento e luogo, può quindi esprimere valori differenti, tanti quante sono le motivazioni pratiche che promuovono la valutazione.

Da tale postulato discendono i **criteri estimativi**, ovvero gli aspetti economici attraverso i quali può essere determinato il valore di un immobile.

Il quesito che mi è stato posto riguarda la determinazione del valore dell'immobile "**ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c.**", come modificato dalla Legge di conversione 6 agosto 2015, n. 132, del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, recante "*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*".

La norma prevede quanto segue:



“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.”

Le novità introdotte dalla norma sono, con evidenza, significative, sebbene non tutte attese né del tutto condivisibili. Analizziamole per punti:

1. Calcolo della superficie dell’immobile.

La previsione normativa, seppur apparentemente pleonastica per gli addetti ai lavori, assume rilevanza nel momento in cui richiama espressamente la necessità di determinare la **superficie commerciale**. Questa, come noto, è il parametro di riferimento per le stime di mercato, in quanto incorpora con specifici coefficienti di ponderazione (i cosiddetti “rapporti mercantili”) le superfici accessorie annesse o collegate all’unità principale.

Fornire tale specificazione risulta corretto, poiché consente di chiarire anche al cittadino non esperto il motivo per cui, nella stima di un immobile, la superficie effettiva possa differire da quella considerata ai fini valutativi.

2. Valore al metro quadrato e valore complessivo.

Questa parte della norma rappresenta, forse, l’aspetto più discutibile: la scelta di mantenere il parametro del valore al metro quadrato come riferimento principale nella stima. Ciò contrasta con quanto sostenuto da dottrina e prassi valutativa, sia nazionale che internazionale, secondo cui la



valutazione immobiliare non dovrebbe fondarsi su meri parametri convenzionali, ma su criteri analitici e riconosciuti a livello tecnico.

Basti citare, a supporto, gli **IVS (International Valuation Standards)**, gli **EVS (European Valuation Standards)**, il **Red Book (RICS)**, il **MOSI – Manuale Operativo Stime Immobiliari** (Agenzia del Territorio), il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** (TecnoBorsa), e la normativa **UNI 11558:2014** e **UNI 11612:2015**, che promuovono l'applicazione di approcci metodologici quali il **market comparison approach**, l'**income approach** e il **cost approach**.

Il timore è che l'indicazione normativa venga intesa in senso riduttivo, portando l'attività peritale verso una stima "convenzionale" e non scientifica. È auspicabile, invece, che il perito giudiziario operi una reale analisi di mercato, selezionando immobili comparabili per:

- localizzazione,
- destinazione d'uso,
- tipologia edilizia,
- forma e dimensione dell'immobile,
- dinamiche di domanda e offerta,
- livello dei prezzi e numero degli scambi,
- rapporti mercantili ricorrenti.

3. Adeguamenti e le correzioni della stima.

Vengono richiesti correttivi analitici per tenere conto di fattori incidenti sul valore dell'immobile, come:

- assenza della garanzia per vizi occulti,
- stato manutentivo e d'uso,
- stato di possesso,
- eventuali irregolarità urbanistiche,



- oneri giuridici non eliminabili,
- spese condominiali insolite.

Tali elementi sono in parte già presenti nei quesiti di cui all'art. 173-bis c.p.c. e costituiscono oggi parte integrante dell'attività peritale negli uffici esecuzioni immobiliari.

4. Indicazioni giurisprudenziali e prassi operative

Secondo le note del Tribunale di Treviso, si chiarisce che:

1. Il “**valore di stima**” corrisponde al **valore di mercato**.
2. Il “**valore di vendita forzata**” è il risultato della stima depurata di elementi come la garanzia per vizi, con una riduzione media del **20%**, estensibile fino al **25-30%** per favorire la vendita. Spetta comunque al perito stimatore valutare la percentuale di abbattimento più congrua in relazione alla concreta collocabilità del bene.

È importante precisare che il **valore di vendita forzata** (*forced sale value*) non è una base di valutazione autonoma, bensì una **descrizione delle condizioni di vendita**, caratterizzate da:

- impossibilità di attuare un marketing appropriato,
- pressione sulla parte venditrice,
- necessità di tempi di realizzo contenuti.

Come affermato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (TecnoBorsa, VI edizione) al capitolo 3 punto 2.13, pagina 55:

“Il termine <<vendita forzata>> (Forced sale): è spesso usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e, pertanto, gli è preclusa la possibilità di attuare un'adeguata attività di marketing per il periodo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Questo dipende dalla natura della pressione esercitata sul venditore. [...] La vendita forzata non costituisce una base di valore né un



obiettivo distinto di misurazione del valore, bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo l'iter della vendita, ovvero il trasferimento dell'asset."

Determinazione del valore di mercato

Il valore complessivo o valore di mercato rappresenta un presupposto fondamentale per la successiva determinazione del **prezzo a base d'asta**.

Tale valore deve essere inteso secondo la definizione riportata al **Capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – TecnoBorsa, VI edizione**.

Definizione EVS - Valore di mercato: prezzo stimato tra acquirente e venditore consapevoli, **in assenza di costrizioni**. EVS 2025, Capitolo 3, Pag. 33

L'adozione di questo criterio valutativo da parte del perito deriva dall'incarico ricevuto, che prevede espressamente l'applicazione dei principi internazionalmente riconosciuti.

Secondo quanto stabilito dagli **International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è definito come:

"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore entrambi consenzienti, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 30.1)

Questa definizione si fonda su alcuni presupposti essenziali:

- l'immobile è offerto in vendita per un periodo di tempo adeguato su un mercato aperto e concorrenziale;
- compratore e venditore agiscono nel proprio interesse (principio edonistico);
- entrambi sono bene informati (principio di trasparenza), indipendenti e prudenti;



- non sono incluse nel valore di mercato le spese accessorie alla transazione (atti notarili, imposte, visure, commissioni di intermediazione, ecc.);
- si escludono elementi o condizioni particolari (es. finanziamenti agevolati, vendite con patto di locazione o concessioni speciali).

La definizione sopra citata corrisponde a quella riportata nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari – TecnoBorsa, VI edizione**, nonché a quella contenuta nella **Circolare 263 della Banca d'Italia** del 27 dicembre 2006 ("Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche", Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1), che recepisce la Direttiva Europea 2006/48/CE (Capital Requirements Directive).

Tale definizione è altresì coerente con quanto stabilito dal **Regolamento (UE) n. 575/2013** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, che definisce il valore di mercato all'articolo 4, paragrafo 1, lettera 76, come:

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

Questa definizione è stata ripresa al punto **R.1.2 del "Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"**, emanato il 6 dicembre 2024.

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

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

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:



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

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

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

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

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

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

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

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

questo punto richiede che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere errato o inappropriato. L'importo definito nella valutazione rifletterà lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data;



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

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

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

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

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

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

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

l'immobile dovrebbe essere promosso sul mercato attraverso le modalità più adeguate affinché possa essere compravenduto al miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile, secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di



mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

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

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

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

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

VALORE DI MERCATO

Base di Valore e riferimenti normativi.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato determinato mediante l'applicazione di un procedimento estimativo appartenente alla famiglia degli approcci orientati al mercato (Market Oriented Approach), e in particolare attraverso il Market Comparison Approach (MCA), noto anche come metodo del confronto di mercato, in conformità agli European Valuation Standards – 10^a Edizione 2025 e alle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI, edizione 2024).

Metodo di stima adottato – Market Comparison Approach

Tale scelta metodologica è motivata e giustificata:

- dagli **EVS 2025, Parte II – Valuation Methodology, Capitolo “The Comparative Method”**, che individuano il metodo comparativo come procedimento prioritario in presenza di un mercato sufficientemente trasparente;



- dalle **LG ABI 2024, Sezione N.1 – Metodo del confronto di mercato**, che indicano il MCA come metodo di riferimento qualora siano disponibili dati attendibili relativi a transazioni recenti.

Il procedimento estimativo si basa sul confronto sistematico tra l'unità immobiliare oggetto di stima e un insieme di immobili comparabili, caratterizzati da:

- omogeneità tipologica e funzionale;
- appartenenza al medesimo segmento di mercato;
- recenti negoziazioni a condizioni di libero mercato;
- prezzi di compravendita noti, verificabili e attendibili.

Procedura di comparazione e criteri di aggiustamento

Il procedimento estimativo è stato sviluppato attraverso:

- la **rilevazione e selezione dei dati reali di mercato**, opportunamente verificati;
- l'analisi delle **caratteristiche tecnico-economiche** degli immobili comparabili;
- il confronto sistematico con l'unità oggetto di stima.

Il confronto è stato realizzato mediante un **processo strutturato di aggiustamento dei prezzi di mercato osservati**, volto a neutralizzare le differenze riscontrabili tra i beni comparabili e l'immobile stimato, con riferimento, a titolo esemplificativo, a:

- localizzazione e contesto urbano;
- superficie e distribuzione;
- stato manutentivo e qualità edilizia;
- dotazioni, pertinenze ed epoca di costruzione.

Gli aggiustamenti riflettono i **prezzi marginali delle singole caratteristiche**, nella misura in cui esse trovano un riscontro effettivo nel mercato, secondo un **criterio prudente**, come richiesto dagli EVS 2025 e dalle LG ABI.



Attendibilità del metodo e controllo del risultato

Il Market Comparison Approach risulta, nel caso di specie, **pienamente applicabile**, in quanto il mercato di riferimento presenta un numero sufficiente di transazioni comparabili recenti e attendibili.

Il metodo consente un elevato livello di:

- **trasparenza del procedimento;**
- **replicabilità del percorso logico;**
- **controllabilità del risultato stimato**, requisiti essenziali nell'ambito di una consulenza.

Attestazione di conformità EVS 2025 e LG ABI 2024

Il sottoscritto perito stimatore attesta che la metodologia estimativa adottata, i criteri di analisi applicati e le conclusioni di valore espresse nella presente perizia sono stati sviluppati in conformità agli European Valuation Standards – 10^a Edizione 2025 (EVS 2025) e alle Linee Guida ABI 2024 per la valutazione degli immobili, nel rispetto dei principi di indipendenza, competenza, prudenza, trasparenza e verificabilità richiesti in ambito giudiziario.

Determinazione del Prezzo a Base d'Asta – Considerazioni Tecniche

Il prezzo a base d'asta è determinato applicando al valore di mercato (Market Value) una serie di detrazioni riferite ai maggiori oneri e alle criticità procedurali che incontra un potenziale acquirente nell'ambito di una vendita forzata, rispetto a un'ordinaria compravendita sul libero mercato. Tale approccio è coerente con i principi cautelativi di stima e con i criteri prudenzialmente conservativi previsti, tra l'altro, nell'EVGN 2 "Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria" (EVS 2025, p. 157 e ss.).

In particolare, si considerano i seguenti elementi:

1. **Limitazioni alla possibilità di ispezione dell'immobile:**



La mancata o limitata possibilità di accesso e visione dell'immobile compromette il diritto dell'acquirente ad un'adeguata due diligence. Il breve preavviso e la durata limitata delle visite (generalmente pochi giorni prima dell'asta) non consentono una valutazione accurata delle condizioni del bene.

2. **Tempistiche incerte per il trasferimento della proprietà e del possesso:**

Non è possibile predeterminare in modo certo i tempi per l'adozione del decreto di trasferimento e per il conseguente rilascio del possesso effettivo all'aggiudicatario. Ciò genera un'incertezza temporale che incide negativamente sul valore.

3. **Assenza di garanzie legali sul bene:**

L'immobile è venduto "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", senza le garanzie per vizi occulti o difformità edilizie previste nelle vendite volontarie, con conseguente rischio potenziale per l'acquirente.

4. **Obsolescenza della stima tecnica:**

La perizia di stima è frequentemente redatta con ampio anticipo rispetto all'asta; pertanto, le condizioni del bene potrebbero essersi deteriorate, inficiando l'attualità del valore.

5. **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:**

Si considerano eventuali **gravami permanenti** (es. servitù, usi civici, diritti di terzi) non estinti dalla procedura esecutiva.

6. **Ribasso prudenziale per rilanci minimi:**

Ai fini della determinazione di un prezzo realistico di aggiudicazione, si applica una riduzione cautelativa pari ad almeno il 2-3% del valore di mercato, corrispondente ad alcuni potenziali rilanci (minimi) in sede d'asta.

7. **Assenza di un'attività di marketing competitiva:**

La vendita giudiziaria non prevede processi pubblicitari comparabili con quelli del libero mercato, riducendo la concorrenzialità e la trasparenza dell'offerta.



8. Limitato accesso al credito ipotecario:

Gli istituti di credito possono porre vincoli o limitazioni all'erogazione del mutuo per acquisti in asta, riducendo la platea degli acquirenti potenzialmente interessati.

9. Opposizione del debitore esecutato:

Il debitore può attuare atti o comportamenti ostruzionistici che ritardano l'esecuzione del rilascio dell'immobile, comportando costi e incertezze ulteriori per l'aggiudicatario.

10. Percezione negativa del mercato:

La diffidenza dell'opinione pubblica nei confronti delle aste immobiliari, spesso associate ad espropriazione forzata e conflitti giudiziari, riduce la domanda e incide negativamente sul valore percepito.

11. Finalità della stima cautelativa:

La riduzione del prezzo a base d'asta mira ad incrementare la competitività dell'offerta, agevolando l'aggiudicazione dell'immobile a un prezzo realistico e sostenibile.

Tale procedura di determinazione del prezzo a base d'asta rientra nella definizione di **Forced Sale Value** (EVS 1, par. 6, p. 42) e rappresenta una **special assumption** che, ai sensi degli EVS 2025, va adeguatamente motivata, documentata e distinta dal **Market Value**.

Citazione EVS 2025:

" Where special assumptions are made, they must be presented in the valuation report. If they are known before the valuation assignment, they are to be included in the terms of engagement as well" (EVS 1, p. 42).

""Qualora vengano formulate ipotesi particolari, queste devono essere presentate nella relazione di valutazione. Se note prima dell'incarico di valutazione, devono essere incluse anche nei termini dell'incarico". (EVS 1, p. 42).



B.2. Fonti d'informazione

Per l'applicazione del metodo estimativo prescelto, è stato necessario procedere a una serie di accertamenti e ricerche relative a compravendite recenti di immobili simili a quello oggetto della presente valutazione. Sono stati inoltre richiesti i prezzi correnti della zona ed effettuate le opportune verifiche di coerenza e attendibilità dei dati raccolti.

Fonti consultate: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2025) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS 10TH EDITION (2025) TEGOVA.
- TECNOBORSA (2025): *Codice delle valutazioni Immobiliari 6^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- GIOVANNI BATTISTA CIPOLOTTI e CARLO FRITTOLI (2021): *Procedure di valutazione immobiliare* DARIO FLACCOVIO Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^a Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza*.
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili*.
- ABI (2024): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- CSM (2021): *Linee guida esecuzione immobiliare – Aggiornamento*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esame dei beni oggetto del compendio, unitamente all'acquisizione di una serie di dati – opportunamente correlati con gli ulteriori elementi raccolti nel corso dell'indagine – ha condotto alla redazione della presente relazione.

Il bene oggetto di valutazione è il seguente:

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

La presente relazione è stata predisposta per la vendita in un unico lotto, con l'obiettivo di agevolare sia l'esitazione in sede d'asta, sia una più chiara comprensione dell'insieme dei beni.

Lotto n. 1 – abitazione con area ad uso esclusivo.

La descrizione è stata suddivisa in capitoli, ciascuno dei quali risponde puntualmente ai quesiti posti. Gli allegati sono riportati in calce alla presente relazione di valutazione.

Tutto ciò premesso, si espone di seguito lo svolgimento dell'incarico affidato.



1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento situato nel comune di Mogliano Veneto (TV), in Via Carlo Pisacane n. 9 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 33' 55,6668" N Longitudine 12° 14' 29,7168" E.

Si tratta di un appartamento con area esterna ad uso esclusivo, distribuito su due piani fuori terra.

I lati nord e sud sono parzialmente aderenti a fabbricati di terzi, il lato est è prospiciente l'area esclusiva, mentre il lato ovest parzialmente su area esclusiva e parte su area di terzi.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Strada Via Carlo Pisacane, la quale attraverso altre strade comunali raggiunge ad Est la strada statale n° 13 "Pontebbana", denominata a livello locale Via Guglielmo Marconi, che collega la città di Treviso con Venezia-Mestre a sud, Udine a nord-est e prosegue fino al confine con l'Austria (allegato N° 02).

L'immobile è in prossimità dei servizi primari e dei principali mezzi di trasporto pubblico.

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'immobile in oggetto è censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Mogliano Veneto, come segue:

Catasto dei Fabbricati, Sez. D, Foglio di Mappa N° 4 Mappale N° 1210:

Sub 21-22-23 VIA CARLO PISACANE n. 9 Piano T Categoria A/2 Classe 2 Vani 3 RC 302,13.

Sub 19-20 VIA CARLO PISACANE n. 9 Piano T-1 Categoria A/2 Classe 2 Vani 5,5 RC 553,90.



Come evidenziato dalle planimetrie e visure catastali (allegati dal n° 03 al n° 06), ai beni in oggetto compete la quota proporzionale di proprietà degli enti, degli spazi comuni e dell'area di sedime, ai sensi dei titoli di provenienza e delle normative vigenti.

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 28 dicembre 2024 Rep. n. 9460/2024 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 gennaio 2025 Registro Generale n 745 e Registro Particolare n° 538.

Variazioni catastali:

Le planimetrie dell'immobile (Allegato n° 06), richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, contengono difformità rispetto allo stato dei luoghi. Il fabbricato non è inserito in mappa, l'altezza interna è minore di cm 2 rispetto a quanto indicato nelle planimetrie. I subalterni nelle planimetrie non corrispondono a quelli in visura a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 11/04/2011 Pratica n. TV0134750 e TV0134748 in atti dal 11/04/2011 (n. 59451.1/2011 e n. 59449.1/2011). L'aggiudicatario dovrà provvedere all'adeguamento degli atti catastali con un costo stimato di circa € 2.500,00 (IVA e cassa incluse).

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta che:

- Il Mappale N° 1210 confina da Est con via Carlo Pisacane e poi in senso orario Mn 1428 – 1106 – 1309 – 1308 - 1163 (allegato n° 04).
- Il Sub 19-20 al piano primo confina da ovest con muri perimetrali e poi in senso orario con proprietà di terzi, muri perimetrali antistanti area esclusiva, proprietà di terzi. Al piano terra



lo scoperto esclusivo confina a ovest con i muri perimetrali del fabbricato, area scoperta di terzi, via Carlo Pisacane ed area scoperta di terzi .

- Il Sub 21-22-23 confina a ovest con il mappale n. 1309 e, in senso orario, con proprietà di terzi, via Carlo Pisacane, e proprietà di terzi.

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

Dall'atto di acquisto risultano le servitù contenute e richiamate nell'atto al Repertorio n. 19542 del Notaio Spinelli.

Dalle informazioni assunte non c'è l'amministratore condominiale.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, si attestano mediamente sui 700,00 euro annuali.

Dalle visure catastali non risultano gravami quali diritti demaniali, censi, livelli, usi civici, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sarà comunque onere dell'offerente effettuare le opportune verifiche prima dell'acquisto.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'immobile è intestato catastalmente a:

- ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di 1/2.
- ESECUTATO 2 Proprietario per la quota di 1/2.

Pervenuti tramite atto di compravendita in data 27 agosto 2003 Repertorio N° 20.382 e raccolta N° 2.638 del notaio Angelo Ausilio, Notaio in Venezia-Mestre, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Mestre il 01 settembre 2003 al n. 3604 s. 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio



Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 settembre 2003
 Registro Generale n° 36.642 e Registro Particolare n° 24.475 (allegato n° 34).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha svolto le indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. L'analisi ha riguardato il periodo successivo all'acquisto, con riferimento agli allegati dal n° 30 al n° 33. Dall'esame della documentazione emerge che non risultano procedimenti giudiziari in corso trascritti che gravano sugli immobili oggetto di esecuzione. Tuttavia, sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli, che interessano l'intera proprietà, come riportato negli allegati dal n. 35 al n° 39.

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
18/05/2018	17138	12295	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 18/4/2018, n° 3711/2018 di Rep. del Tribunale di TREVISO	NARDI NIDIA Nata a Schio (VI) il 17/2/1959 c.f. NRD NDI 59B57 I531 K	Sez. - Foglio 4 MN 1210 SUB 19-20-21-22-23		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
10/01/2025	745	538	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 28/12/2024, n° 9460 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA. con sede a NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Sez. D Foglio 4 MN 1210 SUB 19-20-21-22-23		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2



1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
05/09/03	36643	8524	Ipoteca volontaria atto del 27/082003 Rep. n. 20.383 del dott. Angelo Ausilio, Notaio in Mestre (VE)	BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA per AZIONI a r.l. con sede a VICENZA (VI) c.f. 00204010243	Euro 310.000,00	Euro 155.000,00	Sez. D Foglio 4 MN 1210 SUB 6-5		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
17/07/14	19.815	2.882	Ipoteca giudiziale atto del 28/06/2013 Rep. n. 1591/2013 del Tribunale di Venezia	Sambugaro Claudio Nato il 04/04/1954 a VICENZA (VI) C.F.: SMB CLD 54D04 L840 X	Euro 30.000,00	Euro 26.588,00	Sez. D Foglio 4 MN 1210 SUB 19-20-21-22-23		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
20/07/23	27401	4004	Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria atto del 27/082003 Rep. n. 20.383 del dott. Angelo Ausilio, Notaio in Mestre (VE)	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA. con sede a NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Euro 310.000,00	Euro 155.000,00	Sez. D Foglio 4 MN 1210 SUB 6-5		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nel Comune di Mogliano Veneto (TV), con accesso da Via Carlo Pisacane ed è costituita da un alloggio unifamiliare distribuito su due piani: piano terra e piano primo in un condominio di tre piani fuori terra con area scoperta, realizzato nel periodo 1968–1969. Il fabbricato ospita complessivamente quattro unità abitative. L'abitabilità è stata rilasciata in data 24/06/1969, come da documentazione allegata (all. n. 14).

L'edificio presenta una pianta di forma irregolare, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 22,90 x 12,76 e una superficie coperta di circa 200 m².

1.7.1. SUPERFICI E DISTRIBUZIONE INTERNA

Le superfici dell'unità immobiliare sono le seguenti:

Voce	Superficie (m ²)	Note
Superficie lorda abitazione	88,14	al piano primo
Terrazze	3,02	al piano primo
Cantina-Taverna	42,56	al piano terra
Area esclusiva	74	superficie catastale
Superficie commerciale stimata	117,58	secondo criteri ponderati mercantili

Distribuzione interna

L'accesso all'appartamento avviene dall'area scoperta dalla quale si accede alla scala d'ingresso.

L'unità si articola come segue:

- Al piano primo, di altezza utile interna cm 288, dal terrazzo ubicato a est con superficie interna netta di m² 2,90, si accede all'ingresso di m² 3,92, al soggiorno di m² 19,75, alla cucina di m²



11,04, al disimpegno della zona notte con SIN di m² 3,72 e due camere, la cui SIN è rispettivamente di m² 16,34, di m² 14,06, un bagno di m² 5,31.

- piano terra con altezza di cm 208, accessibile da una scala interna ripida e stretta il cui arrivo è di m² 0,97, dispone di due locali adibiti a taverna di m² 18,17 e di m² 14,85 ed un wc di m² 2,66

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture

- **Verticali:** le strutture portanti presumibilmente sono costituite al piano terra in strutture di fondazione continue in conglomerato cementizio, poste su magrone, sulle quali poggia la struttura portante che è costituita da muri in laterizio; ai piani superiori la struttura si presume costituita da murature in mattoni semipieni, e travi formanti telai, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità. La muratura esterna è di spessore limitato, presumibilmente priva di qualsiasi isolamento termico, inoltre si evidenzia che i corpi scaldanti sono stati posti in nicchia sotto le finestre riducendo ulteriormente lo spessore del muro con conseguente dispersione termica. L'involucro esterno risulta scarsamente isolato.
I divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili.
- **Solai:** presumibilmente in laterocemento a travetto tralicciato tipo Bausta con interposte in laterizio, poggianti su travi in c.a. o murature.
- **Copertura:** tetto a due falde, presumibilmente il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali installati sono in lamiera preverniciata.
- **Scala:** le scale sono realizzate in c.a. La scala esterna ha i pianerottoli ed i gradini rivestiti con lastra di marmo, priva di antidrucciolo. Il corrimano è in metallo. La scala interna ha le pareti con intonaco chiaro, il corrimano è in metallo, i pianerottoli ed i gradini sono rivestiti in linoleum, considerata la larghezza e la pendenza, a mio avviso, non è idonea per l'inserimento di apparecchiature per l'accessibilità.



Finiture

- **Pavimenti:** nel piano primo zona giorno e nel poggiolo sono in marmo, in cucina, nei bagni e nel piano terra i pavimenti sono in ceramica, nelle camere sono in lamparquette. Esternamente i marciapiedi sono in piastre di ghiaino lavato.
- **Davanzali:** in lastra di marmo di spessore commerciale, che collega l'interno con l'esterno, incrementando le dispersioni termiche.
- **Rivestimenti:** le pareti esterne del condominio sono state rivestite intonaco che presenta segni di degrado in più punti. Quelle interne sono tinteggiate con tempera. Nel bagno ed in cucina le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.
- **Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre in legno con vetrocamera con apertura ad anta nel retro sono esternamente protetti con serramenti in alluminio e vetro, ed hanno tutti gli avvolgibili in legno che necessitano di manutenzione/sostituzione. Una finestra al piano terra è in metallo con vetro singolo. Le porte interne sono in legno impiallacciato e verniciato senza finiture di pregio.
- **Accessibilità disabili**
L'alloggio non risponde ai criteri di accessibilità per la presenza di molti gradini. Il servizio igienico al piano terra non è idoneo per le esigue dimensioni. A mio avviso è necessario installare idonea apparecchiatura per il superamento dei dislivelli esterni, mentre è difficile realizzare il collegamento fra i vari piani per la presenza di rampe di scale di limitata larghezza.

1.7.3. IMPIANTI

Stato degli impianti

Gli impianti esistenti risalgono al periodo di costruzione e necessitano di adeguamento alle normative vigenti.



- Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo, collegato ad una caldaia della ditta Baxi, sprovvista di libretto d'impianto e certificato di conformità, posta in cucina al piano primo, alimentata a gas metano, che produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti.

Il riscaldamento è realizzato con radiatori, qualcuno con tracce di ruggine.

- Condizionamento: c'è un vecchio impianto della ditta Ariston privo di certificazione, forse non funzionante, dalle caratteristiche e potenza sconosciute.
- Impianto idrosanitario: funzionante, allacciato alla rete dalla società "HERA.S.P.A.", mail clienti.famiglie@gruppohera.it.
- Fognatura: probabilmente collegata alla rete consortile.
- Impianto elettrico: è provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di resina della VIMAR, non è dotato di lampada d'emergenza; inoltre sono presenti gli impianti tv e citofonico.

Il contatore della fornitura elettrica è posto internamente al piano terra.

- Servizi igienici: Il bagno al piano primo è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet, attacco lavatrice e vasca; in quello al piano terra, non finestrato in quanto non è considerata la finestra verso un altro locale, ci sono lavabo, doccia e water.

L'acquirente dovrà verificare il funzionamento e l'adeguatezza degli impianti tecnologici.

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.



L'immobile è privo di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. In base alla normativa vigente (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.), la sua redazione è obbligatoria per il trasferimento dell'immobile. Si stima un costo complessivo di circa € 400,00 comprensivo del controllo caldaia e rilascio libretto d'impianto.

Riferimento EVS 6 – Valuation and Energy Efficiency, pag. 91: “Il Valutatore deve considerare l'impatto dell'efficienza energetica, in particolare in presenza di obblighi legali e vincoli temporali.”

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità si presenta in **discreto stato manutentivo**, con necessità di interventi ordinari di ripristino delle finiture e verifica degli impianti. L'immobile potrà considerarsi agibile solo a seguito di una manutenzione straordinaria generale.

1.7.6. AREA

La superficie catastale complessiva del lotto dell'intero fabbricato con le quattro unità abitative è di 800 m².

L'unità in oggetto dispone di un'area scoperta ad uso esclusivo di 74 m².

I percorsi pedonali sono pavimentati in piastre di cemento con ghiaino lavato.

L'area è totalmente delimitata. La porzione a Est lungo Via Carlo Pisacane ha una recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica di limitata altezza, con il cancello per l'accesso pedonale munito di un'elettroserratura. Il percorso carraio d'ingresso è in calcestruzzo liscio ed il cancello è ad apertura manuale. Sul lato a confine con due proprietà, c'è un recinto in rete metallica, con la terza proprietà è delimitato da recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica.

Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo, in quanto non previste dall'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 Mogliano Veneto , il Piano di Assetto del Territorio è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 in data 30 dicembre 2008 e approvato dalla Conferenza di Servizi in data 14 ottobre 2009, ratificato con Deliberazione n.3682 del 30 novembre 2009 della Giunta Regionale del Veneto entrato in vigore il 5 gennaio 2010 (pubblicato nel B.U.R. n. 104 del 22 dicembre 2009).

La variante al Piano di Assetto del Territorio in adeguamento alla L.R. 14/2017 è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 in data 7 agosto 2020, successivamente è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 41 in data 30 novembre 2020. Ai sensi dell'art. 14 comma 5) della l.r. n. 14 del 06 giugno 2017 la variante ha acquisito efficacia quindici giorni dalla sua pubblicazione nel sito internet del comune e pertanto il 01 febbraio 2021.

Il Primo Piano degli Interventi redatto ai sensi dell'artt.17 e 18 della Legge regionale n.11 del 23 aprile 2004 è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 29 novembre 2010, vigente dal 3 marzo 2011.

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 3 agosto 2011 la seconda Variante al P.R.G. Vigente, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 19 dicembre 2011.

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 24 marzo 2012 la Variante al Piano degli interventi di adeguamento alla Variante al Piano Ambientale del Parco Regionale del Fiume Sile.



Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 4 giugno 2012 la terza Variante al P.R.G. Vigente, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 27 ottobre 2012.

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 5 aprile 2013 la prima Variante parziale al P.R.G. Vigente, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 29 luglio 2013.

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 10 aprile 2014 la seconda Variante parziale al P.R.G. Vigente, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 26 settembre 2014.

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20 luglio 2015 ed ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 28 dicembre 2015 la Quarta Variante al Piano degli interventi.

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 10 agosto 2016 ed ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 18 gennaio 2017 la Terza Variante Parziale al Piano degli interventi.

L'accordo di programma preliminare denominato "H-Campus" ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 32/2001 è stato sottoscritto in data 19 gennaio 2017, l'accordo definitivo è stato sottoscritto in data 10 agosto 2017, ratificato con Decreto del Presidente della Regione del Veneto n: 159 in data 20 settembre 2017.

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 5 settembre 2017 ed ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30 aprile 2018 la Quarta Variante Parziale al Piano degli interventi.

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 4 aprile 2019 ed ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 25 maggio 2020 la Quinta Variante Parziale al Piano degli interventi efficace dal 24 luglio 2020.



Il Comune di Mogliano Veneto (TV) ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 7 novembre 2023 ed ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 16 aprile 2024 la Sesta Variante Parziale al Piano degli interventi efficace dal 22 maggio 2024.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. l'area catastalmente individuata in Comune di Mogliano Veneto è classificata dalla sesta Variante Parziale al Piano degli Interventi quale ZTO "B1/12" – ZONA RESIDENZIALE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA gli interventi possibili sono individuati dall'articolo n° 21 delle N.T.O. (allegati dal n° 10 al n° 11).

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

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 22 settembre 2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 12. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 23 ottobre 2025, successivo accesso in data 30 ottobre 2025 per acquisire la documentazione ed infine in data 13 gennaio 2026 per ottenere ulteriore documentazione, pervenuta in data 19 gennaio 2026.

Ricostruzione della legittimità edilizia e dei titoli abilitativi

- 1) Il proprietario originario ha presentato in data **12 luglio 1968** istanza di autorizzazione edilizia per la **costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione**, in sostituzione della precedente autorizzazione rilasciata in data **20 novembre 1967**, n. **314/67/12.389**.



Il **Sindaco del Comune di Mogliano Veneto**, con provvedimento del **9 agosto 1968**, ha rilasciato la **licenza edilizia n. 240**, pratica n. **314/67/12.389** (allegato n. 13).

- 2) Al termine dei lavori, il proprietario originario ha presentato richiesta di **certificato di abitabilità**, rilasciato dal **Sindaco del Comune di Mogliano Veneto** in data **24 giugno 1969**, con provvedimento n. **314/67/6994/69** (allegato n. 14).
- 3) In data **5 ottobre 2004**, il proprietario ha presentato **D.I.A. n. 448/04**, protocollo n. **32.798**, con la **richiesta di autorizzazione ai beni ambientali**. Il **Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico del Comune di Mogliano Veneto**, in data **28 dicembre 2004**, ha rilasciato l'**autorizzazione ai Beni Ambientali n. 176/04**, protocollo n. **43.839** (allegato n. 15).
- 4) Con comunicazione del **7 marzo 2005**, il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico del Comune di Mogliano Veneto ha attestato la **decorrenza dei termini** di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 per l'esecuzione dei lavori oggetto della D.I.A. presentata in data **5 ottobre 2004**, protocollo n. **32.798** (allegato n. 16).
- 5) In data **2 febbraio 2007**, il proprietario ha trasmesso **comunicazione di fine lavori**; il **Direttore dei Lavori** ha certificato la **conformità delle opere realizzate** e il relativo **collaudo** (allegato n. 17).
- 6) In data **24 dicembre 2007**, il proprietario ha presentato **D.I.A. n. 423/07**, protocollo n. **51.244**, contenente un'altra **richiesta di autorizzazione ai beni ambientali**. Il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico del Comune di Mogliano Veneto, con provvedimento del **13 maggio 2008**, ha rilasciato l'**autorizzazione ai Beni Ambientali n. 045/08**, protocollo n. **18.505** (allegato n. 18).
- 7) In data **29 luglio 2010**, il proprietario ha presentato **D.I.A.**, protocollo n. **24.457**, relativa a ulteriori interventi edilizi (allegato n. 19).
- 8) In data **5/11/2010**, il proprietario ha comunicato la **fine dei lavori** e il **Direttore dei Lavori** ha



attestato la **conformità delle opere eseguite** e il **collaudo finale** (allegato n. 20).

- 9) In data **9 dicembre 2004**, il proprietario ha presentato **domanda di condono edilizio n. 138/03**, protocollo n. **41.151**. Il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico del Comune di Mogliano Veneto, con provvedimento del **20 agosto 2008**, ha rilasciato il **permesso di costruire in sanatoria da condono edilizio**, protocollo n. **32.215** (allegato n. 21).

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore, congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie disponibili presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto. Il confronto è stato effettuato tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dalla documentazione edilizia agli atti.

L'attività di due diligence è stata effettuata sulla base della documentazione disponibile presso l'Amministrazione Comunale, trasmessa via e-mail in data 31 ottobre 2025 e successivamente integrata in data 19 gennaio 2026.

Dall'analisi congiunta emergono le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

- a) **Lievi modifiche interne**, che hanno comportato una modesta variazione della superficie calpestabile, non rilevante ai fini della destinazione d'uso.
- b) **Variazioni delle altezze interne**, consistenti in:
- aumento dell'altezza del piano terra di circa 8 cm (da cm 200 a cm 208);
 - riduzione dell'altezza dei piani abitabili di circa 12 cm (da cm 300 a cm 288).

Tali variazioni non comportano modifiche della volumetria complessiva, che risulta invariata. L'altezza dei locali abitabili, seppur ridotta, rimane superiore ai minimi previsti dalla normativa igienico-sanitaria vigente.



La maggiore altezza del piano terra ha determinato l'aggiunta di un gradino nella scala di accesso al piano abitabile.

- c) **Chiusura del poggiolo d'ingresso mediante vetrata**, con conseguente modifica del prospetto dell'edificio.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La presenza di difformità urbanistico-edilizie può comportare, a seconda dei casi, la necessità di procedere a:

- opere di **ripristino**,
- **presentazione di istanza di sanatoria** ai sensi della normativa vigente,
- **pagamento di sanzioni pecuniarie** e oneri tecnici finalizzati alla regolarizzazione.

Alla data della presente relazione, l'Amministrazione Comunale di Mogliano Veneto non ha attivato procedimenti sanzionatori né ha adottato provvedimenti repressivi nei confronti della proprietà.

Normativa applicabile

- Non risulta applicabile la sanatoria prevista dalla Legge 47/1985, art. 40, comma 6, in quanto le ragioni creditorie oggetto della procedura sono successive all'entrata in vigore della Legge 68/1988.
- Ai sensi dell'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001, l'aggiudicatario potrà richiedere il permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto dell'autorità giudiziaria, se ricorrono i presupposti normativi.

Verifica delle difformità edilizie, regime sanzionatorio e sanabilità

Premessa metodologica (CTU)

Le difformità riscontrate sono state analizzate sotto il profilo:



- urbanistico-edilizio (D.P.R. 380/2001 e normativa vigente all'epoca degli interventi);
- igienico-sanitario;
- sanabilità amministrativa;
- incidenza sul valore di mercato, secondo criterio prudente (EVS 2025)

a) **Lievi modifiche interne con modesta variazione della superficie calpestabile:**

Descrizione

Le modifiche interessano esclusivamente la distribuzione interna dei locali, con variazioni dimensionali di limitata entità, **senza alterazione della destinazione d'uso**, dei prospetti, dei volumi e dei parametri urbanistici principali.

Qualificazione edilizia

Tali opere sono riconducibili a:

- **interventi di manutenzione straordinaria non strutturale**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001

Regime sanzionatorio

- **Nessuna sanzione edilizia**, qualora le difformità rientrino nelle tolleranze costruttive;
- **Assenza di sanzioni ripristinatorie**, trattandosi di opere interne legittimabili.

Sanabilità

Sanabili le opere sono sanabili mediante attestazione dello stato legittimo dell'immobile, a condizione che risultino:

- conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente;
- conformi alle norme igienico-sanitarie.

Le tolleranze esecutive dovranno essere dichiarate da tecnico abilitato in sede di presentazione di eventuali pratiche edilizie, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo.



b) Variazioni delle altezze interne dei piani (± 8 cm / -12 cm) con volumetria invariata e aggiunta di un gradino alla scala di accesso.

Descrizione

- Piano terra: altezza aumentata di circa **8 cm** (da cm 200 a cm 208);
- Piano abitabile: altezza ridotta di **12 cm** (da cm 300 a cm 288);
- Volumetria complessiva invariata;
- Altezza finale dei locali abitabili **conformi ai requisiti igienico-sanitari minimi**.
- Altezza del piano terra migliorativa rispetto all'autorizzato.
- La diversa altezza utile del piano terra ha comportato l'aggiunta di un gradino nella scala esterna di accesso al piano abitabile, con conseguente modifica della scala stessa e della posizione delle forometrie.

L'immobile ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica; pertanto, per le modifiche prospettiche, sarà necessario acquisire **autorizzazione paesaggistica postuma**, trattandosi di vincolo sopravvenuto rispetto all'epoca di realizzazione delle opere.

Qualificazione edilizia

Le opere sono riconducibili:

- all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, in quanto non incidono su volumetria, sagoma o destinazione d'uso e rispettano i requisiti igienico-sanitari;
- a modifiche dei prospetti, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001.

Regime sanzionatorio

- Sanzione edilizia compresa tra € 1.032,00 ed € 10.328,00; in relazione alla modesta entità delle difformità, si ritiene applicabile la sanzione minima;



- Sanzione paesaggistica: € 0,00, con obbligo di richiesta di autorizzazione paesaggistica postuma.

Sanabilità

Le opere risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, attestante:

- il rispetto delle altezze minime normative;
- l'assenza di incremento di carico urbanistico;
- conformità alla disciplina urbanistica e edilizia vigente,

c) Chiusura del poggiolo d'ingresso mediante vetrata

Descrizione

La chiusura del poggiolo con vetrata comporta:

- **modifica del prospetto dell'edificio;**
- possibile incremento di superficie utile;

Qualificazione edilizia

L'intervento è riconducibile a:

- **nuova superficie coperta, non rientrante nelle tolleranze costruttive.**

Regime sanzionatorio

In assenza di titolo edilizio:

- **demolizione**, qualora l'opera non sia conforme urbanisticamente.

Non sanabile:

- in contrasto con strumenti urbanistici o vincoli inderogabili;
- realizzata in area sottoposta a tutela senza autorizzazione.

Obblighi dell'aggiudicatario



La regolarizzazione edilizia rimarrà a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, ai fini dell'ottenimento della piena regolarità edilizia, dovrà:

- incaricare un professionista abilitato per la predisposizione e presentazione delle necessarie pratiche edilizie (**SCIA in sanatoria**);
- sostenere a proprie cure e spese i relativi **compensi professionali**, stimati complessivamente, in circa € 3.600,00, comprensivi di cassa ed IVA, oltre alle eventuali sanzioni amministrative.
- procedere al ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione della vetrata del poggiolo, con costo presunto pari a circa € 1.500,00.

QUADRO RIASSUNTIVO	
STESURA SCIA e TAVOLA TOLLERANZE	€ 3.600,00
SANZIONE PER DIFFORMITA'	€ 1.032,00
SPESE PER RIPRISTINO	€ 1.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.500,00
ARROTONDAMENTO	
TOTALE	€ 8.632,00

Valutazione conclusiva ai fini estimativi (art. 568 c.p.c.)

Le difformità edilizie riscontrate sono state considerate ai fini della presente valutazione secondo criterio prudenziale.

Le difformità di cui ai punti a) e b), ritenute sanabili, comportano oneri economici limitati, detratti dal valore dell'immobile, e non incidono in modo significativo sulla commerciabilità del bene.

La chiusura del poggiolo di cui al punto c), non sanabile, comporta la necessità di ripristino dello stato autorizzato; il relativo costo stimato è stato considerato quale onere a carico dell'aggiudicatario.

Il valore di stima dell'immobile è stato pertanto determinato tenendo conto dello stato di fatto, delle



difformità rilevate e dei relativi costi di regolarizzazione e/o ripristino, in conformità a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.

Valutazioni in merito alla sanabilità delle difformità edilizie

In riferimento agli importi connessi alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e/o all'attestazione di stato legittimo, si precisa che gli stessi saranno oggetto di determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso un'istruttoria tecnica condotta dagli uffici competenti. Tale istruttoria potrà essere attivata esclusivamente a seguito della presentazione di un progetto tecnico conforme, redatto da un soggetto avente titolo, contenente elaborati grafico-descrittivi dettagliati. Solo in tale sede sarà possibile ottenere riscontri certi e definitivi in merito agli oneri economici e procedurali necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Le valutazioni fin qui espresse derivano da un'analisi attenta e sistematica della documentazione reperita presso gli archivi dell'Ente comunale e sono state condivise in via interlocutoria con i funzionari tecnici di riferimento. Tuttavia, tenuto conto della complessità della situazione urbanistica rilevata nonché dell'incertezza sugli esiti dell'istruttoria che sarà eventualmente avviata, le presenti considerazioni assumono natura **tecnico-orientativa** e non vincolante.

Limiti e portata dell'attività peritale svolta

Per quanto attiene alla verifica della sanabilità delle difformità edilizie rilevate negli immobili oggetto di stima, si evidenzia come – pur nell'intento di adempiere con completezza all'incarico conferito – la presente attività sia stata soggetta a limiti oggettivi di accesso alla documentazione, nonché a vincoli derivanti dall'ambito del mandato ricevuto.

Nella fattispecie, lo scrivente deve rilevare la materiale impossibilità di formulare un quadro esaustivo, dettagliato e definitivo circa l'ammissibilità alla sanatoria delle difformità riscontrate. Ciò deriva dal fatto che l'accertamento circa l'ammissibilità della pratica edilizia spetta unicamente –



in base alla normativa vigente – agli uffici comunali competenti, ai quali è demandata la valutazione in merito ai requisiti soggettivi e oggettivi di ammissibilità dell'istanza, nonché la determinazione degli eventuali oneri concessori, sanzioni e tributi correlati.

Alla luce delle consultazioni effettuate, tali elementi potranno essere definiti solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia completa, redatta da un tecnico abilitato, comprensiva di relazione tecnica, stato legittimo dell'immobile, rappresentazione grafica delle difformità e proposta di intervento sanante.

Valore orientativo e criteri prudenti

In conformità al mandato ricevuto e nel rispetto delle limitazioni operative sopra delineate, si rappresenta che le indicazioni contenute nella presente relazione sono da intendersi di carattere orientativo e previsionale, formulate secondo criteri prudenti e con finalità meramente peritali. Per quanto riguarda gli aspetti economici, gli importi eventualmente riportati sono stimati secondo una logica conservativa, al fine di fornire un riferimento di massima utile nell'ambito delle valutazioni patrimoniali e/o estimative.

Considerazioni conclusive

Si precisa infine che le valutazioni e assunzioni contenute nella presente relazione peritale sono basate sul quadro normativo e regolamentare vigente alla data della sua redazione. Pertanto, esse potranno essere soggette a modificazioni qualora intervengano variazioni normative o evoluzioni interpretative in sede di istruttoria tecnico-amministrativa da parte degli enti competenti.



1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 22 settembre 2025, il sottoscritto ha presentato al Comune di Mogliano Veneto una richiesta di certificazione relativa alla presenza di comunicazioni trasmesse alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito nella Legge 18 maggio 1978, n. 191, nonché ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 25 luglio 1988, n. 286, riferite alla ditta eseguita a decorrere dal 1° agosto 2003, attraverso istanza formale di accesso agli atti (allegato n. 22). A tale richiesta, il Comune ha risposto con nota datata 21 ottobre 2025 (allegato n. 23), certificando esito negativo circa la presenza di comunicazioni ai sensi delle normative sopra richiamate.

In pari data, 22 settembre 2025, il sottoscritto ha inoltrato anche all'Agenzia delle Entrate una richiesta di informazioni relative allo stato locativo dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, con particolare riferimento all'esistenza di eventuali contratti di locazione intestati alla ditta eseguita in qualità di locatrice (allegato n. 24).

In data 21 ottobre 2025, l'Ufficio territoriale di Treviso ha comunicato che c'era un contratto di locazione registrato presso l'ufficio di Venezia (allegati n° 25 e n° 26). Il giorno seguente ne ho chiesto copia (allegato n° 27), l'ufficio di Venezia in data 5 novembre 2025 ha trasmesso l'interrogazione dalla quale risulta che il contratto è stato risolto in data 1° novembre 2007 (allegati n° 28 e n° 29).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione non era occupato, era in custodia dell'avvocato Michela Sabatini curatrice dell'eredità giacente dell'esecutato 01.



1.11.0. DIVISIBILITÀ.

Considerata la tipologia e la consistenza dell'unità immobiliare, si ritiene che la stessa non presenti caratteristiche di comoda divisibilità, risultando pertanto più idoneo a una vendita unitaria.

1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

La stima dell'immobile è stata effettuata mediante procedimenti di natura analitica, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare locale, sia per quanto riguarda la compravendita che la locazione di beni simili.

Il valore di mercato attribuito nella presente perizia rappresenta il risultato di un'attenta attività di sopralluogo, accertamenti documentali e rilievi diretti, con valutazione dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché delle condizioni generali del mercato immobiliare nel Comune di Mogliano Veneto, zona in cui l'immobile è ubicato.

Il metodo adottato si basa sull'analisi comparativa con immobili aventi caratteristiche simili, integrata da considerazioni tecniche ed economiche relative alla specifica condizione dell'immobile oggetto di valutazione. L'approccio tiene inoltre conto delle dinamiche di domanda e offerta nella zona di riferimento e delle quotazioni rilevate da fonti ufficiali e operatori di settore.



1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Di seguito viene eseguito il calcolo del valore di mercato dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto di stima è una abitazione, sito in Via Carlo Pisacane 9 – MOGLIANO VENETO (TV), Regione Veneto, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso autonomo, usato in discreto stato di manutenzione e si presenta in stato d'uso mediocre, necessitando di interventi manutentivi.

La stima è stata condotta mediante analisi comparativa di compravendite **effettivamente avvenute**, riferite a immobili residenziali analoghi per:

- localizzazione (Comune di Mogliano Veneto),
- tipologia edilizia,
- stato manutentivo,
- epoca di costruzione,
- destinazione d'uso.

L'analisi del valore venale tiene conto:

- della localizzazione dell'immobile e della qualità del contesto urbano;
- della superficie commerciale;
- dello stato manutentivo (mediocre), che incide negativamente sulla valutazione;
- delle quotazioni di mercato per immobili simili nella zona;
- di eventuali vincoli, servitù o situazioni che possono influenzare la commerciabilità del bene.

Descrizione catastale Sezione D Foglio di Mappa 4 Particella 1210 SUB 19-20-21-22-23.





Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di Consistenza: CdvI – Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misurazione delle aree che compongono un immobile risponde all'esigenza di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite, sia all'interno che all'esterno del fabbricato. Considerando che gli immobili sono entità complesse e articolate, è fondamentale identificare e classificare correttamente le varie tipologie di superfici coinvolte nella loro misurazione.

Le principali categorie di superficie che costituiscono un immobile sono:

- Superficie principale (S1): rappresenta l'insieme delle aree destinate alle funzioni primarie e di maggiore rilevanza dell'attività cui l'immobile è preposto. Comprende quindi gli spazi effettivamente utilizzati o utilizzabili per lo svolgimento dell'attività principale.
- Superfici secondarie: comprendono le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni complementari, integrative o accessorie rispetto a quelle primarie. Possono essere suddivise in varie sottocategorie (SUB, SUZ, ecc.) e sono identificate in base alla loro



destinazione d'uso e al rapporto funzionale con la superficie principale.

- Superfici comuni (S): nel caso di immobili in condominio, si tratta di superfici indivise destinate all'uso comune o a funzioni strutturali, morfologiche o di servizio. Tali aree sono individuate in base alla loro collocazione, funzione o legame con le superfici esclusive.

Criterio di Misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il presente rapporto adotta come criterio di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL), così come definita dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* redatto da Tecnoborsa – VI edizione, capitolo 18, punto 4.2, a pagina 347.

Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area complessiva di un edificio, calcolata includendo gli elementi perimetrali verticali, e misurata esternamente su ogni piano, sia fuori terra che interrato, alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano di calpestio.

Elementi inclusi nella determinazione della SEL

Nella misurazione della SEL sono inclusi:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi e la metà dello spessore delle murature in comune con edifici adiacenti;
- Gli spessori delle murature interne, siano esse portanti o divisorie;
- Pilastri e colonne interni;
- Le aree di circolazione verticale (scale, ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- Gli ambienti tecnici come la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica e le sale impianti, se interni o adiacenti all'edificio;
- I condotti verticali per impianti (aria, scarichi, ecc.).

Elementi esclusi dalla superficie principale (S1)

Nel calcolo della superficie principale (S1), alcuni elementi inclusi nella SEL vengono esclusi, in



quanto non funzionali all'utilizzo primario dell'immobile:

- Rampe di accesso esterne non coperte;
- Balconi, terrazzi e similari;
- Porticati interni alla proiezione dell'edificio;
- Aggetti a solo scopo ornamentale o architettonico;
- Aree scoperte delimitate da muri di fabbrica, non coperte né chiuse.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	S1	88,14	1,00	88,14
Superficie balconi	SUB	3,02	0,25	0,76
Superficie cantine	SUC	42,56	0,50	21,28
Superficie esterna esclusivaSe		74,00	0,10	7,40
Totale Superficie (m²)		207,72		117,58

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	42,56	SUC	0,50	21,28
	74,00	Se	0,10	7,40
Totale per piano	116,56			28,68

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	88,14	S1	1,00	88,14
	3,02	SUB	0,25	0,76
Totale per piano	91,16			88,90



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

**LOTTO 01- Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via CARLO
PISACANE, 9 - 31021 - MOGLIANO VENETO (TV)**

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

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



Scuole superiori secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici p.ci)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	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	RESIDENZA	
Destinazione prevalente piani sup.	DPP	RESIDENZA	
Stato di manutenzione prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	00,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,00	Km
Distanza dal centro storico	DIS	//	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	950,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	3,80	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	1,00	Km



Distanza dall'aeroporto	DAR	15,20	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	450,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	950,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	8,70	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	450	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	7,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

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



Vincoli

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

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Profondità	PRF	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	B1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	
Altezza Massima	HMX	//	m	



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

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00 da 2 a 3 = 20.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1969	anno/i	
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	4	n.	
Numero di vani scala	NSC	4	n.	
Numero di bagni	NBG	2	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR		m	



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

Spazi e locali del fabbricato

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



Fabbricato Impianti

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



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,88	m	
Vani totali	VAT	9	n.	
Vani principali	VAN	4	n.	
Vani accessori	LOC	5	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	2,00	n.	
Numero posti letto	NPL	4	n.	
Numero di balconi	NBL	1	n.	
Numero di cantine	CAN	1	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	1	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dall' seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	2	n.	
Numero aperture	APE	7	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	1	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	
Numero di affacci	AFF	2	n.	€ 15.000,00



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

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	1	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	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	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-



Impianti dell'unità

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



Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	88,14	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	3,02	m ²	0,25
Superficie cantine	SUC	42,56	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	74,0	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	117,6	m ²	

Auto

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

Tipologiche

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



				2=utilizzato
				3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	0		0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1		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		PROPRIETARI
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data costruzione	DCO	1969	anno/i	- 0,020
Data	DAT	21/01/2026	giorno/mese/anno	- 0,120



SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01 - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via CARLO PISACANE, 9 - 31021 -
MOGLIANO VENETO (TV)**

Denominazione

Classificazione Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune MOGLIANO VENETO

Provincia TV

Zona MOGLIANO VENETO

Provincia TV

Posizione Centrale - semiperiferica

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 Multipiano

Indice SuperficiarioRapporto

Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	117,58/117,58	100,00
Superficie principale	S1/SUP	88,14/117,58	74,96
Superficie balconi	SUB/SUP	3,02/117,58	2,57
Superficie cantine	SUC/SUP	42,56/117,58	36,20
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	74,00/117,58	62,94



Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

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

Fase di mercato Fase di recupero **Filtering** Assente (fasce sociali miste)

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti di posizione

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

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

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



VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in MOGLIANO VENETO (TV), Via CARLO PISACANE, 9, 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 data di stima è mercoledì 21/01/2026.

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

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 - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Don Minzoni , 1/A – MOGLIANO VENETO (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	110,93 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	12/09/2023
Prezzo	100.000,00 €



Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Don Minzoni , 1/A – MOGLIANO**VENETO (TV) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	110,93 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	30/10/2023
Prezzo	105.000,00 €

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Don Minzoni , 22 – MOGLIANO**VENETO (TV) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	151,10 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	150,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	06/03/2024
Prezzo	140.000,00 €

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



MARKET COMPARISON APPROACH

**LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via CARLO PISACANE, 9 -
31021 - MOGLIANO VENETO (TV)**

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **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 superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;

- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- **Superficie 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: m²;



Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	100.000,00	105.000,00	140.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	12/09/2023	30/10/2023	06/03/2024	21/01/2026
Data costruzione (DCO) anno/i	1970	1970	1971	1969
Superficie principale (S1) m ²	96,17	96,17	107,83	88,14
Superficie balconi (SUB) m ²	16,91	16,91	8,13	3,02
Superficie cantine (SUC) m ²	5,51	5,51	0,00	42,56
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	15,55	15,55	52,48	0,00
Superficie esterna esclusiva (Se)m ²	0,00	0,00	150,00	74,00
Livello di Piano (LIV) n.	2	1	2	1



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,120
Data costruzione	-0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,250
Superficie cantine	0,500
Superficie garage autorimessa	0,700
Superficie esterna esclusiva	0,100
Livello di Piano	-5,00

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.

$$p_A(S1) = 100.000,00 * 1,00 / 110,93 = 901,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 105.000,00 * 1,00 / 110,93 = 946,54 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 151,10 = 926,54 \text{ €/m}^2$$



Prezzo medio massimo Superficie principale = 946,54 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 901,47 €/m²

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.

$[i(\text{DAT})] = -0,12$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{DAT}) = 100.000,00 * (-0,02) = 2.000,00$ €/mese

$p_B(\text{DAT}) = 105.000,00 * (-0,02) = 2.100,00$ €/mese

$p_C(\text{DAT}) = 140.000,00 * (-0,02) = 2.800,00$ €/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.

$[i(\text{DCO})] = -0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{DCO}) = 100.000,00 * (-0,02) = 2.000,00$ €/anno

$p_B(\text{DCO}) = 105.000,00 * (-0,02) = 2.100,00$ €/anno

$p_C(\text{DCO}) = 140.000,00 * (-0,02) = 2.800,00$ €/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 $i(S1)$.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (S1) = 901,47 * 1,00 = 901,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (S1) = 901,47 * 1,00 = 901,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (S1) = 901,47 * 1,00 = 901,47 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

$[i(SUB)]=0,25$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (SUB) = 901,47 * 0,25 = 225,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (SUB) = 901,47 * 0,25 = 225,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (SUB) = 901,47 * 0,25 = 225,37 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:



$$p_A (\text{SUC}) = 901,47 * 0,50 = 450,74 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 901,47 * 0,50 = 450,74 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 901,47 * 0,50 = 450,74 \text{ €/m}^2$$

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

$$[i(\text{SUG})]=0,70 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 901,47 * 0,70 = 631,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 901,47 * 0,70 = 631,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 901,47 * 0,70 = 631,03 \text{ €/m}^2$$

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

$$[i(\text{Se})]=0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{Se}) = 901,47 * 0,10 = 90,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{Se}) = 901,47 * 0,10 = 90,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{Se}) = 1901,47 * 0,10 = 90,15 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = -0,05$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{LIV}) = -0,05 * 100.000,00 = - 5.000 \text{ €/livello di piano}$

$p_B(\text{LIV}) = -0,05 * 105.000,00 = - 5.250 \text{ €/livello di piano}$

$p_C(\text{LIV}) = -0,05 * 140.000,00 = - 7.000 \text{ €/livello di piano}$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-1.000,00	-1.050,00	-1.400,00
Data costruzione (DCO) €	2.000,00	2.100,00	2.800,00
Superficie principale (S1) €/m ²	901,47	901,47	901,47
Superficie balconi (SUB) €/m ²	225,37	225,37	225,37
Superficie cantine (SUC) €/m ²	450,74	450,74	450,74
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	631,03	631,03	631,03
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	90,15	90,15	90,15
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	-5.000,00	-5.250,00	-7.000,00



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.(€)
Prezzo totale (PRZ)		100.000,00		105.000,00		140.000,00
Data (DAT)	(0-28)	28.000,00	(0-27)	28.350,00	(0-22)	30.800,00
Data costruzione (DCO)	(1969-1970)	-2.000,00	(1969-1970)	-2.100,00	(1969-1971)	-5.600,00
Superficie principale (S1)	(88,14-96,17)	-7.238,80	(88,14-96,17)	-7.238,80	(88,14-107,83)	-17.749,94
Superficie balconi (SUB)	(3,02-16,91)	-3.130,35	(3,02-16,91)	-3.130,35	(3,02-8,13)	-1.151,63
Superficie cantine (SUC)	(42,56-5,51)	16.699,73	(42,56-5,51)	16.699,73	(42,56-0,00)	19.183,28
Superficie garage (SUG)	(0,00-15,55)	-9.812,50	(0,00-15,55)	-9.812,50	(0,00-52,48)	-33.116,40
Sup. est. esclusiva (Se)	(74,0-0,0)	6.670,88	(74,0-0,0)	6.670,88	(74,0-150,0)	-6.851,17
Livello di Piano (LIV)	(1-2)	5.000,00	(1-1)	0,00	(1-2)	7.000,00
Prezzo corretto (PRZ)		134.188,95		134.438,95		132.514,14



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 (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(134.438,95 - 132.514,14) * 100] / 132.514,14 = 1,45\% < 5\%$$

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 $(134.188,95 + 134.438,95 + 132.514,14) / 3 = 133.714,01$ €

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 1.137,27.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 133.714,01.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 21/01/2026** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 133.714,01, al lordo delle detrazioni per difformità.**

Il valore sopra determinato non include:

- ribassi d'asta, fattori psicologici, limitazioni procedurali della vendita forzata, assenza di garanzia per vizi.

Tali elementi non sono ammissibili nella determinazione del valore di mercato secondo EVS 2025 (cfr. *EVS 1 – 3 – 3.1, p. 33 e ss*).



1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 133.714,01
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 8.632,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 400,00
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	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 82,01
TOTALE DETRAZIONI	€ 9.114,01
VALORE RESIDUO	€ 124.600,00

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, pari a € 8.632,00 per la regolarizzazione urbanistica, € 400,000 per l'attestato di prestazione energetica e a € 82,01 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 9.114,01.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari a € 1.059,75.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione presenti, alla data di stima del 21 gennaio 2026 il più probabile valore di mercato determinato con il metodo del Market Comparison Approach, arrotondato di € 124.600,00 (in lettere euro centoventiquattromila-seicento/00).



1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

1.13.1 PREMESSA

Il **valore di vendita forzata** non costituisce una diversa tipologia di valore autonomo, bensì una **derivazione prudenziale del valore di mercato**, da applicarsi esclusivamente in presenza di:

- tempi di vendita ridotti,
- assenza di piena attività di marketing,
- vendita nell'ambito di una procedura esecutiva giudiziaria senza garanzia per i vizi sul bene.

Secondo EVS 2025:

“Il valore di vendita forzata riflette una vendita effettuata in condizioni di costrizione, con tempi inferiori a quelli di mercato, ed è ottenuto applicando un criterio prudente al valore di mercato.”

(EVS 2025, – Forced Sale Value).

1.13.2 APPLICAZIONE DEL CRITERIO PRUDENTE

Tenuto conto:

- della natura esecutiva della vendita,
- delle condizioni procedurali dell'asta
- dell'assenza di garanzia per vizi per vizi materiali o giuridici ai sensi dell'art. 2922 c.c.,
- della difficoltà o dell'impossibilità di effettuare sopralluoghi approfonditi sull'immobile,
- della mancata promozione pubblicitaria tipica del mercato libero;
- dei tempi tecnici necessari per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'immissione nel possesso del bene, che possono risultare dilatati soprattutto in presenza di



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 133.714,01
VALORE A BASE D'ASTA	€ 112.359,76
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 8.632,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 400,00
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	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 327,76
TOTALE DETRAZIONI	€ 9.359,76
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 103.000,00

Rettifiche e Detrazioni

Si ritiene tecnicamente opportuno apportare le seguenti deduzioni dal valore di mercato, al fine di stimare un valore conservativo coerente con i principi di "cautela e prudenza" imposti dalla valutazione in contesto di vendita forzata. Il valore iniziale stimato in regime ordinario è stato pertanto ridotto complessivamente di € 21.354,25, giungendo ad un valore rettificato pari a: € 112.359,76 oltre alle detrazioni per vizi dell'immobile.

- Difformità urbanistica accertata: € 6.132,00
- Aggiornamento catastale: € 2.500,00
- Attestato di prestazione energetica € 400,00
- Arrotondamento tecnico: € 327,76

Totale detrazioni: € 9.359,76

Valore al metro quadrato



Considerando la superficie complessiva dell'immobile di mq 117,58 il valore unitario al metro quadrato risulta pari a: € 876,04/m².

Proposta di valore a base d'asta

Alla luce delle valutazioni effettuate, delle peculiarità dell'immobile e delle rettifiche apportate, si propone che il bene oggetto di valutazione venga posto in vendita forzata con valore a base d'asta pari a **€ 103.000,00 (in lettere: euro centotremila/00)**.

Tale valore è da ritenersi coerente con il principio del "valore equo di realizzo in condizioni coattive", nel rispetto delle disposizioni delle Linee Guida ABI 2024 (punto A.1.4) e degli Standard Europei di Valutazione EVS 2025, in particolare per ciò che concerne:

- l'applicazione di valori di realizzo prudenziali (*EVS 1*);
- la stima con finalità esecutiva/coattiva (*EVS 1.5.2*);
- la trasparenza e motivazione dei criteri utilizzati (*EVS 1.6.7*).

La data di riferimento della stima è fissata in: mercoledì 21 gennaio 2026.

La presente valutazione è stata redatta da tecnico competente secondo i criteri indicati nelle Linee Guida ABI 2024, recepenti gli EVS 2025, e tiene conto delle condizioni reali dell'immobile, del contesto di mercato, nonché degli effetti della procedura esecutiva sul valore di realizzo.



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.

La determinazione del valore di mercato e del valore di vendita forzata è stata effettuata in conformità all'art. 568 c.p.c., alle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura per le esecuzioni immobiliari e agli Standard Europei per la Valutazione Immobiliare (EVS 2025), garantendo la separazione concettuale e metodologica tra valore di mercato e condizioni della vendita giudiziaria.

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

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Mogliano Veneto, come segue:

Catasto dei Fabbricati, Sez. D, Foglio di Mappa N° 4 Mappale N° 1210:

Sub 21-22-23 VIA CARLO PISACANE n. 9 Piano T Categoria A/2 Classe 2 Vani 3 RC 302,13.

Sub 19-20 VIA CARLO PISACANE n. 9 Piano T-1 Categoria A/2 Classe 2 Vani 5,5 RC 553,90

È pari a € 103.000,00 (in lettere euro centotremila/00) equivalente ad € 876,04 al metro quadrato.



3.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 09. La relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta, sono depositati in formato elettronico nel PCT.

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 13 Foto e N° 48 nel PCT.

3.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale per soggetto.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elenco immobili.
6. Planimetrie Catastali in scala 1/200.

3.4. ELABORATI GRAFICI

7. Piante Autorizzate.
8. Rilievo piante immobile.
9. Comparativa piante immobile.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

10. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
11. Estratto delle N.T.O. Vigenti.



12. Richiesta di accesso agli atti comunali.
13. Licenza edilizia con N° 240.
14. Certificato di abitabilità.
15. Autorizzazione BB.AA. N° 176/04.
16. Nota avvio lavori.
17. Collaudo dei lavori del 2 febbraio 2007.
18. Autorizzazione BB.AA. N° 045/08.
19. Dia n° 423/07.
20. Collaudo dei lavori del 5 novembre 2010.
21. Permesso di costruire protocollo n° 32.215.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

22. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
23. Mail con Dichiarazione del comune di Mogliano Veneto .
24. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.
25. Mail dall'Agenzia delle Entrate di Treviso.
26. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Treviso.
27. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate di Venezia.
28. Mail dall'Agenzia delle Entrate di Venezia.
29. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia.

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

30. Visura per nominativo Esecutato 1.
31. Visura per nominativo Esecutato 2.
32. Elenco Note Esecutato 1.



33. Elenco Note Esecutato 2.
34. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 27 agosto 2003 Repertorio N° 20.382 e raccolta N° 2.638 del notaio Angelo Ausilio, Notaio in Venezia-Mestre, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Mestre il 01 settembre 2003 al n. 3604 s. 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 settembre 2003 Reg. Generale n° 36.642 e Reg. Particolare n° 24.475).
35. Nota iscrizione R.G. 36.643 e R.P. 8.524 del 05/09/2003.
36. Nota iscrizione R.G. 19185 e R.P. 2.882 del 17/07/2014.
37. Nota Trascrizione Pignoramento R.G. 17.138 e R.P. 12.295 del 18/05/2018.
38. Nota iscrizione R.G. 27.401 e R.P. 4.004 del 20/07/2023.
39. Nota Trascrizione Pignoramento R.G. 745 e R.P. 538 del 10/01/2025.

4.0. ALLEGATI SEPARATI.

- a) Scheda per l'ordinanza di vendita.

La presente valutazione è redatta in conformità agli **European Valuation Standards – 10^a Edizione 2025 (TEGOVA)**. il valore calcolato si ritiene valido e conforme agli IVS ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard - VI Edizione edito da TecnoBorsa sono utilizzati esclusivamente come riferimenti tecnici complementari.

Riferimento normativo EVS 2025, Capitolo 1 – Scope, Pag. 32

La presente valutazione è stata eseguita secondo i principi di indipendenza, imparzialità, competenza e trasparenza previsti dagli EVS 2025 (cfr. EVS 3 "The Qualified Valuer", p. 59) e conformemente alla normativa vigente.

Il sottoscritto Perito Stimatore dichiara quanto segue:



- la rappresentazione dei fatti, delle condizioni dell'immobile e delle circostanze rilevanti contenute nel presente rapporto è, per quanto di propria conoscenza, veritiera, completa e corretta;
- le analisi, i metodi applicati e le conclusioni sono fondati su criteri prudenziali e sono soggetti esclusivamente alle assunzioni esplicitamente indicate;
- non esistono conflitti di interesse né partecipazioni dirette o indirette del sottoscritto rispetto al bene oggetto della stima;
- l'incarico è stato svolto nel rispetto dei codici etici e professionali riconosciuti a livello europeo (cfr. "European Valuer's Code of Conduct", EVS 2025, p. 245);
- il sottoscritto possiede i requisiti di qualificazione, esperienza e competenza sul mercato immobiliare locale, come richiesto da EVS 3;
- è stata effettuata l'ispezione diretta dell'immobile;
- nessun soggetto, salvo quelli eventualmente indicati nel rapporto, ha prestato assistenza professionale nella redazione del presente elaborato.

La relazione, articolata in n. 86 pagine, con n. 39 allegati e n. 1 allegato separato, è stata redatta in piena conformità con quanto previsto dagli EVS 5 "Reporting the Valuation" (p. 79) e dalle Linee Guida ABI 2024 – LGVI (cfr. R.4 "Rapporto di Valutazione").

Nel trasmettere la relazione, si ringrazia l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Paola TORRESAN per la fiducia accordata, confermando la disponibilità a fornire supplementi istruttori o chiarimenti integrativi.

Modalità di deposito e notifiche

Il deposito telematico della presente relazione, con allegati, è previsto in cancelleria in data 20/02/2026. Copia cartacea sarà depositata successivamente per il fascicolo d'ufficio.

In pari data, copia della relazione è stata trasmessa:

- alla **AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.** presso l'avvocato Alessandro ROMOLI



di Treviso (TV) a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail:
alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it;

- alla signora **RE SILVANA** presso l'avvocato Fabio COCCO di Vicenza (VI), a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: fabio.cocco@ordineavvocativicenza.it e presso l'avvocato Carlo SACCHET di Vicenza (VI), a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: carlo.sacchet@ordineavvocativicenza.it.

- al signor **SAMBUGARO CLAUDIO** presso l'avvocato Giuseppe SAPIENZA di Vicenza (VI), a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: giuseppe.sapienza@ordineavvocativicenza.it e presso l'avvocato Edoardo GLORIA di Padova (PD), a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: edoardo.gloria@ordineavvocatipadova.it;

- 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;

- all'esecutato 1 presso l'avvocato Michela SABATINI di Treviso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: michelasabatini@pec.it

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

- all'esecutato 2 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 17 marzo 2026.

ALTIVOLE, lì 20 febbraio 2025



L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

