

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 182/2024

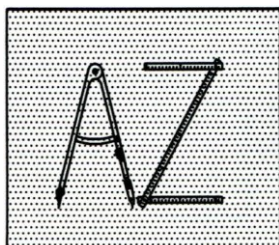
Promossa da: AMCO-ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: ESECUTATO 1 + 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dottor LEONARDO BIANCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

tel. 337/244825-0423/569382





SOMMARIO

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



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	30
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	30
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	31
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	31
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	32
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	34
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	37
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	38
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	38
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	38
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	38
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	72
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	73
2.0. RIEPILOGO	77
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	78
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	80



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 182/2024

UDIENZA del 16/07/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

AMCO-ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. assistita dall'avvocato Marco PESENTI di Milano

Contro **ESECUTATO 1+1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottor LEONARDO BIANCO**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, nominato Esperto Stimatore con provvedimento del 16 gennaio 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 16 luglio 2025 alle ore 10,00.

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 16 giugno 2025.



B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 5 febbraio 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 dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, rilasciata in data 14 febbraio 2025 dall'Agenzia delle Entrate.
 - Certificazione riguardante eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Loria. La risposta è pervenuta il 20 marzo 2024.
 - Accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Loria per verificare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile. È stato inviato un sollecito in data 03 aprile 2025. I documenti sono stati consegnati il 7 aprile 2025.
 - Richiesta all'archivio notarile l'atto di proprietà, che mi è stato consegnato il giorno 12 febbraio 2025, successivamente al pagamento dei diritti.

3. **Accesso agli immobili e sopralluogo:**
 - Il 9 aprile 2025, è stata concordata con il custode la data del sopralluogo, avvenuto il 29 aprile 2025 alle ore 15:00, presso l'immobile sito in Loria, Via Marangona n. 52.
 - Durante il sopralluogo erano presenti il custode ed il fabbro incaricato della sostituzione delle chiavi.
 - 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 Loria 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 2 maggio 2025, 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 insolute.

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, V edizione) al punto 2.14: “Il termine ‘vendita forzata’ è usato in circostanze in cui un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare senza poter attuare un’adeguata attività di marketing. Il prezzo ottenibile in queste condizioni non soddisfa la definizione di valore di mercato e dipende dalla natura della pressione sul venditore. [...] La vendita forzata non costituisce una base di valutazione autonoma né un obiettivo distinto, ma descrive la situazione in cui avviene il trasferimento del bene.”

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, V edizione**. 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, V 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.

Il valore di mercato sarà determinato mediante l'impiego di procedimenti appartenenti alla famiglia dei criteri estimativi Market Oriented.

Nello specifico, si farà ricorso al *Market Comparison Approach (MCA)*, o *procedimento del confronto di mercato*, metodologia di tipo pluriparametrico fondata sull'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e un campione di unità immobiliari similari, oggetto di compravendita recente, con valori noti e afferenti al medesimo segmento di mercato.

Il procedimento si articola attraverso la rilevazione e l'elaborazione di dati reali di mercato, riferiti sia ai corrispettivi che alle caratteristiche tecniche, economiche e funzionali degli immobili



comparabili, assunti quali termini di paragone per la determinazione del valore dell'immobile oggetto.

Il MCA consente la stima del contributo marginale delle singole caratteristiche immobiliari, mediante un processo sistematico di normalizzazione e aggiustamento dei prezzi osservati, in funzione delle differenze tra i comparabili e il cespite in esame.

Tale metodologia trova applicazione in presenza di un numero statisticamente significativo di transazioni comparabili, recenti, omogenee e attendibili, ed è particolarmente indicata per la stima del valore di mercato di beni immobiliari ubicati in mercati attivi.

L'utilizzo del MCA è ampiamente consolidato nei contesti estimativi internazionali, sia per finalità privatistiche (es. compravendite, garanzie reali) che pubbliche (es. fiscalità immobiliare, perequazione urbanistica), ed è riconosciuto dagli standard estimativi internazionali (IVS, EVS) quale metodologia di riferimento nei mercati trasparenti e concorrenziali.

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 porre in essere 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 a forced sale is anticipated, the valuer should provide an opinion of value based on the special assumption that the sale must be completed within a defined, shorter-than-usual time frame and without adequate marketing exposure." (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 (2024) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS 9TH EDITION (2025) TEGOVA.
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^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 singola con area scoperta parte ad uso esclusivo e parte ad uso promiscuo.

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 singola con area scoperta ad uso esclusivo parzialmente adibita all'uso esclusivo e in parte utilizzata da terzi, della quale una porzione a nord è accorpata indebitamente alla proprietà d'altri.

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'abitazione singola situata nel comune di Loria (TV) in Via Marangona n. 52 (allegato N° 01).

La posizione geografica è rilevabile alle coordinate 45° 43' 05.9" N - 11° 49' 21.2" E.

Si tratta di un'abitazione singola con area scoperta ad uso esclusivo della quale è utilizzata esclusivamente una porzione ad est mentre la rimanente area è utilizzata da terzi, inoltre la porzione a nord è accorpata indebitamente alla proprietà d'altri. I lati del fabbricato si affacciano sull'area scoperta. Il lato sud dell'area confina con Via Marangona.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Strada Via Marangona, che si collega con le strade comunali e permette di raggiungere, a ovest, la strada regionale n° 245 Castellana. Questa collega Venezia a Rosà passando per Castelfranco Veneto (Allegato N° 02).

L'immobile si trova distante dai servizi primari e dai principali mezzi di trasporto pubblico, e in prossimità di un passaggio a livello della linea ferroviaria Padova-Bassano Del Grappa.

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 Loria, come segue:

Catasto dei Fabbricati, Sez. A, Foglio di Mappa N° 5 Mappale N° 420:

Sub 3, Marangona n. 55, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 6,5 - R.C.E. € 352,48.

Sub 4 Corte Esclusiva del Sub. 3 di Mq. 108.

Come evidenziato dalle planimetrie e visure catastali (allegati dal n° 03 al n° 06).

La descrizione catastale attuale corrisponde a quella contenuta nell'atto di pignoramento



immobiliare del 24 aprile 2024, Rep. n. 3.356 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 16 maggio 2024, Registro Generale n. 17.677 e Registro Particolare n° 12.819.

Variazioni catastali: La planimetria dell'immobile (Allegato n° 06), richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, contiene difformità rispetto allo stato dei luoghi, in quanto non è stata aggiornata dopo le modifiche effettuate. L'aggiudicatario dovrà provvedere all'adeguamento degli atti catastali con un costo stimato di circa € 1.200,00 (IVA e cassa incluse).

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

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

- Il Mappale N° 420 confina a sud con via Marangona e, in senso orario, con i mappali 303, 367, 452 e 362 (Allegato n° 04),

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

Dall'atto di acquisto non risultano servitù espresse.

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.

Si evidenzia che la maggior parte dell'area esterna di pertinenza risulta non utilizzabile dall'aggiudicatario, come di seguito specificato:

- **sul lato sud**, una porzione risulta occupata dalla sede stradale pubblica, con conseguente riduzione della superficie originaria;
- **sul lato ovest**, grava una servitù di passaggio a favore di terzi, che incide sul pieno esercizio del diritto di godimento da parte della proprietà;



- **sul lato nord**, l'area è stata accorpata alla proprietà confinante, in esecuzione della **sentenza n. 106/2025**, pubblicata in data **24/01/2025** (R.G. n. **6173/2022**), con numero cronologico **324/2025** del **24/01/2025**, iscritta al repertorio atti giudiziari al n. **228/2025** in data **27/01/2025** (allegato N° 33).

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'immobile è intestato catastalmente a:

- ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$.
- ESECUTATO 2 Proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$.

L'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita del 28 agosto 2003, Repertorio N° 176.850 e Raccolta N° 16.794, rogato dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi in Castelfranco Veneto. L'atto è stato registrato il 12 settembre 2003 a Castelfranco Veneto ai nn° 694 e 695 serie 1 T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 17 settembre 2003, Registro Generale n° 38582 e Registro Particolare n° 25862 (Allegato n° 26).

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. 22 al n. 25. 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. 27 al n. 32.



1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
17/03/2015	6.902	5.078	Atto Giudiziario Pignoramento Immobili in data 11/12/2014, n° 969 di Rep. del Tribunale di TREVISO	ESECUTATO_02	Fabbricati Sezione A Foglio 5 MN 420 SUB 3		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
16/05/2024	17.677	12.819	Atto Giudiziario Pignoramento Immobili in data 24/04/2024, n° 3356 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Fabbricati Sezione A Foglio 5 MN 420 SUB 3 e 4		
					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
17/09/03	38.583	8.773	Ipoteca volontaria atto del 28/08/2003 Rep. n. 176.851 del dott. Gagliardi Antonio, Notaio in Castelfranco Veneto (TV)	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con sede a PADOVA (PD) c.f. 02691680280	Euro 160.000,00	Euro 80.000,00	Fabbricati Sezione A Foglio 5 MN 420 SUB 3 e 4		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
08/04/06	17.087	4.238	Ipoteca legale atto del 30/03/2006 Rep. n. 110.538 di UNIRISCOSSIONI SPA con sede in Torino (TO)	UNIRISCOSSIONI SPA con sede a Torino (TO) c.f. 05165540013	Euro 4.804,88	Euro 2.402,44	Fabbricati Sezione A Foglio 5 MN 420 SUB 3 e 4		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
ANNOVAZIONE presentata il 15/01/2013 Servizio di P.I. di TREVISO Registro particolare n. 579 Registro generale n. 1881 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE									
24/07/23	27.859	4.051	Ipoteca in rinnovazione atto del 28/08/2003 Rep. n. 176.851 del dott. Gagliardi Antonio, Notaio in Castelfranco Veneto (TV)	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Euro 160.000,00	Euro 80.000,00	Fabbricati Sezione A Foglio 5 MN 420 SUB 3 e 4		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2



Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
15/09/23	33.764	5.003	Ipoteca conc. Amministrativa/ Riscossione atto del 13/09/2003 Rep. n. 4.591 Agenzia delle Entrate Riscossione in Roma	AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede a ROMA (RM) c.f. 13756881002	Euro 98.473,32	Euro 49.236,66	Fabbricati Sezione A Foglio 5 MN 420 SUB 3 e 4		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Alla data della visura non si rilevano vincoli trascritti. Per l'individuazione dei vincoli presenti si rimanda a quanto dettagliato al paragrafo 1.4.0.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Loria, con accesso diretto da Via Marangona. Si tratta di un fabbricato, come indicato nel rilievo (allegato n° 08).

L'unità immobiliare comprende:

- Un fabbricato ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra;
- Una corte esclusiva di 108,00 m² parte ad uso esclusivo e parte utilizzata da terzi, inoltre una porzione è indebitamente inclusa in proprietà di altri.

Il fabbricato risale a prima del 01/09/1967.

L'edificio presenta una pianta di forma regolare, approssimativamente rettangolare, con una superficie coperta di circa 15,10 x 5,84 metri.

1.7.1. DIMENSIONI

Le superfici dell'unità immobiliare sono così distribuite:

Superficie esterna lorda abitazione: 88,06 m² per ogni piano, complessivamente 176,12 m².



Area urbana ad uso esclusivo: 19,00 m²

Area urbana ad uso promiscuo: 54,00 m²

Area urbana occupata da terzi: 35,00 m²

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata considerando il rapporto mercantile delle diverse superfici, è di 182,31 m².

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	176,12	1,00	176,12
AREA	19,00	0,10	1,90
AREA PROMISCUA	54,00	0,03	1,62
AREA USUCAPITA	35,00	0,00	0,00
TOTALE	195,12		179,64

Distribuzione interna

Gli ambienti interni risultano così distribuiti:

- Pranzo: 11,28 m²
- Cucina: 2,57 m²
- Wc: 1,47 m²
- Ingresso: 1,08 m²
- Ingresso: 3,06 m²
- Bagno: 5,72 m²
- Camera 1: 19,58 m²
- Pranzo: 12,52 m²
- Ripostiglio: 6,00 m²
- Camera 2: 18,14 m²
- Camera 3: 20,30 m²
- Pranzo: 21,61 m²
- Disimpegno: 3,17 m²



- Bagno: 5,27 m²

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture

- Strutture verticali: murature in mattoni dello spessore variabile, intonacate e tinteggiate. Sono impregnate di umidità in diversi punti con sfarinamento dell'intonaco fino ai mattoni.
- Solai: solaio intermedio presumibilmente in laterocemento.
- Copertura: tetto a due falde, probabilmente con struttura in legno e controsoffitto in cannicciato intonacato (*arelle*), molto danneggiato per infiltrazioni d'acqua, con distacchi della tinta. Il manto di copertura è in coppi, mentre le grondaie e i pluviali sono in rame.
- Scala: intonaco chiaro, deteriorato. Gradini e pianerottoli sono in legno.

Finiture

- Pavimenti: i pavimenti sono in ceramica o marmette di cemento e graniglia, al piano terra molto scivolose ed intrise di efflorescenze saline dell'umidità di risalita.
- Davanzali: in calcestruzzo liscio e bordo di marmo.
- Rivestimenti: pareti intonacate e tinteggiate; risultano degradate dall'umidità di risalita. Bagni e cucine, ove presenti, con piastrelle di ceramica. In una cucina le pareti sono rivestite con perline di legno.
- Controsoffitti: una cucina ed una stanza al piano primo sono controsoffittate con perline di legno, alcune stanze al piano primo in cannicciato intonacato (*arelle*),
- Serramenti: finestre alcune in legno e altre in metallo con vetro singolo, molte sono mancanti, protette esternamente con oscuri esterni in legno da manutentare/sostituire. Nel lato nord ci sono anche le griglie metalliche. Porte interne in legno tinteggiato, alcune danneggiate. I portoncini d'ingresso sono in metallo con vetro.



Accessibilità disabili

L'appartamento non è pienamente accessibile:

- Il piano terra è accessibile nei vani principali.
- I bagni richiedono interventi per la totale idoneità.
- Il piano primo è difficilmente raggiungibile a causa della scala, poco adatta all'installazione di dispositivi per il superamento del dislivello.

1.7.3. IMPIANTI

Stato degli impianti

Gli impianti esistenti risalgono al periodo di costruzione, alcuni sono stati integrati successivamente, tutti necessitano di adeguamento alle normative vigenti.

- Riscaldamento: Il riscaldamento avviene con una caldaia allacciata alla rete del metano, produce il fluido per il riscaldamento degli ambienti, realizzato prevalentemente con radiatori lamellari.
- Gas metano: presente l'allacciamento alla rete, ma probabilmente l'attivazione è inibita per le condizioni dell'immobile.
- Condizionamento: non presente.
- Impianto idrosanitario: dovrebbe essere allacciato alla rete dell'ente Alto Trevigiano Servizi S.r.l., non è stato possibile verificare il funzionamento
- Impianto elettrico: datato, con placche di vario tipo, privo di interruttore magnetotermico e di certificazione di conformità. Necessita di verifica e adeguamento.
- Bagni: I bagni sono dotati di finestra e hanno i seguenti sanitari: lavabo, water, bidet e vasca, il wc al piano terra ha un piccolo lavello.



1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile, costruito prima del 08/10/2005, non ha subito interventi di riqualificazione energetica.

Non risultano Attestato di Prestazione Energetica (APE) né documenti equivalenti.

L'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico per la redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, con una spesa stimata di € 200,00.

Il libretto d'impianto per la caldaia, con verifica e compilazione, potrebbe costare € 122,00.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in pessimo stato di conservazione:

- Infiltrazioni d'acqua con rischio di compromissione degli impianti e dei solai.
- Assenza di parecchie finestre.

Per poter essere utilizzato, l'immobile necessita di un'accurata manutenzione straordinaria generale compreso l'adeguamento degli impianti esistenti, con relativa certificazione a norma, e la riparazione di quanto deteriorato nel tempo.

1.7.6. AREA

L'area scoperta di proprietà è di m² 108, prevalentemente utilizzata da terzi.

L'area a sud è parzialmente occupata dalla sede stradale, mentre quella ad ovest è utilizzata per l'accesso ai fabbricati a nord.

L'area a nord è stata usucapita dal vicino e accorpata alla propria abitazione (punto 1.4.0).

Il percorso pedonale d'ingresso e l'area disponibile sono ampiamente pavimentati in ghiaio, con una piccola area a verde a ridosso del muro di confine ad est.

Manca il cancello di accesso.

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



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista urbanistico, sono state condotte indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Loria, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato approvato in Conferenza dei Servizi il 13 dicembre 2013, ratificato con delibera Giunta Provinciale n. 555 del 23/12/2013 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 10 il 24/01/2014, è entrato in vigore il 08 febbraio 2014.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato oggetto di variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 9 aprile 2019, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 29 luglio 2019, efficace dal 20 settembre 2019.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale. Il P.I. è attualmente rappresentato dal P.R.G. previgente che in base all'art. 48 comma 5 bis L.R. n° 11/2004, successivamente all'approvazione del P.A.T., è diventato il P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 luglio 2014 è stata approvata la variante n. 1 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 16 agosto 2014.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 aprile 2016 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 28 aprile 2016.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 30 settembre 2016 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 21 ottobre 2016.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 5 luglio 2017 è stata approvata la variante n. 4 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 2 agosto 2017.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 31 luglio 2018 è stata approvata la variante n. 5 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 15 settembre 2018.



Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 9 aprile 2019 è stata adottata la variante generale n° 6, con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 28 dicembre 2019 è stata approvata la variante n. 6 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 31 gennaio 2020.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 14 giugno 2023 è stata adottata la variante n° 7, "Adeguamento alla LR n° 14/2019, recepimento accordi pubblico-privato e modifiche puntuali" con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 6 dicembre 2023 è stata approvata la variante n. 7 al Piano degli Interventi. La variante è entrata in vigore il 26 gennaio 2024, questo piano è tuttora vigente.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione del P.I. gli immobili sono classificati in zona "C/1.1" nuclei residenziali in territorio extraurbano i cui interventi possibili sono specificati nell'articolo n° 71 delle N.T.O. (allegati n° 10, n° 11 e n° 12). L'immobile è soggetto al vincolo Viabilità regionale / Fasce di rispetto (D.Lgs. n° 285/1992) indicato all'articolo 19 del PAT.

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

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 5 febbraio 2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Loria l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica-edilizia privata, ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., al fine di prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici relativi all'immobile oggetto di valutazione (allegato n. 13). Il primo accesso agli atti è avvenuto in data 7 aprile 2025.



Le ricerche effettuate hanno evidenziato i seguenti aspetti:

- 1) **Mancanza del provvedimento originario:** agli atti del Comune di Loria non risulta presente il provvedimento edilizio originario.
- 2) **Concessione edilizia per conservazione di abitazione “da demolire”, con suo parziale ridimensionamento e sistemazione area esterna:** il proprietario originario, ha presentato la richiesta di concessione edilizia, che è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Loria in data 10 agosto 2002 n. 771 con pratica n. 1053, protocollo n. 6574 (allegato n. 14).
- 3) **Comunicazione di inizio attività edilizia per apertura di un ingresso:** presentata dagli esecutari in data 27 febbraio 2004 al protocollo n° 2754 (allegato n. 15).

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 Loria. Il confronto è stato condotto tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dalla documentazione disponibile.

Premessa metodologica:

L'attività di due diligence urbanistica-edilizia è stata condotta in assenza del progetto edilizio originario, il quale non è risultato reperibile presso gli archivi dell'Amministrazione comunale.

Si ipotizza che l'edificio presente sulla mappa di impianto del catasto, in zona esterna ai centri abitati, sia stato costruito in epoca remota e anteriormente al primo settembre 1967, quando non era necessario avere un titolo edilizio per la costruzione.

L'analisi è stata eseguita sulla base della documentazione tecnica trasmessa dagli uffici comunali in data 7 aprile 2025, unitamente al rilievo planimetrico aggiornato.



Esito dell'analisi documentale e rilevamento:

A seguito della verifica comparativa tra lo stato dei luoghi e gli atti disponibili, si segnalano le seguenti difformità edilizie:

1. **Alterazioni di elementi strutturali e di compartimentazione interna:**
 - Sono emerse variazioni nello spessore e nella disposizione di alcune murature interne, verosimilmente attribuibili ad un rilievo approssimativo dell'epoca o ad interventi non documentati.
 - Classificazione: *difformità non rilevanti* ai sensi dell'art. 34-bis DPR 380/2001 se non comportanti modifiche di superficie o volumetria.
2. **Modeste modifiche interne con variazione della superficie calpestabile:**
 - Interventi di modesta entità che non hanno alterato la destinazione d'uso né la categoria catastale.
 - Classificazione: *tolleranze costruttive* ex art. 34-bis DPR 380/2001.
3. **Modifiche alle aperture esterne:**
 - Chiusura di una porta, apertura di nuove finestre, traslazione di un'apertura esistente.
 - Classificazione: potenziale *intervento in assenza di titolo* ex art. 37 DPR 380/2001, sanabile con accertamento di conformità se compatibile con gli strumenti urbanistici.
4. **Frazionamento del vano ripostiglio al piano terra in vani utili:**
 - La trasformazione di spazi accessori in vani principali non è consentita se non migliorando l'illuminazione e l'aerazione degli ambienti, è necessario adeguare i locali con un intervento di manutenzione straordinaria ex art. 3 c.1 lett. b) DPR 380/2001, soggetto a SCIA in sanatoria con adeguamento degli standard igienico sanitari.
5. **Ridistribuzione dei locali accessori al piano terra e piano primo:**



- Il locale caldaia e WC sono stati modificati al piano terra per ricavare un nuovo ingresso e un bagno; al piano superiore, un vano è stato frazionato per la creazione di un disimpegno e un servizio igienico.
- Classificazione: *interventi eseguiti in assenza o difformità dal titolo edilizio*, potenzialmente riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria ex art. 3 c.1 lett. b) DPR 380/2001, soggetti a SCIA in sanatoria.

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**,
- **richiesta di sanatoria** ai sensi della normativa vigente,
- **pagamento di sanzioni pecuniarie** e oneri tecnici per la regolarizzazione.

Alla data della presente relazione, l'Amministrazione Comunale di Loria 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, poiché 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.



Valutazione delle possibili sanzioni amministrative (ai sensi del D.P.R. 380/2001)

Tipo di difformità	Riferimento normativo	Sanzione prevista
Modifiche interne lievi e non rilevanti	Art. 34-bis	Nessuna o oblazione simbolica
Variazione di aperture esterne	Art. 37	Sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale (minimo € 1.032)
Frazionamento in vani principali	Art. 22 o 23-ter	SCIA in sanatoria + oblazione da 1.032 a 5.164 euro
Interventi non autorizzati su locali tecnici	Art. 37 o 44	Sanzione da 1.000 a 10.000 euro se accertabile la doppia conformità

Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dell'immobile, ai fini dell'ottenimento della piena regolarità edilizia, dovrà:

- acquisire una **perizia tecnica asseverata** da un professionista abilitato;
- presentare **SCIA in sanatoria** per gli interventi regolarizzabili;
- sostenere gli eventuali **oneri istruttori, sanzioni e compensi professionali** a proprie cure e spese. L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche e quant'altro, ammonta approssimativamente ad euro 3.400,00, compresa cassa ed IVA, oltre alle sanzioni.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANZIONE PER DIFFORMITA'	€ 3.064,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 3.400,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 1.200,00
APE e LIBRETTO	€ 322,00
ARROTONDAMENTO	€ 14,00
TOTALE	€ 8.000,00

Valutazioni in merito alla sanabilità delle difformità edilizie

In riferimento agli importi connessi alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, 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 5 febbraio 2025, il sottoscritto ha presentato al Comune di Loria 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 21/6/2007, attraverso istanza formale di accesso agli atti (alleg. n. 16). A tale richiesta, il Comune ha risposto con nota datata 20 marzo 2025 (allegato n. 17), certificando esito positivo circa la presenza di comunicazioni ai sensi delle normative sopra richiamate (allegato n. 18).

In pari data, 5 febbraio 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 esecutata in qualità di locatrice (allegato n. 19).

Il giorno successivo, l'Ufficio territoriale di Montebelluna ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione in essere (allegati n. 20 e n. 21).

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava disabitato, ma al suo interno erano ancora presenti arredi riconducibili alla ditta esecutata, a testimonianza di un precedente utilizzo.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

Considerata la tipologia e la consistenza dell'unità immobiliare, si ritiene che la stessa potrebbe teoricamente prestarsi a una suddivisione in più porzioni ai fini di vendite separate. Tuttavia, ciò comporterebbe l'esecuzione di interventi strutturali significativi, in particolare la separazione degli impianti e l'eliminazione delle promiscuità funzionali e distributive.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'immobile 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 Loria, 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 un fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in Via Marangona n. 52, nel Comune di Loria (TV), Regione Veneto. L'abitazione è inserita in un contesto di case sparse, con accesso autonomo, e si presenta in stato d'uso scadente, necessitando di interventi manutentivi significativi.

L'analisi del valore venale tiene conto:

- della localizzazione dell'immobile e della qualità del contesto urbano;
- della superficie commerciale;
- dello stato manutentivo (pessimo), 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.

La stima è formulata facendo riferimento al valore medio di mercato degli immobili simili presenti nella medesima area, con opportune rettifiche in funzione delle condizioni specifiche del bene oggetto di analisi.

Descrizione catastale Sezione A Foglio di Mappa 5 Part. 430 Sub 3 e 4.





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 – V edizione, capitolo 18, punto 4.2, a pagina 254.

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 m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	176,12	1,00	176,12
Superficie esterna condom	S	54,00	0,02	1,08
Superficie esterna esclusiva	Se	19,00	0,10	1,90
Totale Superficie (m²)		249,12		179,10

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	88,06	S1	1,00	88,06
	54,00	S	0,02	1,08
	19,00	Se	0,10	1,90
Totale per piano	161,06			91,04

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	88,06	S1	1,00	88,06
Totale per piano	88,06			88,06



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01- Casa Via MARANGONA, 52 - 31037 - LORIA (TV)

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	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	0	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	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente



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

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	400,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	2,70	Km
Distanza dal centro storico	DIS	//,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	1.100,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	3,40	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	7,700	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	35,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	2.100,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	2.700,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	13,40	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	2.700,00	m

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	1	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	77,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

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



Vincoli

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	C1.1		
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	0	0=assenti 1=presenti

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 35.000,00 da 1 a 3 = 75.000,00 da 1 a 4 = 120.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1940	anno/i	
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di vani scala	NSC	1	n.	
Numero di bagni	NBG	2	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	6,00	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	0	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	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,43	m	
Epoca ristrutturazione dell'unità	EPU	//	anno/i	
Vani totali	VAT	12	n.	
Vani principali	VAN	6	n.	
Vani accessori	LOC	7	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	3,00	n.	
Numero posti letto	NPL	6	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 25.000,00 da 1 a 3 = 50.000,00 da 1 a 4 = 100.000,00
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 45.000,00 da 1 a 3 = 60.000,00
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	2	n.	
Numero aperture	APE	11	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	



Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	1	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	4	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=si

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	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-



Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Impianti dell'unità

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



Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	176,12	m ²	1,00
Superficie esterna condominiale	S	54,00	m ²	0,02
Superficie esterna esclusiva	Se	19,00	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	179,60	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	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	2	1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente

Economiche

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



Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	06/06/2025	giorno/mese/anno	-0,040
Data costruzione	DCO	1956	anno/i	-0,020

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01 - Casa Via MARANGONA, 52 - 31037 - LORIA (TV)

Denominazione

Classificazione Casa

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune LORIA

Provincia TV

Zona BESSICA

Provincia TV

Posizione Case sparse

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Tipo categoria** Usato in
scadente stato di manutenzione

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Unità Immobiliare Abitazione di tipo popolare **Dimensione unità** Media

Tipologia edile

Edificio Singolo



Indice SuperficiarioRapporto		Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	179,10/179,10	100,00
Superficie principale	S1/SUP	176,12/179,10	98,34
Superficie esterna	S/SUP	54,00/179,10	30,15
Superficie esterna esclusiva Se/SUP		19,00/179,10	10,61

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 Casa sito in LORIA (TV) - BESSICA, Via MARANGONA, 52, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è: Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

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

La data di stima è venerdì 06/06/2025.

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:

Casa - VIA NOVELLETTE n. 94 - ROSSANO VENETO (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa singola
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	140,87 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	73,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	21/04/2021
Prezzo	27.500,00 €



Casa - VIA BESSICA n. 235 - ROSSANO VENETO (TV) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa singola
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	301,82 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	240,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	15/11/2024
Prezzo	70.000,00 €

Casa - BESSICA - Via MARANGONA, 52 - LORIA (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa singola
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	292,35 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	355,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	14/06/2022
Prezzo	142.000,00 €

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 - Casa Via MARANGONA, 52 - 31037 - LORIA (TV)

Stima a Market Comparison Approach.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;

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

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

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

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

- **Superficie portico (SPO):** La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice



mercantile. Unità di misura: m²;

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

- Superficie esterna condominiale (S): La superficie esterna condominiale è una caratteristica che misura la quantità di area non a disposizione esclusiva dell'unità immobiliare, contiene le aree esterne comunque comuni: giardino, cortile, passaggi, etc... Unità di misura: m²;

- Superficie lotto (SUL): La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area occupata da terzi. 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;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

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

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come casa, 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) €	27.500,00	70.000,00	142.000,00	
Data costruzione (DCO) anno/i	1967	1967	1974	1967
Data (DAT) giorno/mese/anno	21/04/2021	15/11/2024	14/06/2022	13/05/2025
Superficie principale (S1) m ²	133,57	163,97	178,66	176,12
Superficie balconi (SUB) m ²	0,00	2,45	8,25	0,00
Superficie cantine (SUC) m ²	0,00	0,00	48,84	0,00
Superficie soffitta (SOF) m ²	0,00	33,61	97,58	0,00
Superficie mansarda (SUM) m ²	0,00	102,92	0,00	0,00
Superficie portico (SPO) m ²	0,00	21,03	5,94	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,00	0,00	40,48	0,00
Superficie esterna condominiale (S) m ²	0,00	0,00	0,00	54,00
Superficie lotto (SUL) m ²	0,00	2.263,00	0,00	0,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	73,0	240,0	355,0	19,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	1	1	3	1



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,040
Data costruzione	-0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie soffitta	0,400
Superficie mansarda	0,600
Superficie portico	0,300
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie esterna condominiale	0,020
Superficie lotto	0,030
Superficie esterna esclusiva	0,100
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 3 75.000,000

RAPPORTI DI POSIZIONE

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



Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

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

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

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

$$p_A(S1) = 27.500,00 * 1,00 / 140,87 = 195,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 70.000,00 * 1,00 / 301,82 = 231,93 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 142.000,00 * 1,00 / 292,35 = 485,72 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 485,72 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 195,22 €/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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,040 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 27.500,00 * (-0,04) / 12 = -91,67 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 70.000,00 * (-0,04) / 12 = -233,33 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 142.000,00 * (-0,04) / 12 = -473,33 \text{ €/mese}$$



Prezzo marginale della caratteristica Data costruzione (DCO)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 27.500,00 * (0,02) = 550,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 70.000,00 * (0,02) = 1.400,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DCO}) = 142.000,00 * (0,02) = 2.840,00 \text{ €/anno}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 195,22 * 1,00 = 195,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 195,22 * 1,00 = 195,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 195,22 * 1,00 = 195,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 195,22 * 0,30 = 58,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 195,22 * 0,30 = 58,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 195,22 * 0,30 = 58,57 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 195,22 * 0,50 = 97,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 195,22 * 0,50 = 97,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 195,22 * 0,50 = 97,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

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

$$[i(\text{SOF})] = 0,40 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SOF}) = 195,22 * 0,40 = 78,09 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SOF}) = 195,22 * 0,40 = 78,09 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SOF}) = 195,22 * 0,40 = 78,09 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)

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

$$[i(\text{SUM})] = 0,60 \text{ indice mercantile}$$



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUM}) = 195,22 * 0,60 = 117,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUM}) = 195,22 * 0,60 = 117,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUM}) = 195,22 * 0,60 = 117,13 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 195,22 * 0,30 = 58,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 195,22 * 0,30 = 58,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPO}) = 195,22 * 0,30 = 58,57 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 195,22 * 0,50 = 97,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 195,22 * 0,50 = 97,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 195,22 * 0,50 = 97,61 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna condominiale (S)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S) = 195,22 * 0,02 = 3,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S) = 195,22 * 0,02 = 3,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S) = 195,22 * 0,02 = 3,90 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie lotto (SUL)

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

$$[i(SUL)] = 0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUL) = 195,22 * 0,03 = 5,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUL) = 195,22 * 0,03 = 5,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUL) = 195,22 * 0,03 = 5,86 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

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



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 195,22 * 0,10 = 19,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 195,22 * 0,10 = 19,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 195,22 * 0,10 = 19,52 \text{ €/m}^2$$

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

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

Nomenclatore da punto Nomenclatore a punto Importo (€) [i(SMF)] Modalità di stima

1 (Minimo o Scarso) 3 (Medio o Sufficiente) 75.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 75.000,00 \text{ €}$$



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-91,67	-233,33	-473,33
Data costruzione (DCO) €	550,00	1.400,00	2.840,00
Superficie principale (S1) €/m ²	195,22	195,22	195,22
Superficie balconi (SUB) €/m ²	58,57	58,57	58,57
Superficie cantine (SUC) €/m ²	97,61	97,61	97,61
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	78,09	78,09	78,09
Superficie mansarda (SUM) €/m ²	117,13	117,13	117,13
Superficie portico (SPO) €/m ²	58,57	58,57	58,57
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	97,61	97,61	97,61
Superficie esterna condominiale (S) €/m ²	3,90	3,90	3,90
Superficie lotto (SUL) €/m ²	5,86	5,86	5,86
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	19,52	19,52	19,52
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	0,00	75.000,00



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.

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		27.500,00		70.000,00		142.000,00
Data (DAT)	(0-49)	4.491,67	(0-6)	1.400,00	(0-35)	16.566,67
Data costruzione (DCO)	(1967-1967)	0,00	(1967-1967)	0,00	(1967-1974)	-19.880,00
Superficie principale (S1)	(176,12-133,57)	8.306,61	(176,12-163,97)	2.371,92	(176,12-178,66)	-495,86
Superficie balconi (SUB)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-2,45)	-143,49	(0,00-8,25)	-483,17
Superficie cantine (SUC)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-48,84)	-4.767,27
Superficie soffitta (SOF)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-33,61)	-2.624,54	(0,00-97,58)	-7.619,83
Superf. mansarda (SUM)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-102,92)	-12.055,23	(0,00-0,00)	0,00
Superficie portico (SUP)	(0,00-0,00)	0,00	0,00	(0,00-21,03)	-1.231,64	(0,00-5,94)
Superficie garage (SUG)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-40,48)	-3.951,25
Sup. est. condomini. (S)	(54,0-0,0)	632,51	(54,0-0,0)	632,51	(54,0-0,0)	632,51
Superficie lotto (SUL)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-2.263,0)	-13.253,49	(0,00-0,00)	0,00
Sup. est. esclusiva (Se)	(19,0-73,0)	-1.054,19	(19,0-240,0)	-4.314,36	(19,0-355,0)	-6.559,39
Stato manutenz. (STM)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-3)	-75.000,00
Prezzo corretto (PRZ)		39.546,59		40.593,35		40.146,18



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:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(40.593,35 - 39.546,59) * 100] / 39.546,59 = 2,65\% < 5\%.$$

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 $(39.546,59 + 40.593,35 + 40.146,18) / 3 = 40.095,38$ €

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo conduce a prezzi corretti. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati nel procedimento di stima MCA. 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 € 223,20.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 40.095,38.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 06/06/2025** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **40.095,38, al lordo delle detrazioni per difformità.**



1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 40.095,38
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 8.000,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -
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	€ 95,38
TOTALE DETRAZIONI	€ 8.095,38
VALORE RESIDUO	€ 32.000,00

In virtù delle indagini svolte, sono state accertate le condizioni sopra menzionate, le quali comportano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile. Pertanto, alla luce di quanto emerso, si ritiene opportuno applicare le detrazioni sopra indicate, pari a € 8.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e a € 95,38 per arrotondamento.

Sulla base di tali considerazioni, il valore complessivo dell'immobile risulta ridotto di € 8.455,92.

A seguito delle correzioni effettuate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari a € 178,13.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione presenti, alla data di stima del 06/06/2025, un più probabile valore di mercato, arrotondato, pari a € 32.000,00 (in lettere: euro trentaduemila/00).



1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

Valore rettificato per la vendita forzata

In considerazione dei maggiori oneri gravanti nella procedura di vendita all'asta giudiziaria e di quanto dettagliatamente esposto nei paragrafi precedenti della presente relazione, si procede alla rettifica del valore di mercato dell'immobile, determinato ai fini della vendita forzata.

Ai sensi del punto 3.8 delle Linee Guida ABI 2024 e secondo quanto previsto dagli EVS 2025 (cfr. *EVS 2, p. 57 e ss.*), in caso di dismissione forzata occorre applicare correttivi specifici che riflettano, una serie di oneri e criticità non presenti in una compravendita sul libero mercato, quali:

- l'assenza di garanzie per vizi materiali o giuridici ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- la difficoltà o l'impossibilità di effettuare sopralluoghi approfonditi sull'immobile;
- i 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 occupazioni senza titolo;
- la mancata promozione pubblicitaria tipica del mercato libero;
- la necessità di incentivare l'interesse del mercato mediante un prezzo base d'asta inferiore al valore di mercato.

In considerazione di tali elementi, viene applicato un deprezzamento stimato in base al caso specifico, ritenuto congruo alla luce delle caratteristiche del bene oggetto di stima e delle condizioni di vendita coattiva.



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 40.095,38
VALORE A BASE D'ASTA	€ 32.585,84
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 8.000,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -
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	€ 85,84
TOTALE DETRAZIONI	€ 8.085,84
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 24.500,00

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 € 7.509,54, giungendo ad un valore rettificato pari a: €_32.585,84 oltre alle detrazioni per vizi dell'immobile.

- Difformità urbanistica accertata: € 8.000,00
- Arrotondamento tecnico: € 85,84

Totale detrazioni: € 8.085,84



Valore al metro quadrato

Considerando la superficie complessiva dell'immobile (non indicata nel testo, ma si deduce per calcolo inverso), il valore unitario al metro quadrato risulta pari a: € 136,38/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 **€ 24.500,00 (in lettere: euro ventiquattromilacinquecento/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 3.8) e degli Standard Europei di Valutazione EVS 2025, in particolare per ciò che concerne:

- l'applicazione di valori di realizzo prudenziali (*EVS 2*, p. 60);
- la stima con finalità esecutiva/coattiva (*EVGN 8*, p. 214);
- la trasparenza e motivazione dei criteri utilizzati (*EVS 4*, p. 89).

La data di riferimento della stima è fissata in: martedì 29 ottobre 2024.

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, dichiara quindi che l'immobile composto da una casa con area urbana in proprietà parte ad uso esclusivo e parte utilizzata da terzi, inoltre una porzione è indebitamente inclusa in proprietà di altri:

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. A, Foglio di Mappa N° 5 Mappale N° 420:

- Sub 3**, Marangona n. 55, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 6,5 - R.C.E. € 352,48.
- Sub 4** Corte Esclusiva del Sub. 3 di Mq. 108.

Il più plausibile prezzo a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate e considerando lo stato di fatto, lo stato manutentivo, la localizzazione, i valori di mercato rilevati e i parametri tecnico-economici adottati, è determinato pari a: € 24.500,00 (in lettere euro ventiquattromila-cinquecento/00) equivalente ad € 136,38 al metroquadrato.



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° 08 Foto e N° 56 su PCT.

3.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

3.4. ELABORATI GRAFICI

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

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

10. Estratto della Carta dei Vincoli in scala 1/10000.
11. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/5000



12. Estratto delle N.T.O
13. Richiesta di accesso agli atti comunali.
14. Concessione edilizia N° 771/2002.
15. Comunicazione di inizio attività.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

16. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
17. Mail del comune di Loria.
18. Dichiarazione del comune di Loria.
19. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
20. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
21. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

22. Visura per nominativo Esecutato 1.
23. Visura per nominativo Esecutato 2.
24. Elenco Note Esecutato 1.
25. Elenco Note Esecutato 2.
26. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita del 28 agosto 2003, Repertorio N° 176.850 e Raccolta N° 16.794, rogato dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi in Castelfranco Veneto. Registrato il 12 settembre 2003 a Castelfranco Veneto al n° 694 serie 1 T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 17 settembre 2003, Reg. Generale n° 38582 e Reg. Particolare n° 25862).
27. Nota iscrizione R.G. 38.583 e R.P. 8.773 del 17/09/2003.
28. Nota iscrizione R.G. 17.087 e R.P. 4.238 del 08/04/2006.
29. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 6.902 e R.P. 5.078 del 17/03/2015.



30. Nota iscrizione R.G. 27.859 e R.P. 4.051 del 24/07/2023.
31. Nota iscrizione R.G. 33.764 e R.P. 5.003 del 15/09/2023.
32. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 17.677 e R.P. 12.819 del 16/05/2024.
33. Sentenza di Usucapione n° 106/2025 del 24/01/2025 e planimetria dell'area in oggetto.

4.0. ALLEGATI SEPARATI.

- a) Scheda per l'ordinanza di vendita.

Conclusione della Relazione di Valutazione

Ai fini dell'incarico conferito, il valore stimato è da ritenersi attendibile, pertinente e conforme agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (EVS 2025), agli International Valuation Standards (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, V Edizione, edito da Tecnoborsa.

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. 81 pagine, con n. 32 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. Leonardo BIANCO 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 12/06/2025. 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'Avv Marco PESENTI di Milano, all'indirizzo PEC: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it;
- al Custode Giudiziario – IVG di Treviso, all'indirizzo PEC: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- agli esecutati, mediante deposito presso la cancelleria del Tribunale.

Osservazioni e termini

Eventuali osservazioni al presente elaborato dovranno essere comunicate al sottoscritto entro e non oltre il giorno 01 luglio 2025, in conformità ai termini per la presentazione di osservazioni ex art. 173 disp. att. c.p.c.

ALTIVOLE, lì 12 giugno 2025



L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

