

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 55/2022

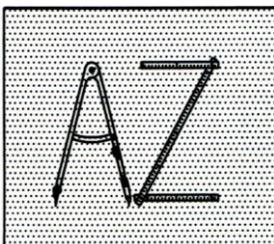
Promossa da: YODA SPV S.R.L.

Contro: ESECUTATO 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dottor LEONARDO BIANCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

tel. 337/244825-0423/569382





SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	8
B.2. Fonti d'informazione	19
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	20
1.0.0. LOTTO N° 01	21
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	21
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	21
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	22
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	22
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	23
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	24
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	24
1.6.2. ISCRIZIONI:	25
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	25
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	26
1.7.1. DIMENSIONI.....	26
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	30
1.7.6. AREA.....	30



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	31
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	31
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	32
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	32
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	34
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	35
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	41
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	42
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	42
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	42
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	43
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	72
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	73
2.0. RIEPILOGO	75
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	76
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	79



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 55/2022 UDIENZA del 20/09/2023 posticipata al 20/03/2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

YODA SPV S.R.L. con avvocato STEFANO MENGHINI di Milano.

Con l'intervento di:

AMCO S.P.A. con avvocato MARCO CAPPELLETTO di Venezia

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro **ESECUTATO 1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottor LEONARDO BIANCO**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 14 gennaio 2023 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 16 gennaio 2023.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 16 gennaio 2023.

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

L'Udienza era stata fissata per il giorno 20 settembre 2023 alle ore 12,30.

Al sottoscritto era stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima



dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 21 agosto 2023.

In data 20 settembre 2023 l'udienza è stata rinviata al giorno 20 marzo 2024 alle ore 11,20, pertanto l'elaborato peritale dovrà essere inviato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima della nuova udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 19 febbraio 2024.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 28 febbraio 2023 si è proceduto a:

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

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

- all'Agenzia delle Entrate la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita, la quale è stata rilasciata il giorno 12 aprile 2023.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Maser, è pervenuta il giorno 8 marzo 2023.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Maser, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente. Il primo accesso è avvenuto il giorno 3 aprile 2023, successivo accesso in data 25 maggio 2023 per reperire documentazione mancante ed infine in data 22 dicembre 2023 ed il giorno 23 gennaio 2024 per completare la due-diligence urbanistica.

Il giorno 3 aprile 2023 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

Il giorno giovedì 4 maggio 2023 alle ore 9,30 è stato fissato quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà del soggetto eseguito, sito a Maser Via General Cantore n° 61.



Il giorno giovedì 4 maggio 2023 al sopralluogo erano presenti il custode, i carabinieri, la ditta per l'eventuale sostituzione delle serrature e l'esecutato.

Il sopralluogo si è limitato all'esterno, al piano terra ed interrato.

In data 15 maggio 2023 ho chiesto la sospensione delle operazioni peritali fino a quando ci sarà la possibilità di accedere all'immobile per eseguire un rilievo accurato.

Il giorno 25 maggio 2023 ho richiesto al notaio l'atto di proprietà, che mi è stato consegnato in giornata.

Il giorno 25 maggio 2023 ho richiesto l'atto di costituzione della servitù di passaggio, che mi è stato consegnato il giorno successivo.

In data 20 settembre 2023 il giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco ha disposto la ripresa delle operazioni peritali ed ha fissato la nuova udienza al giorno 20 marzo 2024.

Successivamente è stato fissato quale data di un nuovo sopralluogo il giorno venerdì 22 dicembre 2023 alle ore 9,30.

Il giorno venerdì 22 dicembre 2023 al sopralluogo erano presenti il custode e l'esecutato.

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

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

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



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

A completamento delle operazioni peritali, in data 09 gennaio 2024, ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

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

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

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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



pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento, non una base distinta di valore” (IVS 170.1).

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

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

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

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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



- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

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

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

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

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

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

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e



nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

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

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

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

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

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

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

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



- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono deteriorarsi nel frattempo.
- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, ad avviso dello scrivente è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.
- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Al contrario, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riduce la visibilità degli immobili.
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti, poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.



B.2. Fonti d'informazione

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

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2022) IVSC.
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS 9TH EDITION (2020) TEGOVA Editore.
- 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.
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI.
- ABI (2022): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- CSM (2021): *Linee guida esecuzione immobiliare – Aggiornamento*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono:

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

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

Lotto n. 1 abitazione con garage e area ad uso esclusivo.

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

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



1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un alloggio in una casa abbinata situata nel comune di Maser (TV), in località Crespignaga, in Via General Antonio Cantore n. 61 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 47' 40.6680" N Longitudine 11° 56' 36.8016" E.

Trattasi di una casa abbinata con area esterna ad uso esclusivo, distribuita su due piani fuori terra ed un piano interrato, con una casetta prefabbricata di legno in giardino.

Il lato ovest è aderente ad un fabbricato di terzi, gli altri lati sono prospicienti l'area esclusiva.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Via General Antonio Cantore, la quale collegandosi a strade comunali raggiunge a Sud la strada statale n° 248 "Schiavonesca Marosticana" che conduce verso est al centro della città di Montebelluna, dal quale dista circa 8000 m, e verso ovest al centro della città di Bassano del Grappa (allegato N° 02).

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

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. A, Foglio di Mappa N° 4, Mappale N° 857:

Sub 1 Via General Antonio Cantore, p. T B. C. N. C. ai sub 2 e 3. Area scoperta di mq. 200.

Sub 2 Via General Antonio Cantore, p. S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 7,5 - R.C.E. 697,22;

Sub 3 Via General Antonio Cantore, p. S1, categoria C/6, classe 2, Mq 21, R.C.E. 59,65.

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



La descrizione catastale attuale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 03 febbraio 2022 Rep. n. 734 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01 marzo 2022 Registro Generale n 6.927 e Registro Particolare n° 4.893.

Si precisa che nell'atto di pignoramento non è indicata la sezione catastale, che è stata riportata nella Sezione D della nota di trascrizione ma non nella Sezione B.

L'inequivocabile individuazione del bene è comunque consentita perché negli altri due fogli 4 del comune di Maser con diversa sezione non è presente il mappale 857.

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

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), risulta che l'intera proprietà confina da Nord con il mappale 321 e poi in senso orario Mn 326 – 332 – 329 - 325 (alleg. n° 04).

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

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

- convenzione di lottizzazione di cui all'atto ricevuto dal Sindaco del Comune di Maser in data 5 novembre 1976 repertorio n. 191, registrato a Montebelluna il 9 novembre 1976 al n. 3806



Vol. 113 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 novembre 1976 Registro Generale n° 19.899, Registro Particolare n° 16.978;

- servitù di fatto passiva di passaggio della larghezza di metri 3,50 da esercitarsi lungo tutto il confine Nord del mappale 857 a favore del mappale 325 indicata nell'atto in data 28 novembre 1978, repertorio n° 31.311 del notaio Dott. Vincenzo Imparato notaio in Asolo, registrato a Montebelluna il 18 dicembre 1978 al N° 4176 volume 121 atti pubblici, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 dicembre 1978 Registro Generale n° 24.275, Registro Particolare n° 20.377, regolarmente costituita con l'atto successivo.
- servitù passiva di passaggio a piedi o con qualsiasi mezzo della larghezza di metri 3,50 da esercitarsi lungo tutto il confine Nord del mappale 857 a favore del mappale 325 costituita con l'atto in data 16 giugno 1979, repertorio n° 33.225 del notaio Dott. Vincenzo Imparato notaio in Asolo, registrato a Montebelluna il 5 luglio 1979 al N° 915 volume 1, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 luglio 1979 Registro Generale n° 14.665, Registro Particolare n° 12.014.

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

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

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

I beni sono catastalmente intestati a:

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



Pervenuti tramite atto di compravendita in data 4 agosto 2005 Repertorio N° 3003 e raccolta N° 1530 del notaio Matteo Contento, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 11 agosto 2005 al n° 3709 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 agosto 2005 Registro Generale n° 37.721 e Registro Particolare n° 23.264 (allegato n° 35).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo successivo all'acquisto (allegati dal n° 33 al n° 34), rileva che non ci sono procedimenti giudiziari in corso trascritti gravanti sugli immobili in oggetto di esecuzione ad esclusione delle seguenti formalità pregiudizievoli, che colpiscono l'intera proprietà (allegati dal n° 36 al n° 39).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
01/03/2022	6927	4893	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 03/02/2022, n° 734 di Rep. del Tribunale di TREVISO	YODA SPV S.R.L. con sede a CONEGLIANO (TV) c.f. 05111630264	Foglio 4 MN 857 SUB 1-2-3		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1



1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
12/08/05	37.722	9.074	Ipoteca volontaria atto del 04/08/2005 Rep. n. 3.004 del dr. Matteo Contento, Notaio in Montebelluna (TV)	VENETO BANCA Soc. Coop. Per Azioni A R.L. con sede a Montebelluna (TV) c.f. 00208740266	Euro 270.000,00	Euro 150.000,00	Sezione A Foglio 4 MN 857 SUB 1-2-3		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
28/12/11	44.349	8.887	Ipoteca volontaria atto del 22/12/2011 Rep. n. 13.402 del dr. Matteo Contento, Notaio in Montebelluna (TV)	BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede a PADOVA (PD) c.f. 04300140284	Euro 200.000,00	Euro 100.000,00	Sezione A Foglio 4 MN 857 SUB 1-2-3 Foglio 4 MN 857		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
06/06/19	21.616	3.488	Ipoteca Conc. Amministrativa atto del 05/06/2019 Rep. n. 2869 di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM)	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM) c.f. 13756881002	Euro 241.886,16	Euro 120.943,08	Sezione A Foglio 4 MN 857 SUB 2-3		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel comune di Maser, in località Crespignaga, accessibile direttamente da Via Cantore attraverso servitù di passaggio su fondi di terzi ed è costituito da un alloggio unifamiliare in una casa abbinata con garage ed area scoperta, come è indicato nel rilievo (allegato n° 7). Il fabbricato è distribuito su tre piani: piano terra, piano primo ed interrato. L'abitazione è stata costruita negli anni tra il 1978 e il 1981.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 8,98 x 6,85.

L'area scoperta ad uso esclusivo ha una superficie catastale di m² 200, adibita a giardino, la superficie catastale complessiva del lotto è di m² 262,00.

1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione, disposta su tre piani, ha una superficie esterna lorda di circa m² 56,99 al piano terra e di m² 61,51 al piano primo, un portico di m² 4,72, due terrazze di complessivi m² 12,57, un garage di m² 23,31, una cantina di m² 33,68 ed il lotto di terra di m² 262 catastali.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 165,28. La casetta in legno e la tettoia non sono considerati nella superficie, perché la prima è arredo giardino mentre la seconda è da demolire in quanto non sanabile.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	118,50	1,00	118,50
POGGIOLO	12,57	0,30	3,77
PORTICO	4,72	0,30	1,42
INTERRATO	33,68	0,50	16,84
GARAGE	23,31	0,50	11,66
AREA AD USO ESCLUSIVO	262,00	0,05	13,10
TOTALE	454,78		165,28



Al piano terra da un portico ubicato a sud con superficie interna netta di m² 4,39, si accede alla zona giorno l'ingresso di m² 6,38, il wc di m² 1,68, la cucina di m² 10,07, il soggiorno di m² 24,47 ed alla terrazza posta a nord di m² 7,16. Al piano primo il disimpegno della zona notte con SIN di m² 2,77 e tre camere, di cui due doppie, la cui SIN è rispettivamente di m² 15,43, di m² 14,59 e di m² 9,70, un bagno di m² 4,60 ed un poggiolo di m² 4,17.

Al piano interrato ci sono i seguenti locali disimpegno di m² 10,07, dispensa di m² 5,10, lavanderia-c.t. di m² 7,72, un garage, di m² 19,69.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti presumibilmente sono costituite da murature in conglomerato cementizio armato, pilastri e travi formanti telai spaziali in c.a. controventati da muratura, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità, incastrati al piano interrato in strutture di fondazione continue del tipo a trave rovescia sempre in conglomerato cementizio armato, poste su magrone, sulle quali poggia la struttura portante interrata che è costituita da pilastri, setti e muri contro terra in c.a.

La muratura esterna è di spessore limitato, presumibilmente priva di qualsiasi isolamento termico, inoltre si evidenzia che i corpi scaldanti sono stati posti in nicchia sotto le finestre riducendo ulteriormente lo spessore del muro con conseguente dispersione termica.

I divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili.

Solai: i solai probabilmente sono in laterocemento.

Tetto: il tetto è in laterocemento, lo sporto è in calcestruzzo a vista, il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra di rame.

Scale: le scale interne sono finite con i pianerottoli ed i gradini rivestiti in marmo.

Pavimenti: nel piano terra zona giorno, nei bagni e nel piano interrato i pavimenti sono in ceramica, nelle camere sono in lamparquette, nei poggioli, nella lavanderia e nella loggia sono in



materiale ceramico. Esternamente i marciapiedi sono in cemento e sasso.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con lastra di marmo che collega l'interno con l'esterno, incrementando le dispersioni termiche.

Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

Le pareti esterne sono intonacate con materiale che presenta segni di degrado in più punti.

Si nota che la canna fumaria della cucina e le strutture in cemento hanno creato delle fessurazioni nell'intonaco.

Terrazzi: la pavimentazione è in materiale ceramico e le ringhiere sono in metallo verniciato.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre in legno con vetrocamera con apertura ad anta, esternamente protetti con oscuri di legno verniciato.

Le porte interne sono in legno verniciato.

Accessibilità disabili: L'alloggio non risponde ai criteri di accessibilità nella zona giorno per la presenza di molti gradini. Il servizio igienico al piano terra non è idoneo per le esigue dimensioni. È necessario installare idonea apparecchiatura per il superamento dei dislivelli interni per la presenza di diverse rampe di scale di collegamento fra i vari piani.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti forse non sono stati certificati alla richiesta del certificato di abitabilità, attualmente sono privi di certificazione. L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo e collegato ad una caldaia posta in un vano autonomo nell'interrato, funzionante a gasolio, che produce l'acqua calda ad uso sanitario



ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti; l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità.

Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con radiatori.

Condizionamento: l'impianto presenta un'unità interna nel reparto notte.

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

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

Elettrico: L'impianto elettrico, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di metallo della Bticino, è dotato di una lampada d'emergenza non funzionante; inoltre sono presenti gli impianti tv, telefonico e citofonico.

Il contatore della fornitura elettrica è posto nell'interrato.

Bagni: Il bagno al piano primo è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e vasca; in quello al piano terra, anch'esso finestrato, ci sono lavabo e water.

L'attacco lavatrice è posto nell'interrato.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

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



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

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

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

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

1.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 262 catastali.

L'area, totalmente delimitata, presenta per la porzione a Sud-Est lungo Via Generale A. Cantore una recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica di limitata altezza, con il cancello per l'accesso pedonale munito di un'elettroserratura.

Sull'altro lato a confine con l'altra proprietà, c'è un recinto in rete metallica su zoccolo in calcestruzzo mitigato da siepi.

Il percorso carraio d'ingresso al garage è una rampa in comune con terzi in calcestruzzo lavorato a lisca di pesce, i marciapiedi sono finiti con pavimentazione in calcestruzzo con semina di sassi.

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



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico sono state espletate indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Maser, il cui Piano di Assetto del Territorio è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 10 novembre 2016. È stato approvato con la Conferenza Servizi del 30 gennaio 2018 e ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 42 del 23 febbraio 2018.

Con la deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 29 gennaio 2019 è stata adottata la variante al PAT del Comune di Maser di adeguamento alla Legge Regionale 14 del 6 giugno 2017, approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 42 del 30 luglio 2019.

IL Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R. n. 3041 del 04 agosto 1998 e con D.G.R. n. 754 del 19 marzo 2004 (Variante Generale di riordino).

A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi ai sensi dell'articolo 48 della L.R. 11/2004, comma 5 bis.

Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 02 aprile 2014 è stata adottata la Variante generale al Piano degli Interventi (PI) in adeguamento al PAT ai sensi dell'art. 18 comma 2 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 16/11/2020 è stata approvata la Variante parziale n. 1 al Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 24/05/2021 è stata approvata la Variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 12/04/2021 è stata adottata la Variante parziale n. 3 al Piano degli Interventi (P.I.).



Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 14/11/2022 è stata approvata la Variante parziale n. 4 al Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 20/09/2023 è stata adottata la Variante generale n. 5 al Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano degli Interventi (P.I.) quale strumento urbanistico, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati dal n° 9 al n° 10), identificano:

Nel P.I. **vigente** l'area in Zona TCP1, Tessuti Consolidati Pianificati disciplinata dall'art. 68 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi.

Nel P.I. **adottato** l'area in Zona C1.3, Zone Consolidate Pianificati disciplinata dall'art. 68 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi.

L'immobile è vincolato paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex 1497/1939) e disciplinato dall'art. 9 delle NTO 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 28 febbraio 2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Maser l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 11. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 3 aprile 2023. Il secondo accesso per reperire documentazione mancante è avvenuto il giorno 25 maggio 2023. Un ulteriore accesso per valutare tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo è avvenuto il giorno 22 dicembre 2023



ed in data 23 gennaio 2024 per sciogliere le criticità emerse nel corso della stesura della relazione.

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

- 1) Il proprietario originario ha presentato in data 27 luglio 1977 la richiesta di autorizzazione per la costruzione di una abitazione abbinata. La soprintendenza per i beni ambientali e architettonici in data 24 novembre 1977 ha espresso parere favorevole alla realizzazione del progetto con lettera protocollo n° 5850 (allegato n° 12).
- 2) Il sindaco del comune di Maser in data 29 giugno 1978 ha rilasciato la concessione edilizia con N° 91 protocollo N° 2943 per la costruzione di una abitazione abbinata (alleg. n° 13).
- 3) Il proprietario originario ha presentato la domanda per costruire una recinzione. Il sindaco del comune di Maser ha rilasciato in data 19 settembre 1978 la concessione edilizia n° 102 protocollo n° 3680 (allegato n° 14).
- 4) Il proprietario originario ha presentato in data 16 maggio 1981 al protocollo del Comune di Maser la domanda di autorizzazione di allacciamento alla fognatura (allegato n° 15).
- 5) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato è stato collaudato dall'ingegner Giuseppe Guarnaccia di Treviso in data 20 ottobre 1981. Il collaudo è stato depositato all'ufficio del genio civile di Treviso in data 20 ottobre 1981 al N° 2728 (allegato n° 16).
- 6) Il proprietario originario al termine dei lavori ha presentato la richiesta per ottenere il permesso di abitabilità. Il sindaco del comune di Maser in data 14 novembre 1981, dopo aver effettuato gli accertamenti richiesti, ha rilasciato il certificato di abitabilità n° 3068/81 (allegato n° 17).
- 7) Il proprietario originario in data 9 giugno 2000 ha presentato la richiesta di concessione edilizia per la sanatoria per difformità estetiche e distributive ai sensi della L.R. 61/85. Il responsabile dell'ufficio tecnico in data 1° agosto 2000 ha rilasciato l'autorizzazione ambientale N° 34, soggetta alla sanzione per danno ambientale (allegato n° 18).
- 8) Il responsabile dell'area urbanistica dell'ufficio tecnico del comune di Maser in data 20



- novembre 2000 con ordinanza N° 43 ha erogato sanzione amministrativa per difformità dalla concessione edilizia, da pagare prima del rilascio della concessione (allegato n° 19).
- 9) Il responsabile dell'area urbanistica del comune di Maser in data 16 gennaio 2001 ha rilasciato la concessione edilizia N° 3, pratica edilizia N° 00/088, protocollo N° 4313 (allegato n° 20).
- 10) Il proprietario originario in data 3 agosto 2004 ha presentato al protocollo N° 6198 del comune di Maser la denuncia di inizio attività per la posa in opera di una casetta prefabbricata in legno ad uso ricovero attrezzi del giardino (allegato n° 21).
- 11) Il proprietario originario in data 2 maggio 2005 ha integrato l'istanza del 16 maggio 1981, precisando lo scarico delle acque reflue (allegato n° 22).
- 12) Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Maser in data 10 maggio 2005 con lettera protocollo N° 3884, ha preso atto dell'esecuzione dei lavori di allacciamento dello scarico civile alla pubblica fognatura richiesti con dichiarazione presentata al protocollo N° 3881 in data 10 maggio 2005 (allegato n° 23).
- 13) Il proprietario originario con lettera depositata al protocollo il giorno 31 gennaio 2008 ha chiesto il regolamento comunale di fognatura (allegato n° 24).
- 14) Il responsabile del servizio del Comune di Maser in data 9 febbraio 2008 ha risposto alla richiesta (allegato n° 25).

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

Dall'esame della documentazione ci sono alcune difformità edilizie:

- a) Ci sono diverse modifiche interne che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.



- b) La recinzione è stata realizzata con qualche difformità nei materiali, la rete è stata sostituita da una ringhiera metallica.
- c) Il fabbricato è ad una quota di imposta di circa cm 90 dal piano stradale e la sagoma esistente differisce da quella approvata, determinando un incremento di volume.
- d) Parte della rampa di accesso al garage è stata coperta con una tettoia ancorata al muro.
- e) La casetta prefabbricata è stata realizzata in posizione difforme dall'autorizzato.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

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

L'Amministrazione Comunale di Maser, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti della proprietà per abusi edilizi.

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

Le difformità di cui alla lettera a) nel caso in cui le misure reali non eccedano per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce*



violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.” “2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate contestualmente ad altre pratiche, contestualmente alle difformità del punto b), da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

Le difformità di cui alla lettera b) sono da considerare modifiche sanabili.

Le difformità riscontrate si presume possano essere sanate presentando la richiesta di regolarizzazione per le modifiche apportate rispetto all'autorizzato ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, se come prescritto dalla norma l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda. L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà presentare al comune una Segnalazione Certificata in sanatoria per le diversità riscontrate e per le modifiche apportate in difformità al titolo originario (Concessione Edilizia) soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 2.600,00 oltre alle sanzioni.

La difformità di cui alla lettera c) genera un aumento di volume che non supera il volume, realizzabile attualmente e ammesso in quell'area, che supera il volume consentito al momento della costruzione.

L'aggiudicatario dovrà presentare una richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria per le diversità riscontrate e per le modifiche apportate in difformità al titolo originario (concessione



edilizia al momento della realizzazione), ai sensi dell'articolo 34 comma 2 del Testo unico edilizia
 – DPR n.380/2001, poiché le difformità non sono conformi alla normativa al momento della
 realizzazione dell'abuso ma solo a quella attualmente vigente.

VOLUME LORDO REALIZZATO	
TOTALE	379,59
VOLUME LORDO AUTORIZZATO	
TOTALE	318,82
VOLUME LORDO IN ECCESSO	60,77
SUPERFICIE LORDA	61,51
SUPERFICIE NETTA	47,09
RAPPORTO NETTO/LORDO	0,77
VOLUME NETTO IN ECCESSO	46,52

La superficie da sanzionare è determinata con riferimento alla sentenza n. 8170/2022 pronunciata
 dal Consiglio di Stato in data 23 settembre 2022.

COMMUTAZIONE DEL VOLUME IN SUPERFICIE			
VOLUME UTILE	46,52	3/5	27,91
POGGIOLI	12,57	0,40	5,03
SUPERFICIE	5,03	3/5	3,02

Considerato che la demolizione della parziale difformità non può avvenire senza pregiudizio della
 parte eseguita in conformità il rilascio del permesso in sanatoria, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del
 DPR 06 giugno 2001 n° 380, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione pari al doppio del
 costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera
 realizzata in difformità, per un importo presunto di euro 76.794,33.



CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.34 D.P.R. n° 380/01 PER LE OPERE ABUSIVE DI CARATTERE ABITATIVO					
A) Superficie convenzionale (art. 13 L. 392/78)					
Superficie abitazione al netto dei muri perimetrali e di quelli interni :					
abitazione oltre i mq. 70	mq.	27,91	x 1.00		27,91
abitazione tra i mq. 46 e mq. 70	mq.		x 1.10		0,00
abitazione inferiore a mq. 46	mq.		x 1.20		0,00
autorimessa singola (sup. netta)	mq.		x 50%		0,00
posto macchina comune	mq.		x 20%		0,00
balconi - terrazze - cantine accessori (sup. netta)	mq.	3,02	x 25%		0,75
superficie scoperta in godimento esclusivo	mq.		x 15%		0,00
verde condominiale (quota millesimale)	mq.		x 10%		0,00
Totale superficie convenzionale				mq.	28,67
B) Costo base (artt. 14 et 22 L. 392/78) per le opere abusivamente realizzate ai sensi dell' art. 34 D.P.R. n° 380/01					
ANNO 1981			=	€	299,55
C) Coefficienti correttivi del costo base (art. 15 L. 392/78)					
1) Tipologia (art. 16 L. 392/78)					
A/1 abitazione signorile	<input type="checkbox"/>	(2.00)			0,00
A/2 abitazione civile	<input type="checkbox"/>	(1.25)			0,00
A/3 abitazione economica	<input type="checkbox"/>	(1.05)			0,00
A/4 abitazione popolare	<input type="checkbox"/>	(0.80)			0,00
A/5 abitazione ultra - popolare	<input type="checkbox"/>	(0.50)			0,00
A/6 abitazione rurale	<input type="checkbox"/>	(0.70)			0,00
A/7 abitazione in villini	<input checked="" type="checkbox"/>	(1.40)			1,40
2) Classe demografica del Comune in cui si trova l'unità immobiliare (art. 17 L. 392/78)					
popolazione inferiore a 10.000 abitanti	<input checked="" type="checkbox"/>	(0.80)			0,80
popolazione inferiore a 50.000 abitanti	<input type="checkbox"/>	(0.90)			0,00
3) Ubicazione (art. 18 L. 392/78)					
zona agricola	<input type="checkbox"/>	(0.85)			0,00
zona centro edificato	<input checked="" type="checkbox"/>	(1.00)			1,00
zona centro storico	<input type="checkbox"/>	(1.10)			0,00
4) Livello di piano (art. 19 L. 392/78)					
seminterrato	<input type="checkbox"/>	(0.80)			0,00
terreno	<input type="checkbox"/>	(0.90)			0,00
dal 1° al 3° con o senza ascensore	<input checked="" type="checkbox"/>	(1.00)			1,00
dal 4° all'ultimo con ascensore	<input type="checkbox"/>	(1.00)			0,00
dal 4° all'ultimo senza ascensore	<input type="checkbox"/>	(0.95)			0,00
attico con ascensore	<input type="checkbox"/>	(1.20)			0,00
attico senza ascensore	<input type="checkbox"/>	(1.10)			0,00



5) Vetustà (art. 20 L. 392/78)					
dal 1° al 5° anno (*)	<input type="checkbox"/>				0,000
dal 6° al 20° anno (*) ogni anno 1 %	<input type="checkbox"/>				0,000
dal 21° al 50° anno (*) ogni anno 0.50%	<input checked="" type="checkbox"/>	43			0,735
		n° anni			
D) Costo unitario di produzione					
Costo base		€/mq	299,55		
Costo unitario di produzione (costo base x prodotto dei coeff. di correzione)				€/mq	246,59
E) Riepilogo e calcolo della sanzione					
superficie convenzionale (A)				mq.	28,67
costo unitario di produzione storico (D)				€/mq	246,59
AGGIORNAMENTO					
	gen-81		22,70%		
	gen-23		123,30%		
VARIAZIONE PERCENTUALE					
			443,17%		
costo unitario di produzione aggiornato (D)				€/mq	1.339,38
valore locativo dell'unità imm.re (AxD)				€	38.397,16
Totale sanzione				€	76.794,33

Le difformità riscontrate poste in aree vincolate soggetti all'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e smi.

L'Accertamento di compatibilità paesaggistica se ammissibile è soggetto ad una sanzione minima di euro 1.000,00.

Il giorno 14 novembre 1981 è stata rilasciata la licenza di abitabilità e, considerato che in oltre 40 anni non c'è stato un intervento sanzionatorio della pubblica amministrazione e che il fabbricato eseguito è rimasto invariato dall'epoca di costruzione, l'aggiudicatario potrà acquisire l'immobile con le difformità non sanabili, ma fiscalizzabili, per uso proprio e dei familiari nel tempo.



Per tali motivi la sanzione ed il costo sopraindicato non sono detratti dal valore dell'immobile, inoltre sarà cura dell'offerente effettuare una propria valutazione in relazione ai rischi presenti e futuri dell'acquisto.

La difformità indicata al punto d) si ritiene non sanabile mentre quella indicata al punto e), se si intende mantenere l'arredo giardino, è necessario spostare la casetta nella posizione autorizzata. L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa €_1.000,00. Nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

QUADRO RIASSUNTIVO	
SANZIONE PER DIFFORMITA' EDILIZIA PUNTO b)	€ 1.000,00
SANZIONE PER ARTICOLO 34	€ 76.794,33
SANZIONE PER DIFFORMITA' PAESAGGISTICA	€ 1000,00
PRATICA EDILIZIA	€ 2.600,00
APE	€ 322,00
DEMOLIZIONE TETTOIA E SPOSTAMENTO CASETTA	€ 1.000,00
ARROTONDAMENTO	€ 78,00
TOTALE	€ 5.000,00

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

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della



situazione urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

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

1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 28 febbraio 2023 ho richiesto al comune di Maser la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato



n° 26). La dichiarazione del comune di Maser in data 29 novembre 2022 (allegato n° 27) ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo (allegato n° 28).

Il sottoscritto in data 28 febbraio 2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 29). La richiesta era protocollata lo stesso giorno (allegato n° 30). Il giorno 12 aprile 2023 l'ufficio di Montebelluna comunicava che c'era un contratto di comodato in essere (allegati n° 31 e n° 32). Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto era occupato dall'esecutato.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

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

1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

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

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti,



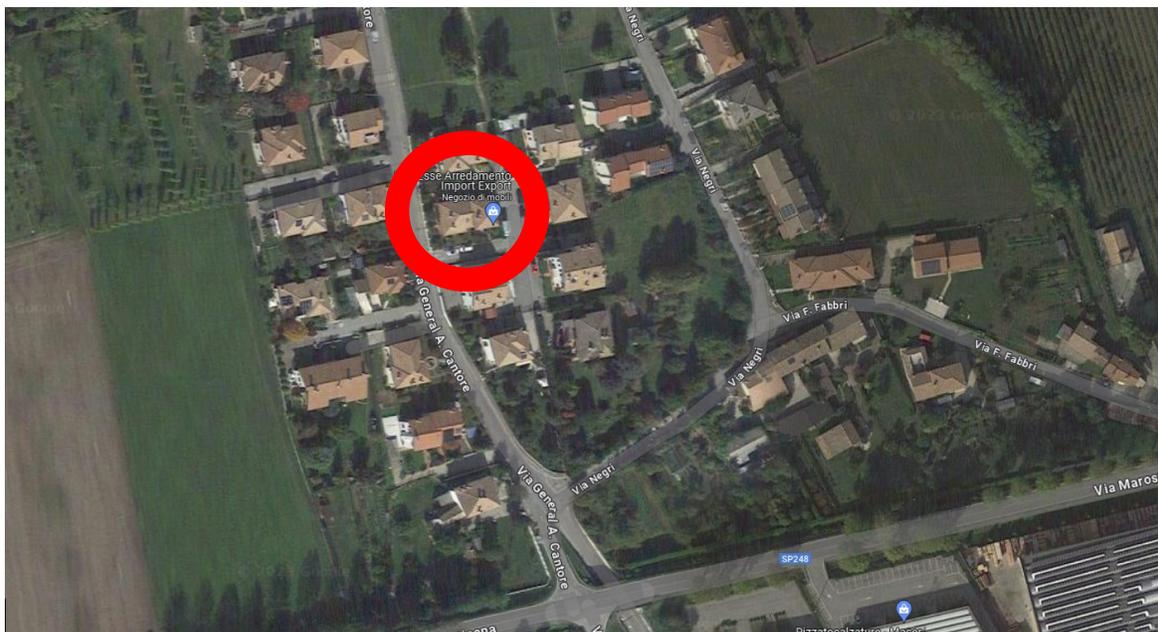
dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Maser zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come abitazione, sito in Via General Antonio Cantore 61 – MASER (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente, usato in buono stato di manutenzione.

Descrizione catastale Sezione A Foglio di Mappa 4 Particella 857 SUB 1-2-3.



Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

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

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

Nella determinazione dei vari tipi di superfici

La SEL include:



- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

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

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura		Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²	
Superficie principale	S1	118,50	1,00	118,50	
Superficie balconi	SUB	12,57	0,30	3,77	
Superficie cantine	SUC	33,68	0,50	16,84	
Superficie portico	SPO	4,72	0,30	1,42	
Superficie garage	SUG	23,31	0,50	11,66	
Superficie lotto	SUL	262,00	0,05	13,10	
Totale Superficie (m²)		454,78		165,28	



Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	56,99	S1	1,00	56,99
	7,88	SUB	0,30	2,36
	4,72	SPO	0,30	1,42
	262,00	SUL	0,05	13,10
Totale per piano	331,59			73,87

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	61,51	S1	1,00	61,51
	4,69	SUB	0,30	1,41
Totale per piano	66,20			62,92

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	33,68	SUC	0,50	16,84
	23,31	SUG	0,50	11,66
Totale per piano	56,99			28,50



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01-Casa abbinata Via GENERALE ANTONIO CANTORE, 61 - 31010 - MASER

(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	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti



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

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	00,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,40	Km
Distanza dal centro storico	DIS	//	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	270,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	8,40	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	10,20	Km



Distanza dall'aeroporto	DAR	30,70	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	400,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1.900,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	8,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	600	m

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	114,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

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



Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	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	TCP1		
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	3	
			1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali
Alberi di alto fusto	AAF	1	0=assenti 1=presenti

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00 da 2 a 3 = 20.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1981	anno/i	
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	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	1	0=nullo (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	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Vani totali	VAT	13	n.	
Vani principali	VAN	5	n.	
Vani accessori	LOC	8	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	1,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	2,00	n.	
Numero posti letto	NPL	5	n.	
Numero di balconi	NBL	1	n	
Numero di cantine	CAN	1	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	3	n.	
Numero aperture	APE	12	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	
Numero di affacci	AFF	3	n.	



Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max
Animali domestici	ANI	1	0=no 1=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	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	1	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	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	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	1	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	118,50	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	12,57	m ²	0,30



Superficie cantine	SUC	33,68 m ²	0,50
Superficie portico	SPO	4,72 m ²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	23,31 m ²	0,50
Superficie lotto	SUL	262,00 m ²	0,05
Superficie commerciale	SUP	165,3 m ²	

Auto

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

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Bene culturale	BC	0		0=no 1=sì
Presenza di elementi decorativi	PED	0		0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	0		0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	2		0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico



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

Economiche

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

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	29/01/2024	giorno/mese/anno	-0,043
Data costruzione	DCO	1981	anno/i	-0,020



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01 - Casa Abbinata Via GENERALE ANTONIO CANTORE, 61 - 31010 - MASER (TV)

Denominazione

Classificazione Casa abbinata

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune MASER

Provincia TV

Zona CRESPIGNAGA

Provincia TV

Posizione Periferica in frazione

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano

Tipo categoria Usato

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile

Dimensione unità Media

Tipologia edile

Edificio Casa abbinata

Indice SuperficiarioRapporto

Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	165,28/165,28	100,00
Superficie principale	S1/SUP	118,50/165,28	71,70
Superficie balconi	SUB/SUP	12,57/165,28	7,61
Superficie cantine	SUC/SUP	33,68/165,28	20,38
Superficie portico	SPO/SUP	4,72/165,28	2,86
Superficie garage	SUG/SUP	23,31/165,28	14,10
Superficie lotto	SUL/SUP	262,00/165,28	158,52



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 abbinata sito in MASER (TV) - CRESPIGNAGA, Via GENERALE ANTONIO CANTORE, 61, 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 lunedì 29/01/2024.

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

COMPARABILI

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

Casa abbinata - CRESPIGNAGA - Via ANTONIO CANOVA, 7 - MASER (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa abbinata
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	120,44 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	202,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	24/05/2022



Prezzo 139.500,00 €

Casa abbinata- CRESPIGNAGA - Via GENERALE ANTONIO CANTORE, 2 - MASER (TV)

Comparabile B

Tipo di dato Compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione Casa abbinata

Destinazione Residenziale Privata

Superficie commerciale (SUP) 333,21 m²

Sup. esterna esclusiva (Se) 870,00 m²

Fonte dato Atto pubblico (rogito o contratto registrato)

Provenienza Conservatoria dei registri immobiliari

Data 21/01/2021

Prezzo 180.000,00 €

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 abbinata Via GENERALE ANTONIO CANTORE, 61 - 31010 - MASER (TV)

Stima a Market Comparison Approach e Sistema di stima.

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 superficiaria 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 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 lotto (SUL):** La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area su



cui insiste l'edificio, 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;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa abbinata 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		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	139.500,00	180.000,00		
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/05/2022	21/01/2021		29/01/2024
Data costruzione (DCO) anno/i	2006	1988		1981
Superficie principale (S1) m ²	70,94	170,12		118,50
Superficie balconi (SUB) m ²	0,00	4,84		12,57
Superficie cantine (SUC) m ²	0,00	98,13		33,68
Superficie portico (SPO) m ²	8,53	4,84		4,72
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	53,48	48,24		23,31
Superficie lotto (SUL)m ²	202,00	870,00		262,00



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,043
Data costruzione	-0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie portico	0,300
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie lotto	0,050

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

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

$$p_A(S1) = 139.500,00 * 1,00 / 120,44 = 1.158,25 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 180.000,00 * 1,00 / 333,21 = 540,20 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.158,25 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 540,20 €/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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,043 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 139.500,00 * (-0,043) / 12 = -499,88 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 180.000,00 * (-0,043) / 12 = -645,00 \text{ €/mese}$$

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:

$$p_A(\text{DCO}) = 139.500,00 * (-0,02) = 2.790,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 180.000,00 * (-0,02) = 3.600,00 \text{ €/anno}$$



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 $i(S1)$.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (S1) = 540,20 * 1,00 = 540,20 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (S1) = 540,20 * 1,00 = 540,20 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

$[i(SUB)]=0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (SUB) = 540,20 * 0,30 = 162,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (SUB) = 540,20 * 0,30 = 162,06 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (SUC) = 540,20 * 0,50 = 270,10 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (SUC) = 540,20 * 0,50 = 270,10 \text{ €/m}^2$$



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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 540,20 * 0,30 = 162,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 540,20 * 0,30 = 162,06 \text{ €/m}^2$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 540,20 * 0,50 = 270,10 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 540,20 * 0,50 = 270,10 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie lotto (SUL)

Il prezzo marginale della superficie lotto $p(\text{SUL})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SUL})]$. $[i(\text{SUL})]=0,05$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUL}) = 540,20 * 0,05 = 27,01 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUL}) = 540,20 * 0,05 = 27,01 \text{ €/m}^2$$



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	-499,88	-645,00	
Data costruzione (DCO) €	2.790,00	3.600,00	
Superficie principale (S1) €/m ²	540,20	540,20	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	162,06	162,06	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	270,10	270,10	
Superficie portico (SPO) €/m ²	162,06	162,06	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	270,10	270,10	
Superficie lotto (SUL) €/m ²	27,01	27,01	



TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		139.500,00		180.000,00		
Data (DAT)	(0-20)	9.997,50	(0-36)	23.220,00		
Data costruzione (DCO)	(1981-2006)	-69.750,00	(1981-1988)	-25.200,00		
Superficie principale (S1)	(118,50-70,94)	25.691,91	(118,50-170,12)	-27.885,12		
Superficie balconi (SUB)	(12,57-0,00)	2.037,09	(12,57-4,84)	1.252,72		
Superficie cantine (SUC)	(33,68-0,00)	9.096,97	(33,68-98,13)	-17.407,95		
Superficie portico (SPO)	(4,72-8,53)	-617,45	(4,72-4,84)	-19,45		
Superficie garage (SUG)	(23,31-53,48)	-8.148,92	(23,31-48,24)	-6.733,59		
Superficie lotto (SUL)	(262,0-202,0)	1.620,60	(262,0-870,0)	-16.422,08		
Prezzo corretto (PRZ)		109.427,71		110.804,54		

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi



della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:
 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(110.804,54 - 109.427,71) * 100] / 109.427,71 = 1,26\% < 5\%$.

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 $(109.427,71 + 110.804,54) / 2 = 110.116,12 \text{ €}$

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 € 666,23.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 110.116,12.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 29/01/2023** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 110.116,12, 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	€ 110.116,12
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 5.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 116,12
TOTALE DETRAZIONI	€ 5.116,12
VALORE RESIDUO	€ 105.000,00

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, pertanto, alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 5.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 116,12 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato, il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 5.116,12.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 635,28.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 29/01/2024 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 105.000,00 (in lettere euro centocinquemila/00).



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 110.116,12
VALORE A BASE D'ASTA	€ 82.092,90
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 5.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	
ARROTONDAMENTO	€ 92,90
TOTALE DETRAZIONI	€ 5.092,90
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 77.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 82.092,90.

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

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni quali la difformità urbanistica di € 5.000,00 e per arrotondamento € 92,90, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 5.092,90.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 465,87.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità e in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 77.000,00 (in lettere euro settantasettemila/00) alla data di lunedì 29/01/2024.



2.0. RIEPILOGO

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

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

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. A, Foglio di Mappa N° 4, Mappale N° 857:

Sub 1 Via General Antonio Cantore, p. T B. C. N. C. ai sub 2 e 3. Area scoperta di mq. 200.

Sub 2 Via General Antonio Cantore, p. S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 7,5 - R.C.E. 697,22;

Sub 3 Via General Antonio Cantore, p. S1, categoria C/6, classe 2, Mq 21, R.C.E. 59,65.

È pari a € 77.000,00 (in lettere euro settantasettemila/00) equivalente ad € 465,87 al metro quadrato.



3.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 08. Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 12 Foto e N° 68 su CD.

3.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

3.4. ELABORATI GRAFICI

7. Rilievo piante immobile.
8. Comparativa piante immobile.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

9. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000 ed Estratto delle N.T.O. Vigenti.
10. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000 ed Estratto delle N.T.O. Adottate.
11. Richiesta di accesso agli atti comunali.



12. Parere soprintendenza.
13. Concessione edilizia N° 91.
14. Concessione edilizia N° 102.
15. Autorizzazione di allacciamento alla fognatura.
16. Collaudo statico.
17. Certificato di abitabilità N° 3068/81.
18. Autorizzazione ambientale N° 34.
19. Sanzione amministrativa.
20. Concessione edilizia N° 3.
21. Denuncia di inizio attività.
22. Integrazione domanda allaccio fognatura.
23. Presa d'atto N° 3884.
24. Richiesta regolamento fognatura.
25. Risposta del comune.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

26. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
27. Mail del comune di Maser.
28. Dichiarazione del comune di Maser.
29. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
30. Mail protocollo dall'Agenzia delle Entrate
31. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
32. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate ed allegato.



3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

33. Visura per nominativo Esecutato 1.
34. Elenco Note Esecutato 1.
35. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 4 agosto 2005 Repertorio N° 3003 e raccolta N° 1530 del notaio Matteo Contento, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 11 agosto 2005 al n° 3709 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 agosto 2005 Registro Generale n° 37.721 e Registro Particolare n° 23.264).
36. Nota iscrizione R.G. 37.722 e R.P. 9.074 del 12/08/2005.
37. Nota iscrizione R.G. 44.349 e R.P. 8.887 del 28/12/2011.
38. Nota iscrizione R.G. 21.616 e R.P. 3.488 del 06/06/19.
39. Nota Trascrizione Pignoramento R.G. 6.927 e R.P. 4893 del 01/03/2022.



4.0. ALLEGATI SEPARATI.

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 80 pagine, di n° 39 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottor Leonardo BIANCO per la



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

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 8/02/2024 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente. Copia della stessa in data 8/02/2024 è stata inviata:

- alla YODA SPV S.R.L. presso l'avvocato STEFANO MENGHINI di Milano, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: avvstefanomenghini@milano.pecavvocati.it;
- alla AMCO S.P.A. presso l'avvocato MARCO CAPPELLETTO di Venezia, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: marco.cappelletto@venezia.pecavvocati.it
- all'Agenzia delle Entrate - Riscossione per la provincia di Treviso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it;
- al custode IVG di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- all'esecutato 1 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 05 marzo 2024.

ALTIVOLE, li 8 febbraio 2024

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

