

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 169/2022

Promossa da: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: ESECUTATO 1 + 2

Giudice dell'Esecuzione:

Dottoressa PAOLA TORRESAN

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

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.....	7
B.2. Fonti d'informazione	17
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	18
1.0.0. LOTTO N° 01	19
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	19
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	21
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	21
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	22
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	23
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	23
1.6.2. ISCRIZIONI:	24
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	24
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	25
1.7.1. DIMENSIONI.....	25
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	26
1.7.3. IMPIANTI.....	28
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	29
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	30
1.7.6. AREA.....	30



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	31
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	31
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	32
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	32
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	33
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	33
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	36
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	37
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	38
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	38
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	38
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	69
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	70
2.0. RIEPILOGO	72
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	73
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	76



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 169/2022

UDIENZA del 28/02/2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con avvocato Massimiliano CHIAVENTONE
di MONTEBELLUNA

Contro **ESECUTATO 1 + 2**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottoressa PAOLA TORRESAN**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 27 giugno 2023 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 28 giugno 2023.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 28 giugno 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 è stata fissata per il giorno 28 febbraio 2024 alle ore 10,30.

Al sottoscritto è stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 29 gennaio 2024.



B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 6 luglio 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 acquisiti le informazioni necessarie, ho successivamente richiesto:

- all'Agenzia delle Entrate la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, sollecitata con mail PEC in data 18 ottobre 2023, nuovamente sollecitata il giorno 21 novembre 2023, rilasciata il giorno 24 novembre 2023.

- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Montebelluna, pervenuta il giorno 14 luglio 2023.

- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Montebelluna avvenuto il giorno 26 settembre 2023, per verificare la legittimità urbanistico-edilizia dell'esistente.

- all'archivio notarile di Treviso l'atto di proprietà, che mi è stato inviato in data 13 luglio 2023, dopo il pagamento dei relativi diritti.

Il giorno 13 luglio 2023 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

È stato fissato il giorno mercoledì 25 ottobre 2023 alle ore 16,00 quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà dei soggetti esecutati, sito a Montebelluna in Via Bongioanni n° 20.

Il giorno mercoledì 25 ottobre 2023 al sopralluogo erano presenti il custode ed un parente dell'esecutato, come concordato precedentemente.

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



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

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

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

A completamento delle operazioni peritali in data 2 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” (IVS 2,6.11).

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

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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



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

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

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

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

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

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

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



“[...] alla data della valutazione [...]”

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

“[...] in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato [...]”

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

“[...] dopo un’adeguata promozione commerciale [...]”

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Al contrario, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riduce la visibilità degli immobili.
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti, poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.



B.2. Fonti d'informazione

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

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2017).
- 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 appartamento con pertinenti cantina, garage ed area 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 appartamento con cantina, garage ed 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'III.mo Giudice Dottoressa Paola TORRESAN.



1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento sito al piano primo in un condominio ubicato nel comune di Montebelluna, in località Biadene in Via Bongioanni n° 20 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 47' 31,2" N Longitudine 12° 03' 05,1" E.

Trattasi di un alloggio sito al piano primo, in un condominio ubicato alle pendici del Montello, con pertinente garage al piano terra, cantina al piano interrato privo di area in piena proprietà ma con una porzione ad uso esclusivo.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Via Bongioanni, la quale collegandosi a strade comunali raggiunge a sud la strada provinciale n° 2 "Erizzo", denominata a livello comunale via Feltrina Centro, che raggiunge la Strada Regionale n° 348 di collegamento a Sud con la città di Treviso ed a Nord con la città di Feltre (allegato N° 02).

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

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

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

Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 1:

Mn 866 Sub 3 Via E. Bongiovanni Piano S1-T - 1, categoria A/3, classe 3, vani 8,5 - R.C.€. 694,92;

Mn 726 Sub 2 Via E. Bongiovanni Piano, p. T, categoria C/6, classe 1, mq 16 - R.C.€. 26,44.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati dal N° 03 al N° 05).

Ai beni in oggetto ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge compete la quota di comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi



dell'articolo 1117 e seguenti del Codice civile quali i muri portanti e di spina, tetto, solai ed in particolare sui seguenti beni: l'area esclusivamente coperta censita con il Mn 866 di mq 262, l'area scoperta censita con il Mn 939 di mq 703 entrambe al catasto terreni al foglio 11.

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 4 aprile 2022 Rep. n. 1863 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04 maggio 2022 Registro Generale n° 16547 e Registro Particolare n° 11754,

Non è stata pignorata la quota di comproprietà di un terzo dei beni comuni censiti al catasto terreni Comune di Montebelluna Foglio 11 Mn 866 di mq 262 (area coperta) e Mn 939 di mq 703 (area scoperta), questi beni sono ancora intestati alle proprietarie originarie.

Variazioni catastali: Si è rilevato che la planimetria dell'immobile allegato n° 05, richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), contengono molteplici difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Il catasto terreni non è allineato con il catasto urbano, in quanto il garage confrontando la planimetria catastale con la mappa al catasto terreni è il mappale 937, mentre all'urbano è descritto mappale 726 sub 2. Inoltre, nella visura al catasto urbano è errato il riferimento al catasto terreni perché è indicato il mappale 726 del foglio 11. Inoltre, l'area coperta del fabbricato, che dovrebbe essere un ente urbano, e l'area scoperta quale bene comune sono identificati al catasto terreni come beni ancora intestati ai precedenti proprietari e pertanto è necessario allineare la situazione catastale.

È necessario per l'aggiudicatario redigere domanda di rettifica e presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo complessivo di circa € 1600,00.



1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero immobile confina da Ovest con via Bongioanni e poi in senso orario con i Mn 727 - 730 - 858 - 732 - 731 - 874 - 873 (allegato n° 04).

L'appartamento identificato al mappale n° 866 sub 3 confina con muri perimetrali del fabbricato e altre unità di terzi.

Il garage 726 Sub 2 (mappale 937) al piano terra confina sui lati sud-ovest con i muri perimetrali del fabbricato prospicienti l'area scoperta Mn 939, e poi in senso orario proprietà di terzi Mn 726-938, salvi altri e più precisi confini (allegati n° 04).

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

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

La proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti ed in particolare dell'area coperta sulla quale sorge il fabbricato in oggetto censita con il mappale 866 di mq 262, nonché dell'area scoperta censita con il mappale 939 di mq 703 entrambe censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Catasto Terreni, foglio 11 del Comune di Montebelluna, con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Si evidenzia quanto pattuito nell'atto del notaio Malabotta in data 12 novembre 1971 repertorio 39.760, registrato a Montebelluna il 1° dicembre 1981 al n° 2158 e trascritto all'Agenzia delle



Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 dicembre 1971 Registro Generale n° 21.746 e Registro Particolare n° 19.270.

L'area scoperta ad uso esclusivo è indicata nell'atto del notaio Dott. Battista Parolin in data 14 maggio 1980 repertorio 41.222 registrato a Montebelluna il 30 maggio 1980 al n° 1880 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 giugno 1980 Registro Generale n° 12.874 e Registro Particolare n° 10.793 (alleg. n° 29).

Dalle informazioni assunte non c'è un amministratore, l'intero condominio autogestito; pertanto, non è stato possibile conoscere l'entità delle spese condominiali e degli eventuali insoluti.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, presumibilmente si attestano mediamente sui 450,00 euro annuali.

In conclusione, chi parteciperà all'asta dovrà accertare le eventuali spese non pagate nel periodo, oltre ad eventuali lavori straordinari deliberati nel frattempo.

Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Catastalmente intestata a:

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

Pervenuto tramite atto di compravendita in data 28 settembre 2007 Repertorio N° 123.591 e Raccolta N° 8554 del notaio Dottor Elia novelli Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna



in data 2 ottobre 2007 al n° 5902 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 ottobre 2007 Registro Generale n° 47.292 e Registro Particolare n° 25.690 (allegato n° 30).

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° 23 al n° 28), 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° 32 al n° 34).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
04/05/2022	16547	11754	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 4/04/2022, n° 1863 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA) c.f. 05828330638	Sez. C Foglio 1 MN 866 SUB 3 Sez. C Foglio 1 MN 726 SUB 2		
					PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_2
					PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_3



1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
4/10/07	47293	13245	Ipoteca volontaria atto del 28/09/2007 Rep. n. 123.592 del dr. Elia Novelli, Notaio in Montebelluna (TV)	Veneto Banca società cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede a Montebelluna (TV) c.f. 00208740266	Euro 306.000,00	Euro 170.000,00	Sez. C Foglio 1 MN 866 SUB 3 Sez. C Foglio 1 MN 726 SUB 2		
							PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_2
							PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_3
ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2014 Servizio di P.I. di TREVISO Registro particolare n. 2247 Registro generale n. 19837 Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993									
23/07/14	19837	2247	Annotazione ad iscrizione atto del 10/07/2014 Rep. n. 8922 del dr. Giuseppe Scioi, Notaio in Montebelluna (TV)	Veneto Banca società cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede a Montebelluna (TV) c.f. 00208740266	<i>Formalità di riferimento</i> Iscrizione Numero di registro particolare 13245 del 04/10/2007				
						PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_1	
						PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_2	
						PROPRIETA'	1/3	ESECUTATO_3	

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione fa parte del condominio "Santa Lucia" composto da tre alloggi oltre ai relativi garage, cantine e aree comuni e ad uso esclusivo, accessibile direttamente da Via Bongioanni.

L'immobile è composto da un appartamento al piano primo e da un garage al piano terra, cantina e centrale termica al piano interrato, come indicato nel rilievo (allegato n° 08), e da un'area di uso esclusivo al piano terra, l'area in comune con gli altri tre appartamenti ha una superficie catastale di m² 416 catastali (allegato n° 06).

Il fabbricato è stato costruito negli anni dal 1970 al 1973.

La pianta dell'edificio è di forma irregolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 29,00 x 15,00.

1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione ha una superficie esterna lorda di m² 172,97 circa, cinque poggioi di complessivi m² 20,74, un ingresso al piano terra di m² 15,30, ed un garage di m² 19,65, al piano interrato cantina e c.t. di m² 35,52. L'appartamento dispone di un'area ad uso esclusivo di m² 104. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura globalmente m² 232,48.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	188,27	1,00	188,27
POGGIOLO	20,74	0,30	6,22
INTERRATO	35,52	0,50	17,76
GARAGE	19,65	0,50	9,83
AREA AD USO ESCLUSIVO	104,00	0,10	10,40
TOTALE	368,18		232,48



Dall'area ad uso esclusivo si accede al vano scala e da qui all'appartamento posto al piano primo. L'immobile è composto da ingresso con superficie interna netta di m² 8,02, soggiorno di m² 35,02, cucina di m² 15,49, bagno di m² 5,62, studio di m² 10,48, disimpegno di m² 17,67, tre camere, una di m² 14,62, la seconda di m² 9,63 e l'ultima di m² 20,40, un bagno di m² 7,24, cinque poggiali di m² 20,74 e l'ingresso al piano terra di m² 5,60.

Al piano terra c'è il garage di m² 16,93. Al piano interrato si trovano un disimpegno di m² 3,59, la cantina di m² 17,11 ed il locale centrale termica di m² 5,66.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti probabilmente non sono conformi alle attuali norme antisismiche. Le strutture portanti sono costituite da muratura intonacata e tinteggiata, probabilmente poste su strutture di fondazione continue.

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 muri interni dello spessore variabile sono intonacati.

Solai: i solai presumibilmente sono in laterocemento del tipo a travetto tralicciato con interposti elementi in laterizio con superiore cappa in conglomerato cementizio armato.

Tutti i solai poggiano su travi o murature e sono provvisti di armatura di ripartizione.

Controsoffitti: non vi sono controsoffitti;

Tetto: il tetto è in tramezzi e tavelloni che poggiano sul solaio dell'ultimo piano, formando una copertura a falde inclinate. Il manto di copertura è in tegole, la lattoneria ed i pluviali sono in lastra di lamiera zincata tinteggiata.

Il solaio di copertura presenta una botola per accedere nell'intercapedine fra solaio e tetto.

Il tetto del garage è piano impermeabilizzato con una guaina.



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

Pavimenti: Il pavimento dell'appartamento in oggetto è in ceramica nella zona giorno, nel bagno, nel disimpegno e nei poggiali, mentre il pavimento nelle camere è in lamparquette con listelli di centimetri 2 x 10, rovinati in diversi punti.

Davanzali: i davanzali sono costruiti con una lastra di pietra di esile spessore. I davanzali pongono in contatto diretto l'esterno con l'interno incrementando le dispersioni termiche.

Poggioli: i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica, hanno un'altezza di cm 89, inferiore a quella minima stabilita dalle norme di sicurezza. Presentano molte tracce di ruggine.

Rivestimenti: le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, internamente con tempera con la presenza di muffe ed esternamente con materiale resino-plastico, degradati qualche punto. Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica, altrettanto una parte della cucina.

Serramenti: i serramenti esterni dell'appartamento sono composti da portefinestre e finestre di legno verniciato con vetro singolo, pertanto insufficienti al contenimento dei consumi energetici, inoltre necessitano di manutenzione/sostituzione.

Sono protetti esternamente da avvolgibili in pvc e retine anti-mosche.

La finestra del garage e quelle della cantina sono in metallo verniciato con vetro singolo, uno di questi è rotto.

Il portoncino d'ingresso al vano scale è in legno con vetrate.

La porta d'ingresso, dal vano scale all'appartamento, è in legno con specchiatura in vetro.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato e verniciato, senza finiture di pregio, qualcuna è rovinata, qualcuna è con specchiature in vetro.

Le porte nel piano interrato sono in metallo.

Il portone del garage è in lamiera con apertura manuale.



Accessibilità disabili: L'appartamento attualmente non risponde ai criteri di accessibilità essendo al primo piano su vano scala privo di ascensore, inoltre sono da adeguare i bagni modificando la porta e sostituendo i sanitari.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti, vista l'epoca costruttiva dell'edificio, non sono conformi alle norme attuali. L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'impianto è collegato ad una caldaia della ditta Lamborghini modello TREND 28 MBS W TOP della potenza al focolare di kW 30,45 e nominale di kW 27,80, la quale è posta in un vano autonomo al piano interrato ed è allacciata alla rete di distribuzione del gas metano.

La caldaia 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 posti in nicchia nella muratura.

Condizionamento: non presente, non vi è la predisposizione.

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

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

Elettrico: L'impianto elettrico è dotato d'interruttore magnetotermico non conforme alle norme attuali. I frutti sono inseriti in placche di metalliche. È presente anche l'impianto citofonico.



Ad avviso dello scrivente, l'impianto presenta diverse criticità, poiché mancano le lampade d'emergenza ed è sprovvisto di certificato di conformità. Pertanto, sarà necessario verificare la rispondenza dello stesso alla normativa vigente e adeguarlo ove necessario, appurando eventuali alterazioni nel tempo.

Bagni: I bagni sono dotati di finestra quello nella zona giorno è composto dai seguenti sanitari: lavabo, water, bidet, lavatoio ed attacco lavatrice, quello nel reparto notte è composto dai seguenti sanitari: lavabo, water, bidet e vasca.

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 Montebelluna, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

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

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

A mio avviso la prestazione energetica dell'appartamento presumibilmente è molto bassa.



1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

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

1.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 965 catastali.

L'appartamento dispone ad uso esclusivo di una porzione dell'area ad ovest ad uso promiscuo (allegato n° 06).

I marciapiedi attorno al fabbricato e le corsie di passaggio sono pavimentati con lastre di porfido posato ad opera incerta, mentre l'area di manovra è asfaltata, si presenta deteriorata in vari punti. Nella superficie ad uso esclusivo, oltre al passaggio pedonale in lastre di porfido posato ad opera incerta, ci sono due zone pavimentate con piastre di ghiaino lavato mentre la porzione residua è destinata ad area verde.

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

L'accesso pedonale è munito di cancello metallico dotato di elettroserratura.

L'accesso carraio è privo di cancello o barriera per limitare eventuali intrusioni.

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



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Montebelluna il Piano di Assetto del Territorio è stato adottato ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, poi approvato nella conferenza dei Servizi del 09 maggio 2012, ed è stato ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n° 248 del 11 giugno 2012.

È entrato in vigore il 27 luglio 2012 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 55 del 13 luglio 2012.

A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi in base alle disposizioni della Legge regionale Urbanistica n.11/2004, in particolare dell'art. 48 comma 5 bis. L'Amministrazione ha adottato il Piano degli Interventi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 23 giugno 2014, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 16 giugno 2015.

Il primo Piano degli Interventi approvato il 16 giugno 2015 ha rielaborato tutti i documenti del PRG adeguandoli al PAT e alla normativa vigente.

La seconda variante al Piano degli Interventi è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 23 luglio 2020. Con Deliberazione Consiliare n. 34 del 30 maggio 2022 è stata adottata la Prima Variante Parziale al Piano Interventi n.3

Secondo lo strumento urbanistico vigente e quello adottato gli immobili sono classificati in Zona Residenziale di Completamento (Zone C1.1), zone di completamento intermedia di media densità i cui interventi ammissibili sono disciplinati dall'articolo n° 17 delle N.T.O. (allegati n° 10 e n° 11). L'immobile è situato ai piedi del Montello ed è vincolato paesaggisticamente ai sensi de D.Lgs. 42/2004 smi (ex 1497/1939) e disciplinato dall'art. 17 delle NTO del PAT, inoltre è disciplinato dal



Piano D'area del Montello approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 36 del 31 luglio 2003, e successiva variante approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 1425 del 16 maggio 2006, che lo identifica nel "Paesaggio pedemontelliano con prati e vigneti delimitato da bosco".

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 6 luglio 2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 12. L'accesso ha avuto luogo il giorno 26 settembre 2023.

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

- 1) La proprietà originaria ha presentato nel 1970 la richiesta di licenza edilizia per i lavori di costruzione di un fabbricato residenziale con tre appartamenti. Il sindaco del Comune di Montebelluna ha rilasciato in data 4 agosto 1970 la licenza edilizia n° 13486, la pratica edilizia non è presente negli archivi comunali.
- 2) La proprietà originaria ha presentato nel 1972 la richiesta di licenza edilizia per i lavori di variante nella costruzione di un fabbricato residenziale con tre appartamenti. Il sindaco del Comune di Montebelluna ha rilasciato in data 25 settembre 1972 la licenza edilizia n° 15732, la pratica edilizia non è presente negli archivi comunali.
- 3) La proprietà originaria ha presentato nel 1973 la richiesta di licenza edilizia per i lavori di variante nella costruzione di un fabbricato residenziale con tre appartamenti. Il sindaco del



Comune di Montebelluna ha rilasciato in data 18 settembre 1973 la licenza edilizia n° 12188, la pratica edilizia non è presente negli archivi comunali.

- 4) La proprietà originaria ha richiesto in data 17 maggio 1991 il parere alla soprintendenza dei BB.AA. per la variante prospettica. Il parere favorevole è stato emesso in data 16 gennaio 1992 con protocollo n° 0016346/046/00049 (allegato n° 13).
- 5) La proprietà originaria ha presentato in data 30 aprile 1986 la richiesta di concessione edilizia in sanatoria per le modifiche eseguite nella costruzione di un fabbricato residenziale con tre appartamenti. Il sindaco del Comune di Montebelluna ha rilasciato in data 23 marzo 1992 la concessione edilizia in sanatoria n° 8254, protocollo n° 8254/86 rif. Int. 0840 (allegato n° 14).

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

Dall'esame della documentazione emergono alcune difformità edilizie:

- a) Si notano lievi modifiche interne dell'abitazione che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile e delle altezze interne.
- b) L'elaborato grafico agli atti del comune, presenta delle discrepanze rispetto alla documentazione fotografica allegata alla pratica edilizia, che si evidenziano nei fori e nella forma dei poggiali

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 Montebelluna, 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.

La difformità di cui al punto a) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali non sono da considerare una difformità ai sensi 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 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).

La Segnalazione Certificata è soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata.

Le difformità riscontrate si presume possano essere interventi ed opere 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 è soggetto ad una sanzione di euro 516,00.

Tali pratiche e l'attestazione dello stato legittimo degli immobili dovrà essere redatta dall'aggiudicatario considerando anche i costi relativi ai diritti di segreteria, agli oneri comunali, le spese tecniche per la preparazione delle pratiche di sanatoria, dei relativi elaborati grafici e della documentazione fotografica e quanto altro richiesto per un importo presunto di euro 2.650,00.

QUADRO RIASSUNTIVO	
SANZIONE PER DIFFORMITA' EDILIZIA	€ 1.000,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' PAESAGGISTICA	€ 516,00
PRATICA EDILIZIA	€ 2.650,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 1.600,00
APE	€ 322,00
ARROTONDAMENTO	
TOTALE	€ 6.088,00

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.



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

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

1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 6 luglio 2023 ho richiesto al comune di Montebelluna 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° 15).

La dichiarazione del comune di Montebelluna in data 14 luglio 2023 (allegato n° 16) 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, perché sono residenti gli esecutati con la famiglia (allegato n° 17).

Il sottoscritto in data 6 luglio 2023 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 18).

In data 18 ottobre 2023 sollecitavo una risposta dall'Agenzia delle Entrate (allegato n° 19).

In data 21 novembre 2023 nuovamente sollecitavo una risposta dall'Agenzia delle Entrate (allegato n° 20).

Il giorno 27 novembre 2023 l'ufficio di Montebelluna comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 21 e n° 22). Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato da un esecutato con la sua famiglia.

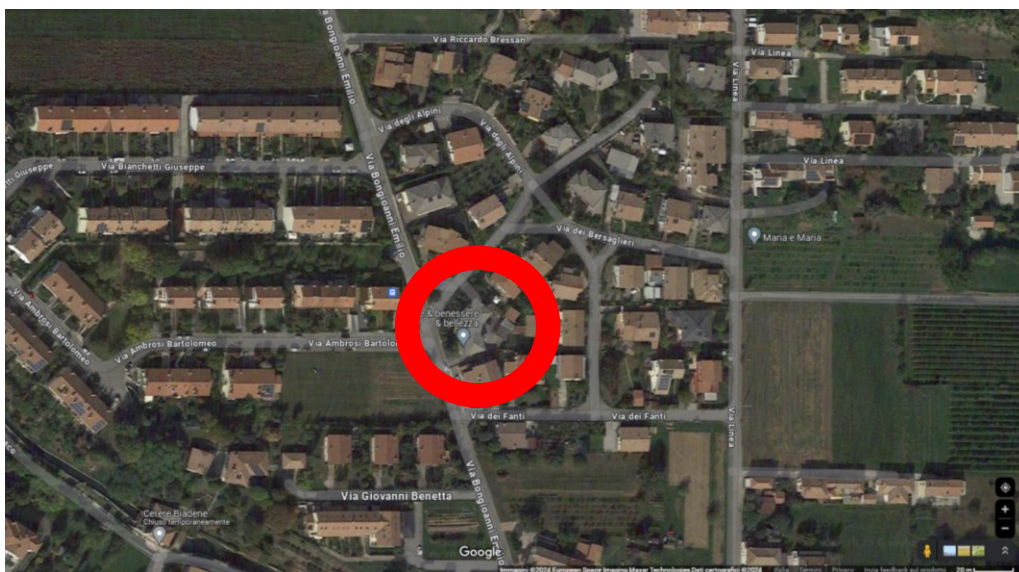
1.11.0. DIVISIBILITÀ.

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 Montebelluna zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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



L'immobile oggetto di stima è classificato come appartamento di 5 vani (pentavano), sito in Via EMILIO BONGIOVANNI, 20 - 31044 - MONTEBELLUNA (TV) VENETO, con destinazione Residenziale, in condominio, usato con stato di manutenzione medio.

Descrizione catastale Sezione C, Foglio di Mappa N° 1, M.N. 866 Sub 3, M.N. 726 Sub 2

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdv - 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 m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	188,27	1,00	188,27
Superficie balconi	SUB	20,74	0,30	6,22
Superficie cantine	SUC	35,52	0,50	17,76
Superficie garage	SUG	19,65	0,50	9,83
Superficie esterna esclusivaSe		104,00	0,10	10,40
Totale Superficie (m²)		368,18		232,48

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	15,30	S1	1,00	15,30
	19,65	SUG	0,50	9,83
	104,00	Se	0,10	10,40
Totale per piano	138,95			35,53

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	172,97	S1	1,00	172,97
	20,74	SUB	0,30	6,22
Totale per piano	193,71			179,19

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	35,52	SUC	0,50	17,76
Totale per piano	35,52			17,76



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	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	2	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	2,400	Km
Distanza dal centro storico	DIS	//	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	35,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	6,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	3,30	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	23,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	2100,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	800,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	3,50	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	800	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	144,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

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



Vincoli

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 elettrodotto	VTE	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Usò civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Profondità	PRF	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	C1.1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	
Altezza Massima	HMX	//	m	



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

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 70.000,00 da 2 a 3 = 30.000,00 da 3 a 4 = 80.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1970	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	6	n.	
Numero di appartamenti	NUA	3	n.	
Numero di bagni	NBG	2	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	//	m	
Classe energetica	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D	



del fabbricato			5=C 6=B 7=A 8=A+
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

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



Fabbricato Impianti

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



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,80	m	
Vani totali	VAT	8	n.	
Vani principali	VAN	5	n.	
Vani accessori	LOC	9	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	€ 15.000,00
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	5	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	2	n.	
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	1	n.	
Numero aperture	APE	13	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	2	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	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	0	0=no 1=sì

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	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	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-



Impianti dell'unità

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

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	188,27	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	20,74	m ²	0,30



Superficie cantine	SUC	35,52 m ²	0,50
Superficie garage autorimessa	SUG	19,65 m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	104,0 m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	232,5 m ²	

Auto

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

Tipologiche

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



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

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	PROPRIETARIO	
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice
Tipo di contratto	TCT	//	(descrizione libera)
Canone annuo	CNN	//,00	€/anno
Deposito cauzionale	DPC	//,00	€
Data inizio contratto di locazione	DOL	// data	



Stato locativo al rogito	SLR	//	
Rating del tenant (conduttore)	RTN	//	1=DDD 2=CC 3=CCC 4=BB 5=BBB 6= A 7=AA 8=AAA

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	02/01/2024	giorno/mese/anno	-0,067
Data costruzione	DCO	1970	anno/i	-0,020

SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via EMILIO BONGIOVANNI, 20 –
31044 - MONTEBELLUNA (TV)**

Denominazione

Classificazione Appartamento - 5 vani (pentavano)

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune MONTEBELLUNA

Provincia TV

Zona BIADENE

Provincia TV

Posizione Semiperiferica in frazione

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano

Tipo categoria Usato

Proprietà In condominio con altre unità.

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile

Dimensione unità Medio grande



Tipologia edile

Edificio Appartamento		Indice SuperficiarioRapporto	Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP		232,48/232,48	100,00
Superficie principale	S1/SUP		188,27/232,48	80,98
Superficie balconi	SUB/SUP		20,74/232,48	8,92
Superficie cantine	SUC/SUP		35,52/232,48	15,28
Superficie garage	SUG/SUP		19,65/232,48	8,45
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP		104,00/232,48	44,74

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 di rival. annuo	-		
Rapporti di posizione			
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00		
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00		



VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONTEBELLUNA (TV), Via EMILIO BONGIOVANNI, 20, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

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

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

La data di stima è martedì 02/01/2024.

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 - Via LINEA, - MONTEBELLUNA (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa abbinata
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	120,49 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	68,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	16/06/2021
Prezzo	73.000,00 €



Casa - Via EMILIO BONGIOVANNI, - MONTEBELLUNA (TV) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	258,65 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	430,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	17/09/2020
Prezzo	74.479,63 €

Casa - Via DEI FANTI, 1 - MONTEBELLUNA (TV) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	328,77 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	557,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	17/06/2022
Prezzo	235.000,00 €

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



MARKET COMPARISON APPROACH

**LOTTO 01 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via EMILIO BONGIOVANNI, 20 - 31044 -
MONTEBELLUNA (TV)**

Stima a Market Comparison Approach.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Data costruzione (DCO):** La data della costruzione è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nel valutare il decremento per vetustà i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: anno/i;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie soffitta (SOF):** La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie 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 posto auto scoperto (SPS): La superficie posto auto scoperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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



TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	73.000,00	74.479,63	235.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	16/06/2021	17/09/2020	17/06/2022	02/01/2024
Data costruzione (DCO) anno/i	1960	1960	1968	1970
Superficie principale (S1) m ²	107,25	163,25	157,47	188,27
Superficie balconi (SUB) m ²	0,00	0,00	20,16	20,74
Superficie cantine (SUC) m ²	12,88	65,06	204,11	35,52
Superficie soffitta (SOF) m ²	0,00	46,86	0,00	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,00	0,00	15,00	19,65
Superficie posto auto scoperto (SPS) m ²	0,00	52,51	0,00	0,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	68,0	430,0	557,0	104,0
Stato di manutenzione dell'unità (STM)	2	1	4	3



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,067
Data costruzione	0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie soffitta	0,200
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie posto auto scoperto	0,200
Superficie esterna esclusiva	0,100
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 30.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 70.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 80.000,000

RAPPORTI DI POSIZIONE

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



Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

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

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

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

$$p_A(S1) = 73.000,00 * 1,00 / 120,49 = 605,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 74.479,63 * 1,00 / 258,65 = 287,96 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 235.000,00 * 1,00 / 328,77 = 714,79 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 714,79 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 287,96 €/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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,067 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 73.000,00 * (-0,067) / 12 = -407,58 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 74.479,63 * (-0,067) / 12 = -415,84 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 235.000,00 * (-0,067) / 12 = -1.312,08 \text{ €/mese}$$



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:

$$p_A(\text{DCO}) = 73.000,00 * (0,02) = 1.460,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 74.479,63 * (0,02) = 1.489,59 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DCO}) = 235.000,00 * (0,02) = 4.700,00 \text{ €/anno}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 287,96 * 1,00 = 287,96 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 287,96 * 1,00 = 287,96 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 287,96 * 1,00 = 287,96 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 287,96 * 0,30 = 86,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 287,96 * 0,30 = 86,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 287,96 * 0,30 = 86,39 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 287,96 * 0,50 = 143,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 287,96 * 0,50 = 143,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 287,96 * 0,50 = 143,98 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SOF}) = 287,96 * 0,20 = 57,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SOF}) = 287,96 * 0,20 = 57,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SOF}) = 287,96 * 0,20 = 57,59 \text{ €/m}^2$$

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:

$$p_A (\text{SUG}) = 287,96 * 0,50 = 143,98 \text{ €/m}^2$$



$$p_B (\text{SUG}) = 287,96 * 0,50 = 143,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 287,96 * 0,50 = 143,98 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{Se}) = 287,96 * 0,10 = 28,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{Se}) = 287,96 * 0,10 = 28,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{Se}) = 287,96 * 0,10 = 28,80 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto Nomenclatore a punto Importo (€) $[j(\text{STM})]$ Modalità di stima

1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	70.000,00
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	30.000,00
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	80.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 70.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 80.000,00 \text{ €}$$



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-407,58	-415,84	-1.312,08
Data costruzione (DCO) €	1.460,00	1.489,59	4.700,00
Superficie principale (S1) €/m ²	287,96	287,96	287,96
Superficie balconi (SUB) €/m ²	86,39	86,39	86,39
Superficie cantine (SUC) €/m ²	143,98	143,98	143,98
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	57,59	57,59	57,59
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	143,98	143,98	143,98
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m ²	57,59	57,59	57,59
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	28,80	28,80	28,80
Stato di manutenzione generale dell'unità imm. (STM) €	30.000,00	70.000,00	80.000,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		73.000,00		74.479,63		235.000,00
Data (DAT)	(0-31)	12.635,08	(0-40)	16.633,78	(0-19)	24.929,58
Data costruzione (DCO)	(1970-1960)	14.600,00	(1970-1960)	14.895,93	(1970-1968)	9.400,00
Superficie principale (S1)	(188,27-107,25)	23.330,52	(188,27-163,25)	7.204,76	(188,27-157,47)	8.869,17
Superficie balconi (SUB)	(20,74-0,00)	1.791,69	(20,74-0,00)	1.791,69	(20,74-20,16)	50,11
Superficie cantine (SUC)	(35,52-12,88)	3.259,71	(35,52-65,06)	-4.253,17	(35,52-204,11)	-24.273,59
Superficie soffitta (SOF)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-46,86)	-2.698,76	(0,00-0,00)	0,00
Superficie garage (SUG)	(19,65-0,00)	2.829,21	(19,65-0,00)	2.829,21	(19,65-15,00)	669,51
Sup. p. auto scop. (SPS)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-52,51)	-3.024,16	(0,00-0,00)	0,00
Sup. ester. esclusiva (Se)	(104,0-68,0)	1.036,66	(104,0-430,0)	-9.387,50	(104,0-557,0)	-13.044,59
Stato manutenz. (STM)	(3-2)	30.000,00	(3-1)	70.000,00	(3-4)	-80.000,00
Prezzo corretto (PRZ)		162.482,86		168.471,41		161.600,19

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:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(168.471,41 - 161.600,19) * 100] / 161.600,19 = 4,25\% < 5\%.$$

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 $(162.482,86 + 168.471,41 + 161.600,19) / 3 = 164.184,82 \text{ €}$

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 706,24.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 164.184,82.

In conclusione, il valore **alla data di stima del 02/01/2024** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 164.184,82, 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	€ 164.184,82
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 6.088,00
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	€ 96,82
TOTALE DETRAZIONI	€ 6.184,82
VALORE RESIDUO	€ 158.000,00

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 € 6.088,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 96,82 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 6.184,82.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 679,64.

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 02/01/2024 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 158.000,00 (in lettere euro centocinquantaottomila/00).



1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

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

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

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato		€	164.184,82		
Rendita catastale		€	721,36		
Valore catastale		€	92.277,49		
Reddito mensile ipotizzato		€	600,00		
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)			1,00		
Rilancio d'asta minimo		€	3.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore			5%		
Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 3.283,70	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 3.283,70	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 4.925,54	Nessun costo di intermediazione.	€ -	€ -4.925,54	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al	€ -	Mancati redditi per 6 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 3.600,00	€ 3.600,00	2,19%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 8.209,24	€ 8.209,24	5,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 2% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 3.283,70	€ 3.283,70	2,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 3.000,00	€ 3.000,00	1,83%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 16.418,48	€ 16.418,48	10,00%
Sconto del 5% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 8.209,24	€ 8.209,24	5,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 37.795,12	23%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 126.389,70	



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 164.184,82
VALORE A BASE D'ASTA	€ 126.389,70
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 6.088,00
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	€ 301,70
TOTALE DETRAZIONI	€ 6.389,70
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 120.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 126.389,70.

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 € 6.088,00 e l'arrotondamento di € 301,70, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 6.389,70.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 516,18.

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 € 120.000,00 (in lettere euro centoventimila/00) alla data di martedì 02/01/2024.



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 un appartamento con garage, cantina ed area ad uso esclusivo:

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

Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 1:

Mn 866 Sub 3 Via E. Bongiovanni Piano S1-T - 1, categoria A/3, classe 3, vani 8,5 - R.C.€. 694,92;

Mn 726 Sub 2 Via E. Bongiovanni Piano, p. T, categoria C/6, classe 1, mq 16 - R.C.€. 26,44.

Ai beni in oggetto ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge compete la quota di comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice civile quali i muri portanti e di spina, tetto, solai ed in particolare sui seguenti beni: l'area esclusivamente coperta censita con il Mn 866 di mq 262, l'area scoperta censita con il Mn 939 di mq 703 entrambe al catasto terreni al foglio 11.

È pari a € 120.000,00 (in lettere euro centoventimila/00) equivalente ad € 516,18 al metroquadrato.



3.0. ELENCO ALLEGATI

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

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto e N° 83 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. Planimetria Catastale in scala 1/200.
6. Planimetria dell'area urbana in uso esclusivo in scala 1/200.

3.4. ELABORATI GRAFICI

7. Piante dello stato autorizzato.
8. Rilievo piante immobile.
9. Piante con indicazione delle difformità rilevate.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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



12. Richiesta di accesso agli atti comunali.
13. Parere BB.AA.
14. Concessione edilizia in sanatoria n° 8254 ed elaborati grafici.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

15. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
16. Mail del comune di Montebelluna.
17. Dichiarazione del comune di Montebelluna.
18. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
19. Mail di sollecito all'Agenzia delle Entrate.
20. Mail di sollecito all'Agenzia delle Entrate in data 21 novembre 2023.
21. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
22. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

23. Visura per nominativo Esecutato 1.
24. Visura per nominativo Esecutato 2.
25. Visura per nominativo Esecutato 3.
26. Elenco Note Esecutato 1.
27. Elenco Note Esecutato 2.
28. Elenco Note Esecutato 3.
29. Individuazione area ad uso esclusivo (atto di compravendita in data 14 maggio 1980 repertorio 41.222 del notaio dr Battista Parolin registrato a Montebelluna il 30 maggio 1980 al n° 1880 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità



- Immobiliare in data 5 giugno 1980 Registro Generale n° 12.874 e Registro Particolare n° 10.793).
30. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 28 settembre 2007 Repertorio N° 123.591 e Raccolta N° 8554 del notaio Dottor Elia novelli Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 2 ottobre 2007 al n° 5902 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 ottobre 2007 Registro Generale n° 47.292 e Registro Particolare n° 25.690).
 31. Nota Trascrizione Atto di acquisto della proprietà in data 4 ottobre 2007 Registro Generale n° 47.292 e Registro Particolare n° 25.690.
 32. Nota iscrizione Reg. Generale n° 47.293 e Reg. Particolare n° 13.245 del 04/10/2007.
 33. Annotazione Reg. Generale n° 19.837 e Reg. Particolare n° 2.247 del 23/07/2014.
 34. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 16547 e R.P. 11754 del 04/05/2022.



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° 77 pagine, di n° 34 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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



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

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 11/01/2024 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 11/01/2024 è stata inviata:

- alla AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. presso l'avvocato Massimiliano CHIAVENTONE di MONTEBELLUNA, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: massimilianochiaventone@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- al custode ASTE 33 di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: aste33@pec.it;
- all'esecutato 1 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.
- all'esecutato 2 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.
- all'esecutato 3 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 13 febbraio 2024.

ALTIVOLE, lì 11 gennaio 2024

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto



The image shows a circular blue ink stamp and a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the following text: 'Geom. ZILIO AUGUSTO' at the top, 'Albo Geometri Prov. Treviso' in the center, and 'N° 2327' below it. The bottom of the stamp reads 'Caselle di Altivole'. To the right of the stamp is a cursive signature that appears to read 'Augusto Zilio'.

