

# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 216/2015

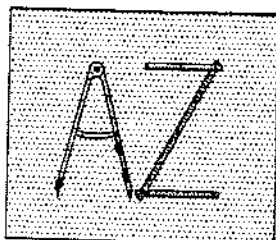
Fallimento: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Curatore: *Dott. RAFFAELE GALLINA*

Giudice Delegato:

**Dottoressa ELENA ROSSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE

tel. 329/4077608-337/244825

[geometra@augustozilio.it](mailto:geometra@augustozilio.it)

[www.augustozilio.geometra.it](http://www.augustozilio.geometra.it)

## SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA .....	8
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI .....	8
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione .....	10
B.2. Fonti d'informazione .....	21
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI .....	22
I.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO .....	23
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE .....	23
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	23
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO .....	24
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI .....	25
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA .....	26
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	26
1.6.1. TRASCRIZIONI: .....	27
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	27
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	27
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO .....	28
1.7.1. DIMENSIONI .....	28
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE .....	29
1.7.3. IMPIANTI .....	30
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	31
1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE .....	32
1.7.6. AREA .....	33
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ .....	34
1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	34
1.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA .....	34
1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE .....	36
1.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	36
1.9.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE .....	39
1.10.0. DIVISIBILITÀ .....	39
1.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE .....	39
1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI .....	39

1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	40
1.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE .....	74
1.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	75
2.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO SECONDO .....	77
2.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE .....	77
2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	77
2.3.0. CONFINI DEL LOTTO .....	78
2.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI .....	79
2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA .....	80
2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	80
2.6.1. TRASCRIZIONI: .....	81
2.6.2. ISCRIZIONI: .....	81
2.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	81
2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO .....	82
2.7.1. DIMENSIONI .....	82
2.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE .....	83
2.7.3. IMPIANTI .....	84
2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	85
2.7.5. STATO DI MANUTENZIONE .....	86
2.7.6. AREA .....	87
2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ .....	88
2.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	88
2.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA .....	88
2.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE .....	90
2.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	90
2.9.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE .....	92
2.10.0. DIVISIBILITÀ .....	92
2.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE .....	92
2.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI .....	92
2.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	93
2.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE .....	127
2.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	128
3.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO TERZO .....	131
3.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE .....	131
3.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	131
3.3.0. CONFINI DEL LOTTO .....	132

3.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI .....	133
3.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA .....	133
3.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	133
3.6.1. TRASCRIZIONI:.....	134
3.6.2. ISCRIZIONI: .....	134
3.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	134
3.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	135
3.7.1. DIMENSIONI.....	135
3.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	136
3.7.3. IMPIANTI .....	137
3.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	138
3.7.5. STATO DI MANUTENZIONE .....	139
3.7.6. AREA.....	140
3.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ .....	141
3.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	141
3.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA .....	141
3.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	142
3.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	143
3.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	148
3.10.0. DIVISIBILITA' .....	148
3.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE .....	149
3.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	149
3.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	149
3.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE .....	172
3.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	173
4.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO QUARTO .....	175
4.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	175
4.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	175
4.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	176
4.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	177
4.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA .....	178
4.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	179
4.6.1. TRASCRIZIONI:.....	179
4.6.2. ISCRIZIONI: .....	179
4.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	179
4.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	180
4.7.1. DIMENSIONI.....	180

4.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	181
4.7.3. IMPIANTI .....	182
4.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.....	183
4.7.5. STATO DI MANUTENZIONE.....	183
4.7.6. AREA.....	184
4.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ .....	185
4.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	185
4.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA .....	186
4.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	187
4.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	187
4.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE .....	189
4.10.0. DIVISIBILITA' .....	189
4.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	189
4.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	189
4.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	190
4.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE .....	222
4.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	223
5.0. PREZZI A BASE D'ASTA .....	225
LOTTO 1°.....	225
LOTTO 2°.....	226
LOTTO 3°.....	227
LOTTO 4°.....	227
6.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA .....	228
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ .....	228
LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ .....	232
LOTTO 3° SCHEDA PER PUBBLICITÀ .....	235
LOTTO 4° SCHEDA PER PUBBLICITÀ.....	240
7.0. ALLEGATI.....	243
LOTTO 1°.....	243
LOTTO 2°.....	245
LOTTO 3°.....	247
LOTTO 4°.....	249
8.0. ALLEGATI SEPARATI.....	252

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

SENTENZA N° 218/2015

REG. FALL. N° 216/2015

FALLIMENTO [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

nonchè dei soci:

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

Giudice Delegato dottoressa ELENA ROSSI

Curatore: dott. RAFFAELE GALLINA

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, è stato nominato dal curatore dottor RAFFAELE GALLINA in data 21/01/2016 Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe.

Nella circostanza, mi fu conferito l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta i **Beni Immobili** compresi nel compendio Fallimentare della ditta [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] dichiarata fallita con sentenza n° 218/2015 del 12 Novembre 2015.

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

Dopo aver accettato l'incarico conferitomi dal Curatore dott. Raffaele Gallina, concordavo con lo stesso un appuntamento telefonico in data 22 Gennaio 2016, nel quale si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico.

Nel corso del colloquio si è deciso di procedere urgentemente alla richiesta di accesso agli atti nei vari comuni per concordare successivamente le operazioni di sopralluogo.

Dopo l'incontro ho eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà dei soggetti falliti, si sono compiuti i necessari approfondimenti.

Il giorno 22 Gennaio 2016 ho inviato ai Comuni di Castelfranco Veneto, Resana e Mogliano Veneto la richiesta di accesso ai documenti amministrativi.

Attendevo la comunicazione del curatore alle persone che detengono gli immobili oggetto di valutazione, per accedere agli stessi ed eseguire una prima ricognizione e i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico.

Il giorno 01 Febbraio 2016 ho iniziato il sopralluogo negli immobili ubicati a Castelfranco in Via Serato n° 15, Resana in via Cerchiara n° 18 ed infine a Mogliano Veneto in via Zero Branco n° 100, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di valutazione.

Successivamente ho effettuato la restituzione grafica, inoltre mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare immobili comparabili con i beni in oggetto.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso i Comuni di Castelfranco Veneto, Resana e Mogliano Veneto sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, ricercando eventuali abusi degli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380. Sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario per ottenere la conformità urbanistica per la presenza di abusi negli immobili compresi nel compendio Fallimentare.

In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Infine sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi. Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito 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 superfici immobiliari secondarie annesse ovvero collegate. Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, e se ne sia considerata un’altra.

**Valore al metro quadrato e valore complessivo:** è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e forse inattesa dal 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 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI 11612:2015 sulla “Stima del valore di mercato degli immobili”, finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri

e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme 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; ma tant'è. 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 valore 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, dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV 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 criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 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 il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione al capitolo 4, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, *(che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive)*, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanate il 14 dicembre 2015.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

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

si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere. Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti

atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

*"[...] un bene [...]"*

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche giuridiche, fisiche, economiche e di altra natura;

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

si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. E' quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato;

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

questo punto stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la compravendita e dunque generalmente non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe essere non adeguato o non corretto. L'ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non in altre passate o future. La definizione inoltre prevede che la compravendita sia simultaneamente concordata e perfezionata senza le variazioni di prezzo che, in una transazione ai valori di mercato, potrebbero altrimenti verificarsi;

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

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, non quello effettivo. Quel soggetto ha intenzione di acquistare, ma non è costretto a farlo. E' questo un acquirente che non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo;

*"[...] e un venditore [...]"*

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

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

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

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

il bene è collocato sul mercato nelle modalità più adeguate perché venga ceduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

*"[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]"*

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



*"[...] e senza costrizioni [...]"*

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

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alle famiglie del Market approach (approccio al mercato), del cost approach (o metodo dei costi).

Relativamente al metodo dell'approccio al mercato si applicherà in particolare:

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 cost approach** (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (*depreciated replacement cost*). Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima. Il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentino un deprezzamento.

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 punto è uno dei più importanti, e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) non è ancora possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Inoltre, anche nei casi in cui sia possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti qualche giorno (7-10 gg.) prima della data dell'asta, rendendo pertanto inutile la visita. Un

- preavviso così limitato non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.
- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. 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 dei soldi per l'acquisto.
  - La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.
  - I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.
  - Una diminuzione uguale ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta, a mio avviso è opportuno ipotizzare qualche rilancio dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.
  - La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
  - E' opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare platea di possibili acquirenti conseguente ad una, seppur ingiustificata, ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di un'attività di esproprio forzoso.

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

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

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

*Bibliografia di Riferimento:*

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
  - *I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).*
  - *Il codice di condotta.*
  - *IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato.*
  - *IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato.*
  - *IVS 3 Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2011): *Codice delle valutazioni Immobiliari 4<sup>a</sup> Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3<sup>a</sup> 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 (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.
- SILVIO REZZONICO (2000): *I reati edilizi*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

## C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita 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 i seguenti:

- Due unità residenziali in via Cerchiarà a Resana (Tv) con annessi due garage;
- Un fabbricato residenziale con area scoperta in via Zero Branco a Mogliano Veneto (TV).
- Una unità residenziale in via Serato a Castelfranco Veneto (Tv);

Il sottoscritto predispone la presente relazione per la vendita in quattro lotti distinti composti come sotto indicato per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione dei beni.

- Un appartamento al piano rialzato con garage al piano interrato in comune di Resana (Tv).
- Un appartamento al piano primo con garage al piano interrato in comune di Resana (Tv).
- Fabbricato residenziale unifamiliare composto da alloggio principale con magazzino ed area scoperta esclusiva in comune di Mogliano Veneto (Tv).
- Un appartamento al piano primo con magazzino al piano interrato in comune di Castelfranco Veneto (Tv).

La descrizione di ogni lotto è stata divisa in capitoli, per meglio illustrare i beni, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso, mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi.

## **1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO**

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel comune di Resana in Via Alessandro Manzoni, n° 18/2.

Latitudine 45° 39' 6,3832" Longitudine 11° 59' 7,2415".

Trattasi di un appartamento in condominio, distribuito su un unico piano, è collocato al piano rialzato con garage al piano interrato (allegato N° 01).

Il bene è raggiungibile tramite accesso diretto dalla strada comunale Via Manzoni che si collega attraverso altre strade comunali alla Strada Provinciale n° 19 "Di Vedelago" Via Angaran che conduce verso Nord al centro di Vedelago e verso sud al centro di Resana (allegato N° 02).

È situato in zona pianeggiante, dista circa 900 m dal centro della frazione di San Marco, frazione dove ci sono i fondamentali servizi primari, i principali trasporti transitano in Via Angaran.

### **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 Resana:

- Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 795:

Sub. 5 – Via Cerchiara piano T Categoria A/2 - Cl. 2 - Vani 3,5 - R.C. Euro 334,41;

Sub. 11 – Via Cerchiara piano S1 Categoria C/6 - Cl. U - 39 m<sup>2</sup> - R.C. Euro 114,81.

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

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare 1/4 sui seguenti beni:

M.N. 795 sub 1 area scoperta di m<sup>2</sup> 661.

M.N. 795 sub 2 area urbana di m<sup>2</sup> 190.

Il mappale N. 795 E. U. di m<sup>2</sup> 1085 Area di Enti Urbani e Promiscui, costituisce l'area coperta e scoperta del condominio per la sola superficie di m<sup>2</sup> 1039.

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Resana, Catasto dei Fabbricati contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi dovute principalmente alla chiusura delle terrazze. Se l'aggiudicatario manterrà la chiusura è necessario presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 1200,00.

Si fa presente che l'elaborato planimetrico non è conforme alle planimetrie catastali, per la diversa forma dei garage, inoltre il fabbricato è inserito in modo erroneo sia nella planimetria catastale che nell'elaborato planimetrico.

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

Il fabbricato 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 lotto confina da Sud e poi in senso orario con: Via Manzoni (Mn 797-792), mappali nn. 791-131-1025-1026-727, allegato N° 04. Le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: l'appartamento da Sud e poi in senso orario il sub 4, il vano scale sub 12 ed i muri perimetrali del fabbricato, il garage al piano interrato

da Sud e poi in senso orario il sub 10, il vano scale sub 12 ed i muri perimetrali del fabbricato (allegato N° 05).

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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, presenta espressa servitù passiva di passaggio a carico del mappale n° 795 sub 2 a favore del mappale n° 766 (ora mappali n° 1026 e n° 1025), oltre alle servitù derivanti dal condominio.

E' previsto l'uso esclusivo di una porzione dell'area scoperta condominiale, come indicato nella planimetria allegata all'atto in data 14 dicembre 1990 al n° 87925 di repertorio del notaio dottor Vincenzo Imparato di Asolo, registrato a Montebelluna il 20 dicembre 1990 al n° 2977 atti Pubblici e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 1990 Registro Generale n° 32942 e Registro Particolare n° 24155 (allegato n° 18).

Le spese di ordinaria manutenzione per tale area sono a carico dei condomini che ne hanno l'uso esclusivo, i quali potranno utilizzare tale porzione solamente quale giardino, coltivando piante ornamentali e fiori, non ortaggi e dovranno astenersi dall'eseguire opere che, secondo la comune opinione, pregiudichino l'estetica del condominio. La zona concessa in uso esclusivo potrà essere delimitata, a cura degli utenti, da siepi, mentre sono proibite recinzioni metalliche o murarie, così come è vietata la loro pavimentazione. Il condominio in oggetto è privo di amministratore, dalle informazioni fornitemi dalla fallita le spese condominiali ammontano a circa a € 15 al mese, la pulizia delle scale viene fatta a turno fra i vari condomini.



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

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

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

Catastalmente intestata a

  
 Proprietario per l'intero.

- Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 27 dicembre 2002 n° 170548 di Repertorio, n° 16382 di Raccolta del notaio dr. Antonio Gagliardi, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 13/01/2003, al n° 12 serie 2V e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 Gennaio 2003 Registro Generale n° 2034 e Registro Particolare n° 1550 (allegato N° 21).

### **1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.**

Il sottoscritto esperiva le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 01 Gennaio 1996 (allegati NN° 19 e 20).

Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati dal N° 22 al N° 24).

## 1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
08.01.16	560	374	Atto Giudiziaro SENTENZA di FALLIMENTO in data 12 novembre 2015, n° 218/2015 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]	Sezione B Fg. 2 MN 795 Sub 5 -11	1/1	[REDACTED]
					PROPRIETA'		[REDACTED]

## 1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
15.01.03	2035	387	Ipoteca volontaria atto del 27/12/2002 Rep. n. 170549/16383 del dr. GAGLIARDI ANTONIO, notaio in CASTELFRANCO VENETO (TV)	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con sede a PADOVA (PD) c.f. 02691680280	Euro 220.000,00	Euro 110.000,00	Sezione B Fg. 2 MN 795 Sub 5 -11	1/1	[REDACTED]
							PROPRIETA'		[REDACTED]
02.03.06	9928	2365	Ipoteca LEGALE atto amministrativo del 21/02/2006 Rep. n. 105780/113 di UNIRISCOSSIONI S.P.A. in Torino (TO)	UNIRISCOSSIONI S.P.A. con sede a Torino (TO) c.f. 05165540013	Euro 7.652,30	Euro 3.826,15	Sezione B Fg. 2 MN 795 Sub 5 -11	1/1	[REDACTED]
							PROPRIETA'		[REDACTED]
18.05.06	23613	3683	Ipoteca LEGALE atto amministrativo del 21/02/2006 Rep. n. 105780/113 di UNIRISCOSSIONI S.P.A. in Torino (TO)	UNIRISCOSSIONI S.P.A. con sede a Torino (TO) c.f. 05165540013	<i>Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE</i>				

## 1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

### **1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano rialzato in condominio esposto ad Ovest-Nord-Est, con garage al piano interrato, come indicato nelle allegate planimetrie catastali e nel rilievo (allegati N° 6 e N° 7).

L'accesso all'alloggio avviene tramite le scale condominiali.

Il fabbricato è di due piani fuori terra e un piano interrato, ci sono due appartamenti per piano, tutti hanno il garage all'interrato accessibile dall'esterno con rampa di accesso e dall'interno dalle scale condominiali.

Ha pianta regolare, composta da un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 18,80 x 10,05. L'area condominiale sub 1 è occupata nella parte nord ed est dalla rampa di accesso ai garage, ad ovest nella parte centrale c'è il vialetto pedonale di accesso al fabbricato, la parte residua è adibita ad area verde. Il sub 2 è la strada di accesso al condominio, gravata da servitù di passaggio.

#### **1.7.1. DIMENSIONI**

L'appartamento, sistemato in un unico piano, ha una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 77,38 circa e tre poggioli di complessivi m<sup>2</sup> 11,38 circa, ed un'area scoperta ad uso condominiale di m<sup>2</sup> 661, all'interrato c'è il garage con SEL di m<sup>2</sup> 56,08 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m<sup>2</sup> 114,20.

L'alloggio in oggetto è costituito dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-angolo cottura con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 27,43, una camera di m<sup>2</sup> 16,39,

un'altra camera di m<sup>2</sup> 10,18 e un bagno di m<sup>2</sup> 5,95 con relativo corridoio di m<sup>2</sup> 1,95 e tre poggiali uno di m<sup>2</sup> 2,88, un altro di m<sup>2</sup> 2,67 e l'ultimo m<sup>2</sup> 3,97.

Al piano interrato c'è il garage con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 46,82 dove in un angolo è stata ricavata la lavanderia.

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

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

I divisori interni sono in mattoni forati e intonacati di spessore variabile.

**Solai:** i solai sono del tipo in laterocemento tipo Bausta, poggiati su travi in c.a. o murature e sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione.

**Controsoffitti:** non vi sono controsoffitti.

**Tetto:** il tetto è in tramezzi e tavelloni che poggiano sul solaio del piano primo, formando una copertura a falde inclinate, con manto di copertura in tegole e lattoneria in lamiera preverniciata.

**Scale:** le scale condominiali sono realizzate in c.a. sono rifinite con intonaco, i pianerottoli e gli scalini sono rivestiti con lastre di marmo, il corrimano è in metallo con altezza inferiore a quella prevista dalle norme, inoltre il fissaggio è instabile.

**Pavimenti:** L'appartamento in oggetto è rifinito nella zona giorno e nei vani accessori con piastrelle in ceramica, nelle camere in parquet, nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in ceramica. Nel garage è realizzato con piastrelle di ceramica, le griglie in plastica

sono perlopiù rotte. La rampa di accesso ai garage e l'area di manovra è in calcestruzzo.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con una lastra di marmo di spessore sottile.

**Parapetti:** i parapetti sono realizzati con un getto di calcestruzzo intonacato.

**Rivestimenti:** le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, internamente tinteggiate con tempera. Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.

**Serramenti:** i serramenti esterni dell'appartamento sono composti da finestre di legno con vetrocamera. Esternamente, porte e finestre sono protette con avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è in legno con una sbarra di chiusura.

Le porte interne sono tutte in legno multistrato impiallacciato, senza finiture di pregio, alcune sono rovinate.

La porta di accesso al garage è in metallo, senza finiture di pregio.

Il portone basculante del garage è in lamiera, mentre la finestra è in metallo.

**Accessibilità handicappati:** L'appartamento non risponde ai criteri di accessibilità, essendo al piano rialzato su vano scala privo ascensore, inoltre è da adeguare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari, il corridoio è troppo stretto per permettere l'accessibilità.

### 1.7.3. IMPIANTI

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

Il riscaldamento avviene tramite normali termosifoni collegati ad una caldaia autonoma, della ditta Sarigas modello Zoom della potenza sconosciuta, posta internamente nella cucina, allacciata rete del gas metano.

L'impianto idrosanitario è funzionante, è fornito di acqua dal pozzo privato, le pompe per il prelievo sono poste al piano interrato sotto il vano scala comune.

L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche della VIMAR.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite raccolta e immissione nella rete fognaria consorziale gestita dalla società [REDACTED]

Sono installati anche gli impianti tv, telefonico e citofonico, è installato anche un impianto di condizionamento con due split.

**Bagni:** Il bagno al piano ha i seguenti accessori lavabo, water, bidet, vasca ed attacco lavatrice, è dotato di finestra.

L'attacco per la lavatrice ed il lavatoio sono installati nel garage al piano interrato.

#### **1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana, 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 questa documentazione, come nel libero mercato, si è proceduto a far redigere ad un tecnico abilitato l'Attestato di Prestazione Energetica. Dall'Attestato di Prestazione Energetica emerge che l'abitazione è un edificio in classe E con una prestazione energetica globale di 122,70 kWh/mq anno, l'Attestato di

Prestazione Energetica è il n° 24182/2016, trasmesso alla Regione Veneto in data 07/03/2016, allegato n° 17.

### 1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in sufficiente stato di conservazione, potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale, l'entità dei lavori è indicata a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo.

<b>LAVORI DI MANUTENZIONE</b>			
N°	TIPOLOGIA	QUANTITA'	P.UNIT. TOTALE
1	Lavabo normale in porcellana vetrificata, cm. 66x48 di colore bianco, rubinetteria cromata, miscelatore 3 fori, scarico automatico, completo di sifone con piletta, prese sottolavabo e mensole.	1,00	€ 506,63 € 506,63
2	Bidet sospeso in porcellana vetrificata di colore bianco, senza foro doccia, rubinetteria cromata, miscelatore 3 fori, scarico automatico, completo di sifone con piletta, prese e mensole.	1,00	€ 603,75 € 603,75
3	Vaso sospeso in porcellana vetrificata, scarico a pavimento, di colore bianco, completo di cassetta incasso con placca, sifone, tubo di cacciata da incasso ed accessori.	1,00	€ 717,22 € 717,22
4	Vasca da bagno in acrilico, cm. 170x70 di colore bianco, completa di rubinetteria cromata gruppo monocomando incasso con doccia e dischi ceramici, erogazione t/p, sifone, scarico automatico e troppo pieno.	1,00	€ 759,72 € 759,72
5	Verifica impianti	1,00	€ 1.300,00 € 1.300,00
6	Manutenzione periodica annuale della caldaia murale tipo C (camera stagna) funzionante a gas fino a 35 kw.	1,00	€ 134,82 € 134,82
7	Analisi di combustione secondo UNI 10389 eseguita durante la manutenzione periodica, senza la taratura della portata, compreso la compilazione degli allegati F/G e trascrizione nel libretto d'impianto, compreso il rilascio dello stesso.	1,00	€ 64,20 € 64,20
8	Porte interne industriali tamburate sp mm 44 impiallicciate anegre' bordate in legno, ferramenta con cerniere tipo Anuba bronzate, serratura "patent", con guarnizioni in elastomero, stipite in listellare da mm 110, pannello liscio, comici perimetrali ad incastro, verniciate, comprese maniglie e posa (dimensioni standard)	3,00	€ 438,96 € 1.316,87
9	Manutenzione serramenti esterni.	7,00	€ 50,00 € 350,00

10	Demolizione di intonaci ammalorati interni ed esterni su murature in in laterizio, compreso la pulitura delle murature e lavaggio con getto di acqua e successiva spruzzatura di sabbia e cemento.	22,64 €	14,48 €	327,92
11	Intonaco premiscelato a base di cemento, sabbia fine, calce ed eventuali additivi chimici anti-umidità da applicare a due strati dello spessore di mm 10-15 su qualsiasi tipo di fondo grezzo compreso ponteggi a norma.	22,64 €	17,89 €	404,96
12	Trattamento sterilizzante fungicida a una mano su intonaci con materiale a norma di legge.	371,55 €	3,57 €	1.325,44
13	Pitturazione interna con idropittura lavabile a due mani a pennello.	371,55 €	6,31 €	2.345,38
14	Intonachino di tipo naturale pre confezionato e pronto all'uso, eseguito in due strati frattazzato, a spugna, compreso ponteggio mobile in ferro superiore a 3 m., fino a 10 m. e preparazione del fondo.	148,13 €	22,26 €	3.297,91
15	Griglie fisse carrabili per bocche da lupo o canalette in grigliato elettrosaldato bordato zincato a caldo maglia 25x76 piatto 50x4 misure medie 1000x300, compreso lo	1,35 €	389,58 €	525,94
16	Arrotondamento		€	19,24
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 14.000,00</b>

#### 1.7.6. AREA

L'immobile è privo di terreno a uso esclusivo, l'area esterna è totalmente a uso condominiale. L'area condominiale sub 1 è occupata nella parte nord ed est dalla rampa di accesso ai garage, nella parte centrale c'è il vialetto pedonale di accesso al fabbricato, la parte residua è adibita ad area verde. E' previsto l'uso esclusivo di una porzione dell'area scoperta condominiale, i condomini possono utilizzare la porzione loro assegnata solamente quale giardino, coltivando piante ornamentali e fiori, non ortaggi e dovranno astenersi dall' eseguire opere che, secondo la comune opinione, pregiudichino l'estetica del condominio. La zona concessa in uso esclusivo potrà essere delimitata, a cura degli utenti, da siepi, mentre sono proibite recinzioni metalliche o murarie, così come è vietata la loro pavimentazione.

Il sub 2 è la strada di accesso al condominio, gravata da servitù di passaggio.



## **1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.**

### **1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Resana, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, in data 15 dicembre 2011 con deliberazione n° 62 del Consiglio Comunale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio, approvato con la Conferenza dei Servizi del 15 maggio 2013 e successiva ratifica con deliberazione della Giunta Provinciale n° 233 del 10 giugno 2013 pubblicata nel B.U.R. Veneto n° 58 del 12 luglio 2013.

Il Comune di Resana è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 5551 in data in data 02.10.1991 (e successive varianti), che ai sensi dell'articolo 48, comma 5 bis della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi (P.I.).

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. gli immobili sono integralmente classificati in zona residenziale di tipo "C1/43", "Residenziale di completamento intensiva" gli interventi possibili sono individuati dall'articolo n° 20 delle N.T.A., allegati NN° 08 e 09. L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i..

### **1.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA**

Il sottoscritto ha richiesto in data 22 Gennaio 2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Resana 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° 10, l'accesso ha avuto luogo il giorno 30 gennaio 2016.

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

- 1) Le opere di urbanizzazione e lottizzazione dell'area residenziale sono state richieste in data 27 novembre 1981, il Sindaco del Comune di Resana in data 16 marzo 1983 rilasciava la concessione edilizia n° 2586/B per l'esecuzione di tali opere, allegato n° 11.
- 2) A seguito della domanda presentata dal signor ██████████ in data 27 settembre 1988 il Sindaco del Comune di Resana in data 16 dicembre 1988 rilasciava la concessione edilizia n° 3427 protocollo n° 6472-7424 con oggetto "concessione per l'esecuzione di edificio urbano composto da quattro alloggi unifamiliari volume mc 1070", allegato n° 12.
- 3) In data 14 gennaio 1989 il signor ██████████ comunicava l'inizio dei lavori del condominio, con lettera protocollata al n° 353 il 16 gennaio 1989, allegato n° 13.
- 4) A strutture ultimate l'immobile era collaudato dall'ingegner ██████████ in data 7 maggio 1990, il collaudo era depositato al Genio Civile di Treviso in data 15 maggio 1990 al numero 4774, allegato n° 14.
- 5) Il signor ██████████ in data 20 aprile 1990 presentava al protocollo n° 2831 la domanda per l'esecuzione di una variante in corso d'opera al progetto approvato. Il Sindaco del Comune di Resana in data 14 maggio 1990 rilasciava la concessione edilizia numero 3427/A, protocollo n° 2831 ed oggetto "concessione per l'esecuzione di varianti ad un edificio residenziale composto da quattro alloggi volume mc 1070, allegato n° 15.
- 14) Il signor ██████████ al termine dei lavori richiedeva il permesso di abitabilità. Il permesso di agibilità n° 3427 era rilasciato in data 3 agosto 1990 dal Sindaco del Comune di Resana, allegato n° 16.

### **1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie suesposte al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato, al momento del sopralluogo si sono rilevati gli abusi edilizi sottoelencati:

- a) Due poggiali sono stati chiusi con serramento metallico, ricavando così due ripostigli.
- b) Il poggiale ad ovest è stato modificato togliendo una parte del parapetto e realizzando una scala di collegamento con il giardino ed è installata una tenda da sole.
- c) E' stato installato un impianto di climatizzazione con due split.
- d) Nel soggiorno è stata realizzata una parete in cartongesso per mascherare l'accesso al reparto notte.

### **1.8.4. 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 Resana, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari 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, piano casa e Piano degli Interventi, considerato che l'immobile ricade in zona residenziale di completamento si deduce la seguente valutazione.

Relativamente alla difformità di cui al punto a) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Dalle indagini effettuate l'intervento aveva già saturato l'edificabilità ammessa in quel lotto al momento della realizzazione ed altrettanto adesso perché l'indice fondiario non è variato. Ai sensi dell'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione la chiusura realizzata genera volume urbanistico, di conseguenza non c'è la conformità come prescritto dall'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'opera è stata realizzata in difformità dal permesso di costruire (concessione edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà demolire la chiusura realizzata e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta ed al ripristino delle pareti del fabbricato, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione, smaltimento e ripristini ammonta a circa € 2.000,00.

Le difformità di cui ai punti b), c) e d) probabilmente possono essere sanate. L'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici. L'importo presunto complessivamente, fra sanzioni, spese tecniche,

diritti e marche da bollo e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 4.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche 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.

### **1.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.**

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione l'abitazione oggetto della presente perizia è occupata dal signor [REDACTED] con la sua famiglia.

### **1.10.0. DIVISIBILITA'.**

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

### **1.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.**

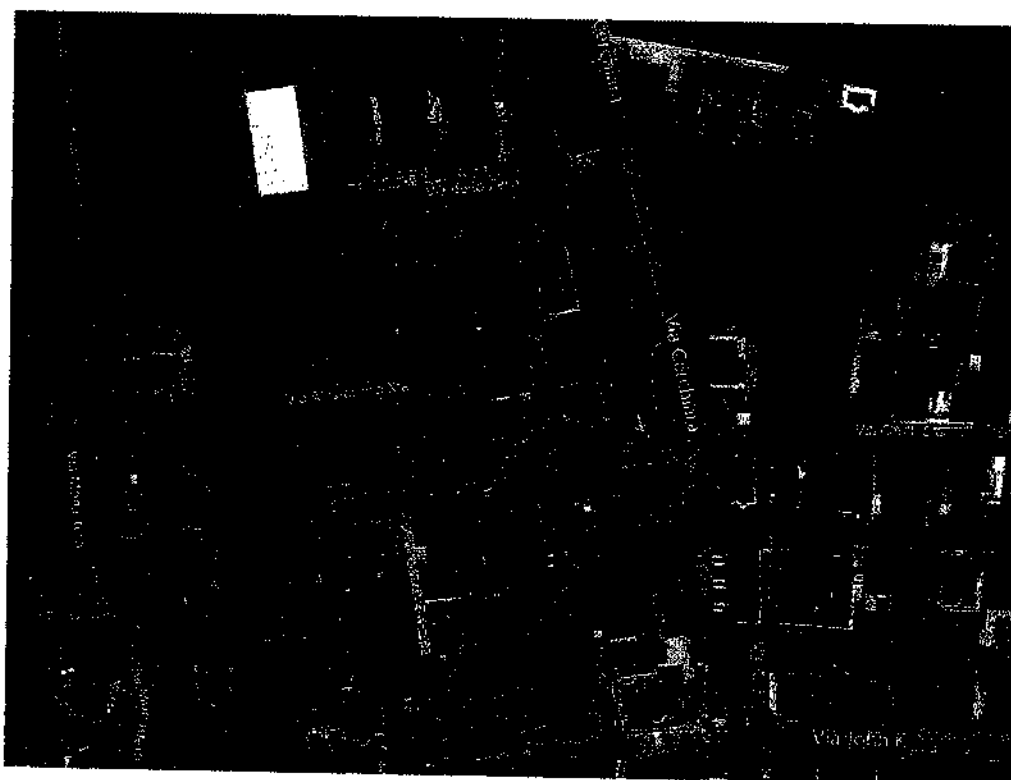
#### **1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.**

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 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 Resana zona in cui essi si trovano.

### 1.11.2. 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 con 3 vani (trilocale o trivano) sito in RESANA, località SAN MARCO, zona SEMICENTRALE Via Alessandro Manzoni N° 18/2 con destinazione Residenziale. Appartamento al piano Terra con accesso in condominio con altre unità, usato.



**Descrizione catastale Sezione B Foglio di Mappa 2 Part. 795 sub 5-11**

## Descrizione generale dell'immobile

### Consistenza superficiaria

**Tipo di consistenza** Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae 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). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, 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.



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 IV edizione a pag. 260, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati 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 oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

**Riassunto consistenza****Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	77,38	1,00	77,38
Superficie balconi	SUB	11,38	0,30	3,41
Superficie box / garage	SUG	56,08	0,50	28,04
Superficie esterna condom. S		165,00	0,05	8,25
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>309,84</b>		<b>117,08</b>

**Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	77,38	S1	1,00	77,38
	11,38	SUB	0,30	3,41
	165,00	S	0,05	8,25
<b>Totale per piano</b>	<b>253,76</b>			<b>89,04</b>

**Consistenza per il Piano Interrato -1**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	56,08	SUG	0,50	28,04
<b>Totale per piano</b>	<b>56,08</b>			<b>28,04</b>

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

**LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)**

**Via ALESSANDRO MANZONI, 18/2 - 31023 - RESANA (TV)**

### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Clima	CLI	PADANO	
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
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	0	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assenti 1=presenti
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Parcheggi pubblici	PPU	1	0=assente 1=presente

Parcheeggi privati	PPP	1	0=assenti 1=presenti
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	0	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	0	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	0	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	0	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	0	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee second.	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	0	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	0	0=assenti 1=presenti
Tipologie Immobiliari prevalenti	TIP		APPARTAMENTI
Destinazione prevalente piano terra	DPT		RESIDENZA
Destinazione prevalente piani superiori	DPS		RESIDENZA
Stato di manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max

**Distanze di riferimento**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	300,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,6	Km
Distanza dal centro città	DCR	//	m
Distanza dal centro storico	DIS	//	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	200,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	//	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	4,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	//	Km
Distanza dal negozio alimentari	DNG	750,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1.300,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	8,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	850	m

**Terreno**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Forma del lotto	FLT	3	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	32,00	m s.l.m
Tipo di terreno	TTR	ARGILLOSO	

**Servitù attive**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente

Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
----------------------	-----	---	----------------------

### Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	1	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	1	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente
Servitù di cavi per TLC	SCT	0	0=assente 1=presente
Servitù a non edificare	SNE	0	0=assente 1=presente

### Vincoli

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

**Lotto edificabile - edificato**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Profondità	PRF	28,30	m
Fronte	FRN	40,50	m
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente
Destinazione urbanistica	DUR	C1	
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,00	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Volume edificabile	VOL	1.039,00	m <sup>3</sup>
Volume edificato	VED	1.070,00	m <sup>3</sup>
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m <sup>3</sup>
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m
Altezza Massima	HMX	7,50	m
Classe acustica della zona	CLU	2	1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente industriali 6=aree esclusivamente industriali
Alberi di alto fusto	AAF	1	0=assenti 1=presenti

**Fabbricato**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
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=si
Stato di manutenzione generale SMF del fabbricato		2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Epoca di costruzione	ECT	1990	anno/i
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i
Pareti in aderenza	PAD	0	n.
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.
Numero di piani interrati	NPI	1	n.
Numero di unità immobiliari	NUI	4	n.
Numero di vani scala	NSC	1	n.
Numero di ascensori	NAS	0	n.
Numero di cortili	COR	1	n.
Numero di appartamenti	NUA	4	n.
Numero di uffici	NUF	0	n.
Numero di negozi o botteghe	NUG	0	n.
Numero di magazzini o depositi	NUM	0	n.
Numero di altre destinazioni	NAL	0	n.
Volume del fabbricato	VFB	1070,00	m <sup>3</sup>
Altezza massima di gronda	HMX	6,30	m
Altezza massima realizzabile	HMR	7,50	m
Classe energetica del fabbricato	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Strutture portanti verticali	STN		Laterizio
Strutture portanti orizzontali	STO		Laterocemento
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max



Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato	SAF	0	0=assente 1=presente
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	1	0=assente 1=presente	

#### Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti facciate fabbricato	RIF	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti interni parti comuni	RIL	1	1=min 2=med 3=max	

**Fabbricato Impianti**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari produzione PSO		0	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 domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	
Impianto condizionamento cent.	ICC	0	0=assente 1=presente	
Impianto idrico sanitario	IIF	0	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 parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	
Antenna centralizzata	ACN	1	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	Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	250,00	millesimi	
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Vani totali	VAT	6	n.	
Vani principali	VAN	3	n.	
Vani accessori	LOC	3	n.	
Numero di servizi igienici	SER	1	n.	
Numero di balconi	NBL	3	n.	
Numero di camere da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di camere singole	NLS	1,00	n.	
Numero di camere doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	3	n.	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 14.000,00 da 2 a 4 = 25.000,00
Qualità della manutenzione	QTM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 15.000,00
Classe energetica dell'unità immobiliare	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	1	n.	

Numero aperture	APE	7	n.
Panoramicità dell'unità	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità	LUM	1	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	3	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=sì

#### Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Pr. Marg. (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-

Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

### Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Pr. Marg. (€)
Arredamento	ARD	0	0=assente 1=parziale 2=completo	-
Arredo cucina	ARC	0	0=assente 1=presente	-
Arredo bagno	ARB	0	0=assente 1=presente	-
Arredo camere	ARB	0	0=assente 1=presente	-
Armadi a muro	ARM	0	0=assenti 1=presenti	-
Cassaforte	CSS	0	0=assente 1=presente	-
Serramenti esterni	SRE		LEGNO	-
Serramenti interni	SEI		LEGNO TAMBURATO	-
Pavimenti	PAV		CERAMICA	
Pavimenti zona giorno	PZG		CERAMICA	
Pavimenti zona notte	PZN		PARQUET	

### Impianti

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

Autoclave	ACL	1	0=assente 1=presente
Camino	CAM	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Predis. Impianto d'allarme PIA		0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	ICT	1	0=assente 1=presente
Impianto videocitofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predis. Condizionamento	PIC	0	0=assente 1=presente
Predis. all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	77,38	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	11,38	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie garage	SUG	56,08	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna condominiale	S	165,0	m <sup>2</sup>	0,05
Superficie commerciale	SUP	117,08	m <sup>2</sup>	

**Auto**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Parcheeggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente
Parcheeggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti
Numero di box o garage	BOX	1	n.
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.
Parcheeggio condominiale	PCC	0	0=assente 1=presente

**Tipologiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	0	0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile per turismo
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionab. 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	0	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

### **Economiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Possesso	PSS	PROPRIETA'	
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

### **Compravendita - Valutazione**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Data	DAT	16/02/2016	giorno/mese/anno	-0,075
Data costruzione	DCO	1990	anno/i	-0,013



**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)****Via ALESSANDRO MANZONI, 18/2 - 31023 - RESANA (TV)****Denominazione****Classificazione** Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** RESANA**Provincia** TV**Zona** SAN MARCO**Posizione** Periferica in frazione**VALUTAZIONE** Prezzo totale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato **Tipo categoria** Usato**Proprietà** In condominio con altre unità**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Media

<b>Tipologia edile</b>	<b>Edificio</b>	<b>Multipiano</b>	
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	117,08/117,08	100,00
Superficie principale	S1/SUP	77,38/117,08	66,09
Superficie balconi	SUB/SUP	11,38/117,08	9,74
Superficie garage	SUG/SUP	56,08/117,08	47,90
Superficie esterna condom.	S/SUP	165,00/117,08	140,93

**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Abitazione principale
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Vendita forzata
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta

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

**Fase di mercato** Fase stagnante      **Filtering** Assente (fasce sociali mlste)

**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

**Rapporti mercantili**

<b>Rapporti mercantili superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,30
Superficie cantine	i(SUC)	0,50
Superficie mansarda	i(SUM)	0,50
Superficie box / garage autorimessa	i(SUG)	0,50
Superficie posto auto coperto	i(SPA)	0,40
Superficie posto auto scoperto	i(UPS)	0,25
Superficie esterna condominiale	i(S)	0,05
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,10
Superficie esterna pavimentata	i(SEP)	0,15
Superficie magazzini	i(SMA)	0,50

## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in RESANA (TV) - SAN MARCO, Via ALESSANDRO MANZONI, 18/2, 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 16/02/2016.

## COMPARABILI

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

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - SAN MARCO - Via DELLO ZERO - RESANA (TV) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	83,42 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	26/01/2016
<b>Prezzo richiesto</b>	75.000,00 €

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - SAN MARCO - Via LUIGI CADORNA, 38  
- RESANA (TV) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	97,28 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	20/05/2013
<b>Prezzo</b>	115.000,00 €

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - SAN MARCO - Via LUIGI CADORNA, 38  
- RESANA (TV) - Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	130,75 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	07/10/2015
<b>Prezzo</b>	131.744,67 €

Si è rilevato inoltre il seguente immobile non utilizzato come comparabile nella valutazione perché produceva una divergenza superiore a quella massima ammessa.

**Abitazione - 3 vani (trilocale o trivano) - SAN MARCO - Via MUSONCELLO – RESANA (TV) -**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Abitazione
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	146,71 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	00,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	09/05/2013
<b>Prezzo</b>	210.000,00 €

Oltre a altri tre 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.

#### **NOTA**

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.

## MARKET COMPARISON APPROACH

### Determinazione del valore mediante il procedimento MCA.

#### Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Data costruzione (DCO):** La data della costruzione è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nel valutare il decremento per vetustà i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: anno/i;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie 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: m<sup>2</sup>;
- **Superficie mansarda (SUM):** La superficie mansarda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie esterna condominiale (S):** La superficie esterna condominiale è una caratteristica che

misura la quantità di area comune a disposizione dell'unità immobiliare, contiene l'area di sedime del condominio e tutte le aree esterne comunque comuni: giardino, cortile, tettoie, etc.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie esterna pavimentata (SEP): La superficie esterna pavimentata è una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a zona pavimentata. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- 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 nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare.

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

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione	2

	ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	
Minimo	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

### Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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

### Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	75.000,00	115.000,00	131.744,67	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/01/2016	20/05/2013	07/10/2015	16/02/2016
Data costruzione (DCO) anno/i	2003	2001	2001	1990
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	40,5	50,9	80,6	77,4
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	3,0	3,4	0,0	11,4
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	0,0	11,3	0,0	0,0
Superficie mansarda (SUM) m <sup>2</sup>	45,8	47,5	0,0	0,0
Superficie garage (SUG) m <sup>2</sup>	29,1	22,4	49,4	56,1
Superficie esterna condominiale (S) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	165,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	37,0	0,0
Superficie esterna pavimentata (SEP) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	145,0	0,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	3	3	3	2

1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono



### 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

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 (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:  $p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

$$p_A(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 83,42 = 899,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 115.000,00 * 1,00 / 97,28 = 1.182,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 131.744,67 * 1,00 / 130,75 = 1.007,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.182,15 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio massimo Superficie principale = 899,06 €/m<sup>2</sup>

### Analisi prezzi marginali

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

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. Il saggio di variazione mensile è derivato dall'analisi del saggio di variazione annuale.  $[i(\text{DAT})] = -0,075$  saggio di variazione annuale dei prezzi Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 75.000,00 * (-0,075) / 12 = 468,75 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 115.000,00 * (-0,075) / 12 = 718,75 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 131.744,67 * (-0,075) / 12 = 823,40 \text{ €/mese}$$

### **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.

$[i(\text{DCO})] = -0,013$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 75.000,00 * (-0,013) = 975,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 115.000,00 * (-0,013) = 1.495,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 131.744,67 * (-0,013) = 1.712,68 \text{ €/anno}$$

### **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  $i(\text{S1})$ .

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 899,06 * 1,00 = 899,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 899,06 * 1,00 = 899,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 899,06 * 1,00 = 899,06 \text{ €/m}^2$$

### **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  $[i(\text{SUB})]$ .

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUB}) = 899,06 \cdot 0,30 = 269,72 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUB}) = 899,06 \cdot 0,30 = 269,72 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 899,06 \cdot 0,30 = 269,72 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUM}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUM}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUM}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

### **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:

$$p_A(\text{SUG}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna condominiale (S)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S}) = 0,05 \cdot 899,06 = 44,95 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S}) = 0,05 \cdot 899,06 = 44,95 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S}) = 0,05 \cdot 899,06 = 44,95 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (Se) = 899,06 * 0,10 = 89,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (Se) = 899,06 * 0,10 = 89,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (Se) = 899,06 * 0,10 = 89,91 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna pavimentata (SEP)**

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

[i(SEP)]=0,15 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (SEP) = 899,06 * 0,15 = 134,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (SEP) = 899,06 * 0,15 = 134,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (SEP) = 899,06 * 0,15 = 134,86 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Stato manutenzione unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(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 (€) [i(STM)] Stima**

2 (Mediocre) 3 (Medio o Sufficiente)	14.000,00	Computo
--------------------------------------	-----------	---------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A \text{ (STM)} = 14.000,00 \text{ €}$$

$$p_B \text{ (STM)} = 14.000,00 \text{ €}$$

$$p_C \text{ (STM)} = 14.000,00 \text{ €}$$

#### Tabella dei prezzi marginali

<b>Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
Data (DAT) €/mese	468,75	718,75	823,40
Data costruzione (DCO) €	975,00	1.495,00	1.712,68
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	899,06	899,06	899,06
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	269,72	269,72	269,72
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	449,53	449,53	449,53
Superficie mansarda (SUM) €/m <sup>2</sup>	449,53	449,53	449,53
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	449,53	449,53	449,53
Superficie esterna condominiale (S)	44,95	44,95	44,95
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	89,91	89,91	89,91
Superficie esterna pavimentata (SEP) €/m <sup>2</sup>	134,86	134,86	134,86
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00

## 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, ...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		<b>75.000,00</b>		<b>115.000,00</b>		<b>131.744,67</b>
Data (DAT)	(0-1)	-468,75	(0-33)	-23.718,75	(0-4)	-3.293,62
Data costruzione (DCO)	(1990-2003)	-12.675,00	(1990-2001)	-16.445,00	(1990-2001)	-18.839,49
Superficie principale (S1)	(77,4-40,5)	33.175,31	(77,4-50,9)	23.825,09	(77,4-80,6)	-2.876,99
Superficie balconi (SUB)	(11,4-3,0)	2.265,65	(11,4-3,4)	2.157,76	(11,4-0,0)	3.074,81
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-11,3)	-5.079,69	(0,0-0,0)	0,00
Superficie mansarda (SUM)	(0,0-45,8)	-20.588,47	(0,0-47,5)	-21.352,68	(0,0-0,0)	0,00
Superficie garage (SUG)	(56,1-29,1)	12.137,31	(56,1-22,4)	15.149,16	(56,1-49,4)	3.011,86
Superficie esterna cond. (S)	(165,0-0,0)	7.416,75	(165,0-0,0)	7.416,75	(165,0-0,0)	7.416,75
Superficie esterna escl (Se)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-37,0)	-3.326,67
Superficie est pavim (SEP)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-145,0)	-19.554,70
Stato manutenzione (STM)	(2-3)	-14.000,00	(2-3)	-14.000,00	(2-3)	-14.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>82.262,80</b>		<b>82.925,65</b>		<b>83.356,64</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari al

$$d\% = \frac{(P_{max} - P_{min}) * 100}{P_{min}} = \frac{(83.356,64 - 82.262,80) * 100}{82.262,80} = 1,33\% < 5\%$$

#### **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  $(82.262,80 + 82.925,65 + 83.356,64) / 3 = 82.857,36 \text{ €}$

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 € 707,70.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 82.857,36.**

In conclusione il valore di mercato **alla data di stima del 16/02/2016** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach **al lordo delle detrazioni per difformità** è pari a **€ 82.857,36, che si arrotonda a € 82.800,00 (ottantaduemilaottocento/00).**



### 1.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 82.857,36
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 6.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 360,00
ARROTONDAMENTO	€ 497,36
TOTALE DETRAZIONI	€ 6.857,36
VALORE RESIDUO	€ 76.000,00

#### CONCLUSIONI

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 6.857,36.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 6.857,36.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 649,11.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 16/02/2016 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 76.000,00 (in lettere Euro settantaseimila/00).

## 1.12.0. 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 a 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 almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

### DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di Mercato definito in perizia =

Prezzo di Mercato	€	82.857,36
Rendita catastale	€	449,22
Valore catastale	€	56.601,72
Reddito presunto mensile	€	400,00
Tempo presunto fra Stima ed Agjudicazione (anni)		1,00
Rilancio d'asta minimo	€	1.000,00
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore		5%

Acquisto al Libero Mercato	Acquisto all'Asta	Differenze	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 1,0% del prezzo.	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ -	0,00%
€ 1.657,15	€ 1.657,15		
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-3,00%
€ 2.485,72	€ -	€ 2.485,72	
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	Mancati redditi per 4 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 1.600,00	1,93%
€ -	€ 1.600,00		
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.	€ 4.142,87	5,00%
€ -	€ 4.142,87	€ 4.142,87	
Nessuna rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 4% annuo da momento della valutazione al a data dell'aggiudicazione.	€ 3.314,29	4,00%
€ -	€ 3.314,29	€ 3.314,29	
Nessun rilancio d'asta	Si prevede a meno 1 rilancio d'asta	€ 1.000,00	1,21%
€ -	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
Garanzia sul bene 10 anni su nuovo - vizi occulti per usato	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 8.285,74	10,00%
€ -	€ 8.285,74	€ 8.285,74	
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.		€ 1.657,15	2,00%
€ -	€ 1.657,15	€ 1.657,15	
Maggiori costi per acquisto all'asta		€ 17.514,32	21%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata		€ 65.343,04	

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 82.857,36
VALORE A BASE D'ASTA	€ 65.343,04
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 6.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 360,00
ARROTONDAMENTO	€ 83,04
TOTALE DETRAZIONI	€ 6.443,04
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 58.900,00

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 6.443,04.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 6.443,04.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 503,06.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 58.900,00 (in lettere Euro cinquantottomilanovecento/00).

## **2.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO SECONDO**

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel comune di Resana in Via Alessandro Manzoni, n° 18/4.

Latitudine 45° 39' 6,3832" Longitudine 11° 59' 7,2415".

Trattasi di un appartamento in condominio, distribuito su un unico piano, è collocato al piano primo con garage al piano interrato (allegato N° 25).

Il bene è raggiungibile tramite accesso diretto dalla strada comunale Via Manzoni che si collega attraverso altre strade comunali alla Strada Provinciale n° 19 "Di Vedelago" Via Angaran che conduce verso Nord al centro di Vedelago e verso sud al centro di Resana (allegato N° 26).

È situato in zona pianeggiante, dista circa 900 m dal centro della frazione di San Marco, frazione dove ci sono i fondamentali servizi primari, i principali trasporti transitano in Via Angaran.

### **2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 795:

Sub. 7 – Via Cerchiara piano 1 Categoria A/2 - Cl. 2 - Vani 3,5 - R.C. Euro 334,41;

Sub. 10 – Via Cerchiara piano S1 Categoria C/6 - Cl. U - 29 m<sup>2</sup> - R.C. Euro 85,37.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 27-28-29-30).

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare 1/4 sui seguenti beni:

M.N. 795 sub 1 area scoperta di m<sup>2</sup> 661.

M.N. 795 sub 2 area urbana di m<sup>2</sup> 190.

Il mappale N. 795 E. U. di m<sup>2</sup> 1085 Area di Enti Urbani e Promiscui, costituisce l'area coperta e scoperta del condominio per la sola superficie di m<sup>2</sup> 1039.

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Resana, Catasto dei Fabbricati contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi dovuta principalmente alla chiusura della terrazza.

Se l'aggiudicatario manterrà la chiusura è necessario presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 1200,00.

Si fa presente che l'elaborato planimetrico non è conforme alle planimetrie catastali, per la diversa forma dei garage, inoltre il fabbricato è inserito in modo erroneo sia nella planimetria catastale che nell'elaborato planimetrico.

### **2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

Il fabbricato 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 lotto confina da Sud e poi in senso orario con: Via Manzoni (Mn 797-792), mappali nn. 791-131-1025-1026-727, allegato N° 28. Le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: l'appartamento al piano primo da Sud e poi in senso orario il sub 6, il vano scale sub 12 ed i muri perimetrali del fabbricato, il garage

al piano interrato da Sud e poi in senso orario il sub 9, il vano scale sub 12, il sub 11 ed i muri perimetrali del fabbricato (allegato N° 29).

#### **2.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, presenta espressa servitù passiva di passaggio a carico del mappale n° 795 sub 2 a favore del mappale n° 766 (ora mappali n° 1026 e n° 1025), oltre alle servitù derivanti dal condominio.

E' previsto l'uso esclusivo di una porzione dell'area scoperta condominiale, come indicato nella planimetria allegata all'atto in data 14 dicembre 1990 al n° 87925 di repertorio del notaio dottor Vincenzo Imparato di Asolo, registrato a Montebelluna il 20 dicembre 1990 al n° 2977 atti Pubblici e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 1990 Registro Generale n° 32942 e Registro Particolare n° 24155 (allegato n° 42).

Le spese di ordinaria manutenzione per tale area sono a carico dei condomini che ne hanno l'uso esclusivo, i quali potranno utilizzare tale porzione solamente quale giardino, coltivando piante ornamentali e fiori, non ortaggi e dovranno astenersi dall'eseguire opere che, secondo la comune opinione, pregiudichino l'estetica del condominio. La zona concessa in uso esclusivo potrà essere delimitata, a cura degli utenti, da siepi, mentre sono proibite recinzioni metalliche o murarie, così come è vietata la loro pavimentazione. Il condominio in oggetto è privo di amministratore, dalle informazioni fornitemi dalla fallita le spese condominiali ammontano a circa a € 15 al mese, la pulizia delle scale viene fatta a turno fra i vari condomini.

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

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

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

Catastralmente intestata a:

- 

Proprietario per ½.

- 

Proprietario per ½ bene personale.

- Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 01 Marzo 2006 n° 193.298 di Repertorio, n° 18.541 di Raccolta del notaio dr. Antonio Gagliardi, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 09/3/2006, al n° 339 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 Marzo 2006 Registro Generale n° 11527 e Registro Particolare n° 6720 (allegato N° 45).

### **2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.**

Il sottoscritto esperiva le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 01 Gennaio 1996 (allegati NN° 43 e 44).

Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati dal N° 46 al N° 47).

**2.6.1. TRASCRIZIONI:**

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
08.01.16	560	374	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 12 novembre 2015, n° 218/2015 di Rep. de Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]	Sezione B Fg. 2 MN 795 Sub 7 -10		
					PROPRIETA'	1/2	[REDACTED]
					PROPRIETA'	1/2	[REDACTED]

**2.6.2. ISCRIZIONI:**

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
10.03.06	11528	2830	Ipoteca volontaria atto del 01/03/2006 Rep. n. 193299/18542 del dr. GAGLIARDI ANTONIO, notaio in CASTELFRANCO VENETO (TV)	BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede a PADOVA (PD) c.f. 02691680280	Euro 290.000,00	Euro 145.000,00	Sezione B Fg. 2 MN 795 Sub 7 -10		
							PROPRIETA'	1/2	[REDACTED]
							PROPRIETA'	1/2	[REDACTED]

**2.6.3. ALTRI VINCOLI:**

Non si rilevano vincoli trascritti.



## **2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano primo in condominio esposto ad Ovest-Nord-Est, con garage al piano interrato, come indicato nelle allegate planimetrie catastali e nel rilievo (allegati N° 30 e N° 31).

L'accesso all'alloggio avviene tramite le scale condominiali.

Il fabbricato è di due piani fuori terra e un piano interrato, ci sono due appartamenti per piano, tutti hanno il garage all'interrato accessibili dall'esterno con rampa di accesso e dall'interno dalle scale condominiali.

Ha pianta regolare, composta da un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 18,80 x 10,05. L'area condominiale sub 1 è occupata nella parte nord ed est dalla rampa di accesso ai garage, ad ovest nella parte centrale c'è il vialetto pedonale di accesso al fabbricato, la parte residua è adibita ad area verde. Il sub 2 è la strada di accesso al condominio, gravata da servitù di passaggio.

### **2.7.1. DIMENSIONI**

L'appartamento, sistemato in un unico piano, ha una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 77,38 circa e tre poggiali di complessivi m<sup>2</sup> 11,38 circa, ed un'area scoperta ad uso condominiale di m<sup>2</sup> 661, all'interrato c'è il garage con SEL di m<sup>2</sup> 32,71 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m<sup>2</sup> 105,40.

L'alloggio in oggetto è costituito dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-angolo cottura con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 27,93, una camera di m<sup>2</sup> 16,31,

un'altra camera di m<sup>2</sup> 10,11 e un bagno di m<sup>2</sup> 5,91 con relativo corridoio di m<sup>2</sup> 1,95 e tre poggiali uno di m<sup>2</sup> 2,88, un altro di m<sup>2</sup> 2,67 e l'ultimo m<sup>2</sup> 3,97.

Al piano interrato c'è il garage con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 28,57 dove in un angolo è stata ricavata la lavanderia.

### **2.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE**

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

I divisori interni sono in mattoni forati e intonacati di spessore variabile.

**Solai:** i solai sono del tipo in laterocemento tipo Bausta, poggianti su travi in c.a. o murature e sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione.

**Controsoffitti:** non vi sono controsoffitti.

**Tetto:** il tetto è in tramezzi e tavelloni che poggiano sul solaio del piano primo, formando una copertura a falde inclinate, con manto di copertura in tegole e lattoneria in lamiera preverniciata.

**Scale:** le scale condominiali sono realizzate in c.a. sono rifinite con intonaco, i pianerottoli e gli scalini sono rivestiti con lastre di marmo, il corrimano è in metallo con altezza inferiore a quella prevista dalle norme, inoltre il fissaggio è instabile.

**Pavimenti:** L'appartamento in oggetto è rifinito nella zona giorno e nei vani accessori con piastrelle in ceramica, nelle camere in parquet, nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in ceramica. Nel garage è realizzato con piastrelle di ceramica, le griglie in plastica

sono perlopiù rotte. La rampa di accesso ai garage e l'area di manovra è in calcestruzzo.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con una lastra di marmo di spessore sottile.

**Parapetti:** i parapetti sono realizzati con un getto di calcestruzzo intonacato.

**Rivestimenti:** le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, internamente tinteggiate con tempera. Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.

**Serramenti:** i serramenti esterni dell'appartamento sono composti da finestre di legno con vetrocamera. Esternamente, porte e finestre sono protette con avvolgibili in PVC.

Il portoncino d'ingresso è in legno con una sbarra di chiusura.

Le porte interne sono tutte in legno multistrato impiallacciato, senza finiture di pregio.

La porta di accesso al garage è in metallo, senza finiture di pregio.

Il portone basculante del garage è in lamiera, mentre la finestra è in metallo.

**Accessibilità handicappati:** L'appartamento non risponde ai criteri di accessibilità, essendo al piano primo su vano scala privo ascensore, inoltre è da adeguare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari, il corridoio è troppo stretto per permettere l'accessibilità.

### 2.7.3. IMPIANTI

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

Il riscaldamento avviene tramite normali termosifoni collegati ad una caldaia autonoma, della ditta Ecoflam modello Linda + della potenza sconosciuta, posta internamente nella cucina, allacciata rete del gas metano.

L'impianto idrosanitario è funzionante, è fornito di acqua dal pozzo privato, le pompe per il prelievo sono poste al piano interrato sotto il vano scala comune.

L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche della VIMAR.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite raccolta e immissione nella rete fognaria consorziale gestita dalla società [REDACTED]

Sono installati anche gli impianti tv, telefonico e citofonico.

**Bagni:** Il bagno al piano ha i seguenti accessori lavabo, water, bidet, vasca ed attacco lavatrice, è dotato di finestra.

L'attacco per la lavatrice ed il lavatoio sono installati nel garage al piano interrato.

#### **2.7.4. 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 Resana, 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 questa documentazione, come nel libero mercato, si è proceduto a far redigere ad un tecnico abilitato l'Attestato di Prestazione Energetica. Dall'Attestato di Prestazione Energetica emerge che l'abitazione è un edificio in classe E con una prestazione energetica globale di 166,40 kWh/mq anno, l'Attestato di Prestazione Energetica è il n° 24162/2016, trasmesso alla Regione Veneto in data 07/03/2016, allegato n° 41.

## 2.7.5. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in sufficiente stato di conservazione, potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale, l'entità dei lavori è indicata a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo.

LAVORI DI MANUTENZIONE				
N°	TIPOLOGIA	QUANTITA'	P.UNIT.	TOTALE
1	Lavabo normale in porcellana vetrificata, cm. 66x48 di colore bianco, rubinetteria cromata, miscelatore 3 fori, scarico automatico, completo di sifone con piletta, prese sottolavabo e mensole.	1,00	€ 506,63	€ 506,63
2	Bidet sospeso in porcellana vetrificata di colore bianco, senza foro doccia, rubinetteria cromata, miscelatore 3 fori, scarico automatico, completo di sifone con piletta, prese e mensole.	1,00	€ 603,75	€ 603,75
3	Vaso sospeso in porcellana vetrificata, scarico a pavimento, di colore bianco, completo di cassetta incasso con placca, sifone, tubo di cacciata da incasso ed accessori.	1,00	€ 717,22	€ 717,22
4	Vasca da bagno in acrilico, cm. 170x70 di colore bianco, completa di rubinetteria cromata gruppo monocomando incasso con doccia e dischi ceramici, erogazione t/p, sifone, scarico automatico e troppo pieno.	1,00	€ 759,72	€ 759,72
5	Verifica impianti	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
6	Manutenzione periodica annuale della caldaia murale tipo C (camera stagna) funzionante a gas fino a 35 kw.	1,00	€ 134,82	€ 134,82
7	Analisi di combustione secondo UNI 10389 eseguita durante la manutenzione periodica, senza la taratura della portata, compreso la compilazione degli allegati F/G e trascrizione nel libretto d'impianto, compreso il rilascio dello stesso.	1,00	€ 64,20	€ 64,20
9	Manutenzione serramenti esterni.	7,00	€ 50,00	€ 350,00
10	Demolizione di intonaci ammalorati interni ed esterni su murature in laterizio, compreso la pulitura delle murature e lavaggio con getto di acqua e successiva spruzzatura di sabbia e cemento.	12,32	€ 14,48	€ 178,45
11	Intonaco premiscelato a base di cemento, sabbia fine, calce ed eventuali additivi chimici antiumidità da applicare a due strati dello spessore di mm 10-15 su qualsiasi tipo di fondo grezzo compreso ponteggi a norma.	12,32	€ 17,89	€ 220,37
12	Trattamento sterilizzante fungicida a una mano su intonaci con materiale a norma di legge.	318,39	€ 3,57	€ 1.135,79
13	Pitturazione interna con idropittura lavabile a due mani a pennello.	318,39	€ 6,31	€ 2.009,78

14	Intonachino di tipo naturale preconfezionato e pronto all'uso, eseguito in due strati frattazzato, a spugna, compreso ponteggio mobile in ferro superiore a 3 m., fino a 10 m. e preparazione del fondo.	148,13 €	22,26 €	3.297,91
15	Griglie fisse carrabili per bocche da lupo o canalette in grigliato elettrosaldato bordato zincato a caldo maglia 25x76 piatto 50x4 misure medie 1000x300, compreso io	1,40 €	389,58 €	546,97
16	Arrotondamento		€	174,40
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 12.000,00</b>

### 2.7.6. AREA

L'immobile è privo di terreno a uso esclusivo, l'area esterna è totalmente a uso condominiale. L'area condominiale sub 1 è occupata nella parte nord ed est dalla rampa di accesso al garage, nella parte centrale c'è il vialetto pedonale di accesso al fabbricato, la parte residua è adibita ad area verde. E' previsto l'uso esclusivo di una porzione dell'area scoperta condominiale, i condomini possono utilizzare la porzione loro assegnata solamente quale giardino, coltivando piante ornamentali e fiori, non ortaggi e dovranno astenersi dall'eseguire opere che, secondo la comune opinione, pregiudichino l'estetica del condominio. La zona concessa in uso esclusivo potrà essere delimitata, a cura degli utenti, da siepi, mentre sono proibite recinzioni metalliche o murarie, così come è vietata la loro pavimentazione.

Il sub 2 è la strada di accesso al condominio, gravata da servitù di passaggio.

## **2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.**

### **2.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Resana, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, in data 15 dicembre 2011 con deliberazione n° 62 del Consiglio Comunale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio, approvato con la Conferenza dei Servizi del 15 maggio 2013 e successiva ratifica con deliberazione della Giunta Provinciale n° 233 del 10 giugno 2013 pubblicata nel B.U.R. Veneto n° 58 del 12 luglio 2013.

Il Comune di Resana è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 5551 in data in data 02.10.1991 (e successive varianti), che ai sensi dell'articolo 48, comma 5 bis della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi (P.I.).

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I., gli immobili sono integralmente classificati in zona residenziale di tipo "C1/43", "Residenziale di completamento intensiva" gli interventi possibili sono individuati dall'articolo n° 20 delle N.T.A., allegati NN° 32 e 33. L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i..

### **2.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA**

Il sottoscritto ha richiesto in data 22 Gennaio 2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Resana 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° 34, l'accesso ha avuto luogo il giorno 30 gennaio 2016.

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

- 1) Le opere di urbanizzazione e lottizzazione dell'area residenziale sono state richieste in data 27 novembre 1981, il Sindaco del Comune di Resana in data 16 marzo 1983 rilasciava la concessione edilizia n° 2586/B per l'esecuzione di tali opere, allegato n° 35.
- 2) A seguito della domanda presentata dal signor ██████████ in data 27 settembre 1988 il Sindaco del Comune di Resana in data 16 dicembre 1988 rilasciava la concessione edilizia n° 3427 protocollo n° 6472-7424 con oggetto "concessione per l'esecuzione di edificio urbano composto da quattro alloggi unifamiliari volume mc 1070", allegato n° 36.
- 3) In data 14 gennaio 1989 il signor ██████████ comunicava l'inizio dei lavori del condominio, con lettera protocollata al n° 353 il 16 gennaio 1989, allegato n° 37.
- 4) A strutture ultimate l'immobile era collaudato dall'ingegner ██████████ in data 7 maggio 1990, il collaudo era depositato al Genio Civile di Treviso in data 15 maggio 1990 al numero 4774, allegato n° 38.
- 5) Il signor ██████████ in data 20 aprile 1990 presentava al protocollo n° 2831 la domanda per l'esecuzione di una variante in corso d'opera al progetto approvato. Il Sindaco del Comune di Resana in data 14 maggio 1990 rilasciava la concessione edilizia numero 3427/A, protocollo n° 2831 ed oggetto "concessione per l'esecuzione di varianti ad un edificio residenziale composto da quattro alloggi volume mc 1070, allegato n° 39.
- 14) Il signor ██████████ al termine dei lavori richiedeva il permesso di abitabilità. Il permesso di agibilità n° 3427 era rilasciato in data 3 agosto 1990 dal Sindaco del Comune di Resana, allegato n° 40.



### **2.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie suesposte al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato, al momento del sopralluogo si è rilevato il seguente abuso edilizio un poggolo è stato chiuso con serramento metallico, ricavando così un ripostiglio.

### **2.8.4. 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 Resana, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari 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, piano casa e Piano degli Interventi, considerato che l'immobile ricade in zona residenziale di completamento si deduce la seguente valutazione.

Relativamente alla difformità indicata non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Dalle indagini effettuate l'intervento aveva già saturato l'edificabilità ammessa in quel lotto al momento della realizzazione ed altrettanto adesso perché l'indice fondiario non è variato. Ai sensi dell'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione la chiusura realizzata genera volume urbanistico, di conseguenza non c'è la conformità come prescritto dall'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'opera è stata realizzata in difformità dal permesso di costruire (concessione edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà demolire la chiusura realizzata e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta ed al ripristino delle pareti del fabbricato, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione, smaltimento e ripristini ammonta a circa € 1.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in

termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### **2.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.**

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione l'abitazione oggetto della presente perizia è locata al sig. Selimi Rezart che la occupa con la sua famiglia a seguito di contratto di locazione stipulato ai sensi della legge 431/98 articolo 2 comma 1, con decorrenza dal 01/06/2014, Canone annuo di € 4.800,00, registrato in data 10/06/2014 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna al n° 1740 serie 3T (allegato n° 48).

### **2.10.0. DIVISIBILITA'.**

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a altre suddivisioni.

### **2.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.**

#### **2.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.**

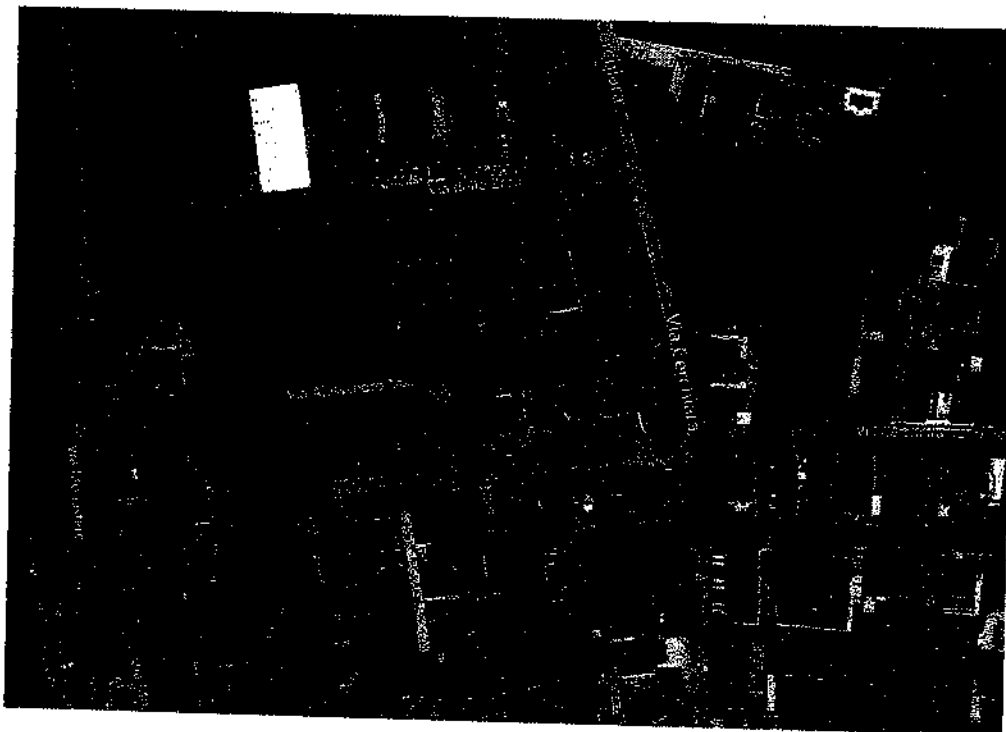
L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle

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 Resana zona in cui essi si trovano.

### **2.11.2. 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 con 3 vani (trilocale o trivano) sito in RESANA, località SAN MARCO, zona SEMICENTRALE Via Alessandro Manzoni N° 18/4 con destinazione Residenziale. Appartamento al piano Primo con accesso in condominio con altre unità, usato.



**Descrizione catastale Sezione B Foglio di Mappa 2 Part. 795 sub 7-10**

## **Descrizione generale dell'immobile**

### **Consistenza superficiaria**

**Tipo di consistenza** Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa ( $m^2$ ) 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). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, 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.

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 IV edizione a pag. 260, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

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

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

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

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	77,38	1,00	77,38
Superficie balconi	SUB	11,38	0,30	3,41
Superficie box / garage	SUG	32,71	0,50	16,36
Superficie esterna condom. S		165,00	0,05	8,25
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>309,84</b>		<b>117,08</b>

**Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	77,38	S1	1,00	77,38
	11,38	SUB	0,30	3,41
<b>Totale per piano</b>	<b>88,76</b>			<b>80,79</b>

**Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	165,00	S	0,05	8,25
<b>Totale per piano</b>	<b>165,00</b>			<b>8,25</b>

**Consistenza per il Piano Interrato -1**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	32,71	SUG	0,50	16,36
<b>Totale per piano</b>	<b>32,71</b>			<b>16,36</b>

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

**LOTTO 02-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)**

**Via ALESSANDRO MANZONI, 18/4 - 31023 - RESANA (TV)**

### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Clima	CLI	PADANO	
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	0	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assenti 1=presenti
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Parcheggi pubblici	PPU	1	0=assente 1=presente



Parcheeggi privati	PPP	1	0=assenti 1=presenti
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	0	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	0	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	0	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	0	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	0	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee second.	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	0	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	0	0=assenti 1=presenti
Tipologie immobiliari prevalenti	TIP		APPARTAMENTI
Destinazione prevalente piano terra	DPT		RESIDENZA
Destinazione prevalente piani superiori	DPS		RESIDENZA
Stato di manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max

**Distanze di riferimento**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	300,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,6	Km
Distanza dal centro città	DCR	//	m
Distanza dal centro storico	DIS	//	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	200,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	//	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	4,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	//	Km
Distanza dal negozio alimentari	DNG	750,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1.300,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	8,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	850	m

**Terreno**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Forma del lotto	FLT	3	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	32,00	m s.l.m
Tipo di terreno	TTR	ARGILLOSO	

**Servitù attive**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente

Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
----------------------	-----	---	----------------------

### Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	1	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	1	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente
Servitù di cavi per TLC	SCT	0	0=assente 1=presente
Servitù a non edificare	SNE	0	0=assente 1=presente

### Vincoli

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

**Lotto edificabile - edificato**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Profondità	PRF	28,30	m
Fronte	FRN	40,50	m
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente
Destinazione urbanistica	DUR	C1	
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,00	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Volume edificabile	VOL	1.039,00	m <sup>3</sup>
Volume edificato	VED	1.070,00	m <sup>3</sup>
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m <sup>3</sup>
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m
Altezza Massima	HMX	7,50	m
Classe acustica della zona	CLU	2	1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente industriali 6=aree esclusivamente industriali
Alberi di alto fusto	AAF	1	0=assenti 1=presenti

**Fabbricato**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
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=si
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Epoca di costruzione	ECT	1990	anno/i
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i
Pareti in aderenza	PAD	0	n.
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.
Numero di piani interrati	NPI	1	n.
Numero di unità immobiliari	NUI	4	n.
Numero di vani scala	NSC	1	n.
Numero di ascensori	NAS	0	n.
Numero di cortili	COR	1	n.
Numero di appartamenti	NUA	4	n.
Numero di uffici	NUF	0	n.
Numero di negozi o botteghe	NUG	0	n.
Numero di magazzini o depositi	NUM	0	n.
Numero di altre destinazioni	NAL	0	n.
Volume del fabbricato	VFB	1070,00	m <sup>3</sup>
Altezza massima di gronda	HMX	6,30	m
Altezza massima realizzabile	HMR	7,50	m
Classe energetica del fabbricato	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Strutture portanti verticali	STN		Laterizio
Strutture portanti orizzontali	STO		Laterocemento
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max

Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato	SAF	0	0=assente 1=presente
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=si	
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	
Giardino condominiale (comune)	GRC	1	0=assente 1=presente	

#### Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti facciate fabbricato	RIF	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti interni parti comuni	RII	1	1=min 2=med 3=max	

**Fabbricato Impianti**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari produzione PSO		0	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 domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	
Impianto condizionamento cent.	ICC	0	0=assente 1=presente	
Impianto idrico sanitario	IIF	0	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 parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	
Antenna centralizzata	ACN	1	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 Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	250,00	millesimi
Altezza utile interna	HUI	2,70	m
Vani totali	VAT	6	n.
Vani principali	VAN	3	n.
Vani accessori	LOC	3	n.
Numero di servizi igienici	SER	1	n.
Numero di balconi	NBL	3	n.
Numero di camere da letto	NLE	2,00	n.
Numero di camere singole	NLS	1,00	n.
Numero di camere doppie	NLM	1,00	n.
Numero posti letto	NPL	3	n.
Numero di cantine	CAN	0	n.
Stato di manutenzione	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono da 2 a 3 = 12.000,00
Qualità della manutenzione	QTM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Classe energetica dell'unità immobiliare	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Livello di piano	LIV	0	n.
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=si
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=si
Numero di piani interni	NPT	1	n.
Numero aperture	APE	7	n.



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

#### Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Pr. Marg. (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-

Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

#### Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Pr. Marg. (€)
Arredamento	ARD	0	0=assente 1=parziale 2=completo	-
Arredo cucina	ARC	0	0=assente 1=presente	-
Arredo bagno	ARB	0	0=assente 1=presente	-
Arredo camere	ARB	0	0=assente 1=presente	-
Armadi a muro	ARM	0	0=assenti 1=presenti	-
Cassaforte	CSS	0	0=assente 1=presente	-
Serramenti esterni	SRE		LEGNO	-
Serramenti interni	SEI		LEGNO TAMBURATO	-
Pavimenti	PAV		CERAMICA	
Pavimenti zona giorno	PZG		CERAMICA	
Pavimenti zona notte	PZN		PARQUET	

#### Impianti

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
Autoclave	ACL	1	0=assente 1=presente

Camino	CAM	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Predis. Impianto d'allarme PIA		0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	ICT	1	0=assente 1=presente
Impianto videocitofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predis. Condizionamento	PIC	0	0=assente 1=presente
Predis. all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	77,38	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	11,38	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie garage	SUG	32,71	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna condominiale	S	165,0	m <sup>2</sup>	0,05
Superficie commerciale	SUP	105,40	m <sup>2</sup>	

**Auto**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Parcheeggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente
Parcheeggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti
Numero di box o garage	BOX	1	n.
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.
Parcheeggio condominiale	PCC	0	0=assente 1=presente

**Tipologiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	0	0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile per turismo
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. Ispezionab. 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	0	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

### Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS		PROPRIETA'
Stato locativo	STL	4	0=occ.senza titolo
1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero			
Tipo di contratto	TCT		LEGGE 431/98 ART 2 COMMA 1
Canone annuo	CNN	4.800,00	€/anno
Deposito cauzionale	DPC	800,00	€
Data inizio contratto di locazione	DOL		01/06/2014 data
Stato al rogito	SLR	4	0=occ.senza titolo
1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero			
Rating del tenant (conduttore)	RTN	3	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	18/02/2016	giorno/mese/anno	-0,075
Data costruzione	DCO	1990	anno/i	-0,013

**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 02-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)****Via ALESSANDRO MANZONI, 18/4 - 31023 - RESANA (TV)****Denominazione****Classificazione** Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** RESANA**Provincia** TV**Zona** SAN MARCO**Posizione** Periferica in frazione**VALUTAZIONE** Prezzo totale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato **Tipo categoria** Usato**Proprietà** In condominio con altre unità**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Media**Tipologia edile** **Edificio** Multipiano**Indice Superficiario** **Rapporto** **Indice tipologico (%)**

Sup. commerciale (SUP) SUP/SUP 105,40/105,40 100,00

Superficie principale S1/SUP 77,38/105,40 73,42

Superficie balconi SUB/SUP 11,38/105,40 10,80

Superficie garage SUG/SUP 32,71/105,40 31,03

Superficie esterna condom. S/SUP 165,00/105,40 156,55

**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Abitazione principale
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Vendita forzata
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta

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

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

**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

**Rapporti mercantili**

<b>Rapporti mercantili superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,30
Superficie cantine	i(SUC)	0,50
Superficie mansarda	i(SUM)	0,50
Superficie box / garage autorimessa	i(SUG)	0,50
Superficie posto auto coperto	i(SPA)	0,40
Superficie posto auto scoperto	i(UPS)	0,25
Superficie esterna condominiale	i(S)	0,05
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,10
Superficie esterna pavimentata	i(SEP)	0,15
Superficie magazzini	i(SMA)	0,50

## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in RESANA (TV) - SAN MARCO, Via ALESSANDRO MANZONI, 18/4, 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 giovedì 18/02/2016.

## COMPARABILI

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

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - SAN MARCO - Via DELLO ZERO - RESANA (TV) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	83,42 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	26/01/2016
<b>Prezzo richiesto</b>	75.000,00 €



**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - SAN MARCO - Via LUIGI CADORNA, 38  
- RESANA (TV) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	97,28 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	20/05/2013
<b>Prezzo</b>	115.000,00 €

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - SAN MARCO - Via LUIGI CADORNA, 38  
- RESANA (TV) - Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	130,75 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	07/10/2015
<b>Prezzo</b>	131.744,67 €

Si è rilevato inoltre il seguente immobile non utilizzato come comparabile nella valutazione perché produceva una divergenza superiore a quella massima ammessa.

**Abitazione - 3 vani (trilocale o trivano) - SAN MARCO - Via MUSONCELLO – RESANA (TV) -**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Abitazione
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	146,71 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	00,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	09/05/2013
<b>Prezzo</b>	210.000,00 €

Oltre a altri tre 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.

#### **NOTA**

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.

## MARKET COMPARISON APPROACH

### Determinazione del valore mediante il procedimento MCA.

#### Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Data costruzione (DCO): La data della costruzione è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nel valutare il decremento per vetustà i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: anno/i;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie 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: m<sup>2</sup>;
- Superficie mansarda (SUM): La superficie mansarda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie esterna condominiale (S): La superficie esterna condominiale è una caratteristica che

misura la quantità di area comune a disposizione dell'unità immobiliare, contiene l'area di sedime del condominio e tutte le aree esterne comunque comuni: giardino, cortile, tettoie, etc.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie esterna pavimentata (SEP): La superficie esterna pavimentata è una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a zona pavimentata. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- 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 nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare.

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

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione	2

	ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	
Minimo	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

### Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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

### Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	75.000,00	115.000,00	131.744,67	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/01/2016	20/05/2013	07/10/2015	18/02/2016
Data costruzione (DCO) anno/i	2003	2001	2001	1990
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	40,5	50,9	80,6	77,4
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	3,0	3,4	0,0	11,4
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	0,0	11,3	0,0	0,0
Superficie mansarda (SUM) m <sup>2</sup>	45,8	47,5	0,0	0,0
Superficie garage (SUG) m <sup>2</sup>	29,1	22,4	49,4	32,7
Superficie esterna condominiale (S) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	165,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	37,0	0,0
Superficie esterna pavimentata (SEP) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	145,0	0,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	3	3	3	2

1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono

### **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

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 (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:  $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

$$p_A(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 83,42 = 899,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 115.000,00 * 1,00 / 97,28 = 1.182,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 131.744,67 * 1,00 / 130,75 = 1.007,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.182,15 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio massimo Superficie principale = 899,06 €/m<sup>2</sup>

### **Analisi prezzi marginali**

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

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. Il saggio di variazione mensile è derivato dall'analisi dal saggio di variazione annuale.  $[i(\text{DAT})] = -0,075$  saggio di variazione annuale dei prezzi. Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 75.000,00 * (-0,075) / 12 = 468,75 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 115.000,00 * (-0,075) / 12 = 718,75 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 131.744,67 * (-0,075) / 12 = 823,40 \text{ €/mese}$$

### **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.

$$[i(\text{DCO})] = -0,013 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 75.000,00 * (-0,013) = 975,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 115.000,00 * (-0,013) = 1.495,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 131.744,67 * (-0,013) = 1.712,68 \text{ €/anno}$$

### **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:

$$p_A(\text{S1}) = 899,06 * 1,00 = 899,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 899,06 * 1,00 = 899,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 899,06 * 1,00 = 899,06 \text{ €/m}^2$$

### **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  $[i(\text{SUB})]$ .

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUB}) = 899,06 \cdot 0,30 = 269,72 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUB}) = 899,06 \cdot 0,30 = 269,72 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 899,06 \cdot 0,30 = 269,72 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUM}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUM}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUM}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$



### **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:

$$p_A(\text{SUG}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 899,06 \cdot 0,50 = 449,53 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna condominiale (S)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S}) = 0,05 \cdot 899,06 = 44,95 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S}) = 0,05 \cdot 899,06 = 44,95 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S}) = 0,05 \cdot 899,06 = 44,95 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (Se) = 899,06 * 0,10 = 89,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (Se) = 899,06 * 0,10 = 89,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (Se) = 899,06 * 0,10 = 89,91 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna pavimentata (SEP)**

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

$$[i(SEP)] = 0,15 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (SEP) = 899,06 * 0,15 = 134,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (SEP) = 899,06 * 0,15 = 134,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (SEP) = 899,06 * 0,15 = 134,86 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Stato manutenzione unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(STM)$  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 (€) $[i(STM)]$ Stima**

2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	12.000,00	Computo
--------------	-------------------------	-----------	---------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A \text{ (STM)} = 12.000,00 \text{ €}$$

$$p_B \text{ (STM)} = 12.000,00 \text{ €}$$

$$p_C \text{ (STM)} = 12.000,00 \text{ €}$$

#### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	468,75	718,75	823,40
Data costruzione (DCO) €	975,00	1.495,00	1.712,68
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	899,06	899,06	899,06
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	269,72	269,72	269,72
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	449,53	449,53	449,53
Superficie mansarda (SUM) €/m <sup>2</sup>	449,53	449,53	449,53
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	449,53	449,53	449,53
Superficie esterna condominiale (S)	44,95	44,95	44,95
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	89,91	89,91	89,91
Superficie esterna pavimentata (SEP) €/m <sup>2</sup>	134,86	134,86	134,86
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00

## 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, ...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		<b>75.000,00</b>		<b>115.000,00</b>		<b>131.744,67</b>
Data (DAT)	(0-1)	-468,75	(0-33)	-23.718,75	(0-4)	-3.293,62
Data costruzione (DCO)	(1990-2003)	-12.675,00	(1990-2001)	-16.445,00	(1990-2001)	-18.839,49
Superficie principale (S1)	(77,4-40,5)	33.175,31	(77,4-50,9)	23.825,09	(77,4-80,6)	-2.876,99
Superficie balconi (SUB)	(11,4-3,0)	2.265,65	(11,4-3,4)	2.157,76	(11,4-0,0)	3.074,81
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-11,3)	-5.079,69	(0,0-0,0)	0,00
Superficie mansarda (SUM)	(0,0-45,8)	-20.588,47	(0,0-47,5)	-21.352,68	(0,0-0,0)	0,00
Superficie garage (SUG)	(32,7-29,1)	1.618,31	(32,7-22,4)	4.630,16	(32,7-49,4)	-7.507,15
Superficie esterna cond. (S)	(165,0-0,0)	7.416,75	(165,0-0,0)	7.416,75	(165,0-0,0)	7.416,75
Superficie esterna escl (Se)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-37,0)	-3.326,67
Superficie est pavim (SEP)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-145,0)	-19.554,70
Stato manutenzione (STM)	(2-3)	-12.000,00	(2-3)	-12.000,00	(2-3)	-12.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>73.743,80</b>		<b>74.433,65</b>		<b>74.837,64</b>

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

Nel caso in esame è pari al

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(74.837,64 - 73.743,80) * 100] / 73.743,80 = 1,48\% < 5\%$$

#### **Sintesi di stima**

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

Tale valore è uguale a  $(73.743,80 + 74.433,65 + 74.837,64) / 3 = 74.338,36$  €

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 € 705,30.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 74.338,36.**

In conclusione il valore di mercato **alla data di stima del 16/02/2016** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach **al lordo delle detrazioni per difformità** è pari a **€ 74.338,36, che si arrotonda a € 74.300,00 (settantaquattromilatrecento/00).**

### 2.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 74.338,36
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 360,00
ARROTONDAMENTO	€ 478,36
TOTALE DETRAZIONI	€ 1.838,36
VALORE RESIDUO	€ 72.500,00

#### CONCLUSIONI

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 1.838,36.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 1.838,36.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 687,86.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 18/02/2016 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 72.500,00 (in lettere Euro settattantaduemilacinquecento/00).

## 2.12.0. 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 a 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 almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

### DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di Mercato definito in perizia =

Prezzo di Mercato	€	74.338,36
Rendita catastale	€	419,78
Valore catastale	€	52.892,28
Reddito presunto mensile	€	400,00
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)		1,00
Rilancio d'asta minimo	€	1.000,00
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore		5%

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta	Differenze	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 1,0% del prezzo.	€ 1.486,77	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 1.486,77	€ - 0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 2.230,15	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 2.230,15 -3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 4 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 1.600,00	€ 1.600,00 2,15%
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.	€ 3.716,92	€ 3.716,92 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 4% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 2.973,53	€ 2.973,53 4,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 1.000,00	€ 1.000,00 1,35%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo - vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 7.433,84	€ 7.433,84 10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 1.486,77	€ 1.486,77 2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 15.980,90 21%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata			€ 58.357,45	

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 74.338,36
VALORE A BASE D'ASTA	€ 58.357,45
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 360,00
ARROTONDAMENTO	€ 97,45
TOTALE DETRAZIONI	€ 1.457,45
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 56.900,00

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 1.457,45.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 1.457,45.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 539,85.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 56.900,00 (in lettere Euro cinquantaseimilanovecento/00).





### **3.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO TERZO**

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel comune di Mogliano Veneto in Via Zero Branco, n° 100.

Latitudine 45° 35' 29,5155" Longitudine 12° 12' 5,2968".

Trattasi di un'abitazione distribuita su due piani, terra e primo con magazzino e legnaia sul retro al piano terra con area ad uso esclusivo (allegato N° 49).

Il bene è raggiungibile tramite accesso diretto dalla corte comune mappale n° 30 alla Strada Provinciale n° 65 "Di Zero" Via Zero Branco che conduce verso Ovest al paese di Zero Branco e verso Est alla Strada Statale n° 13, da qui verso sud a Mogliano Veneto e verso nord a Treviso.

È situato in zona pianeggiante in aperta campagna, dista circa 3000 m dal paese di Zero Branco e circa 4300 m dal centro Mogliano Veneto città dove ci sono tutti i servizi primari, i principali trasporti transitano in Via Zero Branco (allegato N° 50).

#### **3.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione A, Foglio di Mappa N° 3, Mappale N° 27;

Sub. 3 – Via Zero Branco, n° 98 area urbana di 174 m<sup>2</sup>;

Sub. 4 – Via Zero Branco, n° 98 piano T-1 Categoria A/3 - Cl. 1 - Vani 7,5 - R.C. € 348,61.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 51-52-53).

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare al Mn 30 di m<sup>2</sup> 508 corte comune ai Mn 27, 28, 29, 31, 32, 33 e 394 tutti nel foglio 3°.

Il mappale N. 27 E. U. di m<sup>2</sup> 284 Area di Enti Urbani e Promiscui, costituisce l'area coperta e scoperta del fabbricato, il mappale N. 27 deriva dall'unificazione del Mn 27 di m<sup>2</sup> 72 e del Mn 263 di m<sup>2</sup> 212 effettuata con modello 3 SPC.

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Mogliano Veneto, Catasto dei Fabbricati contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi dovute principalmente alla presenza del fabbricato abusivo, alla mancanza del poggiolo ed al sottoscala, inoltre ci sono delle difformità nelle ripartizioni interne e nelle forature. E' necessario per l'aggiudicatario presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di € 2.500,00.

### **3.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

Il fabbricato 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 lotto confina da Sud e poi in senso orario con: Mn 30 corte comune, mappali nn. 18-207-653-28 allegato N° 52.

### **3.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, non presenta servitù passive espresse.

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

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

Catastralmente intestata a:

- 

Proprietario per l'intero a seguito dei seguenti atti:

- Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 26 Luglio 2000 n° 82998 di Repertorio, n° 17070 di Raccolta del notaio dr. Paolo Mammucari, Notaio in Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 03/08/2000, al n° 6550/V e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 Luglio 2000 Registro Generale n° 29700 e Registro Particolare n° 20736 (allegato n° 66).

### **3.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.**

Il sottoscritto esperiva le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 01 Gennaio 1996 (allegati n° 64-65).

Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati dal n° 67 al n° 68).

### 3.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
08.01.16	560	374	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 12 novembre 2015, n° 218/2015 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]	Sezione A Fg. 3 MN 27 Sub 3-4		
					PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]

### 3.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
31.07.00	29702	5566	Ipoteca volontaria atto del 26/07/2000 Rep. n. 82999 del dr. PAOLO MAMMUCARI, notaio in MOGLIANO VENETO (TV)	BANCA CREDITO COOPERATIVO DI PREGANZIOL E S. CRISTINA DI QUINTO (TREVISO) SCARL con sede a PREGANZIOL (TV) c.f. 00176640266	LIRE 200.000.000	LIRE 100.000.000	Sezione A Fg. 3 MN 27 Sub 3-4		
							PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]
<p>Comunicazione n. 4487 del 20/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/08/2010. Cancellazione totale eseguita in data 13/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</p>									

### 3.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

### **3.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un alloggio unifamiliare distribuito su due piani fuori terra, con magazzino e legnaia sul retro al piano terra oltre all'area ad uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 284, come indicato nelle allegate planimetrie catastali e nel rilievo (allegati n° 53 e n° 54, ha accesso diretto accesso diretto dalla corte comune. È un'abitazione costruita in epoca remota ristrutturata ed ampliata nel 1979, mentre il magazzino è stato costruito nel 1963. Il fabbricato è utilizzabile anche se è privo del certificato di agibilità, ha un grado di finitura appena sufficiente.

#### **3.7.1. DIMENSIONI**

L'abitazione sistemata in due piani, ha una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 79,66 circa al piano terra e di m<sup>2</sup> 65,66 circa al piano primo ed un poggiolo di m<sup>2</sup> 11,75 circa, al piano terra esiste anche un magazzino-deposito di m<sup>2</sup> 37,49 circa ed un magazzino abusivo posto a confine con SEL di m<sup>2</sup> 13,24 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m<sup>2</sup> 167,59. Il piano terra presenta un'altezza di m 2,74, mentre il piano primo è alto m 2,80. L'alloggio in oggetto è così costituito: al piano terra vi sono i seguenti vani: cucina-pranzo con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 19,55, ingresso di m<sup>2</sup> 6,00, soggiorno di m<sup>2</sup> 15,63, anti di m<sup>2</sup> 4,46, wc di m<sup>2</sup> 3,23, cantina di m<sup>2</sup> 2,59 e centrale termica-lavanderia di m<sup>2</sup> 11,60, al piano primo vi sono i seguenti vani: un corridoio di m<sup>2</sup> 9,87 una camera di m<sup>2</sup> 15,63, un'altra camera di m<sup>2</sup> 9,33, uno studiolo di m<sup>2</sup> 8,56 ed un bagno di m<sup>2</sup> 6,61.

Il magazzino ha una superficie interna netta SIN di m<sup>2</sup> 21,37 ed il deposito di m<sup>2</sup> 9,96.

### 3.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

**Strutture verticali:** le strutture verticali, presumibilmente, sono in bimattoni dello spessore di cm 30 circa, i divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili intonacati e tinteggiati.

**Solai:** i solai sono del tipo in laterocemento tipo Bausta, poggianti su travi in c.a. 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 del piano primo, formando una copertura a falde inclinate, con manto di copertura in tegole e lattoneria in lamiera preverniciata.

**Scale:** la scala interna che dal piano terra conduce al piano primo è rivestita in marmo con ringhiera e corrimano in legno.

**Pavimenti:** i pavimenti sono in ceramica in tutti i locali.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con lastra di marmo di esile spessore.

**Rivestimenti:** le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I rivestimenti interni nei bagni sono in ceramica. Le pareti esterne sono intonacate ma non tinteggiate.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con vetrocamera, sono protetti esternamente con avvolgibili in PVC, nella lavanderia c'è un oscurio in legno. Le finestre del vano scala e della cantinetta sono in alluminio anodizzato. La porta al piano primo che conduce al poggiolo e la porta d'ingresso che è realizzata in legno con un'anta lavorata a quadrotti e un'anta vetrata sono dotate di serramento esterno in alluminio anodizzato con vetro singolo. Le porte interne sono tutte in legno tinteggiato. La porta della centrale termica è in metallo.

**Accessibilità handicappati:** L'alloggio risponde parzialmente ai criteri di accessibilità.

Il piano terra risulta parzialmente adattabile all'accessibilità dell'eventuale handicappato, è necessario modificare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari, mentre il piano primo risulta inaccessibile per la presenza di una ripida scala priva della larghezza per installare un servoscala.

**PERTINENZA:** il magazzino e la legnaia posti esternamente hanno la muratura realizzata in blocchi di calcestruzzo intonacata nelle pareti est e sud, il solaio di copertura è a terrazza dotato di guaina bituminosa che presenta segni di degrado, infatti all'interno vi sono notevoli infiltrazioni di acque meteoriche. Il pavimento nel magazzino è in ceramica, mentre nella legnaia è in calcestruzzo. La porta d'ingresso principale è in legno, le altre due sono in ferro, le finestre sono una in legno l'altra è in ferro.

**SUPERFETTAZIONE:** nell'angolo Nord est della proprietà è installata una baracca che confina su tre lati con proprietà di terzi pertanto di difficile sanabilità. La struttura è in metallo il tamponamento in lastre di fibrocemento a matrice friabile la copertura in lamiera zincata o ondulina in vetroresina. Ha le seguenti dimensioni di m 4,40 x 3,01 con altezza minima cm 194 e massima cm 210.

### 3.7.3. IMPIANTI

**Impianti:** gli impianti, presumibilmente, non sono conformi alle norme attuali, vista l'epoca costruttiva dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Al piano terra e primo i corpi scaldanti sono termosifoni, la caldaia della ditta Ariston modello Genus 27BFFI Plus della potenza di 29,80 kW funzionante a GPL, è posta in un vano autonomo, produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità. Per incrementare il riscaldamento al piano terra è installata una stufa della Thermorossi funzionante a pellet.



L'impianto idrosanitario è funzionante e fornito di acqua dall'acquedotto gestito dalla società "VERITAS", con sede in Santa Croce 489 30135 Venezia (VE).

L'impianto elettrico è dotato d'interruttore magnetotermico non è provvisto di certificato di conformità, il collegamento al contatore è effettuato con dei morsetti, è da verificare se l'impianto è totalmente adeguato alla normativa odierna.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite raccolta in vasche perdenti da adeguare alle norme vigenti attualmente.

Sono installati anche gli impianti tv e telefonico, è installato anche un impianto di condizionamento con due split.

**Bagni:** Il bagno al piano terra ha i seguenti accessori: lavabo, doccia, water e bidè.

Il bagno al piano primo ha i seguenti accessori: lavabo, water, bidè e vasca.

L'attacco per la lavatrice con il lavatoio oltre alla doccia sono posti nel locale retrostante adibito a centrale termica e lavanderia.

#### **3.7.4. 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 Mogliano Veneto, 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 questa documentazione, come nel libero mercato, si è proceduto a far redigere ad un tecnico abilitato l'Attestato di Prestazione Energetica. Dall'Attestato di Prestazione Energetica emerge che l'abitazione è un edificio in classe F con una prestazione energetica globale di 227,20 kWh/mq anno,

l'Attestato di Prestazione Energetica è il n° 24340/2016, trasmesso alla Regione Veneto in data 07/03/2016, allegato n° 63.

### 3.7.5. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in sufficiente stato di conservazione, potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale ed una pulizia di fondo, l'entità dei lavori è indicata a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo.

LAVORI DI MANUTENZIONE			
N°	TIPOLOGIA	QUANTITA'	P.UNIT. TOTALE
1	Lavabo normale in porcellana vetrificata, cm. 66x48 di colore bianco, rubinetteria cromata, miscelatore 3 fori, scarico automatico, completo di sifone con piletta, prese sottolavabo e mensole.	1,00	€ 506,63 € 506,63
2	Bidet sospeso in porcellana vetrificata di colore bianco, senza foro doccia, rubinetteria cromata, miscelatore 3 fori, scarico automatico, completo di sifone con piletta, prese e mensole.	1,00	€ 603,75 € 603,75
3	Vaso sospeso in porcellana vetrificata, scarico a pavimento, di colore bianco, completo di cassetta incasso con placca, sifone, tubo di cacciata da incasso ed accessori.	1,00	€ 717,22 € 717,22
4	Vasca da bagno in acrilico, cm. 170x70 di colore bianco, completa di rubinetteria cromata gruppo monocomando incasso con doccia e dischi ceramici, erogazione t/p, sifone, scarico automatico e troppo pieno.	1,00	€ 759,72 € 759,72
5	Verifica impianti	1,00	€ 1.800,00 € 1.800,00
6	Manutenzione periodica annuale della caldaia murale tipo C (camera stagna) funzionante a gas fino a 35 kw.	1,00	€ 134,82 € 134,82
7	Analisi di combustione secondo UNI 10389 eseguita durante la manutenzione periodica, senza la taratura della portata, compreso la compilazione degli allegati F/G e trascrizione nel libretto d'impianto, compreso il rilascio dello stesso.	1,00	€ 64,20 € 64,20
8	Lievo della guaina esistente, pulizia del fondo e smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti.	1,00	€ 500,00 € 500,00
9	Primer di adesione per membrana bituminosa Mano di primer di adesione costituito da vernice bituminosa per impregnazione a freddo, stesa a rullo per un consumo di 250 - 300 gr/m <sup>2</sup> , dotata delle seguenti caratteristiche tecniche: Massa volumica : 0,89 g/cm <sup>3</sup> infiammabilità Pensky Martens :22-28 °C Residuo secco : 52 ± 2 % Viscosità (ASTM 2256-69) a 25° C 45 mPa.S Tempo di asciugatura a 20° C : 3 ore	50,60	€ 3,01 € 152,34

10	Membrana bituminosa modificata con resine APAO ardesiata applicata a fiamma. Membrana bitume polimero elastoplastomerico, costituita da bitume distillato adattivato con poli-alfa-olefine amorfe (APAO), armato con un composito TNT di poliestere da filo continuo e fibre di vetro, impurescibile e di elevata stabilità dimensionale, autoprotetta sulla faccia superiore con graniglia di ardesia naturale, applicata mediante rinvenimento a fiamma della faccia inferiore, con le sovrapposizioni sigillate e dotata delle seguenti caratteristiche: - Resistenza alla trazione 900/650 N/50 mm (EN 12311-1) - Allungamento alla traz. 40/45% (EN 12311-1)	50,60 €	20,29 €	1.026,70
11	Rimaneggio di tetti, compresa la pulizia rimozione e ricollocamento in opera delle tegole, ricopertura a filo gronda, l'allontanamento dei materiali di rifiuto e la posa dei colmi e dei dorsi di gronda con malta bastarda:	15,81 €	33,54 €	530,19
12	Fornitura e posa in opera di canali di gronda in lamiera verniciata spessore 6/10, sviluppo cm 50, compreso supporti interni, lievo e smaltimento dell'esistente.	5,50 €	63,25 €	347,88
13	Tubo pluviale: fornitura e posa in opera di tubi pluviali ø 10 in lamiera zincata 6/10. Pezzi speciali valutati m 1.00. Compreso supporti, lievo e smaltimento dell'esistente.	4,00 €	66,92 €	267,67
14	Verniciatura serramenti esterni in legno con vernice trasparente a due mani previa pulizia della vernice esistente, applicazione di impregnante di fondo, ecc.	3,78 €	30,82 €	116,48
15	Verniciatura di opere in ferro con una mano di antiruggine, esclusi ponteggi, compreso preparazione del fondo.	7,02 €	20,80 €	145,99
16	Sostituzione avvolgibili in materiale plastico (Kg 6/mq) con rinforzi, completi di accessori standard dim. foro mm 1500 x 1500 per minimi di fatturazione m² 1,75, compresa la posa in opera e lo smontaggio ed avio in discarica degli esistenti.	5,00 €	236,56 €	1.182,78
17	Trattamento sterilizzante fungicida a una mano su intonaci con materiale a norma di legge.	113,30 €	3,57 €	404,16
18	Pitturazione interna con idropittura lavabile a due mani a pennello.	113,30 €	6,31 €	715,16
19	Arrotondamento			€ 24,31
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.000,00</b>

### 3.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m<sup>2</sup> 284 catastali, costituita dal giardino. L'area è recintata a confine con altre proprietà, la recinzione è costituita da rete metallica su zoccolo in muratura. Porzione dell'area è pavimentata ghiaia mentre l'area residua è adibita a orto. A Nord del fabbricato è interrato un bombolone del GPL che fornisce tre unità immobiliari, tutti i tre contatori sono fissati sulla parete della lavanderia.

### **3.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.**

#### **3.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Mogliano Veneto.

- Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato adottato, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il 23 gennaio 2014 con deliberazione n° 3 del Consiglio Comunale.
- Lo strumento urbanistico operante è il piano regolatore generale, vigente in seguito all'approvazione con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n° 317 del 27 gennaio 1993, la variante parziale al PRG n° 21 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 67 del 29 settembre 2000, la Variante Tecnica n° 84 al P.R.G. vigente ai sensi dell'articolo 48 legge regionale n° 11/2004 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 10 aprile 2012 e la Determina Dirigenziale n° 623 del 13 novembre 2014 di correzione degli errori materiali.

Secondo lo strumento urbanistico vigente PRG, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili sono integralmente classificati in zona agricola di tipo "Z.T.O. E3: produttiva agricola ad elevato frazionamento fondiario", gli interventi possibili sono individuati dagli articoli n° 23 e 26 delle N.T.A, l'immobile è interessato parzialmente da fascia di rispetto stradale, allegati n° 56-57.

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

#### **3.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA**

Il sottoscritto ha richiesto in data 22 Gennaio 2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di

Mogliano Veneto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata, degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 58, l'accesso ha avuto luogo il giorno 28 gennaio 2016.

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

- 1) A seguito della domanda presentata dal signor ██████████ in data 22 settembre 1978 l'assessore delegato all'urbanistica del Comune di Mogliano Veneto in data 25 ottobre 1978 rilasciava la concessione edilizia n° 216 pratica n° 128/78/9655/78 con oggetto "Ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione", allegato n° 59.
- 2) In data 02 aprile 1979 il signor ██████████ comunicava l'inizio dei lavori, con lettera protocollata il giorno 02 aprile 1979 al numero 3353, allegato n° 60.
- 3) Il signor ██████████ in data 28 marzo 1986 presentava al protocollo n° 6066 domanda di concessione in sanatoria n° 666 ai sensi della legge n° 47/1985, con la dichiarazione dell'epoca di costruzione dei manufatti, allegato n° 61.
- 4) L'assessore delegato all'urbanistica del Comune di Mogliano Veneto in data settembre 1992 rilasciava la concessione edilizia in sanatoria relativa alla domanda n° 666 protocollo n° 6066, allegato n° 62.

### **3.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie suesposte al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato, al momento del sopralluogo si sono rilevati gli abusi edilizi sottoelencati:

- a) Le due pratiche edilizie non sono state concluse con la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità.
- b) Il fabbricato autorizzato è stato realizzato con difformità planimetriche, presenta un incremento della superficie coperta di  $m^2 0,97$  e del volume di  $m^3 5,67$ , questi aumenti sono inferiori del 2% dell'autorizzato, oltre a difformità prospettiche, nella suddivisione interna ed il ricavo nel sottoscala di una piccola cantinetta della superficie di  $m^2 2,59$  senza aumento del volume urbanistico.
- c) Il magazzino è stato realizzato in difformità da quanto sanato alzando la copertura della falda inclinata mediamente di cm 4,5, inoltre è stato modificato il portone sostituito da una porta inoltre è più largo di cm 3, con un incremento di superficie di  $m^2 0,26$  ed un aumento volumetrico di  $m^3 2,35$ , questo aumento di volume è superiore del 2% dell'autorizzato.
- d) Nell'angolo Nord est dell'area è installata una baracca che confina su tre lati con proprietà di terzi pertanto di difficile sanabilità. La struttura è in metallo, il tamponamento in lastre di fibrocemento a matrice friabile e la copertura in lamiera zincata o ondulina in vetroresina. Ha le seguenti dimensioni di m 4,40 x 3,01 con altezza minima cm 194 e massima cm 210 con SEL di  $m^2 13,24$  circa.

#### **3.8.4. 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 Mogliano Veneto, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari 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, piano casa e Piano Regolatore, considerato che l'immobile ricade in zona agricola si deduce la seguente valutazione.

La difformità di cui al punto b) probabilmente può essere sanata. L'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici e la richiesta di agibilità. L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti di segreteria, marche da bollo, oneri di urbanizzazione e quant'altro necessario, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 5.500,00.

Relativamente alla difformità di cui al punto c) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Dalle indagini effettuate al momento della presentazione della domanda l'intervento aveva già saturato l'edificabilità ammessa in quel lotto, pertanto non c'è la doppia conformità come prescritto dall'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'opera è stata realizzata in difformità dal permesso di costruire (licenza edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 06 giugno 2001

n° 380 è assoggettata al pagamento, a titolo di sanzione, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità, per un importo presunto di € 1.226,47 oltre spese tecniche, oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria e marche da bollo. L'importo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 5.000,00.

**CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.34 D.P.R. n° 380/01  
PER LE OPERE ABUSIVE DI CARATTERE ABITATIVO**

A) Superficie convenzionale (art. 13 L. 392/78)

Superficie abitazione al netto dei muri perimetrali e di quelli interni :

abitazione oltre i mq. 70	mq. <u>0,91</u> x 1,00	<u>0,91</u>
abitazione tra i mq. 46 e mq. 70	mq. _____ x 1,10	<u>0,00</u>
abitazione inferiore a mq. 46	mq. _____ x 1,20	<u>0,00</u>
autorimessa singola (sup. netta)	mq. _____ x 50%	<u>0,00</u>
posto macchina comune	mq. _____ x 20%	<u>0,00</u>
balconi - terrazze - cantine accessori (sup. netta)	mq. _____ x 25%	<u>0,00</u>
superficie scoperta in godimento esclusivo	mq. _____ x 15%	<u>0,00</u>
verde condominiale (quota millesimale)	mq. _____ x 10%	<u>0,00</u>
<b>Totale superficie convenzionale</b>	mq. _____	<b><u>0,91</u></b>

B) Costo base (artt. 14 et 22 L. 392/78)

per le opere abusivamente realizzate ai sensi dell' art. 34 D.P.R. n° 380/01

ANNO 1963	LIRE	250000	€	129,11
Variazione degli indici nazionali				10,261
ANNO 2016			€	<u>1.324,84</u>

C) Coefficienti correttivi del costo base (art. 15 L. 392/78)

1) Tipologia (art. 16 L. 392/78)

A/1 abitazione signorile	<input type="checkbox"/> (2,00)	<u>0,00</u>
A/2 abitazione civile	<input type="checkbox"/> (1,25)	<u>0,00</u>
A/3 abitazione economica	<input checked="" type="checkbox"/> (1,05)	<u>1,05</u>
A/4 abitazione popolare	<input type="checkbox"/> (0,80)	<u>0,00</u>
A/5 abitazione ultra - popolare	<input type="checkbox"/> (0,50)	<u>0,00</u>
A/6 abitazione rurale	<input type="checkbox"/> (0,70)	<u>0,00</u>
A/7 abitazione in villini	<input type="checkbox"/> (1,40)	<u>0,00</u>

2) Classe demografica del Comune in cui si trova l'unità immobiliare (art. 17 L. 392/78)

popolazione superiore a 10.000 abitanti	<input checked="" type="checkbox"/> (0,90)	<u>0,90</u>
---	--	-------------



## 3) Ubicazione (art. 18 L. 392/78)

zona agricola	<input checked="" type="checkbox"/> (0.85)	0,85
zona centro edificato	<input type="checkbox"/> (1.00)	0,00
zona centro storico	<input type="checkbox"/> (1.10)	0,00

## 4) Livello di piano (art. 19 L. 392/78)

seminterrato	<input type="checkbox"/> (0.80)	0,00
terreno	<input checked="" type="checkbox"/> (0.90)	0,90
dal 1° al 3° con o senza ascensore	<input type="checkbox"/> (1.00)	0,00
dal 4° all'ultimo con ascensore	<input type="checkbox"/> (1.00)	0,00
dal 4° all'ultimo senza ascensore	<input type="checkbox"/> (0.95)	0,00
attico con ascensore	<input type="checkbox"/> (1.20)	0,00
attico senza ascensore	<input type="checkbox"/> (1.10)	0,00

## 5) Vetustà (art. 20 L. 392/78)

dal 1° al 5° anno (*)	<input type="checkbox"/>	0,000
dal 6° al 20° anno (*) ogni anno 1 %	<input type="checkbox"/>	0,000
dal 21° al 50° anno (*) ogni anno 0.50%	<input checked="" type="checkbox"/> 50	0,700

n° anni

D) Costo unitario di produzione

Costo base	€/mq	1324,84
Costo unitario di produzione (costo base x prodotto dei coeff. di correzione)	€/mq	670,43

E) Riepilogo e calcolo della sanzione

superficie convenzionale (A)	mq.	0,91
costo unitario di produzione (D)	€/mq	670,43
valore locativo dell'unità imm.re (AxD)	€	613,24
Totale sanzione	€	1.226,47

Relativamente alla difformità di cui al punto d) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Ai sensi dell'articolo 9 delle Norme Tecniche di attuazione la modifica realizzata della copertura genera volume urbanistico "E' il volume del solido emergente dal terreno."

Dalle indagini effettuate l'intervento non è ammissibile perché a ridosso di proprietà di terzi ed i fabbricati esistenti avevano già saturato l'edificabilità ammessa in quel lotto di conseguenza non c'è la doppia conformità come prescritto dall'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'opera è stata realizzata in assenza del permesso di costruire (concessione edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione può avvenire senza pregiudizio degli altri fabbricati. L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà demolire la baracca realizzata e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione, smaltimento in discarica autorizzata ammonta a circa € 4.000,00.

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANZIONE PER CILA IN SANATORIA ABITAZIONE	€ 1.000,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 4.500,00
SANZIONE PER AMPLIAMENTO ABUSIVO MAGAZZINO	€ 1.226,47
PRATICA EDILIZIA	€ 3.500,00
DEMOLIZIONE DELLA BARACCA	€ 4.000,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.500,00
ARROTONDAMENTO	€ 273,53
<b>TOTALE</b>	<b>€ 17.000,00</b>

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche 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.

### **3.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.**

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione l'abitazione oggetto della presente perizia è occupata dai signori [REDACTED] con la sua famiglia.

### **3.10.0. DIVISIBILITA'.**

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

### **3.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.**

#### **3.11.1. 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 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 Mogliano Veneto zona in cui essi si trovano.

#### **3.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE**

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come Abitazione Unifamiliare con 5 vani (pentalocale o pentavano) sito in MOGLIANO VENETO, località BORGHO MESTRE, zona PERIFERICA Via ZERO BRANCO N° 100 con destinazione Residenziale.

Immobile cielo terra in proprietà esclusiva, usato.



**Descrizione catastale Sezione A Foglio di Mappa 3 Part. 27 sub 3-4****Descrizione generale dell'immobile****Consistenza superficiaria**

**Tipo di consistenza** Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, 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.

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 IV edizione a pag. 260, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Neella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

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

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

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

**Riassunto consistenza****Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	145,32	1,00	145,32
Superficie balconi	SUB	11,75	0,30	3,53
Superficie magazzini	SMA	37,49	0,50	18,75
Superficie lotto	SUL	284,00	0,05	14,20
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>478,56</b>		<b>181,79</b>

**Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	79,66	S1	1,00	79,66
	37,49	SUM	0,50	18,75
	284,00	SUL	0,05	14,20
<b>Totale per piano</b>	<b>401,56</b>			<b>112,61</b>

**Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	65,66	S1	1,00	65,66
	11,75	SUB	0,30	3,53
<b>Totale per piano</b>	<b>77,41</b>			<b>69,19</b>

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

**LOTTO 03 - ABITAZIONE Unifamiliare – 5vani**

**Via ZERO BRANCO, 100 - 31021 – MOGLIANO VENETO (TV)**

### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Clima	CLI	PADANO	
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=si
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	0	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assenti 1=presenti
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente



Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assenti 1=presenti
Asili nido e materne	SNI	0	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	0	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	0	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	0	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	0	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	0	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee second.	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	0	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	0	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	0	0=assenti 1=presenti
Tipologie immobiliari prevalenti	TIP		ABITAZIONI UNIFAMILIARI
Destinazione prevalente piano terra	DPT		RESIDENZA
Destinazione prevalente piani superiori	DPS		RESIDENZA
Stato di manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

**Distanze di riferimento**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	1.700,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	5,0	Km
Distanza dal centro città	DCR	5.000,00	m
Distanza dal centro storico	DIS	5.000,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	300,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	5,50	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	5,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	15,00	Km
Distanza dal negozio alimentari	DNG	1.800,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	15,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	1.700,00	m

**Servitù attive**

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

**Servitù passive**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Servitù di acquedotto	SCQ	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente

Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente
Servitù di cavi per TLC	SCT	0	0=assente 1=presente
Servitù a non edificare	SNE	0	0=assente 1=presente

### Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale e archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Uso 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
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Fronte	FRN	0,00	m
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente

Destinazione urbanistica	DUR	E3	
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Volume edificabile	VOL	//,00	m <sup>3</sup>
Volume edificato	VED	946,48	m <sup>3</sup>
Distanza dai confini di proprietà	DCP	10,00	m
Altezza Massima	HMX	6,50	m
Distanza dalle strade	DS	20,00	m
Rapporto di copertura	Rc	//	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Classe acustica della zona	CLU	3	1=area-protetta
2=area-residenziale	3=area-mista		4=area-intensa-attività
5=aree-prevalentemente industriali		6=aree esclusivamente industriali	
Alberi di alto fusto	AAF	0	0=assenti 1=presenti

### Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	1979	anno/i	

Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i
Pareti in aderenza	PAD	1	n.
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.
Numero di piani interrati	NPI	0	n.
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.
Numero di vani scala	NSC	1	n.
Numero di ascensori	NAS	0	n.
Numero di cortili	COR	0	n.
Numero di appartamenti	NUA	1	n.
Numero di uffici	NUF	0	n.
Numero di negozi o botteghe	NUG	0	n.
Numero di magazzini o depositi	NUM	0	n.
Numero di altre destinazioni	NAL	0	n.
Volume del fabbricato	VFB	946,48	m <sup>3</sup>
Altezza massima di gronda	HMX	5,90	m
Altezza massima realizzabile	HMR	6,50	m
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Strutture portanti verticali	STN		Calcestruzzo
Strutture portanti orizzontali	STO		Laterocemento
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)

Visibilità del fabbricato VSF	1	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato SAF	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada principale ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria ASS	1	0=assente 1=presente

### Spazi e locali del fabbricato

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

### Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni PPC		//		1=min 2=med 3=max
Rivestimenti facciate fabbricato RIF		//		1=min 2=med 3=max
Rivestimenti interni parti comuni RII		//		1=min 2=med 3=max

**Fabbricato Impianti**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari produzione	PSO	0	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 domestico	GPL	1	0=assente 1=presente	
Impianto condizionamento cent.	ICC	0	0=assente 1=presente	
Impianto idrico sanitario	IIF	1	0=assente 1=presente	
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente	
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	
Antenna centralizzata	ACN	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	Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	1000,00	millesimi	
Altezza utile interna	HUI	2,80	m	
Vani totali	VAT	14	n.	
Vani principali	VAN	4	n.	
Vani accessori	LOC	10	n.	
Numero di servizi igienici	SER	2	n.	
Numero di balconi	NBL	1	n.	
Numero di camere da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di camere singole	NLS	1,00	n.	
Numero di camere doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	3	n.	
Numero di cantine	CAN	1	n.	
Stato di manutenzione	STM	2		1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione	QTM	2		1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Classe energetica dell'unità immobiliare	CED	2		1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Livello di piano	LIV	0-1	n.	
Ultimo piano	ULP	0		0=no 1=sì
Accesso dal seminterrato	ACS	0		0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	2	n.	
Numero aperture	APE	20	n.	



Panoramicità dell'unità	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità	LUM	2	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità	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	Pr. Marg. (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	1	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-

Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

### Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Pr. Marg. (€)
Arredamento	ARD	0	0=assente 1=parziale 2=completo	-
Arredo cucina	ARC	0	0=assente 1=presente	-
Arredo bagno	ARB	0	0=assente 1=presente	-
Arredo camere	ARB	0	0=assente 1=presente	-
Armadi a muro	ARM	0	0=assenti 1=presenti	-
Cassaforte	CSS	0	0=assente 1=presente	-
Serramenti esterni	SRE	LEGNO	(descrizione libera)	-
Serramenti interni	SEI	LEGNO TAMBURATO	(descrizione libera)	-
Pavimenti	PAV	CERAMICA		
Pavimenti zona giorno	PZG	CERAMICA		
Pavimenti zona notte	PZN	CERAMICA		

### Impianti

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
Autoclave	ACL	0	0=assente 1=presente

Camino	CAM	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Predis. Impianto d'allarme PIA		0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	ICT	0	0=assente 1=presente
Impianto videocitofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predis. Condizionamento	PIC	0	0=assente 1=presente
Predis. all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	145,32	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	11,75	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie magazzini	SMA	37,49	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie lotto	SUL	284,00	m <sup>2</sup>	0,05
Superficie commerciale	SUP	478,56	m <sup>2</sup>	-

**Auto**

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

**Tipologiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
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 per turismo
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. Ispezionab. 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente

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

### **Economiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Possesso	PSS	PROPRIETA'	
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

### **Compravendita - Valutazione**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercant.</b>
Data	DAT	24/02/2016	giorno/mese/anno	-0,04

**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 03 - ABITAZIONE Unifamiliare – 5vani****Via ZERO BRANCO, 100 - 31021 – MOGLIANO VENETO (TV)****Denominazione****Classificazione** Abitazione Unifamiliare**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** MOGLIANO VENETO**Provincia** TV**Zona** BORGO MESTRE**Posizione** Periferica in frazione**VALUTAZIONE** Prezzo totale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato **Tipo categoria** Usato**Proprietà** Immobile cielo terra in proprietà esclusiva**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo economico **Dimensione unità** Media**Tipologia edile** Edificio Multipiano

<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP 181,79/181,79	100,00
Superficie principale	S1/SUP 145,32/181,79	79,94
Superficie balconi	SUB/SUP 11,75/181,79	6,46
Superficie magazzini	SMA/SUP 37,49/181,79	20,62
Superficie lotto	SUL/SUP 284,00/181,79	156,22

**Mercato****Lato domanda** Singolo privato**Motivazione** Abitazione principale

<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Vendita forzata
<b>Intermediari</b>	Nessuno		
<b>Prezzo</b>			
<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica ristretta		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)
<b>Rapporti di posizione</b>			
<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>			1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>			1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>			1,00
<b>Rapporti mercantili</b>			
<b>Rapporti mercantili superficieri</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>	
Superficie principale	i(S1)	1,00	
Superficie balconi	i(SUB)	0,30	
Superficie magazzini	i(SMA)	0,50	
Superficie lotto	i(SUL)	0,05	

## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Abitazione Unifamiliare con 5 vani (pentalocale o pentavano) sito in MOGLIANO VENETO, località BORGO MESTRE, zona PERIFERICA Via ZERO BRANCO N° 100 avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è: Valore di mercato = [Stima a Cost Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è mercoledì 24/02/2016.

La ricerca di immobili comparabili effettuata nel periodo dal 1 gennaio 2014 al 11 febbraio 2016 ha rilevato uno stock nella stessa categoria catastale dell'immobile oggetto di valutazione di 22 unità immobiliari, la stessa entità è stata rilevata nel foglio adiacente.

Si sono analizzate anche le categorie A/2 ed A/4 per verificare lo stock degli immobili esistenti, si sono rilevati 23 immobili nella categoria A/2 e 17 immobili nella categoria A/4.

Successivamente si sono ricercati fra le potenziali compravendite presenti eventuali immobili compravenduti, è il risultato è stato nullo.

### Comune/Catasto Fogli analizzati

Comune	Fg. A/1	A/2	A/3	A/4	Costo (Crediti)
MOGLIANO VENETO (TV)					
Catasto Fabbricati	<b>Stock (*)</b>				0
Periodo da analizzare	<b>Fg. A/2</b>	A/2	A/3	A/4	Costo (Crediti)
	<b>Stock (*)</b>		22		1
Dal	<b>Fg. A/3</b>	A/2	A/3	A/4	Costo (Crediti)
11/02/2016	<b>Stock (*)</b>	23	22	17	3
Al	<b>Potenziali (*)</b>	<b>Trovati</b>	0	3	0
01/01/2014		<b>Verificati</b>	0	2	0
Immobile oggetto di stima (opzionale)		<b>Compravendite</b>	0	0	0
	dal 11/02/2016 al 01/01/2014 (27 complessivi)				

Questo risultato ha determinato la decisione di ricercare il valore di mercato tramite il procedimento del Cost Approach che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.



Se è determinato costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato oggetto di valutazione.

### Residenziale nuovo

Localizzazione opera		Nota metodologica
Provincia:	<input type="text" value="Trovise"/>	
Comune:	<input type="text" value="Mogliano Veneto"/>	

#### Selezione dei parametri edilizi

<b>1. Tipologia edilizia</b> <input type="radio"/> Monofamiliare isolata <input type="radio"/> Bifamiliare <input checked="" type="radio"/> Casa a schiera <input type="radio"/> Palazzina plurifamiliare	<b>2. Tipologia costruttiva</b> <input type="radio"/> Cemento armato <input checked="" type="radio"/> Muratura portante <input type="checkbox"/> Presenza ascensore
<b>3. Rendimento energetico</b> <input checked="" type="radio"/> Basso <input type="radio"/> Medio <input type="radio"/> Alto <input type="radio"/> Massimo	<b>4. Qualità finiture</b> <input checked="" type="radio"/> Economica <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Migliore
<b>5. Numero piani</b> <input type="radio"/> Un piano <input checked="" type="radio"/> Due piani <input type="radio"/> Tre piani e oltre	<b>6. Seminterrato</b> <input type="radio"/> Presente ed abitabile <input type="radio"/> Presente e non abitabile <input checked="" type="radio"/> Non presente
<b>7. Sottotetto</b> <input type="radio"/> Presente ed abitabile <input type="radio"/> Presente e non abitabile <input checked="" type="radio"/> Non presente	<b>8. Accessibilità cantiere</b> <input checked="" type="radio"/> Normale <input type="radio"/> Penalizzante <input type="radio"/> Molto penalizzante

#### Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda

Residenziale  mq

Seminterrato  mq

Sottotetto  mq

Terrazze logge e balconi  mq

Superficie coperta  mq

Superficie totale 176,00 mq

Superficie parametrica 165,85 mq

#### Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	760,45 €/mq		
Costo complessivo	129.882,40 €		
di cui			Quota
Edilizia	73.810,86 €		56,93%
Struttura	39.074,28 €		30,08%
Impianti elettrici	7.142,57 €		5,96%
Altri impianti	9.255,70 €		7,13%

Il costo a nuovo del fabbricato oggetto di valutazione è determinato in euro 129.883,40.

Si procede alla determinazione del costo di ricostruzione deprezzato scomponendo il costo complessivo nelle varie parti elementari che compongono il fabbricato.

#### **DETERMINAZIONE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO FABBRICATO**

PARTE	COSTO A NUOVO	INCIDENZA VETUSTA	VITA	DEPREZZAMENTO	CRD
Edilizia	€ 73.810,86	56,83%	37	60 € 33.051,68	€ 40.759,18
Strutture	€ 39.074,28	30,08%	37	80 € 11.132,44	€ 27.941,84
Impianti elettrici	€ 7.742,57	5,96%	37	37 € 7.742,57	€ -
Altri impianti	€ 9.255,70	7,13%	37	37 € 9.255,70	€ -
<b>TOTALE</b>	<b>€ 129.883,41</b>			<b>€ 61.182,39</b>	<b>€ 68.701,02</b>

Il costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato oggetto di valutazione è determinato in euro 68.701,02.

Il valore dell'area è determinato con riferimento al costo a nuovo del fabbricato considerando un rapporto di permuta pari al 25%.

#### **AREA**

VALORE TERRENO	€ 129.883,41	0,25	0,75	€ 43.294,47
----------------	--------------	------	------	-------------

Il valore dell'area è determinato in euro 43.294,47.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>FABBRICATO</b>	COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€ 68.701,02
<b>AREA</b>	Valore dell'area	€ 43.294,47
<b>VALORE DI MERCATO</b>		€ 111.995,49

La somma dei due importi sopra determinati porta a stimare un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad € 111.995,49.

In conclusione il valore di mercato **alla data di stima del 24/02/2016** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Cost Approach **al lordo delle detrazioni per difformità** è pari a **€ 111.995,49, che si arrotonda a € 111.900,00 (in lettere euro centoundicimilanovecento/00).**

### 3.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€ 111.995,49
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 17.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 495,49
TOTALE DETRAZIONI	€ 17.495,49
VALORE RESIDUO	€ 94.500,00

#### CONCLUSIONI

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 17.495,49.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 17.495,49.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 519,83.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 24/02/2016 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 94.500,00 (in lettere Euro novantaquattromilacinquecento/00).

### 3.12.0. 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 a 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 almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

#### DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di Mercato definito in perizia =

Prezzo di Mercato	€	111.995,49
Rendita catastale	€	348,61
Valore catastale	€	43.924,86
Reddito presunto mensile	€	350,00
Tempo presunto fra Stima ed		
Aggiudicazione (anni)		1,00
Rilancio d'asta minimo	€	1.000,00
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore		5%

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 1,0% del prezzo.	€ 2.239,91	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 2.239,91	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 3.359,86	Nessun costo di intermediazione.	€ -	€ -3.359,86	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 4 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 1.400,00	€ 1.400,00	1,25%
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.	€ 5.599,77	€ 5.599,77	5,00%
Nessun rivalutazione e svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 4% annuo al momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 4.479,82	€ 4.479,82	4,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 1.000,00	€ 1.000,00	0,89%
Garanzia sul bene 10 anni su nuovo vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo bene sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari a 10% del valore	€ 11.199,55	€ 11.199,55	10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 2.239,91	€ 2.239,91	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 22.559,19	20%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 89.436,30	

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€ 111.995,49
VALORE A BASE D'ASTA	€ 89.436,30
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 17.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
ARROTONDAMENTO	€ 436,30
TOTALE DETRAZIONI	€ 17.436,30
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 72.000,00

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 17.436,30.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 17.436,30.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 396,06.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 72.000,00 (in lettere Euro settantaduemila/00).

#### **4.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO QUARTO**

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel comune di Castelfranco Veneto in Via Serato, n° 15.

Latitudine 45° 40' 11,7163" Longitudine 11° 56' 24,4057".

Trattasi di un appartamento in condominio, distribuito su un unico piano, è collocato al piano primo con cantina al piano interrato (allegato N° 69).

Il bene è raggiungibile tramite accesso diretto dalla strada comunale Via Serato che si collega attraverso altre strade comunali alla Strada Provinciale n° 5 "Castellana" Via Borgo Treviso che conduce verso Ovest al centro della città e verso Est a Treviso.

È situato in zona pianeggiante, dista circa 900 m dalle mura della città dove ci sono tutti i servizi primari, i principali trasporti transitano in Via Borgo Treviso (allegato N° 70).

##### **4.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 620:

Sub. 5 – Via Serato 15 piano S-1 Categoria A/4 - Cl. 5 - Vani 5,0 - R.C. Euro 253,06.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 71-72-73-74).

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Il mappale N. 620 E. U. di m<sup>2</sup> 180 Area di Enti Urbani e Promiscui, costituisce l'area coperta del condominio, il mappale N. 2080 CORTE di m<sup>2</sup> 615, Accessorio comune ad ente rurale ed urbano, costituisce l'area scoperta del condominio.

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Castelfranco Veneto, Catasto dei Fabbricati contengono delle difformità non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi. È necessario per l'aggiudicatario, presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo presunto di € 850,00, compresi nella pratica di sanatoria.

#### **4.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

Il fabbricato 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 lotto confina da Ovest e poi in senso orario con: Via Serato, mappali nn. 2078-1937-2294, foglio 44 allegato N° 72. Le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: l'appartamento al piano primo da Nord e poi in senso orario il vano scale sub 8, il sub 4 ed i muri perimetrali del fabbricato, il magazzino al piano interrato da ovest e poi in senso orario il vano scale sub 8, sub 4, muri perimetrali del fabbricato, sub 12 (allegato N° 73).

#### **4.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, non presenta servitù passive espresse. 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 di parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Il condominio in oggetto è dotato di amministratore, il giorno 02 febbraio 2016 ho cercato al telefono l'amministratore del condominio [REDACTED], con una mail gli ho richiesto le informazioni necessarie (allegato N° 93).

L'amministratore ha inviato una mail in data 18 febbraio 2016 indicando l'ammontare delle spese arretrate relative all'unità, per l'anno 2014 ammontano ad € 7,96 e per l'anno 2015, ammontano ad € 1.028,85 (allegato N° 94). Attualmente è stata deliberata ed approvata per lavori straordinari una spesa complessiva di € 3.465,87 di cui € 623,86 a carico del sub 5. Le spese condominiali arretrate da porre a carico dell'aggiudicatario sono indicate e sono detratte sia dal valore di mercato, sia dal prezzo a base d'asta.

Comunque, chi parteciperà all'asta dovrà comunque contattare l'amministratore per spese non pagate nel periodo, eventuali variazioni di bilancio o nuovi lavori straordinari deliberati nel frattempo.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto da informazioni assunte, si attestano mediamente sui 800,00 euro annuali.

La quota di comproprietà di questa unità, quale risulta dalla tabella millesimale allegata al regolamento di condominio è di 180,00 millesimi della tabella di proprietà generale, la quota relativa al vano scale del sub 5 è pari a 221/1000 (allegato N° 95). La suddetta unità immobiliare al 13 febbraio 2016 ha rate insolute pari ad Euro 1660,32.



#### 4.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Catastalmente intestata a:

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietaria per l'intero a seguito dei seguenti atti:

- Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 23 Ottobre 2009 n° 12731 di Repertorio, n° 4775 di Raccolta del notaio dr. Andrea Dominijanni, Notaio in Vedelago, registrato a Castelfranco Veneto il 27/10/2009, al n° 2057 serie 1 T, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 ottobre 2009 Registro Generale n° 40039 e Registro Particolare n° 24307 (allegato n° 87), il bene era pervenuto al venditore con atto di compravendita, in data 25 Ottobre 1996 n° 128961 di Repertorio del notaio dr. Silvano Girardi, Notaio in Castelfranco Veneto, (allegato n° 86) ivi registrato il 12/11/1996, al n° 938 serie 1V, atti pubblici.
- Atto di cessione di quota e mutamento di denominazione o ragione sociale della società in data 13 Gennaio 2015 n° 15393 di Repertorio, n° 6474 di Raccolta del notaio dr. Andrea Dominijanni, Notaio in Vedelago, registrato a Montebelluna il 21 Gennaio 2015, al n° 374 serie 1 T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 Gennaio 2015 Registro Generale n° 1775 e Registro Particolare n° 1327 (allegato n° 89).
- Atto di recesso di quota e mutamento di denominazione o ragione sociale della società in data 20 Marzo 2015 n° 15463 di Repertorio, n° 6531 di Raccolta del notaio dr. Andrea Dominijanni, Notaio in Vedelago, registrato a Montebelluna il 27 Marzo 2015, al n° 1949 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 Marzo 2015 Registro Generale n° 8443 e Registro Particolare n° 6194 (allegato n° 90).

#### 4.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto esperiva le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 01 Gennaio 1996 (allegati n° 84 e n° 85).

Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati n° 88 e n° 91).

##### 4.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
08.01.16	560	374	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 12 novembre 2015, n° 218/2015 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]	Sezione D Fg. 5 MN 620 Sub 5		
				[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]

##### 4.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
28.10.09	40040	9093	Ipoteca volontaria atto del 23/10/2009 Rep. n. 12732/4776 dei dr. DOMINIJANNI ANDREA, notaio in VEDELAGO (TV)	CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a PREGANZIOL (TV) c.f. 00176640266	Euro 272.000,00	Euro 136.000,00	Sezione D Fg. 5 MN 620 Sub 5		
							PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]

##### 4.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

#### **4.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

L'unità abitativa oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo in condominio, con cantina all'interrato nel lato est del complesso, come indicato nelle allegate planimetrie catastali e nel rilievo (allegati n° 74 e n° 75).

L'accesso all'alloggio avviene tramite le scale condominiali.

Il condominio ha tre piani fuori terra e un piano interrato, ci sono due appartamenti per ogni piano, tutti hanno la cantina all'interrato. Ha pianta regolare, composta da un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa  $20,70 \times 9,50$ .

##### **4.7.1. DIMENSIONI**

L'appartamento, sistemato in un unico piano, ha una superficie esterna lorda di  $m^2 95,00$  circa e due poggiali di complessivi  $m^2 6,92$  circa, all'interrato c'è la cantina-magazzino con SEL di  $m^2 17,38$ , l'area condominiale ha una superficie catastale di  $m^2 615$ .

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente  $m^2 109,56$ .

L'alloggio in oggetto è costituito dai seguenti vani: ingresso con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di  $m^2 8,85$ , soggiorno di  $m^2 18,10$ , cucina di  $m^2 13,65$ , una camera di  $m^2 17,72$ , un'altra camera di  $m^2 12,14$  e un bagno di  $m^2 5,88$ , un poggiolo di  $m^2 3,68$  ed un altro di  $m^2 1,98$ .

Al piano interrato c'è la cantina - magazzino con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di  $m^2 13,29$ .

#### 4.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

**Strutture verticali:** le strutture portanti verticali, presumibilmente, sono costituite da murature in laterizio dello spessore di centimetri 30 circa.

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

**Solai:** i solai, probabilmente, sono del tipo in laterocemento.

**Controsoffitti:** non vi sono controsoffitti.

**Tetto:** il tetto, presumibilmente, è in tramezzi e tavelloni che poggiano sul solaio del secondo piano, formando una copertura a falde inclinate, con manto di copertura in laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata.

**Scale:** le scale condominiali sono realizzate con elementi di graniglia di cemento incastrati nella muratura, sono rifinite con intonaco, la ringhiera è in metallo, il corrimano in legno.

**Pavimenti:** L'appartamento in oggetto è rifinito nella zona giorno e nei vani accessori con piastrelle in graniglia di cemento, in una camera il pavimento è in parquet molto rovinato, nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in ceramica. Nella cantina è realizzato con battuto di calcestruzzo.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati in graniglia di cemento colorato.

**Parapetti:** i parapetti dei poggiali sono realizzati in muratura intonacata con copertina in laterizio.

**Rivestimenti:** le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate.

Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.

**Serramenti:** i serramenti esterni dell'appartamento sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo, sono protetti esternamente con avvolgibili in legno che richiedono un'accurata manutenzione e controfinestre in alluminio anodizzato con vetro singolo, ad esclusione della finestra e porta finestra del soggiorno che ne è priva.

Il portoncino d'ingresso è in legno rovinato privo di blindatura o di chiusure di sicurezza.

Le porte interne sono tutte in legno tinteggiato, senza finiture di pregio, qualcuna anche rovinata, probabilmente sono ancora quelle originarie.

La porta di accesso alla cantina è in legno, senza finiture di pregio, la finestra è in legno protetta da una griglia metallica e da una rete contro l'ingresso degli insetti.

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

#### 4.7.3. IMPIANTI

**Impianti:** gli impianti non sono conformi alle norme attuali, vista l'epoca costruttiva dell'edificio, sono stati realizzati, probabilmente, secondo la normativa vigente al momento della costruzione.

Non esiste un impianto di riscaldamento fisso, l'inquilino per sopperire alla mancanza ha installato una stufa funzionante a pellet nel corridoio, l'acqua calda è prodotta tramite uno scaldacqua funzionante a gas metano.

L'impianto idrosanitario è funzionante e fornito di acqua dall'acquedotto consortile gestito dalla società [REDACTED]

L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magnetotermico, non è provvisto di certificato di conformità, è da verificare se l'impianto è adeguato alla normativa odierna.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite convogliamento nella fognatura consortile gestita dalla società [REDACTED]

Sono installati anche gli impianti tv e videocitofonico.

**Bagni:** Il bagno ha i seguenti accessori lavabo, water, bidet e vasca, è dotato di finestra ed attacco per la lavatrice.

#### **4.7.4. 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 Castelfranco Veneto, 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 questa documentazione, come nel libero mercato, si è proceduto a far redigere ad un tecnico abilitato l'Attestato di Prestazione Energetica. Dall'Attestato di Prestazione Energetica emerge che l'abitazione è un edificio in classe G con una prestazione energetica globale di 210,20 kWh/mq anno, l'Attestato di Prestazione Energetica è il n° 24132/2016, trasmesso alla Regione Veneto in data 07/03/2016, allegato n° 83.

#### **4.7.5. STATO DI MANUTENZIONE**

L'immobile è in sufficiente stato di conservazione, potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale ed una pulizia di fondo, l'entità dei lavori è indicata a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo.

**LAVORI DI MANUTENZIONE**

N°	TIPOLOGIA	QUANTITA'	P.UNIT.	TOTALE
1	Realizzazione di impianto termico, compresa caldaia murale tipo C (camera stagna) funzionante a gas fino a 35 kw, bollitore, corpi scaldanti, tubazioni, colluado, certificato di conformità, libretto d'impianto e quant'altro necessario.	1,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
2	Verifica impianto elettrico	1,00	€ 500,00	€ 500,00
3	Sostituzione avvolgibili in materiale plastico (Kg 6/mq) con rinforzi, completi di accessori standard dim. foro mm 1500 x 1500 per minimi di fatturazione m² 1,75, compresa la posa in opera e lo smontaggio ed avio in discarica degli esistenti.	8,00	€ 230,23	€ 1.841,84
4	Pitturazione di serramenti in legno con una mano di sottofondo e finitura con una mano di smalto all'acqua, previa preparazione del fondo con carteggiatura e leggera stuccatura.	9,45	€ 46,27	€ 437,24
5	Levigatura e lucidatura professionale dei pavimenti esistenti in marmette di graniglia con questo servizio si eliminano graffi e porosità ( effetto buccia di arancio ).	70,46	€ 15,40	€ 1.085,08
6	Pitturazione interna con idropittura lavabile a due mani a pennello.	337,56	€ 6,31	€ 2.130,77
7	Arrotondamento			€ 5,07
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 15.000,00</b>

**4.7.6. AREA**

L'immobile è privo di terreno a uso esclusivo, l'area esterna è totalmente a uso condominiale, la parte verso via Serato è adibita parte a giardino e parte a vialetti per accesso pedonale, l'area negli altri lati è ricoperta di ghiaia. L'area è totalmente recintata, la porzione verso strada è costituita da uno zoccolo in muratura e sovrastante ringhiera in elementi metallici, negli altri lati è costituita da pali e rete metallica. La recinzione lungo il lato sud ha una siepe addossata.

## **4.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.**

### **4.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Castelfranco Veneto, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, in data 21 gennaio 2010 con deliberazione n° 01 del Consiglio Comunale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio, approvato con la Conferenza dei Servizi del 14/01/2014 e successiva ratifica con deliberazione della Giunta Provinciale n° 29 del 03/02/2014 pubblicata nel B.U.R. Veneto n° 24 del 28/02/2014.

La Variante generale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 76 del 6.7.2002 ed approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n° 4035 del 10.12.2004, pubblicata nel B.U.R. n° 131 del 21.12.2004, e deliberazione n° 3672 del 29.11.2005, pubblicata nel B.U.R. n° 121 del 27.12.2005 e successive varianti, che ai sensi dell'articolo 48, comma 5 bis della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi (P.I.).

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme di Attuazione del P.I. gli immobili sono integralmente classificati in zona residenziale di tipo "B1/84", "Residenziale di completamento intensiva" gli interventi possibili sono individuati dagli articoli n° 31 e 32 delle N.T.A., allegati NN° 76 e 77.

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



#### 4.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA

Il sottoscritto ha richiesto in data 22 Gennaio 2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica - edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata, degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 78, l'accesso ha avuto luogo il giorno 25 febbraio 2016.

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

- 1) A seguito della domanda presentata dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Castelfranco Veneto il sindaco del Comune di Castelfranco Veneto in data 7 settembre 1951 rilasciava l'autorizzazione protocollo n° 8236, Rep.68, che non è presente nella pratica edilizia, inoltre l'elaborato grafico contenuto non consente di individuare con certezza l'immobile in oggetto per effettuare le dovute considerazioni della conformità.
- 2) Il permesso di agibilità in data 10 dicembre 1958, protocollo n° 16602 era rilasciato dal sindaco del comune di Castelfranco Veneto, allegato n° 79.
- 3) Il sindaco del comune di Castelfranco Veneto in data 15 dicembre 1960 rilasciava una attestazione delle date di inizio e fine lavori e dell'abitabilità, allegato n° 80.
- 4) A seguito della domanda presentata dalla signora ██████████ in data 9 febbraio 1999 al protocollo n° 3976 il dirigente di settore del Comune di Castelfranco Veneto in data 15 luglio 1999 rilasciava la concessione edilizia n° 293, Pratica n° 161 del 09/02/1999 con oggetto "ristrutturazione interna e modifiche prospettiche", i lavori previsti presumibilmente non erano eseguiti, allegato n° 81.
- 5) La signora ██████████ in data 17 luglio 2006 presentava al protocollo n° 26066 Denuncia di Inizio Attività Edilizia per la ristrutturazione edilizia con modifiche al distributivo ed adeguamento degli impianti tecnologici, allegato n° 82.

#### **4.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie suesposte al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato, al momento del sopralluogo si è rilevato il seguente abuso edilizio la parete, oggetto dello spostamento previsto nella DIA del 2006, è stata realizzata in posizione diversa.

#### **4.8.4. 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 Castelfranco Veneto, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari 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, piano casa e Piano degli Interventi, considerato che l'immobile ricade in zona residenziale di completamento si deduce la seguente valutazione.

La difformità indicata probabilmente può essere sanata e con essa eventuali difformità interne e prospettiche rispetto al progetto originario. L'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una

sanzione di euro 516,00, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici. L'importo presunto complessivamente, fra sanzioni, spese tecniche, diritti e marche da bollo, variazione catastale e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 3.500,00.

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

#### **4.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.**

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione l'abitazione oggetto della presente perizia è locata ai signori Demiraj Lulzim e Demiraj Vjollca che la occupano con la loro famiglia a seguito di contratto di locazione stipulato in data 30/10/2015 ai sensi della legge 431/98 articolo 2 comma 1, con decorrenza dal 01/11/2015, Canone annuo di € 5.280,00, registrato in data 17/11/2015 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna al n° 4941 serie 3T (allegato n° 92).

#### **4.10.0. DIVISIBILITA'.**

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

#### **4.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.**

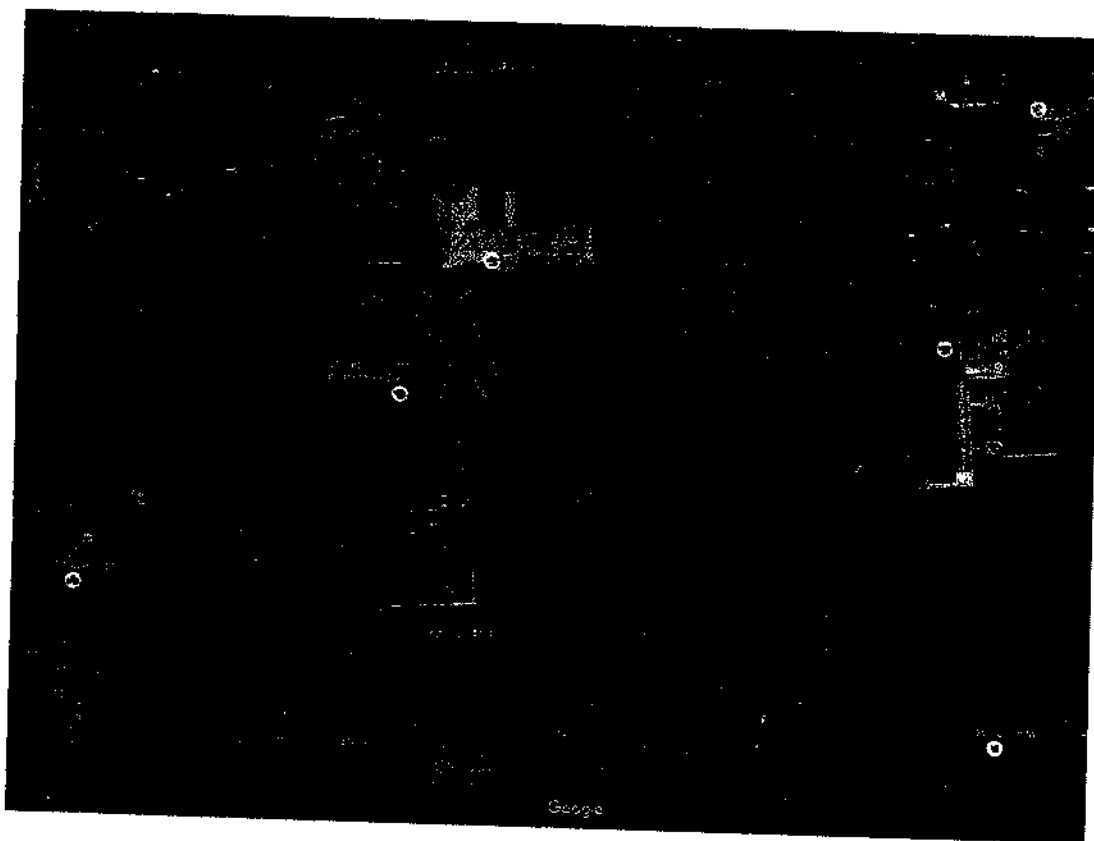
##### **4.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.**

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 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 Castelfranco Veneto zona in cui essi si trovano.

#### 4.11.2. 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 con 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in CASTELFRANCO VENETO, zona CENTRALE Via SERATO N° 15 con destinazione Residenziale. Appartamento al piano Primo con accesso in condominio con altre unità, usato.



**Descrizione catastale Sezione D Foglio di Mappa 5 Part. 620 sub 5**

## Descrizione generale dell'immobile

### Consistenza superficiaria

**Tipo di consistenza** Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, 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.

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 IV edizione a pag. 260, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati 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

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	95,00	1,00	95,00
Superficie balconi	SUB	6,92	0,30	2,08
Superficie cantine	SUC	17,38	0,40	6,95
Superficie esterna condom. S		110,70	0,08	8,86
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>230,00</b>		<b>112,88</b>

**Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	95,00	S1	1,00	95,00
	2,40	SUB	0,30	0,72
	4,52	SUB	0,30	1,36
<b>Totale per piano</b>	<b>101,92</b>			<b>97,08</b>

**Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	110,70	S	0,08	8,86
<b>Totale per piano</b>	<b>110,70</b>			<b>8,86</b>

**Consistenza per il Piano Interrato -1**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	17,38	SUC	0,40	6,95
<b>Totale per piano</b>	<b>17,38</b>			<b>6,95</b>



## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

**LOTTO 04 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)**

**Via SERATO, 15 - 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV (TV)**

### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Clima	CLI	PADANO	
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
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 di grande comunicazione	VIA	1	0=assenti 1=presenti
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente

Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
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 di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	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	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee second.	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
Tipologie immobiliari prevalenti	TIP		APPARTAMENTI
Destinazione prevalente piano terra	DPT		RESIDENZA
Destinazione prevalente piani superiori	DPS		RESIDENZA
Stato di manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max

**Distanze di riferimento**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	900,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,90	Km
Distanza dal centro città	DCR	900,00	m
Distanza dal centro storico	DIS	900,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	300,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	//	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	0,80	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	//,00	Km
Distanza dal negozio alimentari	DNG	300,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	2,40	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	300,00	m

**Servitù attive**

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

**Servitù passive**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
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	1	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	1	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente
Servitù di cavi per TLC	SCT	1	0=assente 1=presente
Servitù a non edificare	SNE	0	0=assente 1=presente

### Vincoli

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

### Lotto edificabile - edificato

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max
Forma del lotto	FLT	3	1=min 2=med 3=max
Fronte	FRN	32,50	m
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente

Destinazione urbanistica	DUR	B1-84	
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,50	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Volume edificabile	VOL	//,00	m <sup>3</sup>
Volume edificato	VED	//,00	m <sup>3</sup>
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m
Altezza Massima	HMX	12,50	m
Distanza dalle strade	DS	5,00	m
Rapporto di copertura	Rc	0,25	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Classe acustica della zona	CLU	3	1=area-protetta
2=area-residenziale	3=area-mista		4=area-intensa-attività
5=aree-prevalentemente industriali		6=aree esclusivamente industriali	
Alberi di alto fusto	AAF	0	0=assenti 1=presenti

### Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	1956	anno/i	

Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i
Pareti in aderenza	PAD	1	n.
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.
Numero di piani interrati	NPI	1	n.
Numero di unità immobiliari	NUI	6	n.
Numero di vani scala	NSC	1	n.
Numero di ascensori	NAS	0	n.
Numero di cortili	COR	1	n.
Numero di appartamenti	NUA	4	n.
Numero di uffici	NUF	0	n.
Numero di negozi o botteghe	NUG	0	n.
Numero di magazzini o depositi	NUM	0	n.
Numero di altre destinazioni	NAL	0	n.
Volume del fabbricato	VFB	//,00	m <sup>3</sup>
Altezza massima di gronda	HMX	//	m
Altezza massima realizzabile	HMR	12,50	m
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Strutture portanti verticali	STN		Laterizio
Strutture portanti orizzontali	STO		Laterocemento
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	0	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)

Visibilità del fabbricato VSF	1	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato SAF	0	0=assente 1=presente
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		1	0=assente 1=presente	

### Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni PPC		1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti facciate fabbricato RIF		1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti interni parti comuni RII		1	1=min 2=med 3=max	

**Fabbricato Impianti**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari produzione PSO		0	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 domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	
Impianto condizionamento cent. ICC		0	0=assente 1=presente	
Impianto idrico sanitario	IIF	0	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 parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	
Antenna centralizzata	ACN	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	Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	180,00	millesimi	
Millesimi di gestione scale	MGA	221,00	millesimi	
Altezza utile interna	HUI	2,88	m	
Vani totali	VAT	7	n.	
Vani principali	VAN	4	n.	
Vani accessori	LOC	3	n.	
Numero di servizi igienici	SER	1	n.	
Numero di balconi	NBL	2	n.	
Numero di camere da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di camere singole	NLS	1,00	n.	
Numero di camere doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	3	n.	
Numero di cantine	CAN	1	n.	
Stato di manutenzione	STM	1		1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono da 1 a 2 = 15.000,00
Qualità della manutenzione	QTM	3		1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono da 1 a 2 = 15.000,00
Classe energetica dell'unità immobiliare	CED	1		1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Livello di piano	LIV	1	n.	
Ultimo piano	ULP	0		0=no 1=sì
Accesso dal seminterrato	ACS	1		0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	0	n.	

Numero aperture	APE	8	n.
Panoramicità dell'unità	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità	LUM	2	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	3	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=si

#### Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Pr. Marg. (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-

Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

### Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Pr. Marg. (€)
Arredamento	ARD	0	0=assente 1=parziale 2=completo	-
Arredo cucina	ARC	0	0=assente 1=presente	-
Arredo bagno	ARB	0	0=assente 1=presente	-
Arredo camere	ARB	0	0=assente 1=presente	-
Armadi a muro	ARM	0	0=assenti 1=presenti	-
Cassaforte	CSS	0	0=assente 1=presente	-
Serramenti esterni	SRE	LEGNO	(descrizione libera)	-
Serramenti interni	SEI	LEGNO TAMBURATO	(descrizione libera)	-
Pavimenti	PAV	CERAMICA		
Pavimenti zona giorno	PZG	MARMETTE DI CEMENTO		
Pavimenti zona notte	PZN	PARQUET		

### Impianti

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

Autoclave	ACL	0	0=assente 1=presente
Camino	CAM	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Predis. Impianto d'allarme PIA		0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	ICT	0	0=assente 1=presente
Impianto videocitofonico	VID	1	0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Predis. Condizionamento	PIC	0	0=assente 1=presente
Predis. all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	95,00	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	6,92	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie cantine	SUC	17,38	m <sup>2</sup>	0,40
Superficie esterna condominiale	S	110,7	m <sup>2</sup>	0,08
Superficie commerciale	SUP	112,9	m <sup>2</sup>	-

**Auto**

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

**Tipologiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	0	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile per turismo
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. Ispezionab. 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	0	0=assente 1=presente

Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	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

### Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	PROPRIETA'	
Stato locativo	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero
Tipo di contratto	TCT	LEGGE 431/98 ART. 2 COM 1	
Canone annuo	CNN	5.280,00	€/anno
Deposito cauzionale	DPC	880,00	€
Spese condominiali annue carico del conduttore	SCC	480,00	€/anno
Data inizio contratto di locazione	DOL	01/11/2015	data
Stato locativo al rogito	SLR	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero
Rating del tenant (conduttore)	RTN	3	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	02/03/2016	giorno/mese/anno	0,012

## SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 04 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)**

**Via SERATO, 15 – 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)**

**Denominazione**

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

**Destinazione** Residenziale privata

**Localizzazione**

**Comune CASTELFRANCO VENETO**

**Provincia TV**

**Zona CENTRO**

**Posizione** Centrale - semiperiferica

**VALUTAZIONE** Prezzo totale

**Tipologia immobiliare**

**Tipologia** Unità immobiliare in condominio

**Tipo categoria** Usato

**Proprietà** In condominio con altre unità

**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo popolare **Dimensione unità** Medio grande

**Tipologia edile**

**Edificio**

Multipiano

**Indice Superficiario**

**Rapporto**

**Indice tipologico (%)**

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	112,88/112,88	100,00
Superficie principale	S1/SUP	95,00/112,88	84,16
Superficie balconi	SUB/SUP	6,92/112,88	6,13
Superficie cantine	SUC/SUP	17,38/112,88	15,40
Superficie esterna condom. S/SUP		110,70/112,88	98,07

**Mercato**

**Lato domanda** Singolo privato

**Motivazione** Abitazione principale

**Lato offerta** Tribunale

**Motivazione** Vendita forzata

<b>Intermediari</b>	Nessuno	
<b>Prezzo</b>		
<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica ristretta	
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b> non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b> Assente (fasce sociali miste)
<b>Rapporti di posizione</b>		
<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>		1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>		1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>		1,00
<b>Rapporti mercantili</b>		
<b>Rapporti mercantili superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,30
Superficie cantine	i(SUC)	0,40
Superficie box / garage autorimessa	i(SUG)	0,50
Superficie esterna condominiale	i(S)	0,08



## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in CASTELFRANCO VENETO (TV) - CENTRO, Via SERATO, 15, 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 mercoledì 02/03/2016.

## COMPARABILI

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

**Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Piazza MASACCIO, 3 –  
CASTELFRANCO VENETO (TV) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	111,47 m <sup>2</sup>
<b>Superficie esterna condominiale (S)</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	//
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	28/10/2015
<b>Prezzo richiesto</b>	80.000,00 €

**Appartamento - 6 vani (esavano) - Borgo TREVISO, 103 - CASTELFRANCO  
VENETO (TV) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	212,23 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	//
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	18/04/2014
<b>Prezzo</b>	145.000,00 €

Si sono rilevati inoltre i seguenti immobili non utilizzati come comparabili nella valutazione perché producevano una divergenza superiore a quella massima ammessa.

**Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via GIUSEPPE VERDI, 3 –  
CASTELFRANCO VENETO (TV)**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Abitazione
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	149,09 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	//,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)

<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	16/12/2014
<b>Prezzo</b>	84.000,00 €

**Appartamento - 6 vani (esavano) - Via GIUSEPPE VERDI, 6 - CASTELFRANCO  
VENETO (TV)**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Abitazione
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	165,09 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	//,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	12/12/2014
<b>Prezzo</b>	100.000,00 €

Oltre a altri cinque 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.

**NOTA**

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.

## MARKET COMPARISON APPROACH

### Determinazione del valore mediante il procedimento MCA.

#### 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;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie 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: m<sup>2</sup>;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie esterna condominiale (S): La superficie esterna condominiale è una caratteristica che misura la quantità di area comune a disposizione dell'unità immobiliare, contiene tutte le aree esterne comunque comuni: giardino, cortile, tettoie, etc..., che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- 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 nonché degli e nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare.

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

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

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

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

**Tabella dati**

<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Subject</b>
Prezzo totale (PRZ) €	80.000,00	145.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/10/2015	18/04/2014	02/03/2016
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	94,64	186,80	95,00
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	5,30	43,80	6,92
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	11,90	0,00	17,38
Superficie garage (SUG) m <sup>2</sup>	0,00	12,48	0,00
Superficie esterna condominiale (S) m <sup>2</sup>	180,0	121,0	110,7
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	2	2	1
	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente		4=discreto 5=buono

**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

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 (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:  $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

$$p_A(S1) = 80.000,00 * 1,00 / 111,47 = 717,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 145.000,00 * 1,00 / 212,23 = 683,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio minimo Superficie principale = 683,22 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio massimo Superficie principale = 717,68 €/m<sup>2</sup>

### **Analisi prezzi marginali**

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

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

Il saggio di variazione mensile è derivato dall'analisi dal saggio di variazione annuale.

$i(\text{DAT}) = 0,012$  saggio di variazione annuale dei prezzi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{DAT}) = 80.000,00 * (-0,012) / 12 = -80,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B (\text{DAT}) = 145.000,00 * (-0,012) / 12 = -145,00 \text{ €/mese}$$

#### **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  $i(\text{S1})$ .

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{S1}) = 683,22 * 1,00 = 683,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{S1}) = 683,22 * 1,00 = 683,22 \text{ €/m}^2$$

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

Il prezzo marginale della superficie balconi è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(\text{SUB})$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[\text{PMM}] * [i(\text{SUB})]$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUB}) = 683,22 \cdot 0,30 = 204,97 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUB}) = 683,22 \cdot 0,30 = 204,97 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

Il prezzo marginale della superficie cantine è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(\text{SUC})$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[\text{PMM}] \cdot [i(\text{SUC})]$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 683,22 \cdot 0,40 = 273,29 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 683,22 \cdot 0,40 = 273,29 \text{ €/m}^2$$

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

Il prezzo marginale della superficie garage autorimessa è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(\text{SUG})$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[\text{PMM}] \cdot [i(\text{SUG})]$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 683,22 \cdot 0,50 = 341,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 683,22 \cdot 0,50 = 341,61 \text{ €/m}^2$$



### Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna condominiale (S)

Il prezzo marginale della superficie esterna condominiale è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(S)$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] * [i(S)]$

$[i(S)] = 0,08$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S) = 683,22 * 0,08 = 54,66 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S) = 683,22 * 0,08 = 54,66 \text{ €/m}^2$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(STM)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore, rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di 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 (€) $[i(SMF)]$	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	15.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STM) = 15.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(STM) = 15.000,00 \text{ €}$$

### Tabella dei prezzi marginali

<b>Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>
Data (DAT) €/mese	-80,00	-145,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	683,22	683,22
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	204,97	204,97
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	273,29	273,29
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	341,61	341,61
Superficie esterna condominiale (S)	54,66	54,66
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	15.000,00	15.000,00

## 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, ...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		<b>80.000,00</b>		<b>145.000,00</b>
Data (DAT)	(0-5)	400,00	(0-23)	3.335,00
Superficie principale (S1)	(95,00-94,64)	245,96	(95,00-186,80)	-62.719,60
Superficie balconi (SUB)	(6,92-5,30)	332,04	(6,92-43,80)	-7.559,15
Superficie cantine (SUC)	(17,38-11,90)	1.497,62	(17,38-0,00)	4.749,75
Superficie garage (SUG)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-12,48)	-4.263,29
Superficie esterna cond. (S)	(110,7-180,0)	-3.787,77	(110,7-121,0)	-562,97
Stato manutenzione (STM)	(1-2)	-15.000,00	(1-2)	-15.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>63.687,85</b>		<b>62.979,74</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari al

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(63.687,85 - 62.979,74) * 100] / 62.979,74 = 1,12\% < 5\%$$

### **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  $(63.687,85 + 62.979,74) / 2 = 63.333,79$  €

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 € 560,97.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 63.333,79.**

In conclusione il valore di mercato **alla data di stima del 02/03/2016** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach **al lordo delle detrazioni per difformità** è pari a € **63.333,79**, che si arrotonda a € **63.000,00 (sessantatremila/00)**.

### 4.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 63.333,79
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 3.500,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 1.036,46
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ 623,86
ARROTONDAMENTO	€ 173,47
TOTALE DETRAZIONI	€ 5.333,79
VALORE RESIDUO	€ 58.000,00

### CONCLUSIONI

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 5.333,79.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 5.333,79.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 513,80.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 02/03/2016 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 58.000,00 (in lettere Euro cinquantottomila/00).

#### 4.12.0. 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 a 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 almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

#### DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di Mercato definito in perizia =

Prezzo di Mercato	€	63.333,79
Rendita catastale	€	419,78
Valore catastale	€	52.892,28
Reddito presunto mensile	€	400,00
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)		1,00
Rilancio d'asta minimo	€	1.000,00
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore		5%

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenza	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 1,0% del prezzo.	€ 1.266,68	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 1.266,68	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 1.900,01	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 1.900,01	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 4 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 1.600,00	€ 1.600,00	2,53%
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.	€ 3.166,69	€ 3.166,69	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 4% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 2.533,35	€ 2.533,35	4,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 1.000,00	€ 1.000,00	1,58%
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	€ 6.333,38	€ 6.333,38	10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 1.266,68	€ 1.266,68	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 14.000,08	22%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 49.333,71	

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 63.333,79
VALORE A BASE D'ASTA	€ 49.333,71
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 3.500,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 1.036,46
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ 623,86
ARROTONDAMENTO	€ 173,39
TOTALE DETRAZIONI	€ 5.333,71
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 44.000,00

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 5.333,71.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 5.333,71.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 389,78.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 44.000,00 (in lettere Euro quarantaquattromila/00).

## **5.0. PREZZI A BASE D'ASTA**

### **LOTTO 1°**

Il più plausibile **prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un appartamento ultimato in condominio, posto al piano rialzato con garage al piano interrato:**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 795:

Sub. 5 – Via Cerchiara piano T Categoria A/2 - Cl. 2 - Vani 3,5 - R.C. Euro 334,41;

Sub. 11 – Via Cerchiara piano S1 Categoria C/6 - Cl. U - 39 m<sup>2</sup> - R.C. Euro 114,81.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare 1/4 sui seguenti beni:

M.N. 795 sub 1 area scoperta di m<sup>2</sup> 661.

M.N. 795 sub 2 area urbana di m<sup>2</sup> 190.

**È' uguale a € 58.900,00 (in lettere Euro cinquantaottomilanovecento/00) pari ad € 503,06 al metroquadrato.**



**LOTTO 2°**

**Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un appartamento ultimato in condominio, posto al piano primo con garage al piano interrato:**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 795;

Sub. 7 – Via Cerchiara piano 1 Categoria A/2 - Cl. 2 - Vani 3,5 - R.C. Euro 334,41;

Sub. 10 – Via Cerchiara piano S1 Categoria C/6 - Cl. U - 29 m<sup>2</sup> - R.C. Euro 85,37.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare 1/4 sui seguenti beni:

M.N. 795 sub 1 area scoperta di m<sup>2</sup> 661.

M.N. 795 sub 2 area urbana di m<sup>2</sup> 190.

**È' uguale a € 56.900,00 (in lettere Euro cinquantaseimilanovecento/00) pari ad € 539,85 al metroquadrato.**

**LOTTO 3°**

**Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un'abitazione distribuita su due piani, terra e primo con magazzino e legnaia sul retro al piano terra:**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione A, Foglio di Mappa N° 3, Mappale N° 27:

Sub. 3 – Via Zero Branco, n° 98 area urbana di 174 m<sup>2</sup>;

Sub. 4 – Via Zero Branco, n° 98 piano T-1 Categoria A/3 - Cl. 1 - Vani 7,5 - R.C. € 348,61.

**È' uguale a € 72.000 (in lettere Euro settantaduemila/00) pari ad € 396,06 al metroquadrato.**

**LOTTO 4°**

**Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un appartamento ultimato in condominio, posto al piano primo con cantina al piano interrato:**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 620:

Sub. 5 – Via Serato 15 piano S-1 Categoria A/4 - Cl. 5 - Vani 5,0 - R.C. Euro 253,06.

**È' uguale a € 44.000,00 (in lettere Euro quarantaquattromila/00) pari ad € 389,78 al metroquadrato.**

**6.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA**  
**TRIBUNALE DI TREVISO**

**FALLIMENTO N° 216/2015 -** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ**

**DIRITTO VENDUTO:** PROPRIETÀ per l'intero.

**UBICAZIONE:** Resana (Tv) in Via Alessandro Manzoni, n° 18/2.

**TIPOLOGIA:** appartamento in condominio distribuito su un unico piano, posto al piano rialzato con garage al piano interrato.

**COMPOSIZIONE:** L'immobile in oggetto è un appartamento in condominio al piano rialzato in condominio esposto ad Ovest-Nord-Est, con garage al piano interrato.

L'appartamento, sistemato in un unico piano abitabile, ha una superficie esterna lorda SEL di m<sup>2</sup> 77,38 circa e tre poggioni di complessivi m<sup>2</sup> 11,38 circa, ed un'area scoperta ad uso condominiale di m<sup>2</sup> 661, all'interrato c'è il garage con SEL di m<sup>2</sup> 56,08 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m<sup>2</sup> 114,20.

L'alloggio in oggetto è costituito dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-angolo cottura con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 27,43, una camera di m<sup>2</sup> 16,39, un'altra camera di m<sup>2</sup> 10,18 e un bagno di m<sup>2</sup> 5,95 con relativo corridoio di m<sup>2</sup> 1,95 e tre poggioni uno di m<sup>2</sup> 2,88, un altro di m<sup>2</sup> 2,67 e l'ultimo m<sup>2</sup> 3,97.

Al piano interrato c'è il garage con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 46,82 dove in un angolo è stata ricavata la lavanderia.

**ACCESSI DA:** diretto da Via Alessandro Manzoni.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 795:

Sub. 5 – Via Cerchiara piano T Categoria A/2 - Cl. 2 - Vani 3,5 - R.C. Euro 334,41;

Sub. 11 – Via Cerchiara piano S1 Categoria C/6 - Cl. U - 39 m<sup>2</sup> - R.C. Euro 114,81.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare 1/4 sui seguenti beni:

M.N. 795 sub 1 area scoperta di m<sup>2</sup> 661.

M.N. 795 sub 2 area urbana di m<sup>2</sup> 190.

**CONFINI:** L'intero lotto confina da Sud e poi in senso orario con: Via Manzoni (Mn 797-792), mappali nn. 791-131-1025-1026-727. Le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: l'appartamento al piano terra da Sud e poi in senso orario il sub 4, il vano scale sub 12 ed i muri perimetrali del fabbricato, il garage al piano interrato da Sud e poi in senso orario il sub 10, il vano scale sub 12 ed i muri perimetrali del fabbricato.

**VALORE DI STIMA:** € 76.000,00 (in lettere Euro settantaseimila/00).

**PREZZO A BASE ASTA:** € 58.900,00 (in lettere Euro cinquantaottomilanovecento/00) pari ad €/m<sup>2</sup> 503,06.

**ABUSI:** Dall'esame della documentazione si sono rilevate le seguenti difformità.

- a) Due pogglioli sono stati chiusi con serramento metallico, ricavando così due ripostigli.

- b) Il poggiatesta ad ovest è stato modificato togliendo una parte del parapetto e realizzando una scala di collegamento con il giardino ed è installata una tenda da sole.
- c) È stato installato un impianto di climatizzazione con due split.
- d) Nel soggiorno è stata realizzata una parete in cartongesso per mascherare l'accesso al reparto notte.

Relativamente alla difformità di cui al punto a) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Dalle indagini effettuate l'intervento aveva già saturato l'edificabilità ammessa in quel lotto al momento della realizzazione ed altrettanto adesso perché l'indice fondiario non è variato. Ai sensi dell'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione la chiusura realizzata genera volume urbanistico, di conseguenza non c'è la conformità come prescritto dall'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'opera è stata realizzata in difformità dal permesso di costruire (concessione edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà demolire la chiusura realizzata e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta ed al ripristino delle pareti del fabbricato, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione, smaltimento e ripristini ammonta a circa € 2.000,00.

Le difformità di cui ai punti b), c) e d) probabilmente possono essere sanate. L'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con

gli elaborati grafici. L'importo presunto complessivamente, fra sanzioni, spese tecniche, diritti e marche da bollo e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 4.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche 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.

**VARIAZIONE CATASTALE:** Se l'aggiudicatario potrà mantenere la chiusura delle terrazze è necessario presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 1200,00.

## **LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ**

**DIRITTO VENDUTO:** PROPRIETÀ per l'intero.

**UBICAZIONE:** Resana (Tv) in Via Alessandro Manzoni, n° 18/4.

**TIPOLOGIA:** appartamento in condominio distribuito su un unico piano, posto al piano primo con garage al piano interrato.

**COMPOSIZIONE:** L'immobile in oggetto è un appartamento in condominio al piano primo in condominio esposto ad Ovest-Nord-Est, con garage al piano interrato.

L'appartamento, sistemato in un unico piano abitabile, ha una superficie esterna lorda SEL di m<sup>2</sup> 77,38 circa e tre poggioli di complessivi m<sup>2</sup> 11,38 circa, ed un'area scoperta ad uso condominiale di m<sup>2</sup> 661, all'interrato c'è il garage con SEL di m<sup>2</sup> 32,71 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m<sup>2</sup> 105,40.

L'alloggio in oggetto è costituito dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-angolo cottura con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 27,93, una camera di m<sup>2</sup> 16,31, un'altra camera di m<sup>2</sup> 10,11 e un bagno di m<sup>2</sup> 5,91 con relativo corridoio di m<sup>2</sup> 1,95 e tre poggioli uno di m<sup>2</sup> 2,88, un altro di m<sup>2</sup> 2,67 e l'ultimo m<sup>2</sup> 3,97.

Al piano interrato c'è il garage con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 28,57 dove in un angolo è stata ricavata la lavanderia.

**ACCESSI DA:** diretto da Via Alessandro Manzoni.

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 795:

Sub. 7 – Via Cerchiara piano 1 Categoria A/2 - Cl. 2 - Vani 3,5 - R.C. Euro 334,41;

Sub. 10 – Via Cerchiara piano S1 Categoria C/6 - Cl. U - 29 m<sup>2</sup> - R.C. Euro 85,37.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare 1/4 sui seguenti beni:

M.N. 795 sub 1 area scoperta di m<sup>2</sup> 661.

M.N. 795 sub 2 area urbana di m<sup>2</sup> 190.

**CONFINI:** L'intero lotto confina da Sud e poi in senso orario con: Via Manzoni (Mn 797-792), mappali nn. 791-131-1025-1026-727. Le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: l'appartamento al piano primo da Sud e poi in senso orario il sub 6, il vano scale sub 12 ed i muri perimetrali del fabbricato, il garage al piano interrato da Sud e poi in senso orario il sub 9, il vano scale sub 12, il sub 11 ed i muri perimetrali del fabbricato.

**VALORE DI STIMA:** € 72.500,00 (in lettere Euro settattantadue milacinquecento/00).

**PREZZO A BASE ASTA:** € 56.900,00 (in lettere Euro cinquantaseimilanovecento/00) pari ad €/m<sup>2</sup> 539,85.

**ABUSI:** Dall'esame della documentazione si è rilevato il seguente abuso edilizio un poggio è stato chiuso con serramento metallico, ricavando così un ripostiglio.

L'opera è stata realizzata in difformità dal permesso di costruire (concessione edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà demolire la chiusura realizzata e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta ed al ripristino delle pareti del fabbricato, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione, smaltimento e ripristini ammonta a circa € 1.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente



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

**VARIAZIONE CATASTALE:** Se l'aggiudicatario potrà mantenere la chiusura della terrazza è necessario presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 1200,00.

### **LOTTO 3° SCHEDA PER PUBBLICITÀ**

**DIRITTO VENDUTO:** PROPRIETÀ per l'intero.

**UBICAZIONE:** Mogliano Veneto (Tv) in Via Via Zero Branco, n° 100.

**TIPOLOGIA:** abitazione distribuita su due piani, terra e primo con magazzino e legnaia sul retro al piano terra con area ad uso esclusivo.

**COMPOSIZIONE:** L'immobile in oggetto è costituito da un alloggio unifamiliare distribuito su due piani fuori terra, con magazzino e legnaia sul retro al piano terra oltre all'area ad uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 284. L'abitazione sistemata in due piani, ha una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 79,66 circa al piano terra e di m<sup>2</sup> 65,66 circa al piano primo ed un poggiolo di m<sup>2</sup> 11,75 circa, al piano terra esiste anche un magazzino-deposito di m<sup>2</sup> 37,49 circa ed un magazzino abusivo posto a confine con SEL di m<sup>2</sup> 13,24 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m<sup>2</sup> 167,59. Il piano terra presenta un'altezza di m 2,74, mentre il piano primo è alto m 2,80. L'alloggio in oggetto è così costituito: al piano terra vi sono i seguenti vani: cucina-pranzo con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 19,55, ingresso di m<sup>2</sup> 6,00, soggiorno di m<sup>2</sup> 15,63, anti di m<sup>2</sup> 4,46, wc di m<sup>2</sup> 3,23, cantina di m<sup>2</sup> 2,59 e centrale termica-lavanderia di m<sup>2</sup> 11,60, al piano primo vi sono i seguenti vani: un corridoio di m<sup>2</sup> 9,87 una camera di m<sup>2</sup> 15,63, un'altra camera di m<sup>2</sup> 9,33, uno studiolo di m<sup>2</sup> 8,56 ed un bagno di m<sup>2</sup> 6,61.

Il magazzino ha una superficie interna netta SIN di m<sup>2</sup> 21,37 ed il deposito di m<sup>2</sup> 9,96.

**ACCESSI DA:** diretto da Via Zero Branco.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi

Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Mogliano Veneto:

- Catasto dei Fabbricati, Sezione A, Foglio di Mappa N° 3, Mappale N° 27:

Sub. 3 – Via Zero Branco, n° 98 area urbana di 174 m<sup>2</sup>;

Sub. 4 – Via Zero Branco, n° 98 piano T-1 Categoria A/3 - Cl. 1 - Vani 7,5 - R.C. € 348,61.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare al Mn 30 di m<sup>2</sup> 508 corte comune ai Mn 27, 28, 29, 31, 32, 33 e 394 tutti nel foglio 3°.

**CONFINI:** L'intero lotto confina da Sud e poi in senso orario con: Mn 30 corte comune, mappali nn. 18-207-653-28.

**VALORE DI STIMA:** € 94.500,00 (in lettere Euro novantaquattromilacinquecento/00).

**PREZZO A BASE ASTA: € 72.000,00 (in lettere Euro settantaduemila/00) pari ad €/m<sup>2</sup> 396,06.**

**ABUSI:** Dall'esame della documentazione si sono rilevate le seguenti difformità.

- a) Le due pratiche edilizie non sono state concluse con la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità.
- b) Il fabbricato autorizzato è stato realizzato con difformità planimetriche, presenta un incremento della superficie coperta di m<sup>2</sup> 0,97 e del volume di m<sup>3</sup> 5,67, questi aumenti sono inferiori del 2% dell'autorizzato, oltre a difformità prospettiche, nella suddivisione interna ed il ricavo nel sottoscala di una piccola cantinetta della superficie di m<sup>2</sup> 2,59 senza aumento del volume urbanistico.
- c) Il magazzino è stato realizzato in difformità da quanto sanato alzando la copertura della falda inclinata mediamente di cm 4,5, inoltre è stato modificato il portone sostituito da una porta inoltre è più largo di cm 3, con un incremento di superficie di m<sup>2</sup> 0,26 ed un aumento volumetrico di m<sup>3</sup> 2,35, questo aumento di volume è superiore del 2% dell'autorizzato.

- d) Nell'angolo Nord est dell'area è installata una baracca che confina su tre lati con proprietà di terzi pertanto di difficile sanabilità. La struttura è in metallo, il tamponamento in lastre di fibrocemento a matrice friabile e la copertura in lamiera zincata o ondulina in vetroresina. Ha le seguenti dimensioni di m 4,40 x 3,01 con altezza minima cm 194 e massima cm 210 con SEL di m<sup>2</sup> 13,24 circa.

La difformità di cui al punto b) probabilmente può essere sanata. L'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici e la richiesta di agibilità. L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti di segreteria, marche da bollo, oneri di urbanizzazione e quant'altro necessario, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 5.500,00.

Relativamente alla difformità di cui al punto c) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Dalle indagini effettuate al momento della presentazione della domanda l'intervento aveva già saturato l'edificabilità ammessa in quel lotto, pertanto non c'è la doppia conformità come prescritto dall'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'opera è stata realizzata in difformità dal permesso di costruire (licenza edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 06 giugno 2001 n° 380 è assoggettata al pagamento, a titolo di sanzione, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera

realizzata in difformità, per un importo presunto di € 1.226,47 oltre spese tecniche, oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria e marche da bollo. L'importo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 5.000,00.

Relativamente alla difformità di cui al punto d) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Ai sensi dell'articolo 9 delle Norme Tecniche di attuazione la modifica realizzata della copertura genera volume urbanistico *"E' il volume del solido emergente dal terreno."*

Dalle indagini effettuate l'intervento non è ammissibile perché a ridosso di proprietà di terzi ed i fabbricati esistenti avevano già saturato l'edificabilità ammessa in quel lotto di conseguenza non c'è la doppia conformità come prescritto dall'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'opera è stata realizzata in assenza del permesso di costruire (concessione edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione può avvenire senza pregiudizio degli altri fabbricati. L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà demolire la baracca realizzata e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione, smaltimento in discarica autorizzata ammonta a circa € 4.000,00.

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANZIONE PER CILA IN SANATORIA ABITAZIONE	
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 1.000,00
SANZIONE PER AMPLIAMENTO ABUSIVO MAGAZZINO	€ 4.500,00
PRATICA EDILIZIA	€ 1.226,47
DEMOLIZIONE DELLA BARACCA	€ 3.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 4.000,00
ARROTONDAMENTO	€ 2.500,00
TOTALE	€ 273,53
	€ 17.000,00

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

**VARIAZIONE CATASTALE:** E' necessario per l'aggiudicatario presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di € 2.500,00, già evidenziato nei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

## **LOTTO 4° SCHEDA PER PUBBLICITÀ**

**DIRITTO VENDUTO:** PROPRIETÀ per l'intero.

**UBICAZIONE:** Castelfranco Veneto (Tv) in Via Serato, n° 15.

**TIPOLOGIA:** appartamento in condominio distribuito su un unico piano, posto al piano primo con cantina al piano interrato.

**COMPOSIZIONE:** L'immobile in oggetto è un appartamento in condominio al piano primo con cantina al piano interrato.

L'appartamento, sistemato in un unico piano, ha una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 95,00 circa e due poggioli di complessivi m<sup>2</sup> 6,92 circa, all'interrato c'è la cantina-magazzino con SEL di m<sup>2</sup> 17,38, l'area condominiale ha una superficie catastale di m<sup>2</sup> 615.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m<sup>2</sup> 109,56.

L'alloggio in oggetto è costituito dai seguenti vani: ingresso con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 8,85, soggiorno di m<sup>2</sup> 18,10, cucina di m<sup>2</sup> 13,65, una camera di m<sup>2</sup> 17,72, un'altra camera di m<sup>2</sup> 12,14 e un bagno di m<sup>2</sup> 5,88, un poggiolo di m<sup>2</sup> 3,68 ed un altro di m<sup>2</sup> 1,98.

Al piano interrato c'è la cantina - magazzino con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m<sup>2</sup> 13,29.

**ACCESSI DA:** diretto da Via Serato.

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 620:

Sub. 5 – Via Serato 15 piano S-1 Categoria A/4 - Cl. 5 - Vani 5,0 - R.C. Euro 253,06.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Il mappale N. 620 E. U. di m<sup>2</sup> 180 Area di Enti Urbani e Promiscui, costituisce l'area coperta del condominio, il mappale N. 2080 CORTE di m<sup>2</sup> 615, Accessorio comune ad ente rurale ed urbano, costituisce l'area scoperta del condominio.

**CONFINI:** L'intero lotto confina da Ovest e poi in senso orario con: Via Serato, mappali nn. 2078-1937-2294, foglio 44. Le singole unità hanno i seguenti confini in senso orario: l'appartamento al piano primo da Nord e poi in senso orario il vano scale sub 8, il sub 4 ed i muri perimetrali del fabbricato, il magazzino al piano interrato da ovest e poi in senso orario il vano scale sub 8, sub 4, muri perimetrali del fabbricato, sub 12.

**VALORE DI STIMA:** € 58.000,00 (in lettere Euro cinquantottomila/00).

**PREZZO A BASE ASTA:** € 44.000,00 (in lettere Euro quarantaquattromila/00) pari ad €/m<sup>2</sup> 389,78.

**ABUSI:** Dall'esame della documentazione si è rilevato il seguente abuso edilizio lo spostamento della parete, oggetto della DIA del 2006, è stata realizzata in posizione diversa.

La difformità indicata probabilmente può essere sanata. L'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici. L'importo presunto complessivamente, fra sanzioni, spese tecniche, diritti e marche da bollo, variazione catastale e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 3.500,00.



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

**VARIAZIONE CATASTALE:** È necessario per l'aggiudicatario, presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo presunto di € 850,00, compresi nella pratica di sanatoria.

## **7.0. ALLEGATI**

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 07, dal n° 25 al n° 30, dal n° 49 al n° 55, dal n° 69 al n° 75.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

### **LOTTO 1°**

#### **7.1.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

1. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 54 Foto su CD.

#### **7.1.2. LOCATION MAP**

2. Vista Satellitare con Stradario.

#### **7.1.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni.
6. Planimetrie catastali.

#### **7.1.4. ELABORATI GRAFICI**

7. Piante di Rilievo dell'immobile ed Indicazione degli abusi da sanare.

#### **7.1.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

8. Estratto dal P.I. in scala 1/2000.

9. Estratto delle N.T.O.
10. Richiesta di accesso agli atti comunali.
11. Concessione edilizia n° 2586/B.
12. Concessione edilizia n° 3427.
13. Inizio lavori.
14. Collaudo Statico.
15. Concessione edilizia n° 3427/A ed elaborati grafici.
16. Certificato di abitabilità.
17. Attestato di Prestazione Energetica del sub 05.

#### **7.1.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

18. Identificazione Area ad Uso Esclusivo (Atto di compravendita in data 14 dicembre 1990 al n° 87925 di repertorio del notaio dottor Vincenzo Imparato di Asolo, registrato a Montebelluna il 20 dicembre 1990 al n° 2977 atti Pubblici e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 1990 Registro Generale n° 32942 e Registro Particolare n° 24155).
19. Visura per beni.
20. Elenco formalità.
21. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 27 dicembre 2002 n° 170548 di Repertorio, n° 16382 di Raccolta del notaio dr. Antonio Gagliardi, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 13/01/2003, al n° 12 serie 2V e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 Gennaio 2003 Registro Generale n° 2034 e Registro Particolare n° 1550).
22. Nota ed Atto Ipoteca Volontaria (con atto del 27 dicembre 2002 n° 170549 di

- Repertorio, n° 16383 di Raccolta del notaio dr. Antonio Gagliardi, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 13/01/2003, al n° 24 serie 2V e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/01/2003 Registro Generale n° 2035 e Registro Particolare n° 387).
23. Nota Ipoteca Legale (con atto amministrativo del 21/02/2006 Rep. n. 105780/113 del UNIRISCOSSIONI S.P.A. in Torino (TO), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02 Marzo 2006 ai nn. 9928/2365).
24. Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso del 12/11/2015 n° 218/2015 (trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso–Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/01/2016 ai nn. 560/374).

## **LOTTO 2°**

### **7.2.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

25. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 47 Foto su CD.

### **7.2.2. LOCATION MAP**

26. Vista Satellitare con Stradario.

### **7.2.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

27. Visura Catastale.
28. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
29. Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni.
30. Planimetrie catastali.

#### **7.2.4. ELABORATI GRAFICI**

31. Piante di Rilievo dell'immobile ed Indicazione dell'abuso da sanare.

#### **7.2.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

32. Estratto dal P.I. in scala 1/2000.
33. Estratto delle N.T.O.
34. Richiesta di accesso agli atti comunali.
35. Concessione edilizia n° 2586/B.
36. Concessione edilizia n° 3427.
37. Inizio lavori.
38. Collaudo Statico.
39. Concessione edilizia n° 3427/A ed elaborati grafici.
40. Certificato di abitabilità.
41. Attestato di Prestazione Energetica del sub 07.

#### **7.2.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

42. Identificazione Area ad Uso Esclusivo (Atto di compravendita in data 14 dicembre 1990 al n° 87925 di repertorio del notaio dottor Vincenzo Imparato di Asolo, registrato a Montebelluna il 20 dicembre 1990 al n° 2977 atti Pubblici e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 1990 Registro Generale n° 32942 e Registro Particolare n° 24155).
43. Visura per beni.
44. Elenco formalità.
45. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 01 Marzo 2006 n° 193.298 di Repertorio, n° 18.541 di Raccolta del notaio dr. Antonio Gagliardi, Notaio in

- Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 09/3/2006, al n° 339 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 Marzo 2006 Registro Generale n° 11527 e Registro Particolare n° 6720).
46. Nota Ipoteca Volontaria (con atto del 01 Marzo 2006 n° 193.299 di Repertorio, n° 18.542 di Raccolta del notaio dr. Antonio Gagliardi, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 09/3/2006, al n° 340 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 Marzo 2006 Registro Generale n° 11528 e Registro Particolare n° 2830).
47. Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso del 12/11/2015 n° 218/2015 (trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso–Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/01/2016 ai nn. 560/374).
48. Contratto di locazione registrato in data 10/06/2014 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna al n° 1740 serie 3T.

### **LOTTO 3°**

#### **7.3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

49. Documentazione Fotografica N° 12 Foto e N° 67 Foto su CD.

#### **7.3.2. LOCATION MAP**

50. Vista Satellitare con Stradario.

#### **7.3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

51. Visura Catastale.

- 52. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
- 53. Planimetrie catastali.

#### **7.3.4. ELABORATI GRAFICI**

- 54. Piante di Rilievo dell'immobile
- 55. Tavola comparativa con indicazione degli abusi da sanare.

#### **7.3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- 56. Estratto dal P.R.G. in scala 1/2000.
- 57. Estratto delle N.T.A.
- 58. Richiesta di accesso agli atti comunali.
- 59. Concessione edilizia n° 216 ed elaborati grafici.
- 60. Inizio lavori.
- 61. Domanda di concessione in sanatoria e dichiarazione.
- 62. Concessione edilizia in sanatoria ed elaborati grafici.
- 63. Attestato di Prestazione Energetica del sub 04.

#### **7.3.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

- 64. Visura per beni.
- 65. Elenco formalità.
- 66. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 26 Luglio 2000 n° 82998 di Repertorio, n° 17070 di Raccolta del notaio dr. Paolo Mammucari, Notaio in Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 03/08/2000, al n° 6550/V e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 Luglio 2000 Registro Generale n° 29700 e Registro Particolare n° 20736).

67. Nota Ipoteca Volontaria (con atto del 26/07/2000 Rep. n. 82999 del dr. Paolo Mammucari, notaio in Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 31/07/2000 al n° 3118 P.ci e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 Luglio 2000 Registro Generale n° 29702 e Registro Particolare n° 5566).
68. Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso del 12/11/2015 n° 218/2015 (trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso–Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/01/2016 ai nn. 560/374).

#### **LOTTO 4°**

##### **7.4.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

69. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 37 Foto su CD.

##### **7.4.2. LOCATION MAP**

70. Vista Satellitare con Stradario.

##### **7.4.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

71. Visura Catastale.
72. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
73. Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni.
74. Planimetrie catastali.

##### **7.4.4. ELABORATI GRAFICI**

75. Piante di Rilievo dell'immobile ed indicazione dell'abuso da sanare.



#### **7.4.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

76. Estratto dal P.I. in scala 1/2000.
77. Estratto delle N.T.A.
78. Richiesta di accesso agli atti comunali.
79. Certificato di abitabilità n° 16602.
80. Attestazione del 15/12/1960.
81. Concessione edilizia n° 293.
82. DIA del 17 luglio 2006 n° 26066 ed elaborati grafici.
83. Attestato di Prestazione Energetica del sub 05.

#### **7.4.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA e PESI**

84. Visura per beni.
85. Elenco formalità.
86. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 25 Ottobre 1996 n° 128961 di Repertorio del notaio dr. Silvano Girardi, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 12/11/1996, al n° 938 serie IV, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 9/11/1996 Registro Generale n° 30403 e Registro Particolare n° 21750).
87. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 23 Ottobre 2009 n° 12731 di Repertorio, n° 4775 di Raccolta del notaio dr. Andrea Dominijanni, Notaio in Veduggio, registrato a Castelfranco Veneto il 27/10/2009, al n° 2057 serie I T, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 ottobre 2009 Registro Generale n° 40039 e Registro Particolare n° 24307).

88. Atto e Nota Ipoteca Volontaria (con atto del 23/10/2009 Rep. n. 12732/4776 del dr. DOMINIJANNI ANDREA, notaio in VEDELAGO (TV), registrato a Castelfranco Veneto il 27/10/2009, al n° 2058 serie I T, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 ottobre 2009 Registro Generale n° 40040 e Registro Particolare n° 9093).
89. Nota di Cessione di Quota (atto di cessione di quota e mutamento di denominazione o ragione sociale della società in data 13 Gennaio 2015 n° 15393 di Repertorio, n° 6474 di Raccolta del notaio dr. Andrea Dominijanni, Notaio in Vedelago, registrato a Montebelluna il 21 Gennaio 2015, al n° 374 serie I T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 Gennaio 2015 Registro Generale n° 1775 e Registro Particolare n° 1327).
90. Atto di recesso di quota (atto di recesso di quota e mutamento di denominazione o ragione sociale della società in data 20 Marzo 2015 n° 15463 di Repertorio, n° 6531 di Raccolta del notaio dr. Andrea Dominijanni, Notaio in Vedelago, registrato a Montebelluna il 27 Marzo 2015, al n° 1949 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 Marzo 2015 Registro Generale n° 8443 e Registro Particolare n° 6194).
91. Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso del 12/11/2015 n° 218/2015 (trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso–Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/01/2016 ai nn. 560/374).
92. Contratto di locazione registrato in data 17/11/2015 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna al n° 4941 serie 3T.
93. Richiesta informazioni all'amministratore del condominio.
94. Lettera dell'amministratore del condominio.
95. Regolamento di condominio e tabella millesimale.

## **8.0. ALLEGATI SEPARATI.**

- a) CD-ROM contenente:
  - in formato Word: la perizia;
  - in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.
- b) Attestato di Prestazione Energetica in doppia copia relativo all'appartamento in via Alessandro Manzoni n° 18/2 a Resana, Mn 795 sub 5.
- c) Attestato di Prestazione Energetica in doppia copia relativo all'appartamento in via Alessandro Manzoni n° 18/4 a Resana, Mn 795 sub 7.
- d) Attestato di Prestazione Energetica in doppia copia relativo alla casa in via Zero Branco n° 100 a Mogliano Veneto.
- e) Attestato di Prestazione Energetica in doppia copia relativo all'appartamento in via Serato n° 15 a Castelfranco Veneto.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 253 pagine, di n° 95 allegati e da n° 05 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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 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, il Codice delle Valutazioni IV Edizione edito da TecnoBorsa.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottor Raffaele Gallina in data 10/03/2016, congiuntamente agli allegati in duplice copia, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, li 09 marzo 2016



Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Augusto Zilio".

# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 216/2015

Giudice Delegato:

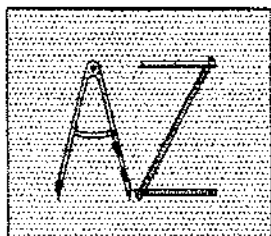
**Dottoressa ELENA ROSSI**

**ALLEGATI LOTTO N° 02**

*Fallimento:*



*Curatore: Dott. RAFFAELE GALLINA*



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 ALTIVOLE

tel. 329/4077608-337/244825

[geometra@augustozilio.it](mailto:geometra@augustozilio.it)

[www.augustozilio.geometra.it](http://www.augustozilio.geometra.it)

## ALLEGATI:

32. Estratto dal P.I. in scala 1/2000.
33. Estratto delle N.T.O.
34. Richiesta di accesso agli atti comunali.
35. Concessione edilizia n° 2586/B.
36. Concessione edilizia n° 3427.
37. Inizio lavori.
38. Collaudo Statico.
39. Concessione edilizia n° 3427/A ed elaborati grafici.
40. Certificato di abitabilità.
41. Attestato di Prestazione Energetica del sub 07.

<b>TRIBUNALE DI TREVISO</b>	<b>FALLIMENTO N°</b>	<b>SEZIONE</b>
<b>DOCUMENTAZIONE URBANISTICA</b>	<b>216/2015</b>	<b>7.2.5</b>
<b>Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO</b>	<b>DATA: 03/03/2016</b>	
<small>E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)</small>		

# ALLEGATO N° 32

COMUNE DI

RESANA

TREVISO



TAV. N.	13.3b
------------	-------

PROGR.	36
--------	----

P.R.G. - ZONE SIGNIFICATIVE  
SAN MARCO

VARIANTE PARZIALE

**34**

APPROVAZIONE D.C.C. n. 6 del 29.04.2013

SCALA 1:2.000

IL PROGETTISTA SETTORE 3° ASSETTO E UTILIZZO  
DEL TERRITORIO  
arch. Martino Pierobon

IL SINDACO Loris Mazzorato

SEGR. COM. Dott.ssa Stella Baglioldi

# LEGENDA

## GENERALITA' DEGLI INTERVENTI

	PERIMETRO ZONA OMOGENEA "A"	} Denominazione zona } Riferimento tabella specifica
	PERIMETRO ZONA OMOGENEA "B"	
	PERIMETRO ZONA OMOGENEA "C1"	
	PERIMETRO ZONA OMOGENEA "C2"	
	PERIMETRO ZONA OMOGENEA "D1" INDUSTRIA-ARTIGIANATO DI PRODUZIONE	
	PERIMETRO SOTTOZONA AGRICOLA "E4" - NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI	
	PERIMETRO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATI VIGENTI	
	"F": AREE PER L'ISTRUZIONE	} Riferimento a tipo di attrezzatura esistente } Riferimento a tipo di attrezzatura di progetto
	"F": AREE PER L'ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
	"F": AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT	
	AREE PER PARCHEGGIO	
	AREE PER ATTREZZATURE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
	FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE	
	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE-IDRAULICO	
	ZONE DI TUTELA	
	VERDE PRIVATO	
	LIMITI DI RISPETTO	
	VINCOLO PAESAGGISTICO/AMBIENTALE (L.1497/39 E L.431/85)	
	VINCOLO STORICO-MONUMENTALE (Legge 1089/39)	

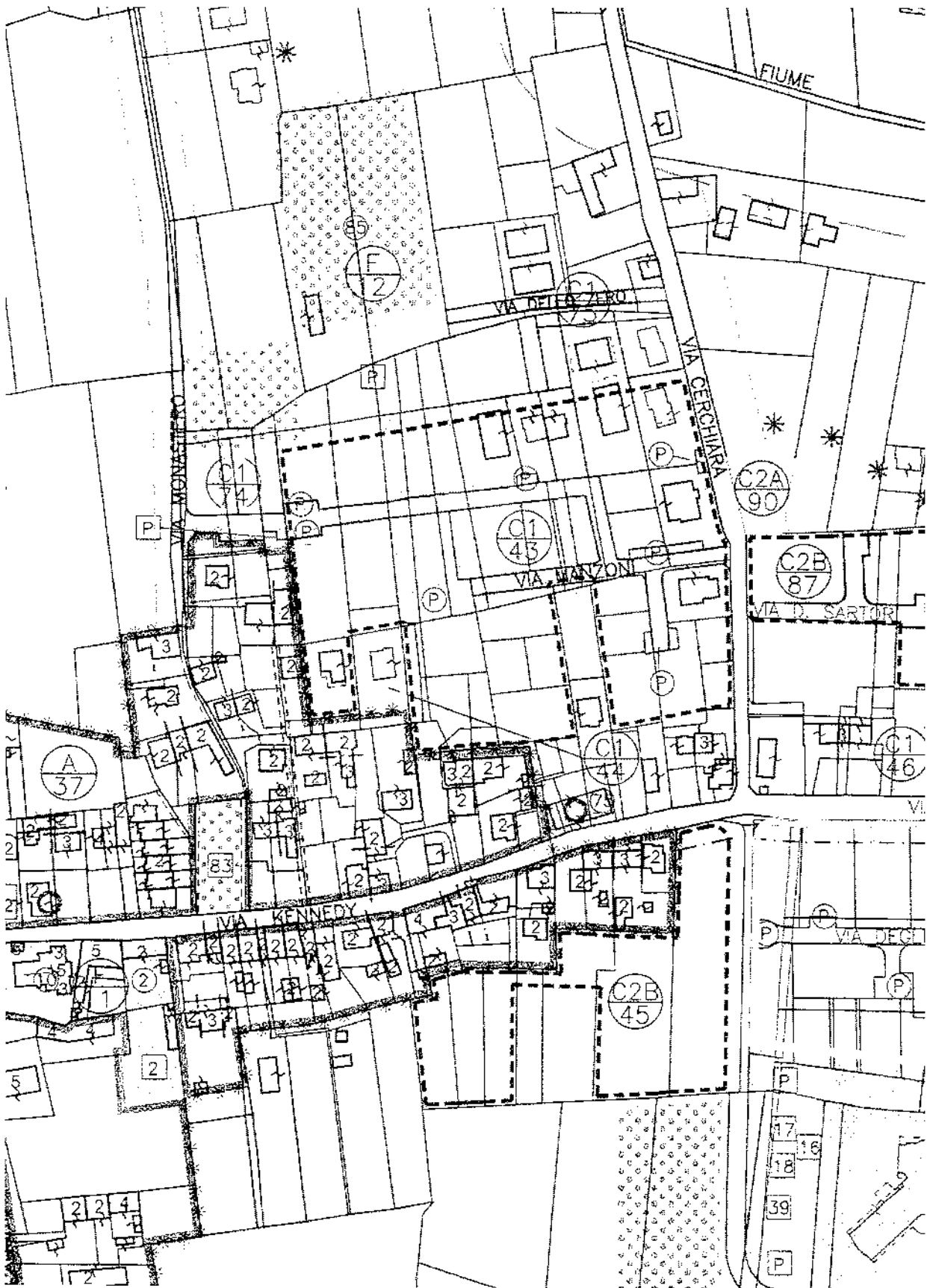
## CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

	PROGETTAZIONE UNITARIA
	PERCORSI PEDONALI
	VIABILITA' E CORSI D'ACQUA DI PROGETTO

## INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO

	ZONA DI DEGRADO
--	-----------------





COMUNE DI  
**RESANA**

**P.R.G.**

TAV. n.

---

## NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

---

VARIANTE PARZIALE

**34** APPROVAZIONE D.C.C. n. 6 del 29/04/2013

PROGETTISTA      SETTORE 3° - ASSETTO E  
UTILIZZO DEL TERRITORIO  
Arch. Martino Pierobon

SINDACO            Loris Mazzorato

SEGR. COM.        Dott.ssa Stella Bagliolid

## **INDICE**

### **TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I° GENERALITA'**

Art. 1 - Definizione e ambito di applicazione	pag. 5
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.	pag. 6

#### **CAPO II° TERMINOLOGIA**

Art. 3 - Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici utilizzati nelle presenti norme	pag. 6
Art. 4 - Indici urbanistici	pag. 10
Art. 5 - Distanze	pag. 10

### **TITOLO II° ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **CAPO I° STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Art. 6 - Modalità di attuazione	pag. 14
Art. 7 - Strumenti urbanistici attuativi - S.U.A.	pag. 14
Art. 8 - Piani di recupero e zone di degrado	pag. 15
Art. 9 - Piani particolareggiati	pag. 16
Art. 10 - Intervento diretto	pag. 17
Art. 11 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 17
Art. 12 - Norme generali per gli strumenti urbanistici - S.U.A.	pag. 19
Art. 13 - Concessione ed autorizzazione	pag. 20
Art. 14 - Trascrizione in mappa	pag. 21

**TITOLO III° NORME PER LE ZONE TERRITORIALI  
OMOGENEE**

**CAPO I° DIVISIONI IN ZONE E PRESCRIZIONI GENERALI**

Art. 15 - Individuazione e definizione delle zone	pag. 23
Art. 16 - Beni ambientali ed architettonici	pag. 24

**CAPO II° CENTRI STORICI E BENI CULTURALI**

Art. 17 - Norme per le zone A	pag. 25
Art. 18 - Classificazione ed interventi ammessi in edifici e complessi notevoli	pag. 26

**CAPO III° ZONE RESIDENZIALI**

Art. 19 - Norme per le zone B	pag. 31
Art. 20 - Norme per le zone C1	pag. 33
Art. 21 - Norme per le zone C2	pag. 35

**CAPO IV° ZONE PRODUTTIVE**

Art. 22 - Individuazione e classificazione delle zone D	pag. 49
Art. 23 - Norme per le zone D1	pag. 49
Art. 23/bis - Norme per la zona D1/7.1	pag. 51
Art. 23/ter - Norme per la zona D1/9	pag. 56
Art. 24 - Norme per le zone D2	pag. 59
Art. 25 - Norme per le zone D3	pag. 61
Art. 26 - Norme per le zone D4	pag. 62
Art. 27 - Norme per le zone D5	pag. 63
Art.27 bis Norme per le zone D6	pag. 63
Art.27 ter Norme al servizio della mobilità	pag. 64
Art. 28 - Norme per gli insediamenti produttivi singoli esistenti in zone omogenee improprie	pag. 66
Art. 29 - Prescrizioni generali contro gli inquinamenti	pag. 69

**CAPO V° ZONE AGRICOLE**

Art. 30 - Norme generali per le zone E	pag.	70
Art. 31.1 - Sottozone E2.1 di valore agricolo produttivo	pag.	81
Art. 31.2 - Sottozone E2.2 valenza agricola e paesistica	pag.	86
Art. 32 - Sottozone E3	pag.	89
Art. 33 - Norme per le sottozone E4 - Nuclei residenziali agricoli	pag.	93
Art. 34 - Allevamenti zootecnici intensivi	pag.	95
Art. 35 - Cave	pag.	96

**CAPO VI° ZONE PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI  
PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO**

Art. 36 - Classificazione delle zone F	pag.	97
Art. 37 - Destinazione delle zone F	pag.	97
Art. 38 - Modalità di intervento nelle zone F	pag.	98

**CAPO VII° NORME PARTICOLARI PER GLI IMPIANTI DI  
INTERESSE GENERALE**

Art. 39 - Impianti tecnologici	pag.	100
Art. 40 - Impianti ferroviari	pag.	100
Art. 41 - Norme per le cabine elettriche di trasformazione	pag.	101

**TITOLO IV° STANDARDS URBANISTICI**

**CAPO I° GENERALITA'**

Art. 42 - Modalità di applicazione	pag.	102
Art. 42/bis Impianti stradali di distribuzione di carburanti	pag.	104

**CAPO II° STANDARDS PER LE ZONE**

Art. 43 - Standards per le zone residenziali di espansione	pag.	122
Art. 44 - Standards per le zone produttive	pag.	123
Art. 45 - Standards per zone agricole	pag.	123
Art. 45bis - Parcheggi	pag.	124

## **TITOLO V° FASCE DI RISPETTO, ZONE DI TUTELA E VINCOLI**

Art. 46 - Fasce di rispetto e zone di tutela	pag. 125
Art. 47 - Vincolo ambientale - paesaggistico	pag. 126
Art. 48 - Vincolo monumentale	pag. 127
Art. 49 - Norme generali per le fasce di rispetto	pag. 128
Art. 50 - Norme per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 130
Art. 50bis- Valutazione idraulica	pag. 131
Art. 51 - Norme per le zone di tutela e verde privato	pag. 132
Art. 52 - Ritrovamenti archeologici ed indagine archeologica preventiva	pag. 134
Art.52 bis Percorsi pedonali	pag. 134
Art.52 ter Viabilità e spazi di sosta	pag. 135

## **TITOLO VI° NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 53 - Strumenti urbanistici attuativi confermati	pag. 137
Art. 54 - Costruzioni preesistenti	pag. 138
Art. 55 - Decadenza norme in contrasto	pag. 138
Art. 56 - Poteri di deroga	pag. 138
Art. 57 - Misure di salvaguardia	pag. 138
Art. 58 - Controllo sull'attività urbanistico edilizia - sanatoria dell'abusivismo.	pag. 139

## **Articolo 20    NORME PER LE ZONE C1**

- 1) Le zone territoriali omogenee C1, definite dall'art. 15, comprendono le zone completamente o parzialmente edificate e classificate come C1 sulla base dei limiti di cui all'art. 24 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.
  
- 2) Nelle zone C1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza e servizi annessi;
  - b) servizi pubblici ed attività collettive;
  - c) attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1000 mq. dotate di aree a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 13 L.R. 37/99 e compatibili con la viabilità esistente;
  - d) attività ricettive e di ristoro;
  - e) servizi privati, uffici, studi professionali;
  - f) locali di divertimento, teatri, cinematografi, ed altre attività associative, culturali e ricreative;
  - g) attività artigianali purché non inquinanti nè pericolose o moleste, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 29.
  
- 3) Nelle zone C1 si ammette l'intervento edilizio diretto qualora il lotto sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria e le stesse siano funzionali all'insediamento previsto.
  
- 4) Sono ammessi i seguenti tipi di intervento
  - a) nelle zone C1 edificate:
    - manutenzione ordinaria;
    - manutenzione straordinaria;

- ristrutturazione edilizia;
  - cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse;
  - demolizione e ricostruzione nel rispetto di indici e parametri fissati al successivo comma 5°.
- b) nei lotti liberi delle zone C1:
- nuova edificazione nel rispetto di indici e parametri fissati al successivo comma 5°.
- 5) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
- a) indice di edificabilità fondiaria:  
If max = 1,50 mc./mq.  
If min = 1,20 mc./mq.
- b) altezza massima = 7,50 ml. elevabile a ml. 9,00 per costruzioni uniformate armonicamente all'altezza del contesto edificato e ambientale circostante o per costruzioni di spiccata qualità architettonica.
- c) Tipologie ammesse:
- edifici isolati unifamiliari e bifamiliari;
  - edifici a schiera;
  - edifici isolati a blocco costituiti da non più di quattro unità immobiliari;
- E' ammessa l'aggregazione di non oltre due edifici a blocco fino ad un massimo di otto unità immobiliari .
- edifici a blocco purchè conformi alle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali previste dai piani attuativi comunque denominati.
- Le istanze di permesso a costruire già presentate alla data di adozione della presente variante sono escluse dalle disposizioni contenute nel presente punto c) a condizione siano concluse con il rilascio del permesso di costruire entro 120 giorni dalla data di adozione della presente variante.
- 6) Superficie a verde e parcheggio privato: almeno il 5% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde alberato con essenze ad alto



**RESANA**

Piano Regolatore Generale

fusto tipiche locali; relativamente ai parcheggi valgono le disposizioni di cui al successivo art. 45/bis.

- 7) la costruzione o ristrutturazione di edifici con ricavo di tre o più unità immobiliari è ammessa qualora il lotto sia servito da viabilità, pubblica o di uso pubblico, con larghezza minima, escluso il marciapiede di ml. 6,00.

# ALLEGATO N° 34

Al Sindaco  
del Comune di RESANA

**Oggetto: RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI**  
(Legge n. 241/1990 art. 28 del Regolamento comunale di esecuzione)

Il / La sottoscritto Augusto Zilio  
nato a Guelph (Ontario - Canada) il 19/12/1956  
residente a ALTIVOLE C.A.P. 31030  
in via Edificio n. 11/1  
**telefono numero 0423/569382-337/244825-329/4077608**  
nella sua qualità di Perito Stimatore del Fallimento N° 216/2015

## CHIEDE

- di prendere visione
- di prendere visione, con rilascio di copia semplice
- di rilascio di copia semplice
- di prendere visione, con rilascio di copia autentica (precisare l'uso che ne consente il rilascio in esenzione dal bollo)
- di rilascio di copia autentica

dei sottoelencati documenti amministrativi (*specificare gli estremi del documento, ovvero gli elementi che ne consentono l'individuazione*):

CONCESSIONI EDILIZIE n° 3427 del 26/12/1988 e n° 3427/a del 14/05/1990, AGIBILITA' del 03/08/1990, PROVVEDIMENTI DI CONDONI relativi alla costruzione dell'immobile, successivi ampliamenti e sanatorie NON CONOSCIUTI DAL SOTTOSCRITTO nel terreno censito alla sezione B foglio 2° Mn 795 sub 7-10-5-11.

per i seguenti motivi (*specificare l'interesse connesso all'oggetto della richiesta*):

**Valutazione dell'immobile su incarico del curatore fallimentare.**

La documentazione potrà essere ritirata anche dal / dalla Sig. ra

nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
telefono n. \_\_\_\_\_  
Altivole, 22/01/2016



IL RICHIEDENTE

OGNI COMUNICAZIONE DOVRA' ESSERE INVIATA

Al Richiedente

Al Sig. \_\_\_\_\_ telefono n. \_\_\_\_\_

residente a \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_

**N.B. Il rilascio di copie è subordinato ai rimborsi dovuti (art. 35 Regolamento Comunale e Delibera G.C. n.142 del 7.6.2001).**

**Il richiedente all'atto della richiesta dovrà effettuare il versamento dei diritti di segreteria, con riserva di eventuale integrazione al momento del ritiro della documentazione.**

**Dichiaro di essere informato , ai sensi e per gli effetti di cui all'art.10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.**

IL RICHIEDENTE

---



## COMUNE DI RESANA

C.A.P. 31023 PROVINCIA DI TREVISO

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 2586

16 MARZO 1983

P.E. n. 2586

Concessione n. 2586/B

OGGETTO: Concessione per l'esecuzione di opere di urbanizzazione e lottizzazione area residenziale sita a nord - est del centro di S. Marco

## IL SINDACO

- Vista la domanda del Sig. \_\_\_\_\_  
domiciliato in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
presentata in data 27.11.1981 intesa ad ottenere la concessione di eseguire opere di  
urbanizzazione e lottizzazione di un'area residenziale  
su terreno censito in Catasto Sez. UNICA Fg. 14° Mapp. n. 128-129-130- e altri
- Visto il referto del Tecnico Comunale nonché il parere dell'Off. Sanitario.
- Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 27.11.1981
- Preso atto ~~non essendoci~~ della Deliberazione Consiliare n. 139 in data  
23.12.1981.
- Vista la convenzione sottoscritta dalla Ditta Lottizzante in data  
10.12.1982 registrata all'Ufficio del Registro di Treviso in data  
2.2.83 al N. 512.

## CONCEDE

al la Ditta Lottizzante in oggetto

l'esecuzione delle opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante della presente concessione e comunque nel rispetto delle leggi, dei regolamenti vigenti e delle condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante. Sono fissate le seguenti modalità costruttive:

- osservanza delle prescrizione

Dovranno venire osservati gli adempimenti previsti dalla Legge 5.11.1971 n. 1086 concernente le norme per la disciplina delle opere di conglomerato in c.a. normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché le disposizioni di cui al D.M. 1.12.1975 recante « Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione » e quello di cui alla Legge 30.4.1976 n. 373 recante « Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici ».

Il Titolare la presente concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, come delle modalità esecutive sopra fissate.

La presente concessione è rilasciata salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione sia in contrasto, salvo che i lavori siano iniziati e completati nei termini sopracitati.

La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla Legge 28-1-1977, n. 10, o per inadempienza delle clausole ed obblighi contenuti in atti d'obbligo o convenzioni, e le sanzioni previste dall'art. 15 della legge stessa.

I lavori dovranno essere iniziati entro 120 gg. dalla notifica della presente e ultimati entro quattro anni dal loro inizio. =

Resana, 16.3.1983



IL SINDACO

Allegati:

— 4 Copia dei grafici di progetto vistati.

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione, e ne assume le spese relative, inerenti e conseguenti.

IL CONCESSIONARIO

### NOTIFICA

Il sottoscritto messo comunale dichiara di aver notificato copia della presente consegnandola a mani di ..... in data .....

IL RICEVENTE

MESSO COMUNALE



# COMUNE DI RESANA

c.a.p. 31023

PROVINCIA DI TREVISO

(0423) 480233 - 480209

codice fiscale 81000810261

UFFICIO TECNICO

ALLEGATO N° 36

Prot. n. 5472 - 7424

Li, 16 dicembre 1988

P.E. n. 3427

Concessione n. 3427



OGGETTO: Concessione per l'esecuzione di edificio urbano composto da quattro alloggi unifamiliari.- volume mc. 1.070.=

DITTA: [redacted] (cod. fisc. [redacted])

## IL SINDACO

- Vista la domanda del Sig. [redacted] domiciliato in [redacted] Via [redacted] n. [redacted] presentata in data 27/9/88 - 05/11/1988 intesa ad ottenere la concessione di eseguire edificio urbano composto da quattro alloggi unifamiliari.- su terreno censito in Catasto Sez. Unica Fg. 14° Mapp. n. 131/G.=
- Visto il referto del Tecnico Comunale nonché il parere dell'Uff. Sanitario;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 18/11/1988;
- Preso atto che l'allegato grafico di progetto è stato aggiornato secondo le prescrizioni della Commissione Edilizia Comunale del 18/11/1988;
- Constatato:
  - 1) - che il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria è determinato in L. 3.861.565.= e che lo stesso è stato versato al Tesoriere Comunale con quietanza in data 05/12/1988;
  - 2) - che il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato in Lire 1.372.690.= e che lo stesso è stato versato al Tesoriere Comunale con quietanza in data 05/12/1988;
- Richiamato il vigente regolamento edilizio comunale;
- Vista la L. 17.8.1942, n.1150 e successive integrazioni e modifiche nonché la Legge 28.1.1977, n.10 e Leggi Regionali 27.6.1985, n.61 e L.R. 11/3/1986 n.9...

## CONCEDE

al Sig. [redacted] l'esecuzione delle opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante della presente concessione e comunque nel rispetto delle leggi, dei regolamenti vigenti e delle condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

Sono fissate le seguenti modalità costruttive:

=====  
.....  
=====  
.....  
=====  
.....  
=====  
.....

Dovranno venire osservati gli adempimenti previsti dalla Legge 5.11.1971, n.1086 con cernenete le norme per la disciplina delle opere di conglomerato in c.a. normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché le disposizioni di cui al D.M. 1.12.75 recante "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione" e quello di cui alla Legge 30.4.1976 n.373 recante "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

Il Committente, il Titolare della presente concessione, il Direttore dei Lavori e lo Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, come delle modalità esecutive sopra fissate.

La presente concessione è rilasciata salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.

I lavori dovranno essere iniziati entro mesi 12 dalla notifica della presente; Il termine, entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purchè questa sia debitamente comunicata al Comune.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione sia in contrasto, salvo che i lavori siano iniziati e completati nei termini sopracitati.

La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla Legge 28.1.1977, n.10 o per inadempienza delle clausole ed obblighi contenuti in atti d'obbligo o convenzioni, e le sanzioni previste dall'art.15 della legge stessa.



IL SINDACO  
*[Signature]*  
On. Mario Frasson

Allegato:

- copia dei grafici di progetto vistati.
- .....
- .....
- .....

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione, e ne assume le spese relative, inerenti e conseguenti.

Ll, ..... 1.4 GEN. 1989.....

IL CONCESSIONARIO

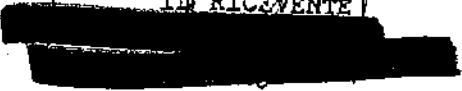


RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato copia della presente consegnandola a mani di ..... in data ... 7.4 GEN. 1989.....

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE



Al. Sig. Sindaco

del Comune di Resana

# ALLEGATO N° 37

OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO LAVORI PER NUOVA COSTRUZIONE

La sottoscritta Ditta [REDACTED]  
 in relazione alla concessione edilizia  
 n. 3427 rilasciata in data 22.11.88 per la costru-  
 zione di FABB. di ABITAZIONE (4 ALLOGGI)  
 in località S. MARCO via CADORNA  
 al mappale n. 131 G foglio 14

## D E N U N C I A

Che i lavori saranno iniziati in data 7.4 GEN. 1989  
 dal Costruttore GIARDI F.LLI S.N.C.  
 con sede a CAMISCHINO via FOSCHETTA  
 sotto la Direzione del GEOM. ROBERTO DINI  
 Data 7.4 GEN. 1989

COMUNE DI RESANA
16. GEN. 1989
PROT. N° 353
CAT. 2 CL.

IL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

[REDACTED]

I sottoscritti assumono a tutti gli effetti l'impegno solida-  
 le di curare l'esecuzione dell'opera secondo quanto disposto  
 dalla concessione e sotto l'osservanza dei Regolamenti Comuna-  
 li e delle disposizioni legislative regolanti la materia.

Data 7.4 GEN. 1989

(firme leggibili)

IL COSTRUTTORE

IL DIRETTORE DEI LAVORI

[Firma]

[Firma]





legati con malta di calce idraulica.

I divisori sono in mattoni forati da cm. 8 legati con malta bastarda.

Il solaio ed il tetto in travetti di laterizio armato H. cm.

16 + 4 di cappa gettati in opera con calcestruzzo classe

R'ck 250 confezionato a ql. 3.50 di cemento tipo "325" per

mc. di impasto normale di ghiaia e sabbia e con l'uso di

armatura in ferro tipo FeB.44K.

COLLAUDO:

- Visitato accuratamente il fabbricato e riscontrata piena corrispondenza fra le opere progettate e quelle eseguite;

- Esaminati i calcoli delle opere in c.a. regolarmente firmati e depositati al Genio Civile;

- Esaminata la relazione a struttura ultimata del Direttore dei Lavori;

- Ottenuto buon risultato alla prova della resistenza alla compressione effettuata sui calcestruzzi con lo sclerometro;

- Ritenuti largamente rispettati i limiti di stabilità imposti dal progetto e le norme approvate dal R.D. 16/11/1939 n° 2229;

DICHIARA

Collaudabili le opere di cui all'oggetto come in effetti con il presente atto

COLLAUDA

e certifica potersi concedere la licenza d'uso del fabbrica-

to in parola.

Padova, 7.5.1990

Il Collaudatore.  
ING.  
L. FISCON  
N. 244  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI PADOVA



# COMUNE DI RESANA

c.a.p. 31023

PROVINCIA DI TREVISO

☎ (0423) 480233 - 480209

codice fiscale 81000610261

UFFICIO TECNICO

## ALLEGATO N° 39

Prot. n. 2831

Li, 14 maggio 1990

P.E. n. 3427

Concessione n. 3427/A

OGGETTO: Concessione per l'esecuzione di varianti ad un edificio residenziale composto da quattro alloggi. - volume mc. 1.070.=

DITTA: [redacted] (C.F.: [redacted])

### IL SINDACO

- Vista la domanda del Sig. [redacted] domiciliato in [redacted] Via [redacted] presentata in data 20/04/1990 intesa ad ottenere la concessione di eseguire varianti ad un edificio residenziale composto da quattro alloggi. - su terreno censito in Catasto Sez. Unica Fg. 14° Mapp. n. 131/G.=
- Visto il referto del Tecnico Comunale nonchè il parere dell'Uff. Sanitario;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 20/04/1990;
- Preso atto dei nulla-osta e pareri di =====
- Constatato: =====

- Richiamato il vigente regolamento edilizio comunale;
- Vista la L. 17.8.1942, n.1150 e successive integrazioni e modifiche nonchè la Legge 28.1.1977, n.10 e Leggi Regionali 27.6.1985, n.61 e L.R. 11/3/1986 n.9...

### CONCEDE

al Sig. [redacted] l'esecuzione delle opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante della presente concessione e comunque nel rispetto delle leggi, dei regolamenti vigenti e delle condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

Sono fissate le seguenti modalità costruttive:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Dovranno venire osservati gli adempimenti previsti dalla Legge 5.11.1971, n.1086 con cernenete le norme per la disciplina delle opere di conglomerato in c.a. normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché le disposizioni di cui al D.M. 1.12.75 recante "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione" e quello di cui alla Legge 30.4.1976 n.373 recante "Norme per il contenimento del c consumo energetico per usi termici negli edifici".

Il Committente, il Titolare della presente concessione, il Direttore dei Lavori e lo Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, come delle modalità esecutive sopra fissate.

La presente concessione è rilasciata salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.

I lavori dovranno essere iniziati entro mesi 12 dalla notifica della presente; Il termine, entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, a seguito dell'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purchè questa sia debitamente comunicata al Comune.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione sia in contrasto, salvo che i lavori siano iniziati e completati nei termini sopracitati.

La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla Legge 26.1.1977, n.10 o per inadempienza delle clausole ed obblighi contenuti in atti d'obbligo o convenzioni, e le sanzioni previste dall'art.15 della legge stessa.



IL SINDACO  
On. Mario Frasson

*Mario Frasson*

Allegato:

- copia dei grafici di progetto vistati.

.....  
.....  
.....

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione, e ne assume le spese relative, inerenti e conseguenti.

Li, .....

IL CONCESSIONARIO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato copia della presente consegnandola a mani di ..... in data .....

IL RICEVENTE

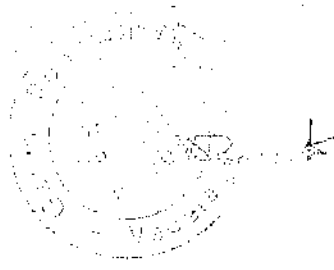
IL MESSO COMUNALE

planimetria 32-9-12000

ALLEGATO N° 38

Redatto dal 20 APR. 1990 sep.  
Visto sulla carta relazionando all'Edilizia  
ed ornato.

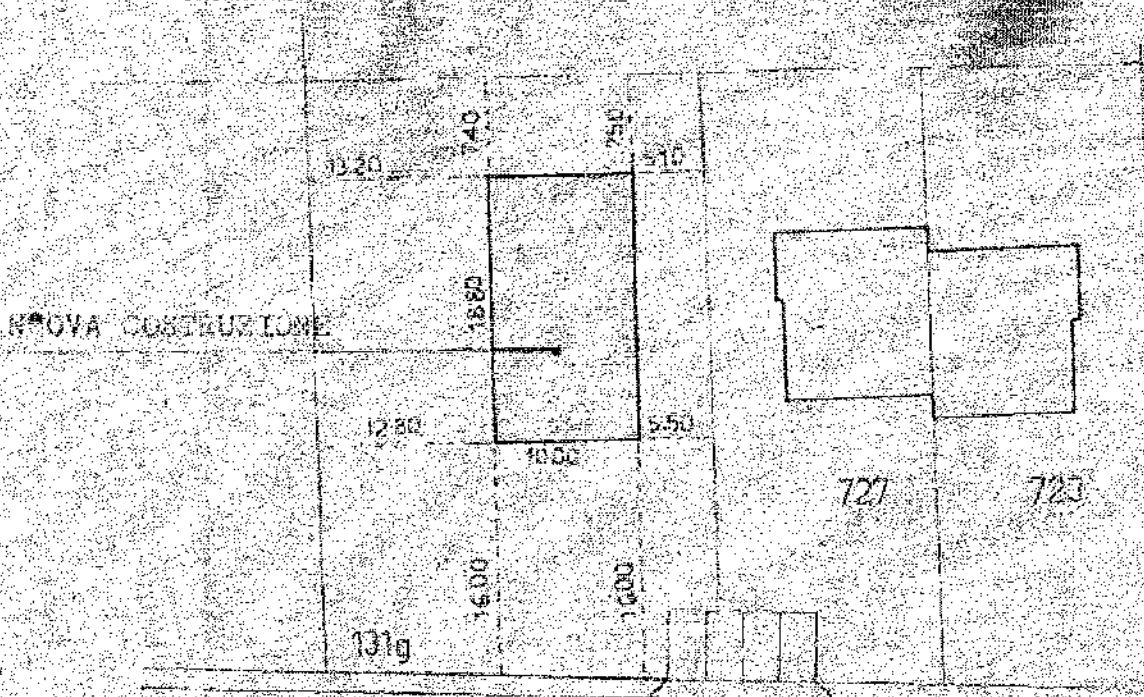
La Commissione Edilizia



[REDACTED]

# sviluppo planimetrico

scala 1:500

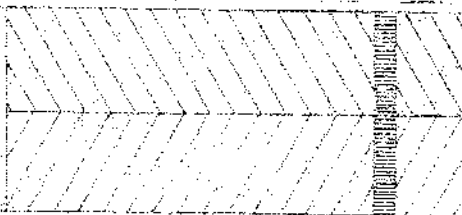


## DATI TECNICI

SUPERFICIE DEL LOTTO	mq. 3.1055
INDICE DI EDIFICABILITÀ	1 mc./mq.
SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO	mq. 18800
VOLUME IN PROGETTO	mc. 1.870

UNDE LOTUL REZIDENTIAL

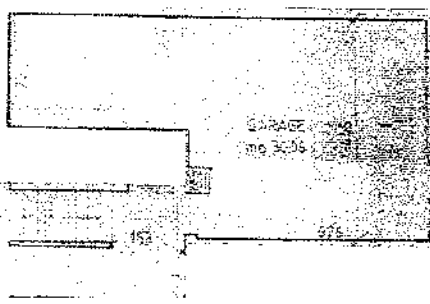
REZIDENTIAL



TUBC 10 100 100 100

150

150



SARAZ  
100 300

150

MURATA

WT

WT

150

150

TUBC

100 100

20

100 100

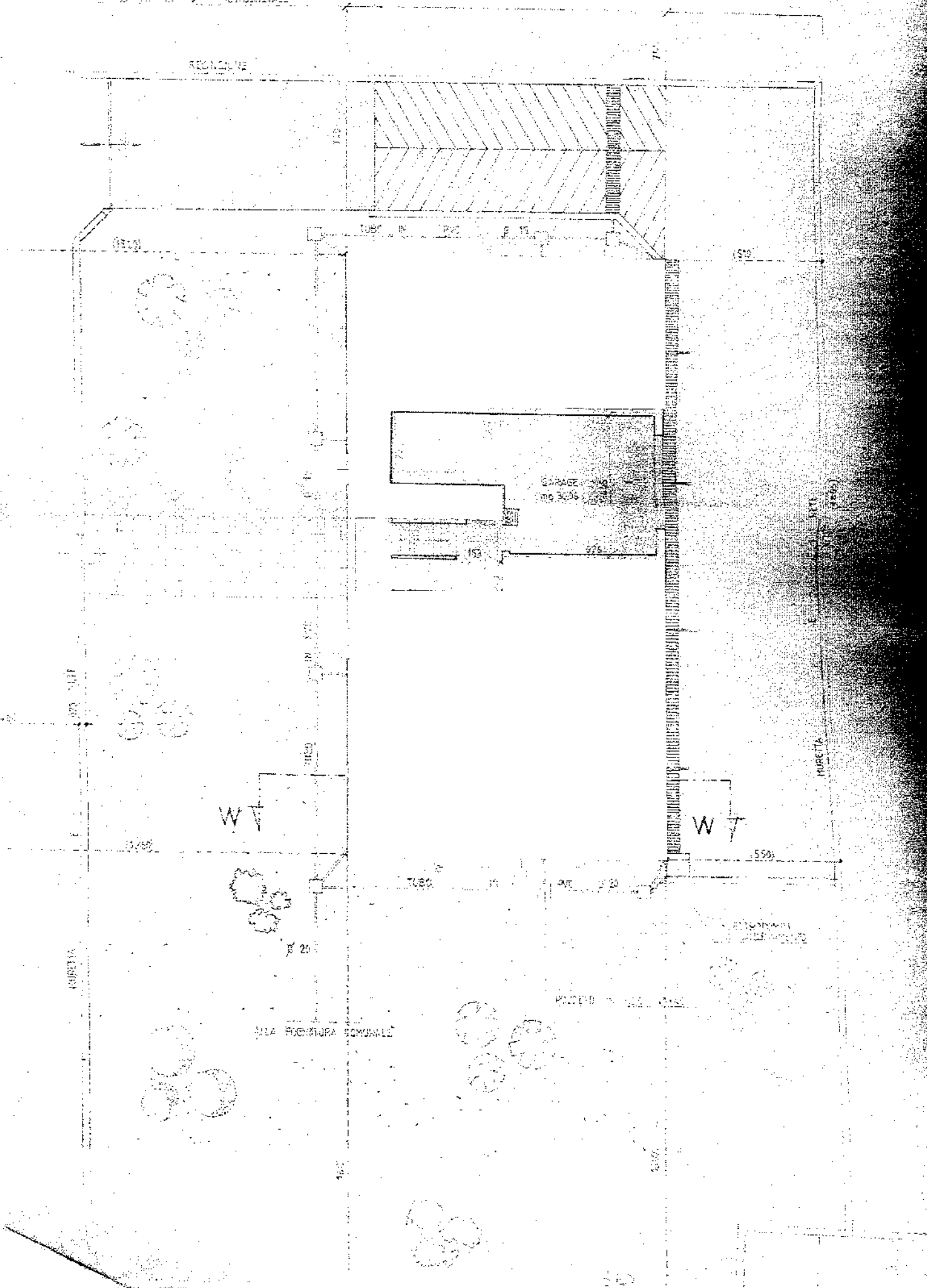
100 100 100 100

100 100

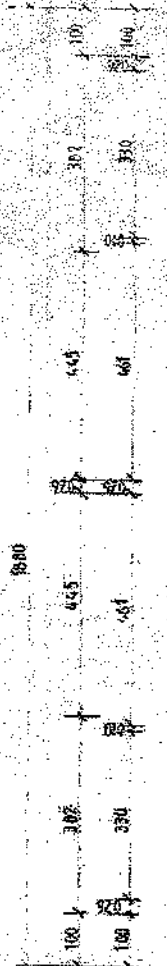
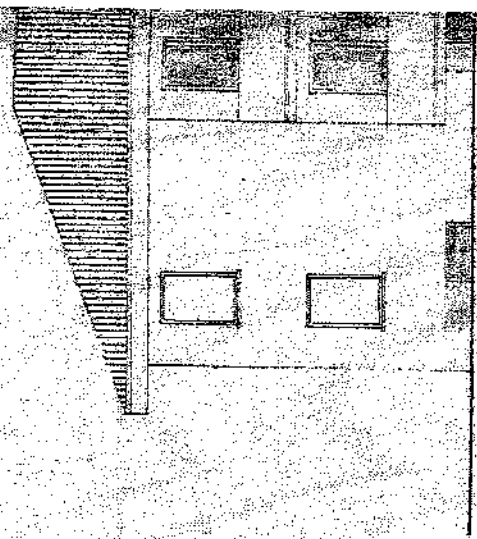
100 100

100

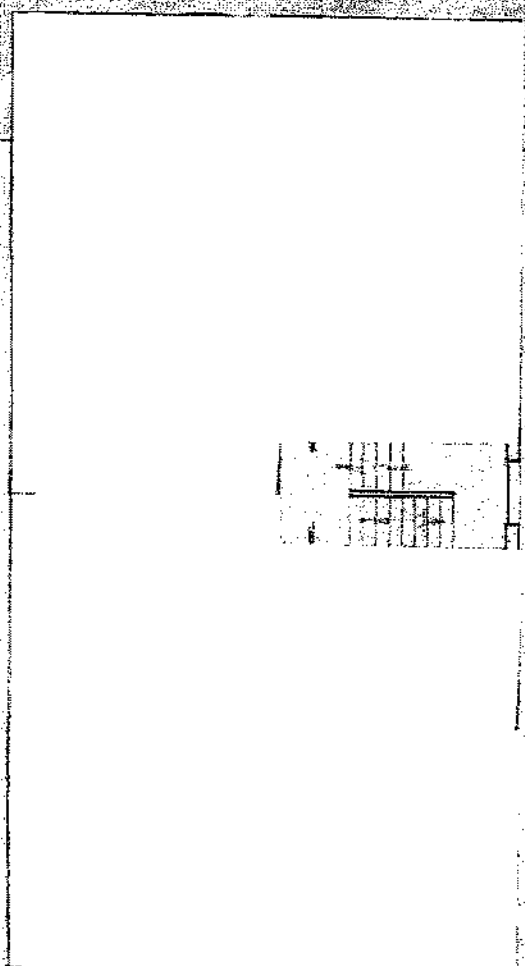
100



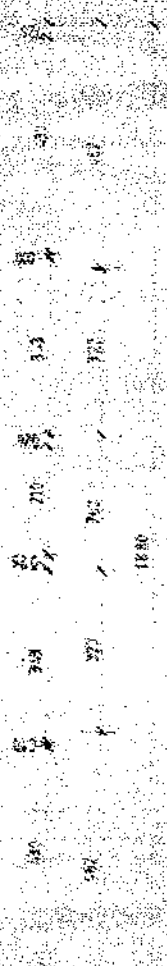




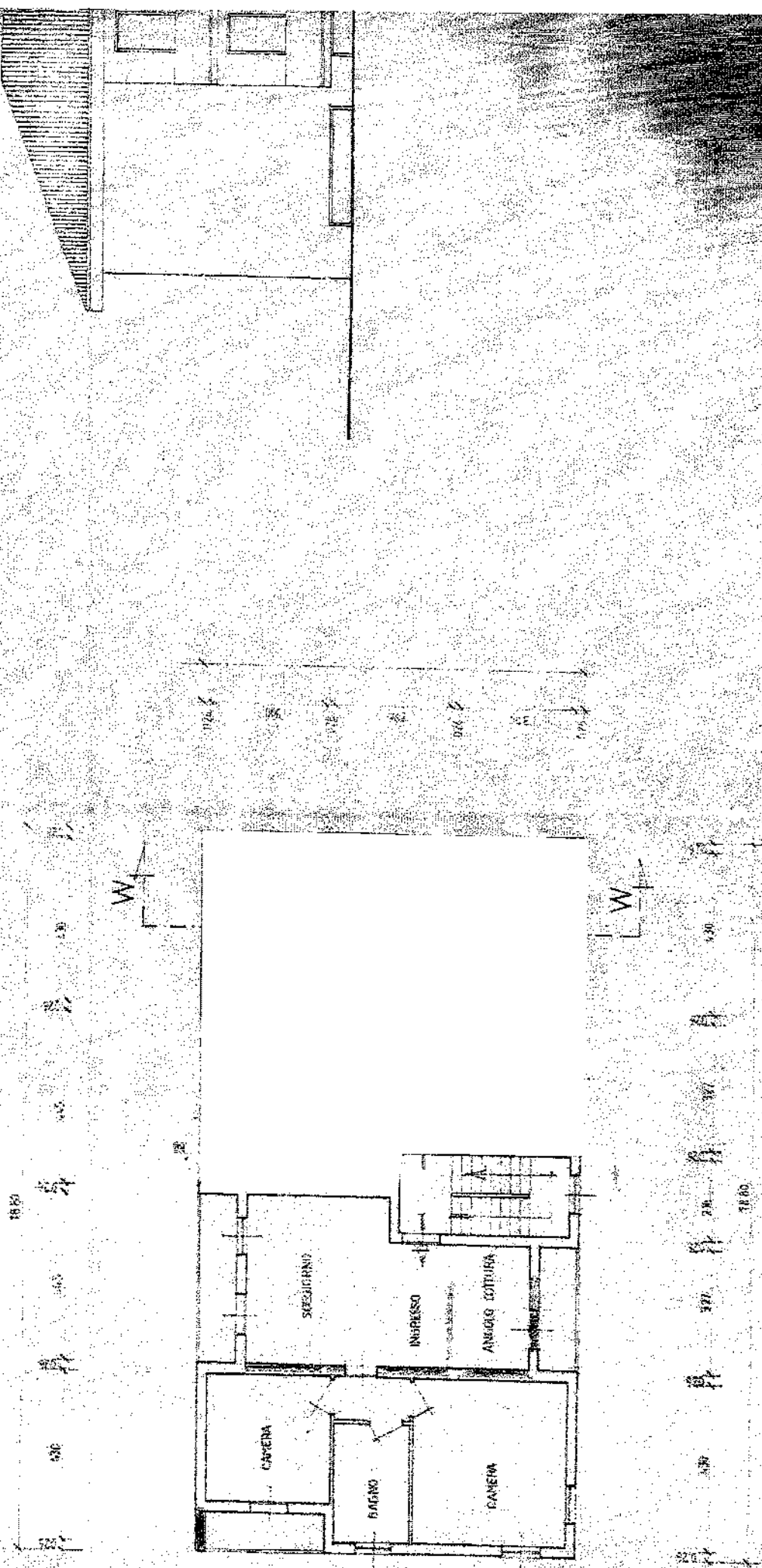
W



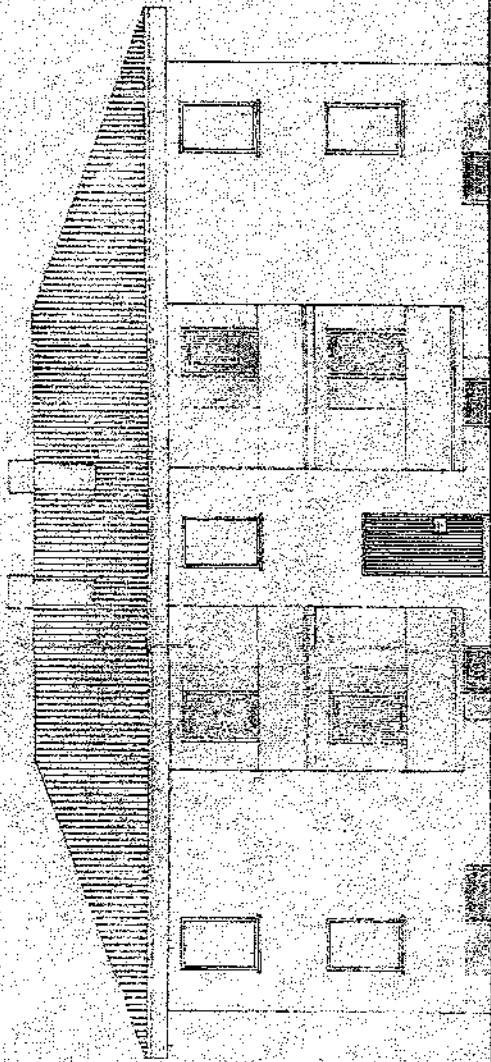
W



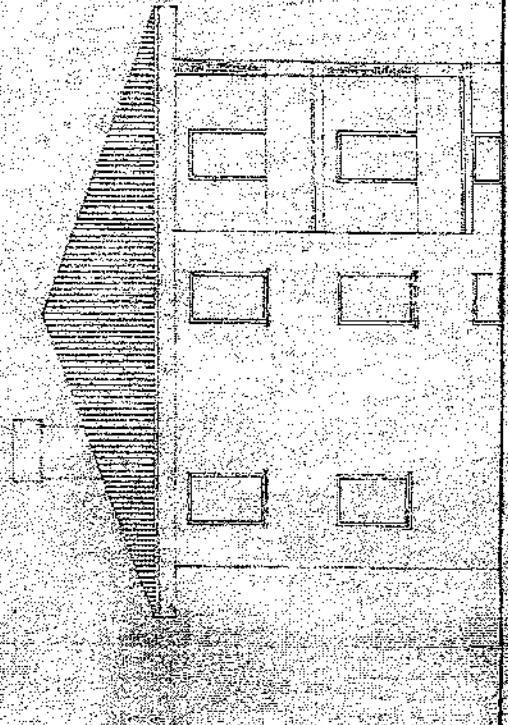
pianfa piano rialzato



pianta piano primo



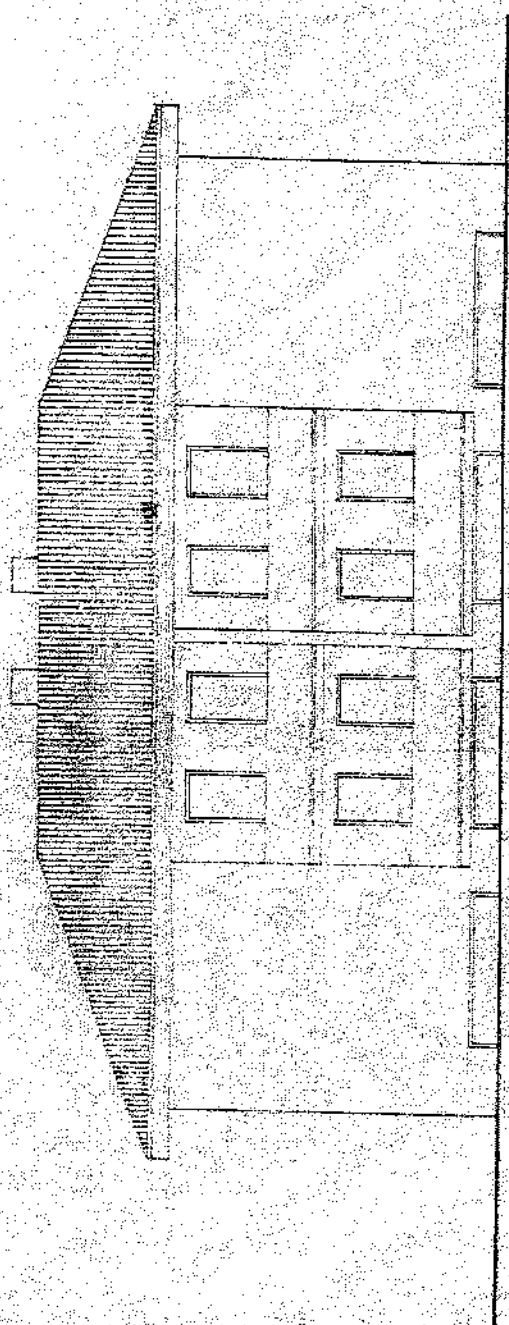
prospetto ovest



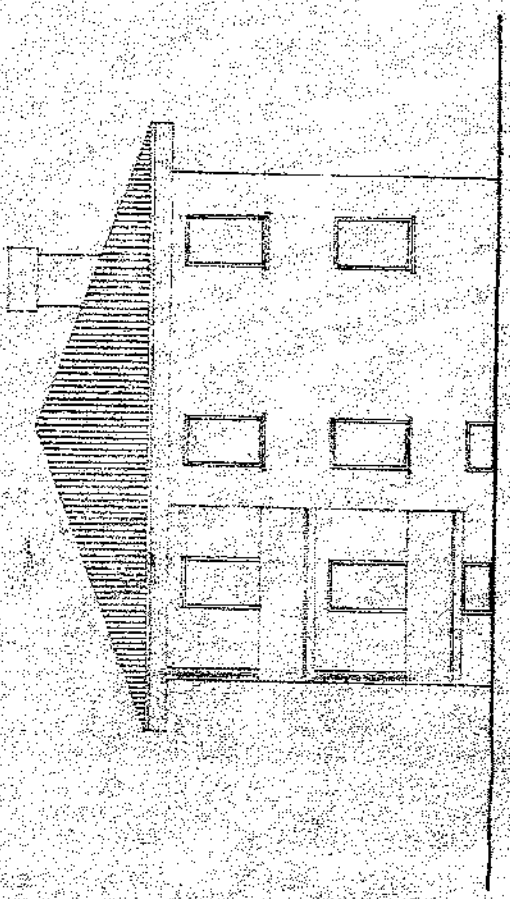
prospetto sud

QUINTA STRADA 5° 0.000



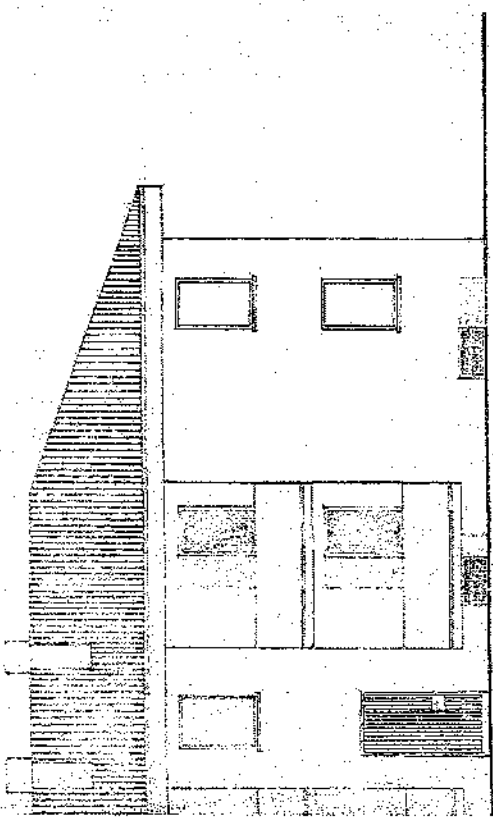


prospetto est

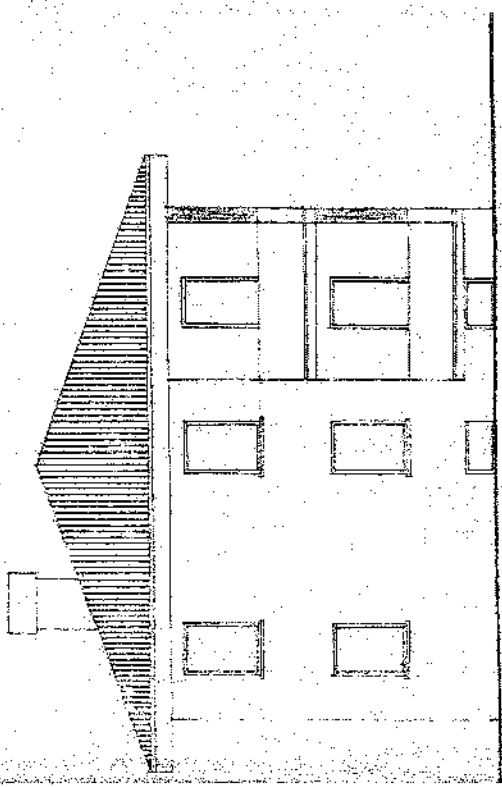


prospetto nord

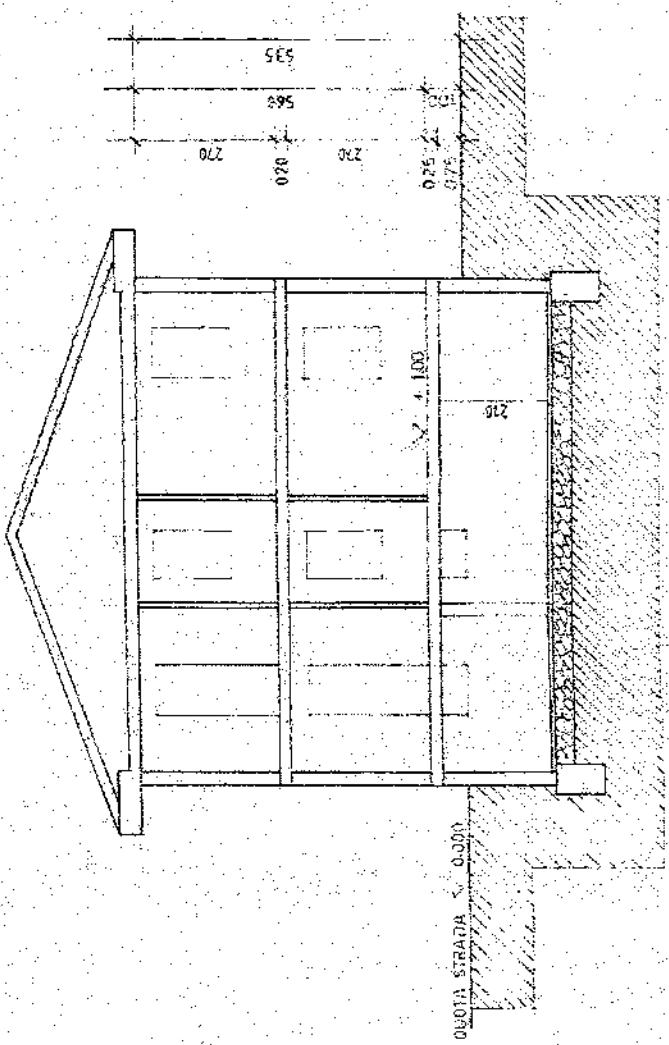
1/2000  
1/2000  
1/2000  
1/2000  
1/2000  
1/2000  
1/2000



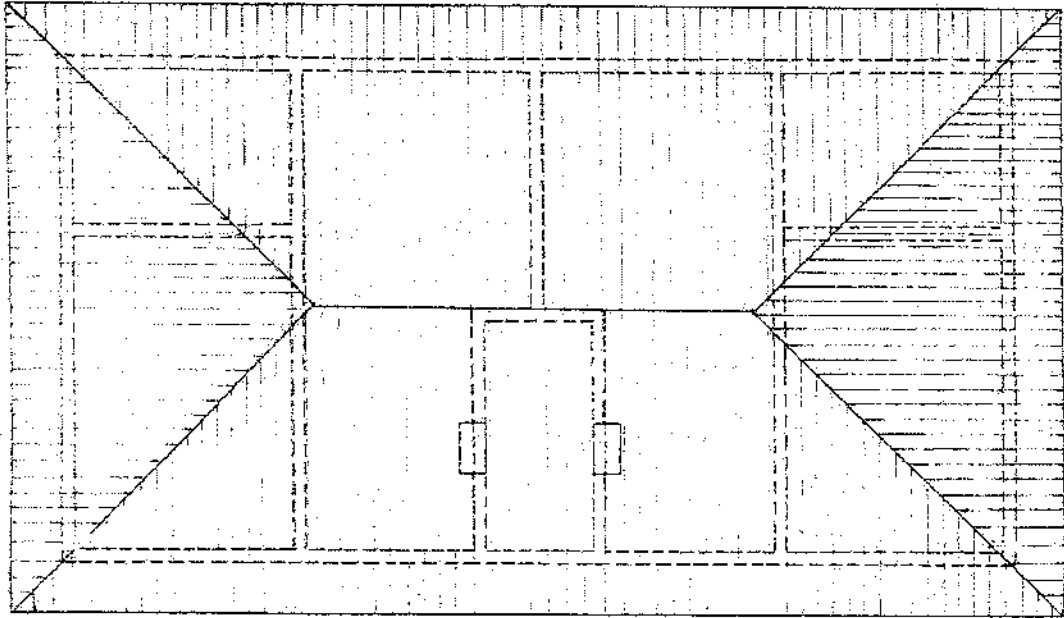
prospetto ovest



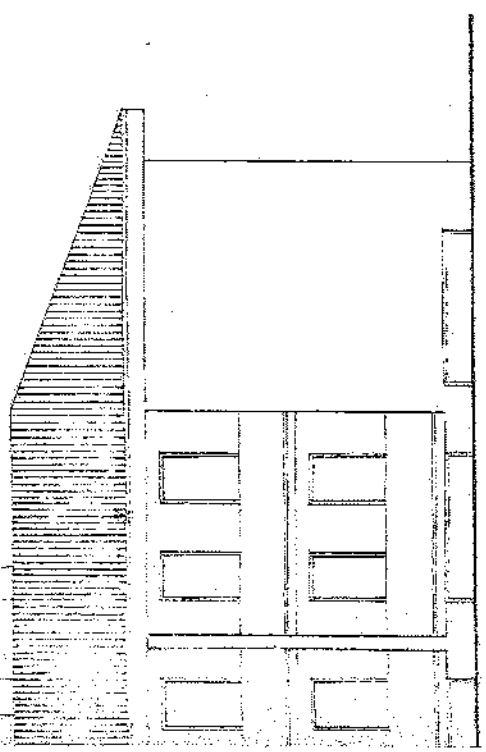
prospetto sud



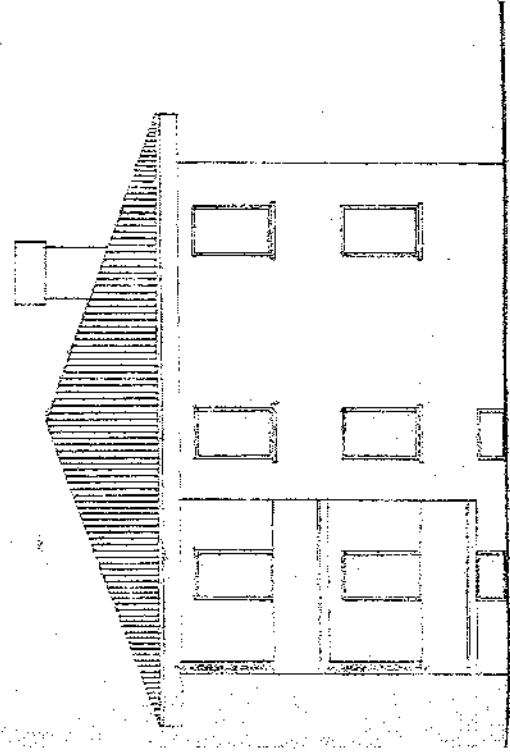
sezione W-W



pianta fondazioni - tetto



prospetto est



prospetto nord

PERMESSO DI 'ABITABILITA' N. 3427

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]  
residente a [redacted] Via [redacted]  
intesa ad ottenere il permesso di abitabilità  
del fabbricato urbano

(volume mc. 1.070.=) sito in San Marco di Resana (TV)  
Via Manzoni nr. 18 Sez. Unica  
Foglio 14° Mapp. n. 795.=  
Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data 2.8.90  
nonchè quello del tecnico comunale in data 2.8.90  
Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 14/01/1989  
ed ultimati in data luglio 1990 ed eseguiti in conformità  
al progetto approvato, 20/04/1990 (variante);

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono  
state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documenta-  
zione in atti;

Dato atto dell'avvenuta corresponsione del contributo di concessione di cui al-  
l'art.81 della L.R. 61/85;

Visto il certificato di collaudo statico in data 07/05/1990;

Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento della tassa di conces-  
sione comunale di L. 216.500.=

Visto che copia del certificato di collaudo è stato depositato presso l'Uff. Genio  
Civile in data 15/05/1990 come da ricevuta n. 4774 prot.  
à sensi dell'art. 8 della legge 5-II-1971, n.1086;

Visti gli articoli 221, 226 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con D.L. 27  
luglio 1934, n.1265;

Visto l'art. 90 della L.R. 27/6/85, n.61;

Vista l'avvenuta denuncia al N.C.E.U. di Treviso in data 20/04/1990

DICHIARA

che la costruzione composta da quattro alloggi unifamiliari di proprietà del  
Sig. [redacted]

sopra descritta, di piani nr. 3 vani nr. 20 E' ABITABILE da 03.8.90

Li 03.08.1990



IL SINDACO  
On. Mario Frasson

**Architetto Luca Dallan**

Via Santa Margherita n°18 - 31010 - Fossé (TV) Cell. 349 4557310 - Email. arch.luca.dallan@gmail.com luca.dallan@archiavordpec.it

## ALLEGATO N° 41

**APE:** n. 24162/2016  
Chiave: 2e392c55fc

**Immobile:** Comune di Resana (TV)  
Via Cerchiera  
Piano Primo  
NCEU fg B/2 mappale 795 sub 7



LUCA  
DALLAN  
ARCHITETTO





REPUBBLICA ITALIANA

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

DECRETO MINISTERIALE 24/6/2015 - VALIDO FINO AL 31/12/2021



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

## Dati identificativi



Regione: Veneto  
 Comune: Resana  
 Indirizzo: Via Cerchiera  
 Piano: Primo  
 Interno: --  
 Coordinate GIS: 45,6517 - 11,9853

Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: 1990  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 64,30  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 393,04  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Resana(H238)				Sezione	B	Foglio	2	Particella	795			
Subalterni	da	7	a		da	a	da	a	da	a			
Altri subalterni													

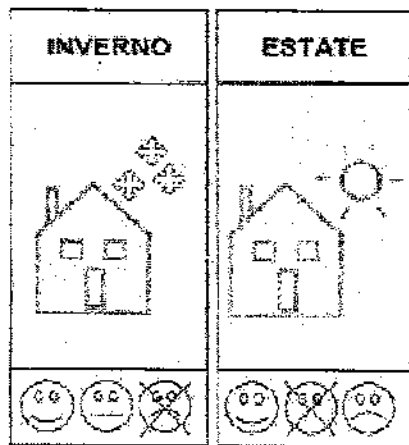
## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

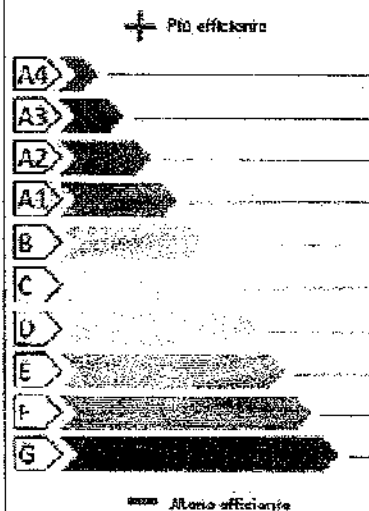
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA**

**E**

EP<sub>gI,nren</sub>

166,40

kWh/m<sup>2</sup>anno

### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:

GRUPPO I  
 DALL'ART. 13, C. 1, LETT. A)  
 DEL D. LGS. 152/2008  
 (RIFORMA)  
 2008

LUCA DAL CAI  
 2022

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE



Chiave: 2a392c551c





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



Numero di Certificato: 24/162/2016 - VALIDO FINO AL 31/12/2020

## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 166,40
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1062,00 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomassa solide		
<input type="checkbox"/>	Biomassa liquido		
<input type="checkbox"/>	Biomassa gassosa		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 35,73
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto esterno e solaio di Copertura	SI	8	C (97,60)	
REN3	sostituzione generatore di calore	SI	7	D (120,50)	

LUCA DAVANNI  
 24/162/2016  
 31/12/2020



Chiave: 2e3d92e58fc



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PROVINCIA DI VERONA

VALIDO FINO AL 31/03/2016

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

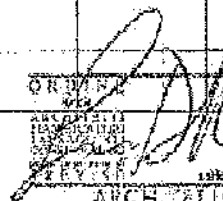
Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	393,04	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	168,49	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,43	
EPH,nd	100,56	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup utile	0,0864	-
γ IE	0,1206	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di Impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	Eprent	Eprent
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato					η <sub>h</sub>		
Climatizzazione estiva						η <sub>c</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato					η <sub>w</sub>		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								

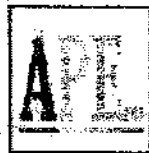
  
 OR. 1/12/14  
 ARCHITETTO  
 TUCCH  
 DALIAR  
 n. 2455  
 Padova  
 tel. 049.81.11.11



Chiave: 2e392c55fc



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento a gas metano, costituito da caldaia a camera stagna Ecoflam Linda + per riscaldamento e acqua calda sanitaria; priva di dichiarazioni di conformità, documenti e libretto di centrale. In fase di sopralluogo con il CTU non è stato possibile far effettuare la verifica dell'impianto e la registrazione del nuovo libretto di caldaia in quanto effettuato in ambito di procedimento giudiziario. A cura e spese degli acquirenti dovrà essere redatto nuovo libretto di impianto e provvedere alla sua registrazione. Il presente Ape è stato inserito considerando e valutando un impianto di tipo fittizio come da Linee guida nazionali.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	LUCA DALLAN	
Indirizzo	VIA SANTA MARGHERITA N. 18 FONTE(TV)	
E-mail	arch.lucadallan@gmail.com	
Telefono	0423483506,+393494557310	
Titolo	Arch.	
Ordine/iscrizione	Architetti / 2452 / TV	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione: l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; in alternativa per edifici di nuova costruzione: che i requisiti di progettazione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, il quale non è tenuto né tenuto fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive	Nessuna	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

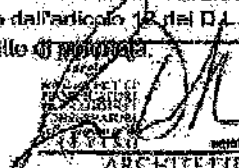
È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevio sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dai risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 199/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 69/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione: 07/03/2016

  
 LUCA DALLAN  
 n° 2452  
 ARCHITETTO

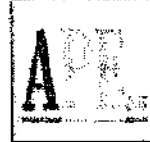


Chiave: 3e382e56e



REPUBBLICA ITALIANA

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le possibilità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>glob,ren</sub>):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativo a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e del rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella linea guida per l'adozione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 102 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulle percentuali di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisa per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di interventi raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Categoria	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energie prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I valori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ",") e corrispondenti alle seguenti categorie:

0	Energie elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GFL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Oili combustibili	11	Trasmissione
5	Biomasse solide	12	Tele-riscaldamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: 2e392e65fe

## ALLEGATI:

42. Identificazione Area ad Uso Esclusivo (Atto di compravendita in data 14 dicembre 1990 al n° 87925 di repertorio del notaio dottor Vincenzo Imparato di Asolo, registrato a Montebelluna il 20 dicembre 1990 al n° 2977 atti Pubblici e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 1990 Registro Generale n° 32942 e Registro Particolare n° 24155).
43. Visura per beni.
44. Elenco formalità.
45. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 01 Marzo 2006 n° 193.298 di Repertorio, n° 18.541 di Raccolta del notaio dr. Antonio Gagliardi, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 09/3/2006, al n° 339 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 Marzo 2006 Registro Generale n° 11527 e Registro Particolare n° 6720).
46. Nota Ipoteca Volontaria (con atto del 01 Marzo 2006 n° 193.299 di Repertorio, n° 18.542 di Raccolta del notaio dr. Antonio Gagliardi, Notaio in Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 09/3/2006, al n° 340 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 Marzo 2006 Registro Generale n° 11528 e Registro Particolare n° 2830).
47. Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso del 12/11/2015 n° 218/2015 (trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso–Territorio Servizio P.tà Immobiliare in data 08/01/2016 ai nn. 560/374).
48. Contratto di locazione registrato in data 10/06/2014 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna al n° 1740 serie 3T.

<b>TRIBUNALE DI TREVISO</b>	<b>FALLIMENTO N°</b>	<b>SEZIONE</b>
<b>DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA</b>	<b>216/2015</b>	<b>7.2.6</b>
<b>Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO</b> DATA: <b>03/03/2016</b>		
E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)		

126911 di Raccolta

# ALLEGATO N° 42

N. 87.925

di Repertorio.

li. 14.12.1990

COMPRAVENDITA

REGISTRATO

REPUBBLICA ITALIANA

MONTEDALLUNA

20-12-1990

al n. 2073

L'anno millenovecentonovanta, questo giorno di venerdì quattordici del mese di dicembre.

atto pubblico

con lire 9526000

di lire 1000000

per la nota

L. per INVIM

In Treviso, nella sede della Banca Popolare di Novara in viale IV novembre n. 19.

Avanti a me dottor VINCENZO IMPARATO. Notaio residente in Assolo ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso.

sono presenti i signori:

- [redacted]

[redacted] residente a [redacted]

[redacted]

- [redacted]

[redacted], residente a [redacted]

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, dopo aver concordemente e con il mio consenso rinunciato alla presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1)

Il signor [redacted] vende al signor [redacted]

che acquista l'unità immobiliare facente parte di una palazzina di quattro alloggi unifamiliari, in:

COMUNE DI RESANA

Sezione B - Foglio 2°

partita 1261:

M.N.795 sub 5 via Cerchiara P.I (appartamento)

M.N.795 sub 11 via Cerchiara P.SI (garage)

identificati con planimetrie presentate al N.C.E.U. in data

20.4.1990 n.6532.

Il M.N.795(ex131/g) di Are 10.85 è da considerarsi urbano a

sensi dell'art.4 della legge 11 agosto 1939 n.1249 e succes-

sive modificazioni come da Mod.3/SPC in data 21.3.1990 N.15137;

Confini: M.N.795 sub 5: Nord ed Est muri perimetrali, O-

vest muri perimetrali e M.N.795 sub 12, M.N.795 sub 11:

Nord, Est ed Ovest muri perimetrali, Sud M.N.795 sub 10.

La compravendita include inoltre la quota di 1/4 (un quarto)

pro indiviso dei:

M.N.795 sub 1 via Cerchiara area scoperta

M.N.795 sub 2 via Cerchiara area urbana

identificate con planimetrie presentate al N.C.E.U. in data

20.4.1990 n.6532.

Confini: M.N.795 sub 1; Nord M.N.766, Sud strada, Ovest

M.N.791, Est M.N.794, M.N.795 sub 2; Est M.N.795 sub 1,

Nord M.N.795 sub 3, Sud strada.

Articolo 2)

Il bene viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto

in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, di-

ritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive allo stesso



inerenti.

La vendita include inoltre le proporzionali quote di comproprietà sia sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui i beni in oggetto sono parti, sia sull'area pertinenziale, così come stabilito dalla legge.

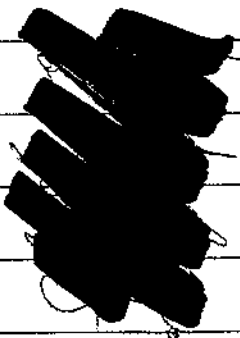

Inoltre il signor [REDACTED] a favore della sua restante proprietà identificata dalla p.lla 766 della Sez.B fg.2 ed a carico della superficie condominiale identificata dalla p.lla 795 sub 2, riserva servitù di passaggio, esercitabile a piedi e con veicoli di ogni genere.

Il venditore precisa che ognuno dei quattro appartamenti di cui è composto il fabbricato, ha in uso esclusivo una porzione dell'area scoperta condominiale, come da planimetria che si allega (sub A). La porzione relativa al presente atto è colorata in verde.

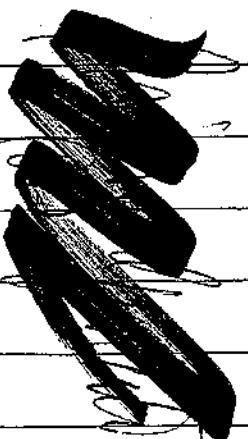
Precisa inoltre che le spese di ordinaria amministrazione per tali zone saranno a carico dei condomini che ne hanno l'uso esclusivo, i quali potranno utilizzare tali porzioni solamente quale giardino, coltivando piante ornamentali e fiori, non ortaggi e dovranno astenersi dall'eseguire opere che, secondo la comune opinione, pregiudichino l'estetica del condominio.

Le zone concesse in uso esclusivo potranno essere delimitate a cura degli utenti, da siepi, mentre sono proibite recinzioni metalliche o murarie, così come è vietata la loro pavimentazione.

Articolo 3)

 Il prezzo è stato convenuto in Lire 58.000.000 (cinquantotto-  
milioni), che saranno pagate, senza alcun interesse  
al più presto possibile con il ricavo del mutuo richiesto  
dalla parte acquirente all'Istituto Nazionale di Credito Edi-  
lizio SPA con sede in Roma ed il cui contratto verrà da me  
stipulato in data odierna. Il sig.  rilascia  
comunque ampia e finale quietanza, rinunciando all'iscrizione  
di ipoteca legale ed esonerando da ogni responsabilità il  
Conservatore dei RR. II. di Treviso.

Per la valutazione del fabbricato le parti dichiarano di vo-  
lersi avvalere delle disposizioni di cui l'art. 12 del D.L.  
14.3.1988 N. 70 convertito nella legge n. 154 del 13.5.1988.

 Articolo 4)

La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed il paci-  
fico possesso del bene venduto e la libertà dello stesso da  
ipoteche, pesi, vincoli, oneri pregiudizievoli di qualsiasi  
specie e presta garanzia per ogni caso di spoglio, molestia  
od evizione.

Articolo 5)

La Parte acquirente, da oggi proprietaria di quanto in ogget-  
to, ne viene immessa in possesso e godimento a partire da og-  
gi per tutti gli effetti utili e onerosi.

Articolo 6)

Vengono autorizzate la voltura catastale e la trascrizione i-  
potecaria di quest'atto.

Verrà unita alla domanda di voltura l'attuale certificazione di intestazione catastale.

Articolo 7)

La parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato costruito a seguito di concessione n.3427 rilasciata dal Sindaco di Resana il 26.12.1988 ed altra variante n.3427/A rilasciata in data 14.5.1990.

I lavori di costruzione sono iniziati il 14.1.1989, sono terminati nel luglio 1990 e l'abitabilità è stata rilasciata il 3.8.1990 permesso n.3427.

Dichiara inoltre che non sono state apportate all'immobile modificazioni che avrebbero richiesto altre licenze o concessioni e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori riguardanti lo stesso, che pertanto risulta commerciabile anche a norma dell'art.41 della legge 28.2.1985 n.47.

Articolo 8)

Il terreno sul quale sorge il fabbricato è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita in data 25.11.1988 n.73.911 di mio rep. registrato a Montebelluna il 15.12.1988 al n.2765 Atti Pubblici.

Articolo 9)

Le Parti contraenti dichiarano che tra loro non esiste alcuno dei vincoli previsti dall'art.26 del D.P.R.26.4.1986 n.131.

Articolo 10)

Ai sensi della legge 19.5.1975 n.151.

- il sig. [REDACTED] dichiara di essere in regime di separazione dei beni:

- il sig. [REDACTED] dichiara di essere celibe.

Articolo 11)

La parte venditrice presenta la dichiarazione prevista dall'art.18 del D.P.R. 26.10.1972 n.643 e chiede la riduzione dell'imposta del 50% ai sensi del D.L. 29.10.1986 n.708 convertito nella legge 23.12.1986 N.899, prorogata con la legge 24.12.1988 n.541.

Articolo 12)

Le spese e tasse tutte di quest'atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente, la quale chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui al superiore art.11.

A tale scopo le parti dichiarano:

a) la parte venditrice di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) la parte acquirente di risiedere nel Comune di Resana, di non possedere in detto Comune altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione, di non aver usufruito, prima d'ora, delle agevolazioni di cui alla predetta legge e di voler destinare l'immobile acquistato a propria abitazione;

c) entrambe le parti che l'immobile trasferito è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M.

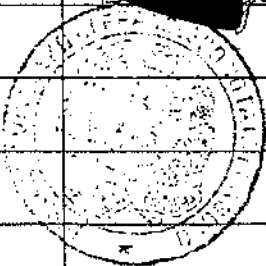
2.8.1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del

27.8.1969.

Le parti rinunciano alla lettura dell'allegato.

Io Notaio

diedi lettura di quest'atto, scritto a macchina  
da persone di mia fiducia su due fogli per sei  
intere facciate e circa metà di questa settimana, ai  
Signori comparsi, che lo approvano e si sottoscri-  
vono con me qui appresso e sul margine dell'altro  
foglio.

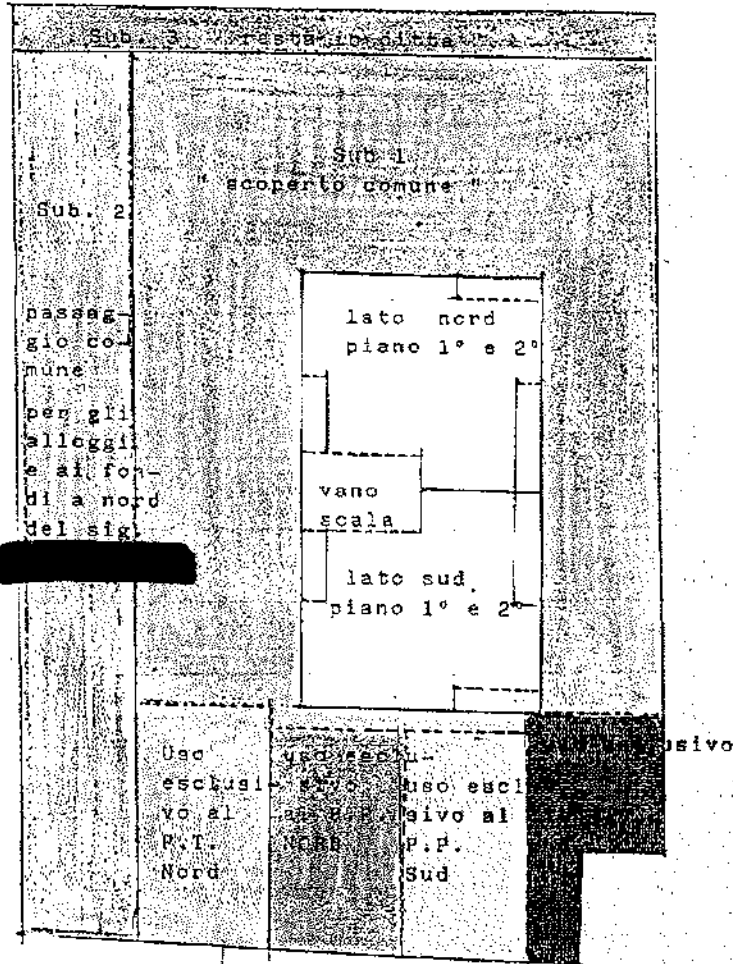




DITTA :



Ingrandimento a vista con individuazione delle aree scoperte comuni in uso esclusivo ai singoli alloggi .



*[Handwritten signature]*

## ALLEGATO N° 43

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T43534 del 13/02/2016

per immobile

Motivazione valutazione immobiliare

Richiedente ZLIGST

---

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di RESANA (TV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana b - Foglio : 2 - Particella 795 - Subalterno 7  
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1996 al 13/02/2016

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 12/02/2016

---

### Immobili individuati

Comune di RESANA (TV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana B Foglio 0002 Particella 00795 Subalterno 0007

# ALLEGATO N° 45

## COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da conservarsi in atti del notaio autenticante l'ultima firma tra i signori:

PER LA PARTE VENDITRICE:

[redacted] e  
residente a [redacted] c.f.  
dichiarato n. [redacted]

PER LA PARTE ACQUIRENTE:

[redacted] e  
residente a [redacted] c.f.  
dichiarato n. [redacted]

[redacted]  
residente a [redacted] c.f. [redacted]

[redacted]  
residente a [redacted] c.f. dichiarato  
n. [redacted]

si conviene e stipula quanto segue:

1) La signora [redacted] vende ai signori [redacted] e [redacted] che, in parti uguali fra loro, accettano ed acquistano le seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale sito in Comune di Resana, Via Manzoni n. 18 (già Via Cerchiara), eretto sul M.N. 795 di mq. 1.085 del Foglio 14 (quattordici) del Catasto Terreni e precisamente l'intera piena proprietà dell'appartamento al piano primo e del garage al piano interrato così censiti al Catasto dei Fabbricati:

**COMUNE DI RESANA - Sezione B - Foglio 2 (due)**

M.N. 795 sub 7 Via Cerchiara, Piano 1 Cat. A/2 Cl. 2<sup>a</sup> vani  
3,5 R.C.Euro 334,41

M.N. 795 sub 10 Via Cerchiara, Piano S1 Cat. C/6 Cl. U mq.  
29 R.C.Euro 85,37

L'intero fabbricato Confina a Nord con il M.N. 766; Sud con strada; Ovest con M.N. 791; Est con M.N. 794, salvo altri.

Sono comprese nella presente compravendita:

- la quota di 1/4 (un quarto) dell'area scoperta di ai M.N. 795 sub 1 e M.N. 795 sub 2 (Beni Comuni non Censibili);
- la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero stabile a' sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile;
- l'uso esclusivo di una porzione dell'area scoperta condominiale evidenziata con coloritura verde nella planimetria che trovasi allegata all'atto in data 7 marzo 1991 al n. 89.441 di rep. notaio dottor Imperato Vincenzo di Asolo e trascritto a Treviso in data 4 aprile 1991 ai nn. 10157/7727.

Si precisa che le spese di ordinaria amministrazione per la porzione di area in uso esclusivo, innanzi detta, sarà a carico della parte acquirente che ne ha l'uso esclusivo e potrà utilizzare tale area quale giardino coltivando piante

REGISTRATO A  
CASTELFRANCO V.TO

Il ..... 9.03.2006 .....  
al N. .... 338 .....  
Mod. .... / .....  
Serie ..... 11 .....  
/



ornamentali e fiori, non ortaggi e dovrà astenersi dall'eseguire opere che, secondo la comune opinione, pregiudichino l'estetica del condominio.

La zona concessa in uso esclusivo potrà essere delimitata a cura dell'interessato, da siepi, mentre sono proibite recinzioni metalliche o murarie, così come è vietata la loro pavimentazione.

2) La vendita ha luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l'oggetto attualmente si trova con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed in particolare con la servitù di passaggio a carico del M.N. 795 sub 2 costituita con l'atto in data 14 dicembre 1990 al n. 87.925 di rep. notaio dottor Imperato Vincenzo di Asolo, registrato a Montebelluna il 20 dicembre 1990 al n. 2977 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 19 dicembre 1990 ai nn. 24155/32942.

3) La parte venditrice garantisce la piena e legittima titolarità del diritto trasferito contro l'evizione e la libertà da ipoteche pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione dei vincoli urbanistici esistenti.

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/02/1985 n. 47 e successive in materia la parte venditrice dichiara:

- che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute la cui costruzione è stata autorizzata con concessione edilizia in data 26 dicembre 1988 n. 3427 e successiva variante in corso d'opera in data 14 maggio 1990 n. 3427/a è stato dichiarato abitabile in data 3 agosto 1990;
- che successivamente al rilascio dell'abitabilità non sono intervenute modificazioni che importino il rilascio di un permesso di costruire e che alla data odierna l'immobile di cui al presente atto non ha formato oggetto di provvedimenti sanzionatori in forza di leggi in materia urbanistica.

4) Le parti dichiarano di avere convenuto il prezzo della presente vendita in euro 120.000,00 (centoventimila euro e zero centesimi) somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia pertanto ampia e finale quietanza liberatoria.

5) La proprietà e il materiale godimento per tutti gli effetti utili ed onerosi vengono trasferiti nella parte acquirente a partire da oggi.

6) Vengono autorizzate le volture catastali e la trascrizione presso l'Agenzia del Territorio competente di quest'atto con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

7) Agli effetti della voltura catastale si precisa che il sopradescritto immobile è pervenuto a ditta dell'attuale parte venditrice in dipendenza dell'atto in data 15 luglio 1999 al n. 43.463 di rep. notaio dottor Ucci Roberto di Treviso, ivi registrato il 28 luglio 1999 al n. 5534/V Pubblici.

8) Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

9) Agli effetti della legge 19.05.1975 n. 151:

- la signora [redacted] dichiara di essere legalmente separata;

- il signor [redacted] dichiara di essere celibe;

- il signor [redacted] dichiara e il coniuge signora [redacted] predetta, conferma che l'immobile di cui sopra è stato acquistato con denaro proveniente da precedenti trasferimenti di beni personali di esso acquirente, per cui l'immobile stesso è e resterà di sua proprietà esclusiva.

10) Agli effetti fiscali la parte acquirente dichiara:

- che il presente atto ha per oggetto una cessione fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale;

- che la presente cessione non è soggetta ad I.V.A. ed ha per oggetto immobili e pertinenze ad uso abitativo e pertanto richiede che la base imponibile ai fini della tassazione sia costituita dal valore catastale dell'immobile che ammonta a euro 53.000,00 (cinquantatremila euro e zero centesimi).

11) La signora Giroto Loredana si impegna a cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile l'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 26 luglio 1999 al nn. 27413/5835, in forza del contratto di mutuo in data 15 luglio 1999 al n. 43.464 di rep. notaio dottor Ucci Roberto di Treviso, ivi registrato il 27 luglio 1999 al n. 2157, a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA S.P.A" ora "Unicredit Banca S.p.A.", per la quale è stato rilasciato atto di assenso a cancellazione di ipoteca in data 1 marzo 2006 al n. 193.297 di rep. notaio dottor Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, in corso di registrazione e annotamento perché nei termini.

F.TO [redacted]

F.TO [redacted]

F.TO [redacted]

F.TO [redacted]

Rep.n.193.298

Racc.n.18.541

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto dottor Antonio Gagliardi notaio in Castelfranco Veneto iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso

ATTESTO

che i signori:

[redacted] e  
residente a [redacted]  
[redacted]

[redacted] e  
residente a [redacted]

[redacted] e  
residente a [redacted]

della cui identità personale capacità, poteri e qualifica io  
notaio sono certo, hanno qui, apposto la loro sottoscrizione  
in mia presenza.

Castelfranco Veneto, 1 (uno) marzo 2006 (duemilasei)

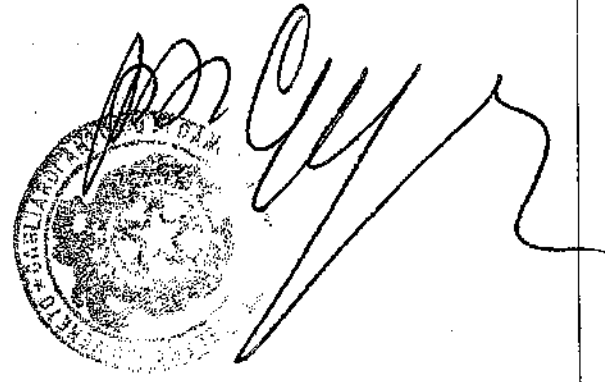
(I.S.) DOTTOR ANTONIO GAGLIARDI=NOTAIO

Copia autentica conforme all'originale

In atti miei: SE fogli uno

Si rilascia ad uso PARSA in carta libera per gli usi consentiti

Certificato a numero 403/2006



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Antonio Gagliardi'. Below the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'DOTTOR ANTONIO GAGLIARDI' around the perimeter and 'NOTAIO' in the center. The seal is stamped in a dark ink.

**Ispezione telematica**

Motivazione valutazione immobiliare n. T 43534 del 13/02/2016  
 Inizio ispezione 13/02/2016 11:49:42  
 Richiedente ZLIGST Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 11528  
 Registro particolare n. 2830 Presentazione n. 80 del 10/03/2006

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 Data 01/03/2006 Numero di repertorio 193299/18542  
 Notaio GAGLIARDI ANTONIO Codice fiscale GGL NTN 49E07 C632 E  
 Sede CASTELFRANCO VENETO (TV)

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
 Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Capitale € 145.000,00 Tasso interesse annuo 3.65% Tasso interesse semestrale -  
 Interessi - Spese € 145.000,00 Totale € 290.000,00  
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni  
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
 Comune H238 - RESANA (TV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana B Foglio 2 Particella 795 Subalterno 7  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo VIA CERCHIARA N. civico -  
 Piano 1

Immobile n. 2  
 Comune H238 - RESANA (TV)  
 Catasto FABBRICATI

**Ispezione telematica**

Motivazione valutazione immobiliare

n. T 43534 del 13/02/2016

Inizio ispezione 13/02/2016 11:49:42

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 11528

Registro particolare n. 2830

Presentazione n. 80 del 10/03/2006

Sezione urbana	B	Foglio	2	Particella	795	Subalterno	10
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	29 metri quadri		
Indirizzo	VIA CERCHIARA					N. civico -	
Piano	S1						

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Denominazione o ragione sociale BANCA ANTONVENETA S.P.A.  
 Sede PADOVA (PD)  
 Codice fiscale 02691680280 Domicilio ipotecario eletto CASTELFRANCO VENETO AG. 2, VIA PODGORA N. 7  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
 Nato il [REDACTED]  
 Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -  
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
 Nato il [REDACTED]  
 Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

PER TASSE DI BOLLO, REGISTRO ED IPOTECARIE, REGOLATO DAL D.P.R. 29/9/1973, N.601. IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/93, N. 385 INTERESSI: IL TASSO D'INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO, E' DETERMINATO COME SEGUE: A) IL TASSO DI INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO, VIENE INIZIALMENTE STABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL 3,65% (TREVIRGOLA SESSANTACINQUE PER CENTO) NOMINALE ANNUO. TALE TASSO DI INGRESSO SI TRASFORMERA' A REGIME NEL TASSO D'INTERESSE NOMINALE DI

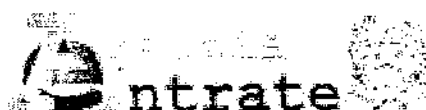


- dell'unità immobiliare locata (libera da persone o cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
8. Onere accessori. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative ai servizi elettrici dell'abitazione, di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, e dell'energia elettrica condominiale (divisa tra i quartieri condominiali).
9. Minorità. Il presente pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli effetti accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto.
10. Manutenzione e riparazioni ordinarie. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione alla parte locatrice medesima a cui consegnarsi (o ai loro incaricati), previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare.
11. Divieto di sublocazione o cambio d'uso. È fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di inquilinare nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.
12. Regolamento condominiale. La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale.
13. Registrazione contratta. Tale onere sarà suddiviso a metà tra le parti contraenti.
14. Esonero da responsabilità. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice o dai mandati.
15. Elezioni del tribunale. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice ha scelto domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile locato.
16. Avvicinazione comunicazione dati personali. La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore all'uso dei propri dati personali per adempimenti riguardanti il rapporto locativo e comunque ad esso colta rinvianti e quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.
16. Prelazione. Il conduttore ha diritto di prelazione nel caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 29 e 30 della L. 27 luglio 1978 n. 392.

Letta, approvata e sottoscritta

La parte locatrice:

La parte conduttrice:



Direzione Provinciale di TREVISO  
Ufficio Territoriale di DFTV UT MONTEBELLUNA

### Registrazione contratto di locazione/affitto

Il 10-06-2014, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con estremi ufficio TSS, serie 77, numero 1746

**Codice Identificativo del Contratto:** 025147001040200358

#### DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: LI - Locazione di immobile ad uso abitativo  
Durata: dal 01/06/2014 al 31/05/2018 - Data di stipula: 10/06/2014  
Importo del canone: 5.800,00 Richiedente la registrazione: SR198072227L4013

#### PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 4 locatori/conduzioni)

Locatori	Conduzioni
[REDACTED]	[REDACTED]

#### DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 3 immobili)

Cod. Comune	T.U.	I.P.	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di accertat.
42058	2	1	1	1	199	13	
42058	2	1	1	1	199	7	

Esercitate l'opzione per la cedolare secca  
Imposta di Registro Imposta di Bollo Tributi Speciali e Compensi  
Sanzioni Interessi Modalità di pagamento:

- Il contribuente, scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'opzione di cedolare secca successiva. L'importo di registro per la sequenti annualità successive è dovuto ogni anno fino alla scadenza del contratto.
- Il contribuente scade il suo contratto di locazione. Se intende prorogarlo deve effettuare il versamento per l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- In caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve versare la relativa imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

ATTENZIONE: su tutti i locatori, prima ancora per il regime delle cedolare secca, l'imposta di registro per l'annualità successiva, la proroga e la risoluzione non è dovuta, è dovuta, in ogni caso, per le eventuali modificazioni e successione che per questo esercitano sulla opzione dopo tenuto conto anche del versamento dell'imposta per la prima loro iscrizione in base alla quota di possesso degli immobili locati.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati, tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa è possibile versare le imposte con il modello F24 Elementi Identificativi. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F25.

Nella compilazione del modello F24 Elementi Identificativi riportare:

- i dati del soggetto che effettua il versamento e della controparte (codice identificativo "65");
- nel campo tipo "F", nel campo elementi identificativi il Codice Identificativo del Contratto;
- nel campo codice tributo: 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento spontaneo utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.