

# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 666/2008

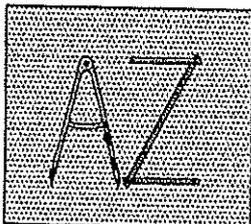
Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione:

**Dott. ANTONELLO FABBRO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geom. AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

tel. 0423/569382

[az.studiodesign@tin.it](mailto:az.studiodesign@tin.it)

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA.....                       | 5  |
| B.0. LE OPERAZIONI PERITALI.....                      | 10 |
| B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione .....   | 13 |
| B.2. Fonti d'informazione.....                        | 20 |
| C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....                        | 21 |
| 1.0. LOTTO N° 01 .....                                | 22 |
| 1.1. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE. ....        | 22 |
| 1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE. ....                  | 22 |
| 1.3. CONFINI DEL LOTTO. ....                          | 24 |
| 1.4. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ed ONERI. ....         | 24 |
| 1.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA. .... | 24 |
| 1.6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....        | 25 |
| 1.6.1. TRASCRIZIONI:.....                             | 25 |
| 1.6.2. ISCRIZIONI:.....                               | 26 |
| 1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO. ....             | 27 |
| 1.7.1. DIMENSIONI.....                                | 28 |
| 1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....    | 28 |
| 1.7.3. IMPIANTI.....                                  | 29 |
| 1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....               | 30 |

|  |    |
|--|----|
| 1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....                          | 30 |
| 1.7.6. AREA.....   | 31 |
| 1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ. ....             | 31 |
| 1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA .....                        | 31 |
| 1.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA.....                           | 32 |
| 1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE.....                              | 33 |
| 1.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO..... | 33 |
| 1.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....                        | 35 |
| 1.10. DIVISIBILITÀ.....                                      | 36 |
| 1.11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. ....        | 37 |
| 1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI. ....        | 37 |
| 1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....                        | 37 |
| 1.11.3. CONCLUSIONI DI STIMA .....                           | 63 |
| 1.12. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....                  | 64 |
| 1.13. RIEPILOGO .....  | 65 |
| D.0. ELENCO ALLEGATI.....                                    | 66 |

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

ESECUZIONE N° 666/2008

UDIENZA del 24/09/2014

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA**

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Con l'intervento di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott. Antonello FABRO

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altirole Via Edificio n.11/1, in data 19 Ottobre 2012 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione suddescritta.

Il provvedimento è stato notificato allo stesso in data 29 Ottobre 2012.

Ha prestato il giuramento di rito in data 29 Novembre 2012.

Nella circostanza, mi è stato l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta, rispondendo al seguente quesito:

**“CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.”**

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga **indispensabili** per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E.,** ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 9) **dire** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura,
- 10) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire, ove non vi provveda il custode,** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 12) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 13) **acquisire**, se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione (ad esempio: "In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato o radicalmente ristrutturato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data 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 ... non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico").  
**riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a

- quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) depositare, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati,
- 16) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 17) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.
- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

#### LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO

Il compenso dell'esperto sarà determinato a norma dell'art. 49 del DPR 115/2002, con applicazione dei parametri di cui agli artt. 12 e 13 del D.M. 30 maggio 2002 secondo gli scaglioni percentuali corrispondenti al valore complessivo dei lotti stimati.

Il mancato deposito della relazione nel termine sopra indicato, ove non sia stata richiesta la proroga prima della scadenza e per gravi motivi sopravvenuti, comporterà la riduzione nella misura di 1/3 del compenso dovuto, a norma dell'art. 52 D.P.R. 115/2002.

Si rammenta che, a norma dell'art. 29 del D.M. 30.5.2002, *"tutti gli onorari, ove non diversamente stabilito nelle tabelle, sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti"* e che, inoltre, il rimborso delle spese e delle indennità di viaggio è subordinato all'allegazione all'istanza di idonea documentazione comprovante gli esborsi sostenuti.

Non si darà luogo, salvo che per le attività residuali non direttamente riconducibili a quanto previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., alla liquidazione secondo il criterio delle vacanze.

Si rinvia, per l'analitica indicazione dei criteri di liquidazione, alla circolare in uso presso il Tribunale di Verona e disponibile sul sito:

<http://www.tribunale.verona.it/portaletribunali/webapp/>

L'Udienza originaria era fissata il giorno 15 Maggio 2013 alle ore 10,00.

Il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto il differimento dell'udienza al 24/09/2014 alle ore 10,00. Al sottoscritto è richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode entro e non oltre il giorno 15 Giugno 2014.

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

In data 11/12/2012, dopo aver ritirato gli atti, ho compiuto degli accertamenti presso l'anagrafe comunale di Asolo per conoscere la residenza dell'esecutato.

In data 21/12/2012 dopo aver fissato con l'Istituto Vendite Giudiziarie la data dell'inizio delle operazioni di sopralluogo per il giorno 16 Gennaio 2013 alle ore 9.30 nell'immobile di proprietà dell'esecutato sito in Via Foresto Vecchio n° 12 ad Asolo (Tv), inviavo comunicazione alle parti.

In data 08/01/2013 sono state eseguite accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Ho richiesto alla Polizia locale del comune di Asolo l'autorizzazione ad accedere e sostare in loco perché la via è a traffico limitato ai residenti, che mi è stata rilasciata in data 11/01/2013, lo stesso giorno ho richiesto copia degli atti di provenienza al notaio.

In data 09/01/2013 ho richiesto l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale di Asolo per verificare gli atti autorizzativi e gli elaborati grafici allegati, l'accesso è avvenuto il giorno 14/01/2013.

Il giorno 16/01/2013 al sopralluogo erano presenti il sig. Adriano Borsato dell'istituto Vendite Giudiziarie di Treviso ed il signor Giampaolo Bonaguro.

Dopo aver letto il quesito postomi dal G. E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ho iniziato il sopralluogo, accertando le caratteristiche qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione. In seguito mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica e per assumere informazioni.

Le operazioni di sopralluogo, sono state svolte in più riprese per le enormi difformità urbanistiche rilevate, sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Asolo sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità dell'edificio, sulla sanabilità degli abusi rilevati nell'immobile oggetto di stima ricadente in Ambito assoggettato a notifica d'insieme ex L.29/6/1939 n° 1497 (attuale D.Lgs 42/2004), con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380, dopo aver verificato la parziale sanabilità degli abusi edilizi rilevati attraverso dei colloqui avvenuti con il tecnico della Soprintendenza e con il tecnico comunale, si determinava la sanzione per gli abusi accertati in conformità agli elementi fornitemi nei vari incontri.

Successivamente, in data 10/01/2014 ho richiesto all'Agenzia delle Entrate ufficio di Montebelluna, la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, i documenti sono stati rilasciati in data 04/02/2014 con esito positivo, perciò lo stesso giorno ho dovuto eseguire la verifica presso l'ufficio di Cittadella dov'era registrato il contratto di locazione segnalato. In data 10/02/2014 ottenevo la risposta che il

contratto di locazione di fabbricato registrato a Cittadella in data 15/10/1997 al n. 1341 Mod. 2 Serie 3 è relativo ad un immobile diverso da quello pignorato.

In data 10/01/2014 ho richiesto al Comune di Asolo la certificazione dell'esistenza se risultassero eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 intestati alla ditta esecutata, i documenti sono stati rilasciati in data 03/02/2014, qui emergevano diverse ospitalità.

Per terminare in data 30 gennaio 2014 ho effettuato la visura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta circostanziata al quesito posto dal G. E..

Ho svolto vari accertamenti presso professionisti e agenzie immobiliari per ricercare immobili comparabili per effettuare una valutazione in conformità agli IVS.

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

### ***B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione***

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dal fine per il quale 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, ed esattamente 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 "*valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, ...*" da intendersi come 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 condividerne 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 commerciale o valore di mercato** è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il valore commerciale o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

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

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

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

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

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

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

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

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può essere scorretto o inappropriato in un

momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"[...] in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato [...]"*

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

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

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

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

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

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alle famiglie del Market approach (approccio al mercato), in particolare si applicherà per l'approccio al mercato:

Il **market comparison approach (MCA)** che forma un procedimento integrato di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, contrattati di recente e di prezzo noti. 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 **prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a 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.

- Imposta per il trasferimento del bene. Le norme fiscali che regolano il passaggio dell'immobile dal proprietario/debitore all'aggiudicatario dell'asta/compratore non favoriscono certo la partecipazione all'asta. La base imponibile sulla quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene (parametro sempre più basso e utilizzato nelle compravendite normali di mercato). Questa disposizione è stata stabilita nella risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 102/E del 17 maggio 2007, emanata tenendo conto dell'indirizzo espresso dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 6403 del 22 aprile 2003. Questa determinazione della base imponibile è stata confermata con la circolare n° 54/E dell'11/10/2007. Questo fenomeno porta spesso gli aggiudicatari ad aspettare un'asta in più per recuperare questa distorsione fiscale.
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene e il cattivo utilizzo da parte della persona che occupa l'immobile.
- 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.
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile

(deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato, a mio avviso è opportuno ipotizzare almeno un rilancio dell'importo di circa 1% del valore dell'immobile.

- 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. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari preposti alla vendita.

- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare platea di possibili acquirenti conseguente a una innata diffidenza, seppur ingiustificata, 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 di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

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

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

*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^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- ABI (2011): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- 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**

Dopo aver esaminato i beni oggetto del compendio e acquisito 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 il bene oggetto di valutazione è una casa singola con pertinenze il sottoscritto predispone la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione del bene esecutato.

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

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi dall'Ill.mo Giudice dott. Antonello FABBRO.

## **1.0. LOTTO N° 01**

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

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel comune di Asolo (TV), in Via Foresto Vecchio n° 12, in zona collinare.

Latitudine 45° 48' 0,6941" Longitudine 11° 55' 4,1196"

Trattasi di un'abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, allegato N° 02.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla comunale Via Foresto Vecchio n° 12 che attraverso varie strade comunali si collega a Sud alla strada statale n° 248 Via Bassanese-Marosticana, allegato N° 01.

La località è a ridosso di tutti i servizi primari e dei principali trasporti.

### **1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Asolo, Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 172:

Sub. 1 Via Foresto Vecchio P. T. – AREA URBANA m<sup>2</sup> 670;

Sub. 2 Via Foresto Vecchio P.S1-T.-1 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Vani 8,0 - R.C. Euro 1.136,21;

Sub. 3 Via Foresto Vecchio P. T. - Cat. C/6 - Cl. 4 – m<sup>2</sup> 13 - R.C. Euro 49,01.

Una parte del terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Asolo, Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 10:

Mappale N° 91 Qualità Seminativo Arborato Classe 2<sup>a</sup> mq 1.590 RD € 13,96 RA € 7,39.

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

**La descrizione catastale attuale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare** in data 27 Ottobre 2008 Rep. n. 973 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 Novembre 2008 ai nn. 42638/26596 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] perché nell'esame della documentazione ho rilevato che il pignoramento della casa è corretto come descrizione, mentre per il terreno contiene l'indicazione del foglio di mappa errato (foglio 5 al posto di foglio 10) anche se appare chiara la volontà di colpire quel bene.

**Variazioni catastali:** Si è rilevato che le planimetrie del fabbricato, allegato n° 05, richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Asolo, Catasto dei Fabbricati contengono molte difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Le difformità consistono in modifiche alle destinazioni d'uso, modifiche interne ed ampliamenti.

È 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.

**Difformità di intestato:** Si rileva che l'immobile al Catasto Terreni è intestato a

[REDACTED]

[REDACTED] mentre al Catasto Fabbricati è intestato a [REDACTED]

[REDACTED] allegato n° 03.

### **1.3. CONFINI DEL LOTTO.**

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero lotto confina da Nord e poi in senso orario con i mappali nn. 286-306-305-303-157-327-326-1732-324, allegato N° 04.

### **1.4. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ed ONERI.**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, allegato N° 23, non presenta servitù attive o passive espresse. Nel corso delle indagini si è rilevato che l'immobile ha accesso da una servitù di passaggio costituita di fatto sui Mn 305 e 306 e che lo stesso è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

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

La ditta catastalmente corretta è da intestatare a:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per l'intero.

Il Mn 172 è pervenuto per metà tramite atto di compravendita, in data 25 Giugno 1984 n° 50281 di Repertorio del notaio dr. Vincenzo Imparato di Asolo (Tv), registrato a Montebelluna il 12/07/1984, al n° 2854, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 Luglio 1984 ai nn. 17615/14687, allegato N° 23.

Il Mn 91 per l'intero e il Mn 172 per la quota di metà mancante sono pervenuti a seguito di testamento olografo del 02/01/1990 pubblicato, in data 09 Aprile 1990 n° 83954 di Repertorio del notaio dr. Vincenzo Imparato di Asolo (Tv), registrato a Montebelluna il 19/04/1990, al n° 488, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 Settembre 1990 ai nn. 24475/18015.

**Si osserva che la trascrizione non comprende il Mn 91, allegato N° 24.**

La denuncia di successione registrata a Montebelluna in data 28/06/1990 al n° 93/390 è stata trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 Aprile 1991 ai nn. 12931/9350, allegato n° 25.

## 1.6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto dopo le indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo il "ventennio retro", allegato n° 26, sono gravanti sugli immobili in oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli, che colpiscono l'intera proprietà.

### 1.6.1. TRASCRIZIONI:

| Data       | Reg. Gener. | Reg. Particol. | TITOLO  | CREDITORE  | Diritto  | Quota | DEBITORE   |
|------------|-------------|----------------|---|------------|--|-------|------------|
| 05/11/2008 | 42638       | 26596          | Atto Giudiziario VERBALE<br>PIGNORAMENTO IMMOBILI in<br>data 27/10/2008, n° 973 di Rep.<br>Del Tribunale di Treviso | [REDACTED] | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3<br>Foglio 5 Mn 91 (IL FOGLIO È ERRATO) |       |            |
|            |             |                |   | [REDACTED] | PROPRIETA'   | 1/1   | [REDACTED] |

## 1.6.2. ISCRIZIONI:

| Data  | Reg. Gener. | Reg. Particol. | TITOLO  | CREDITORE  | IPOTECA            | CAPITALE           | Diritto  | Quota | DEBITORE   |
|---|-------------|----------------|---|------------|--------------------|--------------------|--|-------|------------|
| 27/05/1985  | 10467       | 850            | Ipoteca volontaria atto del 23/05/1985 Rep. n. 8837 del dr. Augusto Paulillo, Notaio in Roma                          | [REDACTED] | Lire<br>91.000.000 | Lire<br>70.000.000 | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3  |       |            |
|   |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'   | 1/2   | [REDACTED] |
|   |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'   | 1/2   | [REDACTED] |
| L'IPOTECA precedente della durata di anni venti dal 01/07/1985 non è stata rinnovata, Estinta ma non cancellata, mancando l'annottamento a margine della nota d'iscrizione. |             |                |   |            |                    |                    |  |       |            |
| 27/09/2005  | 42841       | 10015          | Ipoteca volontaria atto del 21/09/2005 Rep. n. 90062 Raccolta n. 5935 del dr. Acconcia Oleg Nicola, Notaio in Treviso | [REDACTED] | Euro<br>450.000,00 | Euro<br>300.000,00 | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3  |       |            |
|   |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'   | 1/1   | [REDACTED] |
| 23/04/2008  | 15740       | 3353           | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo atto del 22/04/2008 Rep. n. 474/2008 del Tribunale di Bassano del Grappa     | [REDACTED] | Euro<br>370.000,00 | Euro<br>264.477,41 | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3<br>Foglio 10 Mn 91<br>Annotazione n. 4375 del 09/08/2011<br>(CANCELLAZIONE TOTALE) |       |            |
|   |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'   | 1/1   | [REDACTED] |
| 05/06/2008  | 21892       | 4835           | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo atto del 28/05/2008 Rep. n. 900/2008 del Tribunale di Trento                 | [REDACTED] | Euro<br>166.180,60 | Euro<br>114.543,88 | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3<br>Foglio 10 Mn 91   |       |            |
|   |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'   | 1/1   | [REDACTED] |
| 05/06/2008  | 22006       | 4857           | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo atto del 13/05/2008 Rep. n. 1244 del Tribunale di Vicenza                    | [REDACTED] | Euro<br>400.000,00 | Euro<br>283.005,84 | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3<br>Foglio 10 Mn 91   |       |            |
|   |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'   | 1/1   | [REDACTED] |
| 11/06/2008  | 22852       | 5016           | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo atto del 28/05/2008 Rep. n. 5543/2008 del Tribunale di Padova                | [REDACTED] | Euro<br>500.000,00 | Euro<br>431.541,26 | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3<br>Foglio 10 Mn 91<br>Annotazione n. 4378 del 09/08/2011<br>(CANCELLAZIONE TOTALE) |       |            |
|   |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'   | 1/1   | [REDACTED] |

| Data       | Reg. Gener. | Reg. Particol. | TITOLO  | CREDITORE  | IPOTECA            | CAPITALE           | Diritto  |     |            |
|------------|-------------|----------------|---|------------|--------------------|--------------------|--|-----|------------|
| 30/06/2008 | 25569       | 5580           | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo atto del 20/06/2008 Rep. n. 637/2008 del Tribunale di Padova Sez. distaccata di Cittadella | [REDACTED] | Euro<br>56.000,00  | Euro<br>37.631,59  | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3<br>Foglio 10 Mn 91 |     |            |
|            |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'                                       | 1/1 | [REDACTED] |
| 29/09/2008 | 37050       | 8190           | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo atto del 27/08/2008 Rep. n. 23303 del Tribunale di Milano                                  | [REDACTED] | Euro<br>197.713,57 | Euro<br>184.394,29 | SEZ. B FG. 5 MN 172 SUB 1-2-3<br>Foglio 10 Mn 91 |     |            |
|            |             |                |   |            |                    |                    | PROPRIETA'                                       | 1/1 | [REDACTED] |

## 1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione ha accesso da Via Foresto Vecchio, è una casa singola tipica dei colli asolani a poca distanza dal centro storico di Asolo, è costituita da un alloggio unifamiliare con tettoia di pertinenza dell'abitazione oltre all'area scoperta ad uso esclusivo costituita dal giardino. Il lotto ha una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 2405.

Il fabbricato è distribuito su due piani tutti fuori terra oltre all'interrato.

Ha una superficie esterna lorda di circa m<sup>2</sup> 147,51 al piano terra, m<sup>2</sup> 123,08 al piano primo, m<sup>2</sup> 132,98 al piano interrato, allegato n° 07.

È un'abitazione costruita nel 1955 ed ampliata e ristrutturata successivamente.

Il fabbricato è utilizzabile anche se è privo del certificato di agibilità, ha un discreto grado di finitura.

### 1.7.1. DIMENSIONI

Al piano terra vi sono i seguenti vani: ingresso con superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 13,24, cucina di m<sup>2</sup> 16,17, soggiorno-pranzo di m<sup>2</sup> 43,34, disbrigo di m<sup>2</sup> 1,43, studio di m<sup>2</sup> 17,81, bagno di m<sup>2</sup> 7,26, camera di m<sup>2</sup> 20,92 e poggiolo di m<sup>2</sup> 11,01. Al piano interrato vi sono i seguenti vani: locale caldaia di m<sup>2</sup> 7,01, un guardaroba di m<sup>2</sup> 7,11, bagno di m<sup>2</sup> 4,80, disimpegno di m<sup>2</sup> 4,80, deposito di m<sup>2</sup> 8,44, una tavernetta di m<sup>2</sup> 22,02, uno studio di m<sup>2</sup> 9,13, disimpegno di m<sup>2</sup> 6,51, lavanderia di m<sup>2</sup> 10,09, due ripostigli di limitata altezza di m<sup>2</sup> 8,29 e 9,19 e portico di m<sup>2</sup> 10,27.

Al piano primo vi sono i seguenti vani: un sottotetto di m<sup>2</sup> 101,92 diviso con mobili in vari vani ad uso camere, bagno e ripostiglio.

### 1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

**Strutture verticali:** le strutture portanti sono costituite da murature intonacate e tinteggiate. I divisori interni sono in mattoni forati e intonacati.

**Solai:** sono in laterocemento.

**Controsoffitti:** non vi sono controsoffitti;

**Tetto:** il tetto è in laterocemento sulla casa ed in legno sulla camera, forma una copertura a falde inclinate, con manto di copertura in coppi, parzialmente danneggiato, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra di rame.

**Scale:** la scala interna è in metallo di limitate dimensioni con pedate in legno.

**Pavimenti:** L'immobile in oggetto è rifinito con pavimenti diversi, prevalentemente in legno nella zona giorno e nelle camere, altrove in palladiana o marmette di graniglia di marmo, nei bagni al piano terra e interrato il pavimento è in marmo ed il rivestimento è in spatolato, in quello al piano primo è in ceramica, mentre nei poggioli il pavimento è in gres, negli accessori è in cemento liscio.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con pietra locale.

**Rivestimenti:** le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, internamente con tempera ed esternamente con materiale locale. Nel bagno al piano primo le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.

**Serramenti:** i serramenti esterni dell'appartamento sono composti da finestre di alluminio con vetrocamera.

Esternamente, porte e finestre sono protette con oscuri in legno o inferiate.

Il portoncino d'ingresso è in legno con vetrata, protetto con oscuri in legno.

Le porte interne sono tutte in legno laccato bianco, senza finiture di pregio.

**Accessibilità handicappati:** L'immobile non risponde ai criteri di accessibilità essendo inaccessibile l'ingresso per la presenza di divesri gradini, inoltre è da adeguare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari.

### 1.7.3. IMPIANTI

**Impianti:** vista l'epoca costruttiva dell'edificio gli impianti non sono a norma, sono da adeguare in conformità all'attuale normativa dovendo richiedere il rilascio del permesso di abitabilità.

Il riscaldamento avviene tramite normali termosifoni collegati ad una caldaia autonoma alimentata a gasolio. Questa è posta in un vano autonomo che dovrà essere demolito, produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità. È collegata poi ad una canna fumaria in vibrocemento esterna all'abitazione.

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

L'impianto elettrico termina con frutti inseriti in placche di resina, non sono installate lampade d'emergenza, è sprovvisto del certificato di conformità.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite collegamento a vasche perdenti, è da adeguare all'attuale normativa.

Sono installati anche gli impianti televisivo, telefonico e citofonico.

**Bagni:** sono tutti dotati di finestra, e dispongono dei seguenti accessori lavabo, bidet, water, doccia, quello al piano terra ha anche la vasca.

In lavanderia c'è attacco lavatrice e lavatoio.

#### **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 Asolo non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica.

#### **1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile è in scadente stato di conservazione, potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale.

### **1.7.6. AREA**

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m<sup>2</sup> 2405 catastali, costituita dal giardino, realizzato senza particolari di pregio. L'area è totalmente recintata, la porzione verso la servitù di passaggio con muro in pietre e copertina realizzata con coppi.

Lungo il confine con altre proprietà è costituita da rete metallica. Le recinzioni hanno delle siepi a ridosso.

Ci sono due accessi carrai con cancelli in legno motorizzati, uno ad Est ed uno a Sud, oltre ad un cancello pedonale sempre in legno.

Nell'area in prossimità dell'accesso a Sud sorge una tettoia in legno utilizzata per il ricovero delle autovetture, da demolire.

## **1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.**

### **1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del Comune di Asolo è la Variante generale approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione nr. 2641 del 4 agosto 2000 e D.G.R.V. nr. 168 del 26 Gennaio 2001. Aggiornate con Varianti parziali:

D.C.C. 47 del 18.6.2001, D.C.C. 50 del 18.6.2001, D.C.C. 21 dell'11.4.2002, D.G.R.V. 2897 dell'11.10.2002, D.G.R.V. 197 del 30.1.2004, D.C.C. 4 del 20.1.2005, D.G.R.V. 2006 del 26.7.2005, D.C.C. 34 del 21.8.2008, D.G.R.V. 2231 del 21.7.2009 e s.m.ed i., allegati NN° 09 e 10.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite l'immobile è classificato, allegati NN° 11 e 12:

- integralmente in zona agricola di tipo E - Sottozona E1 - area di particolare pregio ambientale, aree con colture agricole tipiche o specializzate, con o senza insediamenti residenziali diffusi, e aree caratterizzate da colture agricole tradizionali, regolamentata dagli art.21-21.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- parzialmente in zona boscata (art.35 delle N.T.A.);
- ricade in Ambito assoggettato a notifica d'insieme ex L.29/6/1939 n° 1497 (attuale D.Lgs 42/2004), regolamentato dall'art. 33 delle N.T.A.;
- ricade in ambito naturalistico SIC ZPS 1T3240002- Colli Asolani;
- ricade in area di "terreno scadente" come classificata dalla Carta delle Penalità ai fini edificatori

Sono fatti salvi tutti gli indirizzi, obiettivi, direttive e prescrizioni previsti dal P.T.R.C., adottato con D.G.R.V. N° 372 del 17/02/09 e successiva adozione di Valenza Paesaggistica, con D.G.R.V. n° 427 del 10/04/2013.

Sono fatti salvi tutti gli indirizzi, obiettivi, direttive e prescrizioni previsti dal P.T.C.P., approvato con D.G.R.V. n.1137 del 23/03/2010.

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

#### **1.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA**

Il sottoscritto recatosi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Asolo in data 09/01/2013 ha richiesto 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 ed ottenere il rilascio di copia non autenticata, degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 13, l'accesso ha avuto luogo il giorno 14/01/2013 e per nuove verifiche i giorni 28/11/2013, 16/12/2013 e 30/01/2014.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche effettuate a più riprese, anche successivamente al primo accesso, ha rilevato quanto segue:

1) Non è stata rilasciata alcuna autorizzazione per l'immobile oggetto di valutazione, negli archivi comunali si è trovato l'elaborato grafico che ha ottenuto il nulla osta del soprintendente in data 07/12/1954, allegato n° 14.

### **1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto CTU congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione della pratica suesposta al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato.

Dall'esame della documentazione si sono rilevati i seguenti abusi edilizi:

- È stato realizzato l'interrato su tutta l'estensione del fabbricato;
- Il piano primo non era previsto, il tetto è stato leggermente sopraelevato e con una scala interna è stato utilizzato il sottotetto;
- È stato ampliato il fabbricato per ricavare una camera e la sottostante centrale termica;
- Non è stata realizzata la copertura del terrazzo al piano terra;
- Vi sono innumerevoli modifiche interne ed esterne per variazione alle forometrie;
- È stata costruita una tettoia adibita a posto auto coperto;
- Si rileva l'esecuzione della recinzione con i vari accessi.

### **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 Asolo, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti del proprietario 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 Ambito assoggettato a notifica d'insieme ex L.29/6/1939 n° 1497, soggetto alle indicazioni del MIBAC, allegato N° 15.

Il sottoscritto dopo essersi consultato in data 29/01/2014 con l'arch. Fernando Fiorino della Soprintendenza e in data 30/01/2014 con il tecnico comunale di Asoio geometra Gino Bernadi effettua le seguenti considerazioni:

Il sottoscritto ritiene di non presentare la pratica di richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria, assoggettata obbligatoriamente al parere Vincolante da parte della Soprintendenza sulla compatibilità Paesaggistica, perché esula dall'incarico sia per i costi da porre a carico della procedura sia per le implicazioni che ne conseguono in caso di diniego. *"In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.*

*380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa."*

Dai colloqui intercorsi si può presumibilmente desumere che la parte di fabbricato interrato, le difformità per modifiche interne ed esterne per variazione alle forometrie e la recinzione probabilmente non hanno incidenza sulla compatibilità paesaggistica anche se sono assoggettate alla sanzione per danno ambientale.

L'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese alla demolizione dell'ampliamento e della nuova costruzione, dovrà essere riportare il tetto alla quota originaria.

L'aggiudicatario inoltre dovrà richiedere il Permesso di Costruire in sanatoria delle altre difformità, la sanzione amministrativa è di euro 516,00, alla quale sono da aggiungere la sanzione per danno ambientale, 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. Inoltre sono da comprendere gli oneri per la rimessa in pristino di quanto non sanabile.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 104.000,00.

## **1.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

Il sottoscritto in data 10/01/2014 ha inviato richiesta tramite posta certificata all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per esperire l'indagine richiesta dello stato locativo dell'unità ed ottenere certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando richiesta di accesso agli atti, allegato n° 19.

L'ispezione condotta dava esito positivo, ottenevo una copia della dichiarazione dall'Agenzia delle Entrate in data 04/02/2014, allegato n° 20. Immediatamente

richiedevo le integrazioni necessarie all'ufficio di Cittadella, dove era stato registrato il contratto di locazione segnalato. In data 10/02/2014 ottenevo la risposta che il contratto di locazione di fabbricato registrato a Cittadella in data 15/10/1997 al n. 1341 Mod. 2 Serie 3 è relativo ad un immobile diverso da quello pignorato, allegato n° 20.

Il sottoscritto in data 10/01/2014 ha inviato richiesta tramite posta certificata al comune di Asolo per esperire l'indagine richiesta dello stato locativo dell'unità ed ottenere certificazione se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 intestati alla ditta esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti, allegato n° 21.

L'ispezione condotta dava esito positivo, ottenevo una copia della dichiarazione dal comune di Asolo in data 03/02/2014, allegato n° 22.

Il signor [REDACTED]

- in data 20/10/2001 ha stipulato un contratto di comodato gratuito a favore della signora [REDACTED]

- in data 30/10/2003 ha concesso ospitalità alla signora [REDACTED]

- in data 29/09/2009 ha concesso ospitalità alla signora [REDACTED]

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

## **1.10. DIVISIBILITÀ.**

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

## **1.11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

### **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 delle superfici urbanisticamente conformi, escludendo le parti da demolire, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Asolo 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 un'abitazione singola e terreno ad uso esclusivo sito in Asolo (Tv), in Via Foresto Vecchio n° 12 con destinazione Residenziale.



**Descrizione catastale Sezione B Foglio di Mappa 5 Mn 172 sub 1-2-3 e Foglio 10 Mn 91**

**Descrizione generale dell'immobile**

**Consistenza superficiaria**

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

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.

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;

La SEL non include:

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

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

| Caratteristica                           | Acronimo | Sup. Misurata m <sup>2</sup> | Indice | Sup. Commerciale m <sup>2</sup> |
|--|----------|------------------------------|--------|---------------------------------|
| Superficie principale                    | S1       | 186,88                       | 1,00   | 186,88                          |
| Superficie balconi con vista SBV         |          | 11,01                        | 0,50   | 5,51                            |
| Superficie cantine                       | SUC      | 58,15                        | 0,50   | 29,08                           |
| Superficie portico con vista SPV         |          | 10,27                        | 0,50   | 5,14                            |
| Superficie esterna esclusiva Se          |          | 2.405,00                     | 0,05   | 120,25                          |
| <b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b> |          | <b>2.671,31</b>              |        | <b>346,85</b>                   |

**Consistenza per il Piano Terra**

| Commento                | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Acronimo | Indice | Sup. Comm. (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|------------------------------|
|                         | 123,08                          | S1       | 1,00   | 123,08                       |
|                         | 11,01                           | SBV      | 0,50   | 5,51                         |
|                         | 2.405,00                        | Se       | 0,05   | 120,25                       |
| <b>Totale per piano</b> | <b>2.539,09</b>                 |          |        | <b>248,84</b>                |

**Consistenza per il Piano Seminterrato**

| Commento                | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Acronimo | Indice | Sup. Comm. (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|------------------------------|
|                         | 63,80                           | S1       | 1,00   | 63,80                        |
|                         | 58,15                           | SUC      | 0,50   | 29,08                        |
|                         | 10,27                           | SPV      | 0,50   | 5,14                         |
| <b>Totale per piano</b> | <b>132,22</b>                   |          |        | <b>98,01</b>                 |

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### Caratteristiche Locazionali Ubicazione

| Caratteristica                              | Acronimo | Quantità | Unità di Misura                                 |
|---|----------|----------|---|
| Zona urbanizzata                            | ZUB      | 1        | 0=no 1=sì                                       |
| Morfologia della zona                       | MFO      | 2        | 1=montagna 2=collina<br>3=pianura 4=mare 5=lago |
| Pericolosità sismica della zona             | PLS      | 2        | 1= molto alta 2=alta<br>3= bassa 4=molto bassa  |
| 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      | 0        | 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                            |

|  |     |   |   |
|--|-----|---|---|
| Parcheeggi privati                         | PPP | 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 scondo grado           | SSU | 0 | 0=assente 1=presente                                    |
| Università                                 | SUN | 0 | 0=assente 1=presente                                    |
| Strutture amministrative (uffici pubblici) | 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 pub.i linee secondarie           | TPS | 1 | 0=assente 1=presente                                    |
| Attività commerciali                       | ATC | 1 | 0=assenti 1=presenti                                    |
| Strutture sportive                         | SRT | 1 | 0=assenti 1=presenti                                    |
| Strutture ricreative                       | STR | 1 | 0=assenti 1=presenti                                    |
| Stato di manuten. prevalente               | SMP | 2 | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto 5=buono |
| Ceto sociale                               | CTS | 2 | 1=min 2=med 3=max                                       |

**Distanze di riferimento**

| <b>Caratteristica</b>                      | <b>Acronimo</b> | <b>Quantità</b> | <b>Unità Misura</b> |
|--|-----------------|-----------------|---------------------|
| Distanza dal centro storico                | DIS             | 500,00          | m                   |
| Distanza dal negozio alimentari più vicino | DNG             | 550,00          | m                   |
| Distanza dalla farmacia più vicina         | DFV             | 650,00          | m                   |

**Vincoli**

| <b>Caratteristica</b> | <b>Acronimo</b> | <b>Quantità</b> | <b>Unità di Misura</b> |
|-----------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Vincolo paesaggistico | VPA             | 1               | 0=assente 1=presente   |
| Vincolo idrogeologico | VTI             | 1               | 0=assente 1=presente   |

**Lotto edificabile - edificato**

| <b>Caratteristica</b>              | <b>Acronimo</b> | <b>Quantità</b> | <b>Unità di Misura</b>         | <b>Prezzo marg (€)</b> |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|------------------------|
| Fronte su strada principale        | FSP             | 0               | 0=assente 1=presente           |                        |
| Destinazione urbanistica           | DUR             | E1              |                                |                        |
| Indice di fabbricabilità fondiaria | If              | 0,00            | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |                        |
| Distanza dai confini di proprietà  | DCP             | 5,00            | m <sup>3</sup>                 |                        |

**Fabbricato**

| <b>Caratteristica</b><br>(€)                  | <b>Acronimo</b> | <b>Quantità</b> | <b>Unità di Misura</b>   | <b>Prezzo marg</b>                            |
|---|-----------------|-----------------|--|---|
| Stato del fabbricato                          | SDI             | 5               | 0=da-demolire<br>1=in-ristrutturazione<br>2=da-costruire<br>3=in-ristrutturazione<br>4=in-costruzione<br>5=costruito |   |
| Fabbricato antisismico                        | FAS             | 0               | 0=no 1=si  |   |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF             | 3               | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono   | da 1 a 3 = 130.000,00<br>da 3 a 4 = 40.000,00 |
| Epoca di costruzione                          | ECT             | 1954            | anno/i   |   |
| Epoca di ristrutturazione                     | EPR             | 1984            | anno/i   |   |
| Classe energetica del fabbricato              | CED             | 1               | 1=G 2=F 3=E 4=D<br>5=C 6=B 7=A 8=A+  |   |
| Impianto elettrico fabbricato                 | ELT             | 1               | 0=assente 1=presente   |   |
| Locale Centrale Termica                       | CT              | 0               | 0=assente 1=presente   |   |
| Impianto idraulico fabbricato                 | IDR             | 1               | 0=assente 1=presente   |   |
| Fonti di energia utilizzate dal fabbricato    | FEA             | 1               | 1=min 2=med 3=max  |   |

|                                     |     |        |   |
|-------------------------------------|-----|--------|---|
| Pareti in aderenza                  | PAD | 0      | n.  |
| Numero di piani fuori terra         | NPF | 2      | n.  |
| Numero di piani interrati           | NPI | 1      | n.  |
| Numero di vani scala                | NSC | 1      | n.  |
| Numero di appartamenti              | NUA | 1      | n.  |
| Numero di uffici                    | NUF | 0      | n.  |
| Numero di negozi o botteghe         | NUG | 0      | n.  |
| Androne                             | AND | 0      | 0=assente 1=presente  |
| Numero di cortili                   | COR | 1      | n.  |
| Prospicienza del fabbricato         | PRO | 2      | 1=min 2=med 3=max   |
| Accesso da strada principale        | ASP | 0      | 0=assente 1=presente  |
| Accesso da strada secondaria        | ASS | 1      | 0=assente 1=presente  |
| Accessibilità del fabbricato        | ACS | 1      | 0=nullo 1=min 2=med 3=max   |
| Accessibilità motoria al fabbricato | AMF | 1      | 0=nullo (inadattabilità)<br>1=min (adattabilità)<br>2=med (visitabilità)<br>3=max (accessibilità) |
| Panoramicità del fabbricato         | PNE | 1      | 0=nullo 1=min 2=med 3=max   |
| Distanza dall'abitato più vicino    | DAB | 500,00 | m   |

**Unità**

| <b>Caratteristica</b>                  | <b>Acronimo</b> | <b>Quantità</b> | <b>Unità di Misura</b> |
|--|-----------------|-----------------|------------------------|
| Altezza utile interna                  | HUI             | 2,90            | m                      |
| Epoca ristrutturazione                 | EPU             | 1984            | anno/i                 |
| Vani totali                            | VAT             | 13              | n.                     |
| Vani principali                        | VAN             | 4               | n.                     |
| Vani accessori                         | LOC             | 9               | n.                     |
| Ingresso                               | ING             | 1               | 0=assente 1=presente   |
| Soggiorno                              | SGG             | 1               | 0=assente 1=presente   |
| Numero di servizi (bagni)              | SER             | 2               | n.                     |
| Bagno zona giorno                      | BZG             | 0               | 0=assente 1=presente   |
| Bagno zona notte                       | BZN             | 1               | 0=assente 1=presente   |
| Bagno per disabili                     | BHD             | 0               | 0=assente 1=presente   |
| Cucina abitabile                       | CUC             | 1               | 0=assente 1=presente   |
| Ripostiglio                            | RIP             | 1               | 0=assente 1=presente   |
| Numero di terrazzi                     | NTR             | 1               | n.                     |
| Numero di stanze da letto              | NLE             | 0,00            | n.                     |
| Numero di stanze da letto singole      | NLS             | 0,00            | n.                     |
| Numero di stanze da letto matrimoniali | NLM             | 0,00            | n.                     |
| Numero posti letto                     | NPL             | 0               | n.                     |
| Numero di balconi                      | NBL             | 2               | n                      |

|  |     |   |   |
|--|-----|---|---|
| Numero di cantine  | CAN | 4 | n.  |
| Cantina  | CNT | 1 | 0=assente 1=presente                                    |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare                           | STM | 3 | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto 5=buono |
| Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare                      | QTM | 2 | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto 5=buono |
| Livello di piano   | LIV | T | n.  |
| Panoramicità dell'unità immobiliare                                    | PAN | 2 | 1=min 2=med 3=max                                       |
| Luminosità dell'unità immobiliare                                      | LUM | 2 | 1=min 2=med 3=max                                       |
| Visibilità dell'unità immobiliare                                      | VIU | 1 | 1=min 2=med 3=max                                       |
| Numero di affacci  | AFF | 4 | n.  |
| Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare | FUI | 1 | 1=min 2=med 3=max                                       |
| Pavimenti zona giorno  | PZG |   | PALLADIANA  |
| Pavimenti zona notte   | PZN |   | LEGNO   |
| Giardino esclusivo   | GRE | 1 | 0=assente 1=presente                                    |

#### Impianti

| Caratteristica                       | Acronimo | Quantità | Unità di Misura      |
|--------------------------------------|----------|----------|----------------------|
| Impiantistica dell'unità immobiliare | IMP      | 2        | 1=min 2=med 3=max    |
| Impianto idraulico                   | IMI      | 1        | 0=assente 1=presente |

|                               |     |   |   |
|-------------------------------|-----|---|---|
| Impianto elettrico            | IME | 3 | 0=assente 1=compi.<br>2=esterno 3=misto<br>4=sottotraccia |
| Impianto di messa a terra     | EMT | 0 | 0=assente 1=presente                                      |
| Impianto telefonico           | IMT | 1 | 0=assente 1=presente                                      |
| Impianto video citofonico     | VID | 0 | 0=assente 1=presente                                      |
| Impianto di riscaldamento     | IMR | 2 | 0=assente<br>1=centralizzato<br>2=autonomo                |
| Impianto di condizionamento   | IDC | 0 | 0=assente 1=presente                                      |
| Impianto idraulico fabbricato | IIF | 1 | 0=assente 1=presente                                      |
| Impianto fognario fabbricato  | IFF | 0 | 0=assente 1=presente                                      |
| Camino                        | CAM | 1 | 0=assente 1=presente                                      |

### Tipologiche

| Caratteristica                  | Acronimo | Quantità | Unità di Misura  |
|---------------------------------|----------|----------|--|
| 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<br>1=utilizzato in parte<br>2=utilizzato |

3=visitabile a scopo turistico

|                           |     |   |   |
|---------------------------|-----|---|---|
| Ispezionabile             | ISP | 1 | 0=non ispezionabile<br>1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile |
| Esposizione dell'immobile | ESU | 1 | 1=min 2=med 3=max   |
| Inquinamento acustico     | INA | 1 | 1=min 2=med 3=max   |
| Inquinamento atmosferico  | INC | 1 | 1=min 2=med 3=max   |

**Caratteristiche Superficiali**

| Caratteristica               | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercant. |
|------------------------------|----------|----------|-----------------|-----------------|
| Superficie principale        | S1       | 186,9    | m <sup>2</sup>  | 1,00            |
| Superficie balconi con vista | SBV      | 11,0     | m <sup>2</sup>  | 0,50            |
| Superficie cantine           | SUC      | 58,2     | m <sup>2</sup>  | 0,50            |
| Superficie soffitta          | SOF      | 0,0      | m <sup>2</sup>  | 0,60            |
| Superficie portico con vista | SPV      | 10,3     | m <sup>2</sup>  | 0,50            |
| Superficie lotto             | SUL      | 0,0      | m <sup>2</sup>  | 0,01            |
| Superficie esterna esclusiva | Se       | 2.405,0  | m <sup>2</sup>  | 0,05            |
| Superficie magazzini         | SMA      | 0,0      | m <sup>2</sup>  | 0,35            |
| Superficie commerciale       | SUP      | 346,9    | m <sup>2</sup>  | -               |

**Auto**

| Caratteristica          | Acronimo | Quantità | Unità di Misura      |
|-------------------------|----------|----------|----------------------|
| Numero di box o garage  | BOX      | 0        | N                    |
| Parcheggio condominiale | PCC      | 0        | 0=assenti 1=presente |

**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

**SEGMENTO DI MERCATO****Denominazione**

**Classificazione** Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare

**Destinazione** Residenziale privata

**Localizzazione**

**Comune** ASOLO

**Provincia** TV

**Zona** CENTRO

**Posizione** Centrale- semiperiferica

**VALUTAZIONE** Prezzo totale

**Tipologia immobiliare**

**Tipologia** Fabbricato

**Tipo categoria** Usato

**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile

**Dimensione unità** Media

**Tipologia edile**

**Edificio**

Villa o villetta

| <b>Indice Superficiario</b> | <b>Rapporto</b> | <b>Indice tipologico</b> | <b>%</b> |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------|----------|
| Sup. commerciale (SUP)      | SUP/SUP         | 346,85/346,85            | 100,00   |
| Superficie principale       | S1/SUP          | 186,88/346,85            | 53,88    |

|                              |         |                 |        |
|------------------------------|---------|-----------------|--------|
| Superficie balconi con vista | SBV/SUP | 11,01/346,85    | 3,17   |
| Superficie cantine           | SUC/SUP | 58,15/346,85    | 16,77  |
| Superficie portico con vista | SPV/SUP | 10,27/346,85    | 2,96   |
| Superficie esterna esclusiva | Se/SUP  | 2.405,00/346,85 | 693,38 |

**Mercato**

|                     |                 |                    |                        |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Lato domanda</b> | Singolo privato | <b>Motivazione</b> | Abitazione principale  |
| <b>Lato offerta</b> | Tribunale       | <b>Motivazione</b> | Esecuzione immobiliare |
| <b>Intermediari</b> | Nessuno         |                    |                        |

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta

**Livello di prezzo** non determinato      **Fase di mercato** Fase di recessione

**Filtering** Assente (fascie sociali miste)

**Rapporti mercantili**

| <b>Rapporti mercantili superficiali</b> | <b>Acronimo</b> | <b>Indice merc.</b> |
|---|-----------------|---------------------|
| Superficie principale                   | i(S1)           | 1,00                |
| Superficie balconi con vista            | i(SBV)          | 0,50                |
| Superficie cantine                      | i(SUC)          | 0,50                |
| Superficie soffitta                     | i(SOF)          | 0,60                |
| Superficie portico con vista            | i(SPV)          | 0,50                |
| Superficie lotto                        | i(SUL)          | 0,01                |
| Superficie esterna esclusiva            | i(Se)           | 0,05                |
| Superficie magazzini                    | i(SMA)          | 0,35                |

**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.

## VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Villa - (per 1 famiglia) sito in ASOLO (TV) - Via FORESTO VECCHIO, 12 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 04/02/2014.

## COMPARABILI

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

### Villino - ASOLO (TV) - Comparabile A

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Offerta in vendita      |
| <b>Descrizione</b>                  | VILLINO DI DUE PIANI    |
| <b>Destinazione</b>                 | Residenziale privata    |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 330,96 m <sup>2</sup>   |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | 1.300,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | non definita            |
| <b>Fonte dato</b>                   | Diretta                 |
| <b>Provenienza</b>                  | Personale               |
| <b>Data</b>                         | 30/01/2014              |
| <b>Prezzo richiesto</b>             | 420.000,00 €            |

**Abitazione tipica del luogo - ASOLO (TV) - Comparabile B**

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita                       |
| <b>Descrizione</b>                  | ABITAZIONE ASOLANA A SUD DEL CENTRO |
| <b>Destinazione</b>                 | Residenziale privata                |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 381,72 m <sup>2</sup>               |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | 2.400,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Sup. Lotto (SUL)</b>             | 2.600,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | non definita                        |
| <b>Fonte dato</b>                   | Diretta                             |
| <b>Provenienza</b>                  | Agenzia immobiliare                 |
| <b>Data</b>                         | 14/09/2013                          |
| <b>Prezzo</b>                       | 500.000,00 €                        |

**Palazzo - ASOLO (TV) - Comparabile C**

|                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Offerta in vendita                   |
| <b>Descrizione</b>                  | PALAZZO A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO |
| <b>Destinazione</b>                 | Residenziale privata                 |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 1.043,18 m <sup>2</sup>              |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | 2.400,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | non definita                         |
| <b>Fonte dato</b>                   | Diretta                              |
| <b>Provenienza</b>                  | Personale                            |
| <b>Prezzo richiesto</b>             | 900.000,00 €                         |

## MARKET COMPARISON APPROACH

**Determinazione della variabile Valore MCA**

**Determinazione del valore mediante il procedimento MCA.**

### **Caratteristiche immobiliari**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie balconi con vista (SBV): La superficie balconi con vista 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 soffitta (SOF): La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie portico con vista (SPV): La superficie portico con vista 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 esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie lotto (SUL): La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area eccedente alla pertinenza su cui insiste l'edificio è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie

corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato. Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe   | Nomenclatore   | Punto |
|----------|--|-------|
| Massimo  | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.   | 5     |
| Discreto | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.  | 4     |
| Medio    | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere Opere di manutenzione ordinaria.   | 3     |
| Mediocre | Il fabbricato 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 del fabbricato e delle sue parti più esposte. | 2     |
| Minimo   | Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.   | 1     |

**Altre caratteristiche (coeteris paribus)**

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

**Tabella dati**

| Caratteristica                                    | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---------------|---------------|---------------|---------|
| Prezzo totale (PRZ) €                             | 420.000,00    | 500.000,00    | 900.000,00    | -       |
| Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>         | 220,0         | 175,0         | 837,1         | 186,9   |
| Superficie balconi con vista (SBV) m <sup>2</sup> | 26,9          | 93,9          | 11,0          |         |
| Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>           | 37,2          | 35,8          | 33,7          | 58,2    |
| Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>          | 0,0           | 71,4          | 0,0           | 0,0     |
| Superficie portico con vista (SPV) m <sup>2</sup> | 27,9          | 0,0           | 36,1          | 10,3    |
| Superficie lotto (SUL) m <sup>2</sup>             | 0,0           | 2.600,0       | 0,0           | 0,0     |
| Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>  | 1.300,0       | 2.400,0       | 2.400,0       | 2.405,0 |
| Superficie magazzini (SMA) m <sup>2</sup>         | 0,0           | 0,0           | 12,0          | 0,0     |
| Stato manutenzione del fabbricato                 | 3             | 4             | 1             | 3       |

(SMF) 1=scarso 2=mediocre

3=sufficiente 4=discreto 5=buono

## **Analisi prezzi marginali**

### **Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$p_A(S1) = 420.000,00 * 1,00 / 330,96 = 1.269,04 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 500.000,00 * 1,00 / 381,72 = 1.309,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 900.000,00 * 1,00 / 1.043,18 = 862,75 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio minimo Superficie principale = 862,75 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.309,86 €/m<sup>2</sup>

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)**

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 862,75 * 1,00 = 862,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 862,75 * 1,00 = 862,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 862,75 * 1,00 = 862,75 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi con vista (SBV)**

Il prezzo marginale della superficie con vista  $p(SBV)$  è determinato dal prodotto fra il

prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(SBV)$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] * [i(SBV)]$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SBV) = 862,75 * 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 862,75 * 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 862,75 * 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

#### **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  $i(SUC)$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] * [i(SUC)]$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUC) = 862,75 * 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUC) = 862,75 * 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUC) = 862,75 * 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)**

Il prezzo marginale della superficie soffitta è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(SOF)$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] \cdot [i(SOF)]$

$[i(SOF)] = 0,60$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SOF) = 862,75 \cdot 0,60 = 517,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SOF) = 862,75 \cdot 0,60 = 517,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SOF) = 862,75 \cdot 0,60 = 517,65 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico con vista (SPV)**

Il prezzo marginale della superficie con vista  $p(SPV)$  è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(SPV)$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] \cdot [i(SPV)]$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPV) = 862,75 \cdot 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPVB) = 862,75 \cdot 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SPVB) = 862,75 \cdot 0,50 = 431,38 \text{ €/m}^2$$

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

Il prezzo marginale della superficie esterna esclusiva  $p(Se)$  è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(Se)$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] \cdot [i(Se)]$

$[i(Se)] = 0,05$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 862,75 \cdot 0,05 = 43,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 862,75 \cdot 0,05 = 43,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 862,75 \cdot 0,05 = 43,14 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie lotto (SUL)**

Il prezzo marginale della superficie lotto  $p(\text{SUL})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(\text{SUL})$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[\text{PMM}] \cdot [i(\text{SUL})]$

$$[i(\text{SUL})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUL}) = 862,75 \cdot 0,01 = 8,63 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUL}) = 862,75 \cdot 0,01 = 8,63 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUL}) = 862,75 \cdot 0,01 = 8,63 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)**

Il prezzo marginale della superficie magazzini  $p(\text{SMA})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale (S1) e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $i(\text{SMA})$ .

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[\text{PMM}] \cdot [i(\text{SMA})]$

$$[i(\text{SMA})] = 0,35 \text{ Indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMA}) = 862,75 \cdot 0,35 = 301,96 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SMA}) = 862,75 \cdot 0,35 = 301,96 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SMA}) = 862,75 \cdot 0,35 = 301,96 \text{ €/m}^2$$

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

| Nomenclatore da punto   | Nomenclatore a punto    | Importo (€) [I(SMF)] | Modalità di stima |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 1 (Minimo o Scarso)     | 3 (Medio o Sufficiente) | 130.000,00           | a forfait         |
| 3 (Medio o Sufficiente) | 4 (Discreto)            | 40.000,00            | a forfait         |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SMF}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B (\text{SMF}) = 40.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C (\text{SMF}) = 130.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

#### Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche  | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>                | 862,75        | 862,75        | 862,75        |
| Superficie balconi con vista (SBV) €/m <sup>2</sup>        | 431,38        | 431,38        | 431,38        |
| Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>                  | 431,38        | 431,38        | 431,38        |
| Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>                 | 517,65        | 517,65        | 517,65        |
| Superficie portico con vista (SPV) €/m <sup>2</sup>        | 431,38        | 431,38        | 431,38        |
| Superficie lotto (SUL) €/m <sup>2</sup>                    | 8,63          | 8,63          | 8,63          |
| Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>         | 43,14         | 43,14         | 43,14         |
| Superficie magazzini (SMA) €/m <sup>2</sup>                | 301,96        | 301,96        | 301,96        |
| Stato manutenzione del fabbricato (SMF) € da punto a punto | 0,00          | 40.000,00     | 130.000,00    |

## Tabella di valutazione

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

| Caratteristica                                      | Comparabile A     |                   | Comparabile B     |                   | Comparabile C     |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | Differenza        | Aggiustamento     | Differenza        | Aggiustamento     | Differenza        | Aggiustamento     |
| Prezzo totale (PRZ)                                 |                   | 420.000,00        |                   | 500.000,00        |                   | 900.000,00        |
| Superficie principale (S1)                          | (186,9-220,0)     | -28.539,77        | (186,9-175,0)     | 10.249,47         | (186,9-837,1)     | -561.003,20       |
| Superficie balconi con vista (SBV)                  | (11,0-26,9)       | -6.854,55         | (11,0-0,0)        | 4.749,44          | (11,0-93,9)       | -35.743,73        |
| Superficie cantine (SUC)                            | (58,2-37,2)       | 9.037,31          | (58,2-35,8)       | 9.662,80          | (58,2-33,7)       | 10.534,18         |
| Superficie soffitta (SOF)                           | (0,0-0,0)         | 0,00              | (0,0-71,4)        | -36.960,21        | (0,0-0,0)         | 0,00              |
| Superficie portico con vista (SPV)                  | (10,3-27,9)       | -7.605,14         | (10,3-0,0)        | 4.430,22          | (10,3-36,1)       | -11.142,42        |
| Superficie lotto (SUL)                              | (0,0-0,0)         | 0,00              | (0,0-2.600,0)     | -22.431,50        | (0,0-0,0)         | 0,00              |
| Superficie esterna esclusiva (Se)                   | (2.405,0-1.300,0) | 47.666,94         | (2.405,0-2.400,0) | 215,69            | (2.405,0-2.400,0) | 215,69            |
| Superficie magazzini (SMA)                          | (0,0-0,0)         | 0,00              | (0,0-0,0)         | 0,00              | (0,0-12,0)        | -3.623,55         |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) | (3-3)             | 0,00              | (3-4)             | -40.000,00        | (3-1)             | 130.000,00        |
| <b>Prezzo corretto</b>                              |                   | <b>433.704,78</b> |                   | <b>429.915,91</b> |                   | <b>429.236,98</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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(433.704,78 - 429.236,98) * 100] / 429.236,98 = 1,04\% < 5\%$

#### 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  $(433.704,78 + 429.915,91 + 429.236,98) / 3 = 430.952,56$  €.

### 1.11.3. CONCLUSIONI DI STIMA

|  |    |            |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE | €  | 430.952,56 |
| COSTO DELLA SANATORIA URBANISTICA      | -€ | 14.000,00  |
| COSTI PER LA RIMESSA IN PRISTINO       | -€ | 90.000,00  |
| COSTO PER LA VARIAZIONE CATASTALE      | -€ | 2.500,00   |
| VALORE RESIDUO DELL'IMMOBILE           | €  | 324.452,56 |
| ARROTONDAMENTO                         | -€ | 452,56     |
| VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA'     | €  | 324.000,00 |

## CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 04/02/2014 un valore di mercato arrotondato di € 324.000,00 (in lettere Euro trecentoventiquattromila/0).

### 1.12. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

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

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

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 €\_246.000,00 (in lettere Euro duecentoquarantaseimila/00).

### 1.13. RIEPILOGO

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

**Il più plausibile prezzo base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da villa monofamiliare con terreno di pertinenza:**

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

- Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 172:

Sub. 1 Via Foresto Vecchio P. T. – AREA URBANA m<sup>2</sup> 670;

Sub. 2 Via Foresto Vecchio P.S1-T.-1 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Vani 8,0 - R.C. Euro 1.136,21;

Sub. 3 Via Foresto Vecchio P. T. - Cat. C/6 - Cl. 4 – m<sup>2</sup> 13 - R.C. Euro 49,01.

- Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 10:

Mappale N° 91 Qualità Seminativo Arborato Classe 2<sup>a</sup> mq 1.590 RD € 13,96 RA € 7,39.

**È uguale a € 246.000,00 (in lettere Euro duecentoquarantaseimila/00).**

## **D.0. ELENCO ALLEGATI**

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 08.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

### **D.1. LOCATION MAP**

1. Vista Satellitare con Stradario.

### **D.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2. Documentazione Fotografica N° 08 Foto, Planimetrie Coni Visuali, N° 51 su CD.

### **D.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3. Visure Catastali.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Planimetrie Catastali in scala 1/200.

### **D.4. ELABORATI GRAFICI**

6. Autorizzato.
7. Rilievo dell'immobile.
8. Tavola comparativa degli abusi.

### **D.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

9. Estratto del Piano Regolatore.
10. Estratto delle N.T.A.
11. Richiesta CDU.

12. CDU.
13. Richiesta di accesso agli atti comunali.
14. Elaborato Grafico con nulla osta del soprintendente in data 07/12/1954.
15. Circolare n° 33 in data 26/06/2009 del MIBAC.

#### **D.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI.**

16. Richieste di permessi al transito su strada a traffico limitato ed autorizzazioni.
17. Avviso inizio operazioni.
18. Verbale Accesso.
19. Richiesta di esistenza contratti.
20. Copia dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
21. Richiesta di esistenza cessioni.
22. Risposta del comune.

#### **D.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA.**

23. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 25 Giugno 1984 n° 50281 di Repertorio del notaio dr. Vincenzo Imparato di Asolo (Tv), registrato a Montebelluna il 12/07/1984, al n° 2854, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 Luglio 1984 ai nn. 17615/14687).
24. Atto di acquisto della proprietà (verbale di pubblicazione, del testamento olografo del 02/01/1990, in data 09 Aprile 1990 n° 83954 di Repertorio del notaio dr. Vincenzo Imparato di Asolo (Tv), registrato a Montebelluna il 19/04/1990, al n° 488, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 Settembre 1990 ai nn. 24475/18015).

25. Nota denuncia di successione (registrata a Montebelluna il 28/06/1990, al n° 93/390, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 Aprile 1991 ai nn. 12391/9350).

26. Visure Ipotecarie.

**ALLEGATI SEPARATI.**

- a) Due CD-ROM contenente la perizia in formato Word e PDF e gli allegati documentali.
- b) Scheda per l'avviso d'asta.
- c) Scheda per l'ordinanza di vendita.
- d) Certificato di destinazione urbanistica.

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

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

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 70 pagine, di n° 26 allegati e da n° 04 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dott. Antonello FABBRIO per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata in cancelleria in data 18/02/2014, insieme agli allegati e una copia della relazione per il fascicolo d'ufficio.

Considerato che:

- a) [REDACTED] ha depositato la rinuncia a procedere nell'esecuzione in data 19/12/2012;
- b) [REDACTED] ha depositato la rinuncia all'intervento nell'esecuzione in data 19/12/2012;
- c) [REDACTED] ha depositato la rinuncia all'intervento nell'esecuzione in data 19/12/2012;
- d) [REDACTED] ha depositato la rinuncia all'intervento nell'esecuzione in data 16/09/2011;
- e) [REDACTED] ha depositato la rinuncia all'intervento nell'esecuzione in data 26/02/2013;

f) [redacted] ha depositato una sola rinuncia agli interventi nell'esecuzione in data 19/12/2012, ma in data 03/01/2014 ha depositato la precisazione che la rinuncia si riferisce ad entrambi gli interventi.

Ho inviato in data 17/02/2014 copia della stessa a:

- [redacted]

[redacted] a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

[redacted]

- all'Istituto Vendite Giudiziarie di TREVISO, a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo mail: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;

- all'esecutato signor [redacted]

[redacted]

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 09 settembre 2014.

ALTIVOLE, lì 17 febbraio 2014

ESPERTO STIMATORE  
Zilio geom. Augusto  
  
Zilio geom. Augusto



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

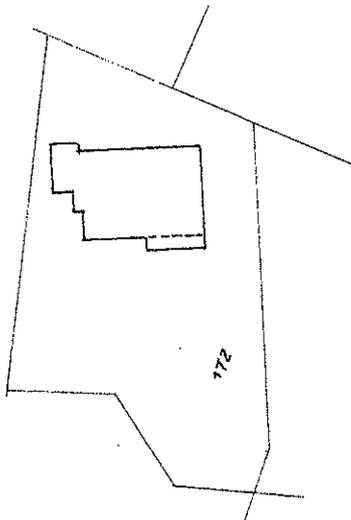
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASOLO Via FORESTO VECCHIO

Ditta [REDACTED]

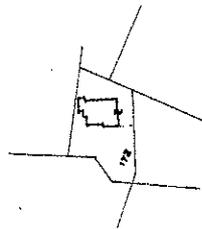
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° [REDACTED]



SUP. COPERTA mq. 145  
SUP. SCOPEATA  
DI PERTINENZA mq. 670  
(m. n.° 172)

SVILUPPO 1:500

ASOLO  
F. 10 - m. n.° 172



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Com. di ASOLO (A471) - s. Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 172 - Subalterno: 1 >

10 metri

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 08/01/2013

PROT. N.°

433

10  
172  
/ 1

Compilata dal GEOM. UGO M. POLO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n.° 41245  
della Provincia di TREVISO

DATA 24.4.84

Firma: [Signature]

ELABORAZIONE: ARAFIA 4S - Treviso

ALLEGATO N.° 05



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

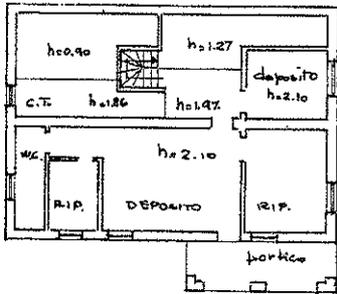
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 452)

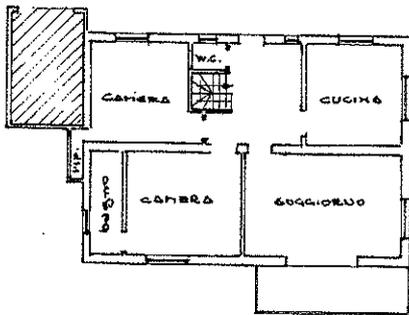
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASOLO Via FORASTO VEGHIS

Ditta [REDACTED]

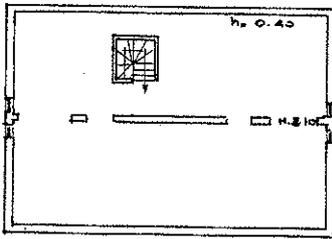
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°



PIANO SEMINTERRATO

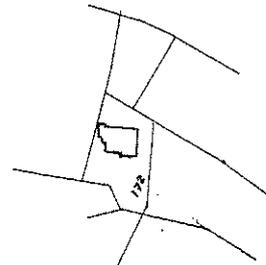


PIANO TERRA



SEMINTERRATO

COM. DI ASOLO  
Fg. 10 - M. A.° 172



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

Com. di ASOLO (A471) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 172 - Subalterno: 2 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| DATA<br>24/4/84<br>INT. N.°<br>172/2 | 10<br>172<br>2 |
|--------------------------------------|----------------|

Compilata dal GEOM. UGO M. POLO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n.° 248  
della Provincia di TREVISO

DATA 24-4-1984

Firma: [Signature]

ELABORAZIONE: ARAFIA 48 - Treviso

ALLEGATO N.° 05