

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 219/2011

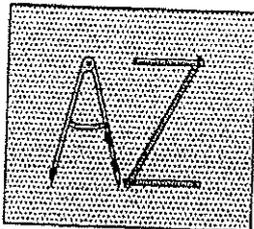
Promotore:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. ANDREA VALERIO CAMBI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geom. AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

az.studiodesign@tin.it

tel. 0423/569382-337/244825

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	9
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	11
B.2. Fonti d'informazione	17
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	18
1.0. LOTTO N° 01	19
1.1. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	19
1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
1.3. CONFINI DEL LOTTO.....	20
1.4. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI	20
1.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	20
1.6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	21
1.6.1. TRASCRIZIONI:	21
1.6.2. ISCRIZIONI:	21
1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	22
1.7.1. DIMENSIONI.....	22
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE	22
1.7.3. IMPIANTI	23
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	24

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE.....	24
1.7.6. AREA	24
1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.....	25
1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA	25
1.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA	25
1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE	26
1.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	26
1.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	27
1.10. DIVISIBILITÀ.....	28
1.11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	29
1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	29
1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE.....	29
1.11.3. CONCLUSIONI DI STIMA.....	47
1.12. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	48
1.13. RIEPILOGO	49
D.0. ELENCO ALLEGATI	49

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 219/2011

UDIENZA del 20/05/2015

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott. Andrea Valerio CAMBI

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 14 Novembre 2014 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione suddescritta.

Il provvedimento è stato notificato allo stesso in data 17 Novembre 2014.

Ha prestato il giuramento di rito in data 02 Dicembre 2014.

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

“CHLARIMENTI 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. allegherà 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 – se nominato**, 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 prestazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto provvederà alla sua redazione, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, in duplice copia. Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfettario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopraindicato.
 - 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**, con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data 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 ovvero, in alternativa – e obbligatoriamente dal 31.12.2014 – depositando telematicamente perizia ed allegati tramite PCT) 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 visura 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;
- l'esperto 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 è fissata il giorno 20 Maggio 2015 alle ore 10,45.

Al sottoscritto è richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 45 giorni (quarantacinquegiorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 05 Aprile 2015.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 02/12/2014 ho compiuto degli accertamenti presso l'anagrafe comunale di Pederobba per conoscere la residenza dell'esecutato e telefonavo all'IVG per fissare l'inizio operazioni.

Lo stesso giorno ho richiesto:

- l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale di Pederobba per verificare gli atti autorizzativi e gli elaborati grafici allegati, l'accesso è avvenuto il giorno 12/02/2015;
- al comune di Pederobba la certificazione se ci fossero eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza e ottenevo risposta in data 03/03/2015;
- all'Agenzia delle Entrate ufficio di Montebelluna la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita, il documento è stato rilasciato il giorno 04/03/2015;
- ho eseguito accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati);
- ho richiesto al notaio Graziella Barone copia dell'atto di provenienza, inviati in giornata.

Il giorno 04/12/2014 ho richiesto l'Istituto Vendite Giudiziarie di fissare la data dell'inizio delle operazioni di sopralluogo, successivamente l'incontro è stato fissato per il giorno giovedì 12 Febbraio 2015 nell'immobile di proprietà dell'esecutato sito a Covolo di Pederobba (TV) in Via

Cavalier Ernesto Dartora n. 21.

Il giorno 12/02/2015 al sopralluogo erano presenti il sig. Adriano Borsato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso ed il Sig. [REDACTED]

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 precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Pederobba: sulla destinazione urbanistica dell'immobile, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità dell'edificio.

Per terminare, in data 16 marzo 2015 ho effettuato una visura 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 motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

Il quesito postumo 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, dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di

misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento" (IVS 2,6.11).

Il valore 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 di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di

locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alle famiglie dell'income approach (o metodo dei redditi).

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di sconto.

Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato, che avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si articola in tre metodi: il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization), il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) e l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis).

La **yield capitalization** è il metodo della capitalizzazione finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso un saggio di capitalizzazione.

Il valore attuale può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile da valutare, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato e delle spese di esercizio.

La **direct capitalization** è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte in modo diretto il reddito (R) di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito

annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e d'immediata applicazione.

$$\text{Valore} = R/i$$

Ovvero

Valore = $R \cdot \text{GRM}$ dove $\text{GRM} = 1/i$ ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione.

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

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti, e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) non è ancora possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Inoltre, anche nei casi in cui sia possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti qualche giorno (7-10 gg.) prima della data dell'asta, rendendo pertanto inutile la visita. Un preavviso così limitato non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato.
- Una diminuzione uguale ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta, a mio avviso è opportuno ipotizzare qualche rilancio dell'importo ciascuno pari all'1% del valore di mercato.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare platea di possibili acquirenti conseguente ad una, seppur ingiustificata, ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di un'attività di esproprio forzoso.

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare 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^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^a 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.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.
- SILVIO REZZONICO (2000): *I reati edilizi*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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 un'abitazione con accessori su due piani fuori terra, il sottoscritto predispose 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. Andrea Valerio CAMBI.

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 Pederobba (TV) frazione Covolo, in Via Cavalier Ernesto Dartora n. 21.

Latitudine 45° 51' 17,3834" Longitudine 12° 1' 51,0834".

Trattasi di una casa distribuita su due piani fuori terra, situata in zona pianeggiante a ridosso del greto del fiume Piave con una buona panoramicità (allegato N° 02).

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Comunale Via Cav. Ernesto Dartora che si collega ad Ovest alla strada provinciale n° 2 "Erizzo" Via Erizzo (allegato N° 01).

La località è a ridosso ai servizi primari della frazione.

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 Pederobba, Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 10, Mappale N° 289:

Sub. 1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Vani 5,0 - R.C. Euro 253,06;

Sub. 2 - Cat. C/2 - Cl. 4 - 48 m² - R.C. Euro 52,06.

Sub. 3 CORTE DI MQ 81, Bene Comune non Censibile ai sub 1 e 2.

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

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 10 Marzo 2011 Rep. n. 404 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 14 Aprile 2011 Registro Generale n° 13022 e Registro Particolare n° 8487. Si fa presente che nella certificazione notarile è indicato come numero di repertorio il 405 del Tribunale e non il 404, per un errore nella trascrizione del pignoramento.

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

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 Via Barche poi con Via Cavalier Ernesto Dartora, Mn 288 (allegato N° 04).

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

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

1.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Catastalmente intestata a:

[REDACTED]

proprietario per l'intero.

Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 29 Gennaio 2004 n° 39143 di Repertorio, n° 5262 della Raccolta del notaio dr. Graziella Barone, Notaio in Cornuda, registrato a Montebelluna il 09/02/2004, al n° 430 serie 1T atti pubblici, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 febbraio 2004 Registro Generale n° 5374 e Registro Particolare n° 3437 (allegato n° 28).

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 (allegato n° 27), sono gravanti sugli immobili in oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli, che colpiscono l'intera proprietà (allegati n° 29 e n° 30).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
14/04/2011	13022	8487	Atto Giudiziaro VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 10/03/2011, n° 404 di Rep. del Tribunale di TREVISO Sezione di Montebelluna	[REDACTED]	SEZ. C FG. 10 MN 289 1-2		
				[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1	ES SOUFI ABDESLAM

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
10/02/04	5375	1327	Ipoteca volontaria atto del 29/01/04 Rep. n. 39144 Raccolta n. 5263 del dr. Graziella Barone Notaio in Cornuda (TV)	[REDACTED]	Euro 210.000,00	Euro 105.000,00	SEZ. C FG. 10 MN 289 1-2		
				[REDACTED]			PROPRIETA'	1/1	ES SOUFI ABDESLAM

1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato di remota costruzione a Pederobba località Covolo Via Cavalier Ernesto Dartora di due piani fuori terra.

Ha pianta irregolare con una superficie coperta d'involuppo di circa m 12,50 x 9,50.

L'area esterna è adibita ad area di manovra ed un parcheggio, la porzione residua ad orto.

1.7.1. DIMENSIONI

L'immobile, sistemato in due piani fuori terra, ha una superficie esterna lorda (SEL) di m² 165,66 circa e un portico di m² 30,17. L'alloggio in oggetto è costituito dai seguenti vani: al piano terra ingresso con una superficie interna netta SiN (calpestabile) di m² 8,70, cucina di m² 19,16, soggiorno di m² 10,97, magazzino di m² 11,68, wc di m² 1,97 e portico di m² 27,89; al piano primo ci sono una camera di m² 19,16, un salottino m² 12,03 e un bagno di m² 5,76 con relativo corridoio di m² 3,89 e una soffitta di m² 11,68.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti sono costituite da murature in sassi e mattoni.

I divisori interni sono in mattoni pieni e/o forati, intonacati dello spessore variabile.

Solai: il solaio interpiano è in legno, quello del tetto è in laterocemento.

Tutti i solai poggiano su travi o murature.

Controsoffitti: non vi sono controsoffitti;

Tetto: il tetto è a tre falde con manto di copertura in coppi, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera zincata, parzialmente danneggiati.

Scale: la scala interna nell'abitazione ha i pianerottoli e gli scalini realizzati con lastre di cemento e graniglia, la ringhiera metallica e corrimano in legno con funzione di parapetto non è a norma.

Quella che porta alla soffitta è in legno, non è a norma.

Pavimenti: L'immobile in oggetto è rifinito con pavimenti variabili per tipologia e materiale, parte con marmette di graniglia, parte in ceramica, parte in legno, parte in cemento, in una camera è il tavolato del solaio.

Davanzali: i davanzali sono realizzati in cemento liscio, non a norma per l'altezza.

Rivestimenti: le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, esternamente l'intonaco è degradato, internamente ampie zone sono coperte da muffa, il tutto è impregnato di umidità. Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica datata, altrettanto una parte della cucina, il resto è rivestito con perline di legno.

Serramenti: i serramenti esterni dell'appartamento sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo. Esternamente le finestre sono protette con avvolgibili in legno, da sostituire.

Il portoncino d'ingresso è in legno con vetro semplice, protetto da oscuri in legno.

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

Accessibilità handicappati: L'immobile non risponde ai criteri di accessibilità pur essendo al piano terra è da adeguare l'ingresso per la presenza di due gradini, il bagno è al piano primo non accessibile.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti non sono a norma, vista l'epoca costruttiva dell'edificio, e sono privi di certificazione. Il riscaldamento della zona giorno avviene con una stufa a legna, le camere sono riscaldate da stufe funzionanti a GPL con la bombola all'interno, **questo costituisce un pericolo per gli occupanti.**

L'impianto idrosanitario è fornito di acqua dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 - 31044 MONTEBELLUNA.

L'impianto elettrico non è provvisto dell'interruttore magnetotermico, non sono installate lampade d'emergenza, termina con frutti inseriti in placche di plastica datate e parte rovinate.

Bagni: Il bagno dispone dei seguenti accessori lavabo, water, doccia, l'acqua calda è ottenuta da un scaldabagno a legna, il vano è dotato di finestra. Il wc al piano terra ha solo una turca, nella lavanderia c'è solo la lavatrice.

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 Pederobba non sono rinvenute pratiche edilizie, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata quindi la necessità di fornire questa documentazione, come nel libero mercato, si è proceduto a far redigere ad un tecnico abilitato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica risulta che l'abitazione è un edificio in classe G con una prestazione energetica globale di 768,51 kWh/mq anno, l'Attestato di Prestazione Energetica è il n° 29219/2015, trasmesso alla Regione Veneto in data 07/03/2015 (allegato n° 12).

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in pessimo stato di conservazione, potrà essere abitabile solo dopo un'accurata ristrutturazione generale.

1.7.6. AREA

L'immobile è dotato di area esterna a Sud, adibita in parte ad area di parcheggio e parte ad orto. È recintata con un muro in sassi e mattoni parzialmente intonacato. A ridosso dell'ingresso c'è un'area di proprietà esigua a forma triangolare con il vertice nell'angolo nord del fabbricato, cioè all'incrocio di Via Barche con Via Cav. Ernesto Dartora e della larghezza a sud di m 1,31.

1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.

1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Pederobba, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 31/01/2011, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 90 del 11/03/2013, pubblicato sul BUR n. 29 del 29/03/2013. Il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale. Il P.I. è attualmente rappresentato dal P.R.G. previgente che in base all'art. 48 comma 5 bis L.R. n° 11/2004, successivamente all'approvazione del P.A.T., è diventato il P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 09 aprile 2014 è stata approvata la variante n. 1 al Piano degli Interventi, mentre con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 09 aprile 2014 è stata adottata la variante n. 2 al Piano degli Interventi, ora in salvaguardia.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. gli immobili sono integralmente classificati "Edifici di valore storico-testimoniale con grado di protezione quattro", gli interventi possibili sono individuati dagli articoli n° 25-28 delle N.T.O. (allegati NN° 08 e 09).

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 in data 02/12/2014 ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pederobba, 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° 10), l'accesso ha avuto luogo il giorno 12/02/2015.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche non ha trovato alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto, il tecnico comunale del Comune di Pederobba ha condotto ulteriori ricerche sempre con esito negativo e in data 2 marzo 2015 ha rilasciato la dichiarazione in merito con protocollo n. 2064 (allegato n° 11).

1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto Perito Stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha effettuato una ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato, ma il tutto con esito negativo. Si può ipotizzare che il rifacimento del tetto sia stato realizzato abusivamente dopo il 01 settembre 1967.

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 Pederobba, 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 degli

Interventi, considerato che l'immobile ricade in Edifici di valore storico-testimoniale con grado di protezione quattro, si deduce la seguente valutazione.

L'aggiudicatario, se non dimostra che gli interventi sono stati eseguiti anteriormente al 01 settembre 1967, dovrà presentare richiesta ordinaria in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 37 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'aggiudicatario dopo aver provveduto alla sanatoria delle difformità sopradescritte, dovrà richiedere un nuovo certificato di agibilità.

La sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria è di euro 516,00, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici e la richiesta di agibilità. L'importo presunto complessivamente, fra sanzioni, spese tecniche, diritti e marche da bollo e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 3.800,00.

1.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto in data 02/12/2014 richiedeva 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° 15). L'ispezione condotta dava esito negativo, ottenevo una copia della dichiarazione dall'Agenzia delle Entrate in data 04/03/2015 (allegato n° 16).

In data 02/12/2014 richiedevo al comune di Pederobba la 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, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata dal 13 Dicembre 2004, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 17).

La dichiarazione del comune di Pederobba in data 3 marzo 2015 certificava che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 dava esito positivo (allegato n° 18) perché l'esecutato:

- In data 6 luglio 2004 aveva comunicato al protocollo n° 9013 di cedere in comodato l'immobile al signor [REDACTED] (allegato n° 19);
- In data 6 luglio 2004 aveva comunicato al protocollo n° 9014 di cedere in comodato l'immobile al signor [REDACTED] (allegato n° 20);
- In data 6 luglio 2004 aveva comunicato al protocollo n° 9015 di cedere in comodato l'immobile al signor [REDACTED] (allegato n° 21);
- In data 22 dicembre 2004 aveva comunicato al protocollo n° 16.725 di cedere in comodato l'immobile al signor [REDACTED] (allegato n° 22);
- In data 5 dicembre 2005 aveva comunicato al protocollo n° 16.365 di cedere in comodato l'immobile al signor [REDACTED] (allegato n° 23);
- In data 16 febbraio 2009 aveva comunicato al protocollo n° 2048 di cedere in comodato l'immobile al signor [REDACTED] (allegato n° 24);
- In data 15 gennaio 2010 aveva comunicato al protocollo n° 471 di cedere in comodato l'immobile al signor [REDACTED] (allegato n° 25);
- In data 12 aprile 2010 aveva comunicato al protocollo n° 4670 di cedere in comodato l'immobile al signor [REDACTED] (allegato n° 26);

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da una persona che si qualificava come il Sig. [REDACTED] proprietario.

1.10. DIVISIBILITÀ.

Vista la tipologia e la consistenza l'immobile 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 locazioni e compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Pederobba zona in cui essi si trovano.

1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come Abitazione di remota costruzione sita in Via Cavalier Ernesto Dartora n. 21 – Covolo - PEDEROBBA (TV), VENETO, zona PERIFERICA con destinazione Residenziale, usata, in pessimo stato di manutenzione.



Descrizione catastale Sezione C Foglio di Mappa 10 Part. 289 sub1-2-3**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 ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	S1	165,66	1,00	165,66
Superficie portico	SUP	30,17	0,30	9,05
Superficie lotto	SUL	74,00	0,10	7,40
Totale Superficie (m²)		269,83		182,11

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	81,37	S1	1,00	81,37
	30,17	SUP	0,30	9,05
	74,00	SUL	0,10	7,40
Totale per piano	185,54			97,82

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	84,29	S1	1,00	84,29
Totale per piano	84,29			84,29

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI**Caratteristiche Locazionali Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago

Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	0	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	0	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 privati	PPP	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	0	0=assente 1=presente

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato				
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	1	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	1900	anno/l	
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/l	
Classe energetica del fabbricato	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	
Pareti in aderenza	PAD	1	n.	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di vani scala	NSC	2	n.	
Numero di appartamenti	NUA	01	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.
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nulla (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)

Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,55	m
Epoca ristrutturazione	EPU	//	anno/i
Vani totali	VAT	10	n.
Vani principali	VAN	4	n.
Vani accessori	LOC	6	n.
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	1	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 stanze da letto	NLE	1,00	n.
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.
Numero di stanze da letto matrimoniali	NLM	1,00	n.
Numero posti letto	NPL	2	n.
Numero di balconi	NBL	0	n
Numero di cantine	CAN	0	n.
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione	STM	1	1=min 2=med 3=max
Livello di piano	LIV	1	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	1	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max
Pavimenti zona giorno	PZG		MARMETTE

Pavimenti zona notte	PZN	ASSITO SOLAIO	
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente

Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	1	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	165,66 m ²		1,00
Superficie portico	SUP	30,17 m ²		0,30
Superficie lotto	SUL	74,00 m ²		0,10
Superficie commerciale	SUP	182,11 m ²		-

Auto

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

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
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 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice

SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione****Classificazione** Abitazione**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** PEDEROBBA**Provincia** TV**Zona** COVOLO**Posizione** In frazione**VALUTAZIONE** Prezzo totale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato **Tipo categoria** Usato in pessimo stato di manutenzione**Proprietà** Esclusiva**Unità immobiliare** Abitazione di tipo popolare **Dimensione unità** Media**Mercato****Lato domanda** Imprenditore **Motivazione** Investimento**Lato offerta** Tribunale **Motivazione** Vendita forzata**Intermediari** Nessuno**Prezzo****Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta**Livello di prezzo** non determinato**Fase di mercato** Fase di recessione**Filtering** Down (fasce sociali deboli)

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	I(S1)	1,00
Superficie portico	I(SUP)	0,30
Superficie lotto	I(SUL)	0,10

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 Abitazione di remota costruzione sita in Via Cavalier Ernesto Dartora n. 21 – Covolo - PEDEROBBA (TV), VENETO, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore di mercato =

[(Stima a Capitalizzazione Finanziaria) + (Stima a Capitalizzazione Diretta)] / 2

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

La data di stima è venerdì 13/02/2015.

Procedimento	Descrizione
Stima a Capitalizzazione Finanziaria	<p>Valore determinato mediante il procedimento della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization).</p> <p>Il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso un saggio di capitalizzazione. Il valore attuale può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente.</p> <p>Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile da valutare, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento</p>

	immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato e delle spese di esercizio.
Stima a Capitalizzazione Diretta	<p>Valore determinato mediante il procedimento della Direct capitalization.</p> <p>DIRECT CAPITALIZATION</p> <p>La direct capitalization è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte in modo diretto il reddito (R) di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e d'immediata applicazione. Valore = R/i ovvero Valore = $R*GRM$ dove $GRM = 1/i$ ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione.</p>

ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE

- Si è considerato che l'affitto ottenibile da quell'immobile al netto delle spese è di € 200,00 mensili pari ad € 2.400,00 annui.
- Per la capitalizzazione finanziaria si è ipotizzato un saggio di sconto del 6,0% e una rivalutazione media annua dell'immobile del 1,00% nel periodo di otto anni che è affittato e un contratto di locazione di anni 4+4.
- Si sono determinati i minimi e massimi dei redditi lordi e dei valori degli immobili, dal rapporto della loro somma si ricava un saggio medio, che è perfezionato in funzione delle effettive caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Bilancio Estimativo							
Attivo				Passivo			
Descrizione	Importo (€)	ACR	%	Descrizione	ACR	Importo (€)	%
Canone Lordo	0,00	CL	100,00	Quota di ammortamento	Qf		0,00
	2.400,00			Quota di manutenzione	Qm		0,00
Altre entrate		Ae	0,00	Quota di assicurazione	Qa		0,00
				Spese per servizi	Ss		0,00
			0,00	Spese per amministrazione	Sa		0,00
			0,00	Spese per imposte su immobili	Si	480,00	20,00
			0,00	Detrazione per sfitto e inesigibilità	Sf		0,00
			0,00				0,00
			0,00				0,00
			0,00				0,00
			0,00	Costi di esercizio	CE	480,00	20,00
			0,00	Reddito Netto	RN	1.920,00	80,00
Reddito Lordo	2.400,00	RL	100,00	Reddito Lordo	RL	2.400,00	100,00
Reddito Lordo Mensile (€/m ² /Mese)	-			Costi di esercizio senza quota di ammortamento		480,00	20,00
Reddito Netto Mensile (€/m ² /Mese)	-			Reddito Netto senza quota di ammortamento		1.920,00	80,00

Stime per capitalizzazione » Cap. Finanziaria

Capitalizzazione Finanziaria

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1+i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Bilancio Estimativo Annuo Ordinario iniziale	Reddito Lordo	RL ₀	2.400,00
	Costi di esercizio	CE ₀	480,00
	Reddito Netto	RN ₀	1.920,00
Periodo	Disponibilità in (Anni)	n.	8
Saggio annuo di...	incremento/decremento dei ricavi	g	0,010
	incremento/decremento dei costi	h	0,010
	rivalutazione/svalutazione dell'immobile	d	0,010
	Capitalizzazione Finanziaria (Sconto)	i > d	0,06000
Bilancio Estimativo Annuo Ordinario finale	Reddito Lordo	RL	2.573,12
	Costi di esercizio	CE	514,62
	Reddito Netto	RN	2.058,50
Valore iniziale	del Reddito Netto attualizzato		12.311,13
	dell'immobile	V	38.400,00
Valore di rivendita finale	dell'immobile	V _n	41.581,70
Saggio annuo di...	variazione del reddito netto nel periodo	i	0,0087
	capitalizzazione iniziale (netto)	i ₀	0,0500
	capitalizzazione finale (netto)	i _n	0,0495

Flussi di Cassa

Anno (t)	Data	Ricavo (Rt) (€)	1+g	Ricavo aggiornato (Rt) (€)	Costo (€)	1+h	Costo aggiornato (Ct) (€)	Netto (Rt - Ct) (€)
0	gen-2015	-	-	-	-	-	-	-
1	gen-2016	2.400,00	1,00	2.400,00	480,00	1,00	480,00	1.920,00
2	gen-2017	2.400,00	1,01	2.424,00	480,00	1,01	484,80	1.939,20
3	gen-2018	2.424,00	1,01	2.448,24	484,80	1,01	489,65	1.958,59
4	gen-2019	2.448,24	1,01	2.472,72	489,65	1,01	494,54	1.978,18
5	gen-2020	2.472,72	1,01	2.497,45	494,54	1,01	499,49	1.997,96
6	gen-2021	2.497,45	1,01	2.522,42	499,49	1,01	504,48	2.017,94
7	gen-2022	2.522,42	1,01	2.547,65	504,48	1,01	509,53	2.038,12
8	gen-2023	2.547,65	1,01	2.573,12	509,53	1,01	514,62	2.058,50

VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO				
(direct capitalization)				
CASA SINGOLA				
1	Reddito lordo annuo (R_{la})			
	IPOTIZZATO			
	€ / mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (R _{la})
	1,10	182,11	200,00	2.400,00
	Il Reddito lordo da utilizzare nel procedimento di capitalizzazione è pari al canone annuo ipotizzato per l'anno 2015 è pari ad Euro :			2.400,00
	Totale Reddito lordo annuo (R_{la})			2.400,00
2	Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})			
	Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi			
A	Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio			
	Dati ricavati dall'OMI (per segmento di mercato)			
	VALORE ABITAZIONE			
	Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max.	
	1200,00	182,11	218.532,00	
	Valore al mq. min.		Valore min.	
	960,00	182,11	174.825,60	
	REDDITO LORDO ANNUALE			
	Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max	
	5,10	182,11	11.145,13	
	Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min	
	3,60	182,11	7.867,15	
		r _{medio}	4,83%	
	Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)			1,00%
	per cui si avrà:			
	r _{min}	4,83%	-1,00%	3,83%
	r _{max}	4,83%	1,00%	5,83%

B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. (GRM (Gros Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo)				
GRM max = $1/r_{\min}$ =		<u>1</u> =	26,08695652	
		3,83%		
GRM min = $1/r_{\max}$ =		<u>1</u> =	17,14285714	
		5,83%		
GRM medio = $(GRM \max + GRM \min) \times \frac{1}{2}$		=	21,61490683	
C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM				
Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:				
$(GRM \max - GRM \min) / 2$		valore max +/-	4,47	
D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM				
Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame				
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A) +	Detrazioni (D) -
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile in relazione alle principali vie di comunicazione. Aree a particolare vocazione residenziale	0,00	0,65
	2	Qualità ambientale del contesto. Previsioni di sviluppo insediativo.	0,00	0,35
	3	Qualità impiantistica	0,00	0,75
	4	Età dell'edificio.	0,00	0,90
	5	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	1,45
	6	Idoneità strutturali e statiche	0,00	0,26
Somma delle influenze			0,00	-4,36
Per cui si avrà:				
$GRM = GRM \text{ medio} + \sum (A) - \sum (D)$			=	17,25490683
E Determinazione del saggio di capitalizzazione				
$r = 1/GRM =$		<u>1</u> =	5,80%	
		17,25490683		
Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito				
$V = R/a/r$				
3	VALORE =	2.400,00 5,80%	= EURO	41.411,78

1.11.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA	€ 38.400,00
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA	€ 41.411,78
VALORE DI MERCATO = SOMMA DEI DUE VALORI/2	€ 39.905,89
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE	€ 3.800,00
ARROTONDAMENTO	€ 105,89
VALORE RESIDUO	€ 36.000,00

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 13/02/2015 un valore di mercato arrotondato di € 36.000,00 (in lettere Euro trentaseimila/00).

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.
- 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.

VALORE DI MERCATO	€	39.905,89
VALORE A BASE D'ASTA	€	30.000,00
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE	€	3.800,00
ARROTONDAMENTO	€	-
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€	26.200,00

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 € 26.200,00 (in lettere Euro Ventiseimiladuecento/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 appartamento:

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Pederobba, Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 10, Mappale N° 289:

Sub. 1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Vani 5,0 - R.C. Euro 253,06;

Sub. 2 - Cat. C/2 - Cl. 4 - 48 m² - R.C. Euro 52,06.

Sub. 3 CORTE DI MQ 81, Bene Comune non Censibile ai sub 1 e 2.

È uguale a € 26.200,00 (in lettere Euro Ventiseimiladuecento/00).

D.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 07.

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° 06 Foto e N° 55 su CD.

D.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale attuale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Planimetrie Catastali in scala 1/200.
6. Elaborato Planimetrico in scala 1/500 ed Elenco subalterni.

D.4. ELABORATI GRAFICI

7. Rilievo immobile.

D.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

8. Estratto del Piano Regolatore in scala 1/2000.
9. Estratto delle N.T.A.
10. Richiesta di accesso agli atti comunali.
11. Lettera tecnico comunale.
12. Attestato di Prestazione Energetica.

D.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

13. Richiesta Residenza Esecutato.
14. Certificato di Residenza Esecutato.
15. Richiesta di esistenza contratti.
16. Copia dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

17. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
18. Copia dichiarazione rilasciata dal comune di PEDEROBBA
19. Cessione al signor [REDACTED]
20. Cessione al signor [REDACTED]
21. Cessione al signor [REDACTED]
22. Cessione al signor [REDACTED]
23. Cessione al signor [REDACTED]
24. Cessione N° 2 al signor [REDACTED]
25. Cessione al signor [REDACTED]
26. Cessione al signor [REDACTED]

D.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

27. Visura per nominativo ed elenco formalità.
28. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 29 Gennaio 2004 n° 39143 di Repertorio, n° 5262 della Raccolta del notaio dr. Graziella Barone, Notaio in Cornuda, registrato a Montebelluna il 09/02/2004, al n° 430 serie IT atti pubblici, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 febbraio 2004 Registro Generale n° 5374 e Registro Particolare n° 3437).
29. Nota iscrizione R.G. 5375 e R.P. 1327 del 10/02/2004.
30. Nota trascrizione R.G. 13022 e R.P. 8487 del 14/04/2011.

ALLEGATI SEPARATI.

- a) Un 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) Attestato di Prestazione Energetica in duplice copia.

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° 53 pagine, di n° 30 allegati e da n° 04 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 20/03/2015 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 20/03/2015 è stata inviata:

- alla [redacted] a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [redacted]
- all'Istituto Vendite Giudiziarie di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- all'esecutato signor [redacted] mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo [redacted]

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 05 maggio 2015.

ALTIVOLE, il 20 Marzo 2015



L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

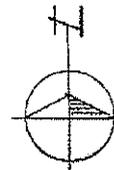
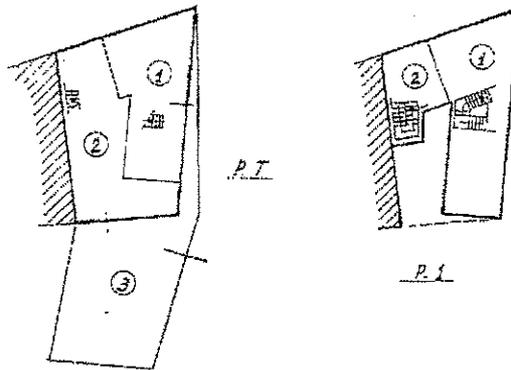
A handwritten signature in black ink that reads "Zilio Augusto".

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Castello Sergio
Scritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1031

Comune di Pederobba		Protocollo n. 000193973 del 10/06/2002	
Frazione: C	Foglio: 10	Particella: 289	Tipo Mappale n. 89221 del 13/02/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



ma planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000193973 del 10/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pederobba

Via Barche

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 289

Subalterno: 1

Compilata da:

Pastrello Sergio

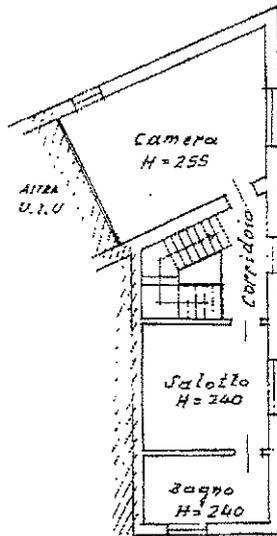
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

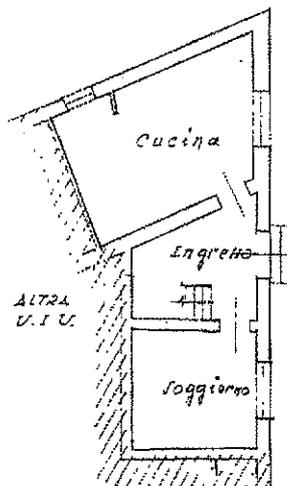
N. 1031

Carta n. 1

Scala 1:200



P.1



P.T.
H = 255



10 metri

VIA BARCHE n. 36 piano

una planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000193973 del 10/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pederobba

Via Barche

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione: C
Foglio: 10
Particella: 289
Subalterno: 2

Compilata da:
Pastrello Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

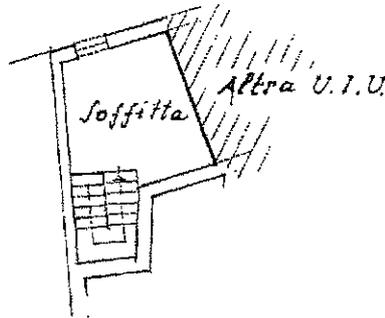
N. 1031

Scheda n. 1

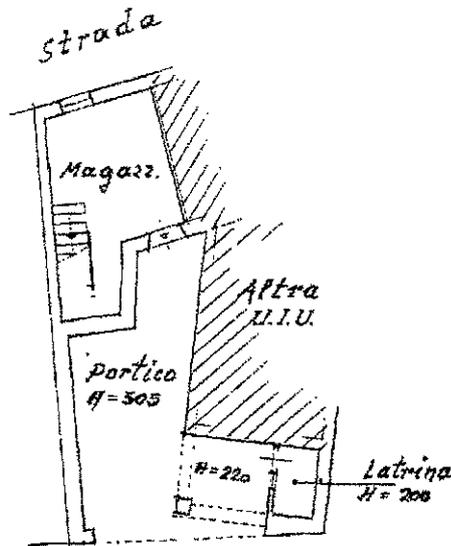
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2014 - Comune di PEDEROBBA (0408) - Sez. Urb. C - Foglio 10 - Particella 289 - Subalterno 2 - VIA BARCHE n. 36 piano: T-1;

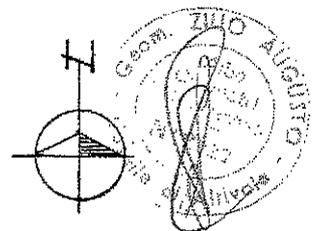
P1
H = 255



PT
H = 255



10 metri



Ultima planimetria in atti