

# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 266/2014

Fallimento: [REDACTED]

E DEI SIGG. [REDACTED]

Curatore: Dott. MICHELE STIZ

Giudice Delegato:

**Dottoressa ELENA ROSSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE

AUGUSTO ZILIO

tel. 0423/569382

*az.studiodesign@tin.it*

*www.augustozilio.geometra.it*

# SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA.....	7
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI .....	7
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione .....	9
B.2. Fonti d'informazione.....	21
B.3. Metodo di stesura della relazione e formazione dei lotti.....	22
1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO.....	23
1.1.0. UBICAZIONE ed ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	23
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	23
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	24
1.4.0. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....	24
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	25
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	26
1.6.1. TRASCRIZIONI: .....	26
1.6.2. ISCRIZIONI:.....	26
1.6.3. ALTRI VINCOLI:.....	26
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	27
1.7.1. DIMENSIONI .....	27
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE .....	28
1.7.3. IMPIANTI .....	29
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.....	29
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE.....	30
1.7.6. AREA .....	30
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.....	31
1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	31
1.8.2. CONFORMITA' URBANISTICA.....	31
1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE .....	32
1.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO.....	33
1.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	34
1.10.0. DIVISIBILITA'.....	35
1.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	35
1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	35
1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	35
1.11.3. VALORE DI MERCATO ATTUALE .....	54
1.11.4. STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	54
1.11.5. VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	64
1.11.6. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE .....	65
1.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	65

2.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO SECONDO.....	67
2.1.0. UBICAZIONE ed ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	67
2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	67
2.3.0. CONFINI DEL LOTTO. ....	68
2.4.0. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE. ....	68
2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	69
2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	69
2.6.1. TRASCRIZIONI: .....	70
2.6.2. ISCRIZIONI: .....	70
2.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	70
2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO. ....	70
2.7.1. DIMENSIONI .....	71
2.7.2.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE RESIDENZA .....	71
2.7.2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE MAGAZZINO ARTIGIANALE .....	73
2.7.3.1. IMPIANTI NELLA PARTE RESIDENZIALE .....	74
2.7.3.2. IMPIANTI NELLA PARTE ARTIGIANALE.....	74
2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.....	75
2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE.....	75
2.7.6. AREA .....	75
2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.....	77
2.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	77
2.8.2. CONFORMITA' URBANISTICA.....	77
2.8.3. DIFORMITÀ RILEVATE .....	79
2.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO.....	79
2.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	81
2.10.0. DIVISIBILITA' .....	81
2.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	82
2.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	82
2.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	82
2.11.3. CONCLUSIONI DI STIMA.....	102
2.12. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	102
3.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO TERZO.....	105
3.1.0. UBICAZIONE ed ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	105
3.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	105
3.3.0. CONFINI DEL LOTTO. ....	106
3.4.0. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE. ....	106
3.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	106
3.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	108
3.6.1. TRASCRIZIONI: .....	108
3.6.2. ISCRIZIONI: .....	108
3.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	108
3.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO. ....	109
3.7.1. DIMENSIONI .....	109
3.7.2. CARATTERISTICHE.....	109

3.7.3. IMPIANTI .....	111
3.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	111
3.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....	111
3.7.6. AREA .....	112
3.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ .....	113
3.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	113
3.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA .....	114
3.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE .....	114
3.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	114
3.9.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE .....	114
3.10.0. DIVISIBILITÀ .....	114
3.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE .....	116
3.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI .....	116
3.11.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO .....	117
3.11.3. STIMA DEL VALORE VENALE .....	117
3.11.4. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE .....	119
3.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	120
4.0. RIEPILOGO .....	121
LOTTO 1° .....	121
LOTTO 2° .....	122
LOTTO 3° .....	122
5.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA .....	125
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ .....	125
LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ .....	128
LOTTO 3° SCHEDA PER PUBBLICITÀ .....	131
6.0. ALLEGATI .....	134
LOTTO N° 01 .....	134
LOTTO N° 02 .....	136
LOTTO N° 03 .....	138
DOCUMENTAZIONE COMUNE AI VARI LOTTI .....	139
7.0. ALLEGATI SEPARATI .....	140

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Fallimentare**

**SENTENZA N° 281/2014**

**REG. FALL. N° 266/2014**

**FALLIMENTO:**

- [REDACTED]

[REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

[REDACTED]

**E DEI SIGG.**

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

**Giudice Delegato dottoressa ELENA ROSSI**

**Curatore: dott. MICHELE STIZ**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Alivole Via Edificio n.11/1, è stato nominato dal curatore dott. MICHELE STIZ in data 03/12/2014 Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe.

Nella circostanza, mi è stato dato incarico di accertare e di riferire con relazione scritta i Beni Immobili compresi nel compendio Fallimentare della ditta [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] dichiarati falliti con sentenza n° 281/2014 depositata il 28 Novembre 2014.

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

Dopo aver accettato l'incarico conferitomi dal Curatore dott. Michele Stiz, concordavo con lo stesso per la richiesta ed il ritiro della copia conforme all'originale della sentenza di fallimento e stabilivo successivamente un incontro, nel quale definire i procedimenti e consuetudini per l'espletamento dell'incarico.

Prima dell'incontro ho eseguito le visure catastali per accertare l'entità degli immobili.

Il giorno 04 dicembre 2014 ho iniziato le ricerche degli atti per redigere la trascrizione della sentenza di fallimento, chiedendo a diversi notai copia degli atti da loro stipulati: Il notaio Dott. Francesco Giopato mi inviava via e-mail la copia degli atti, mentre il giorno 11 dicembre 2014 andavo a ritirare la copia dell'atto dal notaio Dott. Enrico Fumo.

Il giorno 09 dicembre 2014 ho inviato al Comune di Istrana la richiesta di accesso ai documenti amministrativi, il cui accesso avveniva il giorno 29 dicembre 2014.

Nel corso dell'incontro con il curatore avvenuto il giorno 08/01/2015 si è deciso di procedere urgentemente alla trascrizione della sentenza di fallimento, redigendo le relative note e depositandole all'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Si è fissata la data dell'inizio delle operazioni di sopralluogo per il giorno seguente venerdì 09/01/2015 alle ore 9,30, con appuntamento a Ospedaletto di Istrana (Tv), Via Monte Nero, n° 18, per accedere agli immobili in oggetto ed eseguire una prima ricognizione e i rilievi preparatori necessari per l'espletamento dell'incarico.

Il giorno 09 gennaio 2015 ho inviato al Comune di Istrana la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il giorno 14/01/2015 ho iniziato le operazioni di rilievo degli immobili e successiva restituzione grafica, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche, e lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di valutazione. In seguito, si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), in data 22/01/2015 presentavo al protocollo n° 14132 una richiesta di rettifica degli intestati su due beni a seguito degli errori riscontrati. Successivamente, mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare immobili comparabili con i beni oggetto di valutazione. Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Istrana sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, ricercando eventuali abusi negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.



Infine, sono state eseguite accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) e all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

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

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende, dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima.

Uno stesso bene, inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori 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, 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 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 a compimento.

Il **valore di mercato** del primo immobile sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alle famiglie del Market approach (approccio al mercato), del cost approach (o metodo dei costi), si considerano l'uso attuale e il relativo valore di mercato e gli usi alternativi con i relativi valori di trasformazione.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al valore atteso calcolato come media del valore di mercato nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi (o per le frequenze rilevate). Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, restauro, recupero, ecc.) e molteplici destinazioni di uso (abitazione, ufficio, negozio, laboratorio, ecc.). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile (market value for the existing use, MVEU) e alle seconde tanti valori dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Anche il MVEU può essere inteso come un valore di trasformazione nel quale il costo è nullo.

L'highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra quelli degli usi prospettati per un immobile compreso l'uso attuale. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia o che si può avverare con maggiore probabilità.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- Legalmente consentite (vincolo giuridico);
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Vista la tipologia dell'immobile, la sua vetustà, la sua inadeguatezza alle norme attuali, la specificità della costruzione che nello stato attuale si presta solo ad una ristrettissima cerchia di potenziali acquirenti, attualmente in crisi. Pertanto, date le scarse possibilità di ottenere proposte di acquisto dell'immobile, si stima il valore di trasformazione del bene come indicato al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa, IV edizione, al punto 2.13 "Il valore di realizzo (*salvage value*) è un valore che riguarda un bene giunto alla fine della sua vita economica secondo lo scopo per il quale era stato realizzato.

Il bene può avere ancora un valore per un uso alternativo o per il riciclaggio (IVS 2, 6.9.3). "Il valore di trasformazione può essere applicato nella stima di vecchi edifici o di manufatti edilizi deteriorati. Per questi immobili l'unica trasformazione possibile potrebbe essere, la demolizione e la liberazione dell'area. In questo caso il valore di trasformazione è pari a:

Valore di mercato dell'area liberata – Costi di demolizione = Valore di Trasformazione

Il costo di demolizione è composto dai costi diretti e indiretti, ed include il profitto normale secondo il sistema organizzativo adottato.

Qualora la demolizione comporti il recupero di materiali edilizi, il valore di mercato di questi materiali è sommato al valore di mercato dell'area liberata (valore a sito e cementi).

**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 cost approach** (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (depreciated replacement cost). Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima. Il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli

immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia.

Questo metodo è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a sé stanti, presentino un deprezzamento.

**Il valore di trasformazione** sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alla famiglia del Market approach (approccio al mercato), per determinare il valore dell'area, sono inoltre determinati i costi per la demolizione del fabbricato con la liberazione dell'area e la bonifica della stessa, il valore degli eventuali materiali di recupero è sommato al valore di mercato dell'area liberata.

**Il valore di mercato** del secondo immobile, sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alla famiglia 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. Valore =  $R/i$  ovvero Valore =  $R \cdot GRM$  dove  $GRM = 1/i$  ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione.

Il **valore di mercato** del terzo immobile, sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market approach (approccio al mercato).

La **monoparametrica**, che rappresenta un procedimento di stima che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

Nel procedimento, la relazione che lega il valore di stima al parametro, si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente:

$$V = P \cdot S$$

dove:

- $V$  = valore dell'immobile da stimare (*euro*);
- $P$  = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (*euro/mq, mc, vano, ecc.*);
- $S$  = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (*mq, mc, vano, ecc.*).

Il **prezzo a base d'asta**, si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con i precedenti procedimenti, 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.

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

Inoltre si sono ricercati i prezzi di vendita di aree simili.

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

### *Bibliografia di Riferimento:*

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
  - *I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).*
  - *Il codice di condotta.*
  - *IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato.*
  - *IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato.*
  - *IVS 3 Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2011): *Codice delle valutazioni Immobiliari 4<sup>a</sup> Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3<sup>a</sup> Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- 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.

### ***B.3. Metodo di stesura della relazione e formazione dei lotti.***

Esaminato il bene oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono i seguenti:

- Fabbricato residenziale unifamiliare composto da alloggio principale con garage, ed area scoperta esclusiva in comune di Istrana via Badoere (Tv);
- Fabbricato residenziale unifamiliare composto da un alloggio con annessi un garage, un magazzino artigianale ed area scoperta esclusiva in comune di Istrana via Monte Nero (Tv);
- Area a destinazione agricola in comune di Istrana (TV) in Via Degli Alpini ed area adibita a sede stradale in comune di Istrana (TV) in Via Generale Cantore.

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

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

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

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

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di Istrana, frazione Ospedaletto, Via Badoere n° 19, a sud del centro da cui dista circa 400 m, dove son presenti tutti i servizi primari ed i principali trasporti.

Latitudine 45° 39' 25,2019"; Longitudine 12° 4' 26,0818".

Trattasi di un terreno residenziale della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1680 con capacità edificatoria di m<sup>3</sup> 2184, con sovrapposta un'abitazione a piani sfalsati che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al seminterrato con annesso al piano terra un garage, con area scoperta ad uso esclusivo riservata a giardino.

È situato in zona pianeggiante (allegati NN° 01 e 02).

Il bene è facilmente accessibile con accesso diretto alla strada provinciale n° 68 "Di Istrana" Via Badoere, la strada costeggia il fabbricato a Est, proseguendo verso Nord incrocia la Strada Provinciale n° 5 Via Castellana nel centro del paese (allegato n° 01).

### **1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati, allegati n° 03-04-05-06), Comune di Istrana, Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 4, Mappale N° 565:

Sub 4, Via Badoere P: S1-T-1, in corso di definizione

Sub 5, Via Badoere piano: S1, Categoria C/6, Classe 1, m<sup>2</sup> 26,00, R.C. Euro 57,74.

Una parte del terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati, allegato n° 03), Comune di Istrana, Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 24:

Mappale N° 568 Qualità Seminativo Arborato Classe 1<sup>a</sup> mq 520 RD € 5,37 RA € 3,22

Mappale N° 956 Qualità Seminativo Arborato Classe 1<sup>a</sup> mq 17 RD € 0,18 RA € 0,11

**Variazioni catastali:** Si è rilevato che le planimetrie del fabbricato (allegato n° 06), richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Istrana, Catasto dei Fabbricati, non contengono delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, sono da aggiornare a fine lavori.

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

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), del medesimo comune, confina da Est e poi in senso orario con: Via Badoere (Mn 953), i Mn 955-564-1059-890-677-278-957 (allegato n° 04).

### **1.4.0. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.**

Dalla verifica degli atti di provenienza, non si rilevano servitù espresse.



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

Gli immobili Mappali N° 568 – 565 - 956 ora sono catastalmente intestati a:

- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietario per l'intero.

L'intestazione attuale dei Mappali N° 568 e 565 deriva dal seguente atto:

- Atto di donazione in data 7 febbraio 1975 n° 42.647 di Repertorio, n° 14.245 di raccolta del notaio dr. Gustavo Franco di Treviso (Tv), registrato a Treviso il 27/02/1975, al n° 867, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 marzo 1975 al numero 3321 del registro generale ed al numero 2879 del registro particolare (allegato n° 16).

L'immobile nel foglio 24 Mappale N° 956 era catastalmente intestato a:

[REDACTED] [REDACTED] ho presentato domanda di rettifica dell'errata intestazione, in data 22/01/2015 al protocollo n° 14132 che è stata accolta.

L'intestazione attuale deriva dall'atto di compravendita in data 15 febbraio 1975 n° 33.174 di Repertorio del notaio dr. Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (Tv), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 marzo 1975 al numero 3742 del registro generale ed al numero 3260 del registro particolare e precedente denuncia di successione registrata, suppongo a Castelfranco Veneto, il 24 aprile 1974 al numero 127 (allegato n° 17).

### 1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto, dopo aver ricevuto l'incarico ha trascritto la sentenza di fallimento redigendo la relativa nota e depositandola all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 54).

In seguito ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo il "ventennio retro". Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegato n° 51).

#### 1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
08.01.15	352	242	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 18 novembre 2014, n° 266/14 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	Massa dei Creditori del FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED]	Foglio 24 MN 568-956 Sezione D Foglio 4 Mn 565 sub 4-5		
					PROPRIETA'	1/1	BEGHIN ERCOLE

#### 1.6.2. ISCRIZIONI:

Sugli immobili oggetto di valutazione non si rilevano iscrizioni.

#### 1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Sugli immobili oggetto di valutazione non si rilevano trascritti altri vincoli.

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

L'immobile oggetto di valutazione ha accesso diretto da Via Badoere, è costituito da un terreno residenziale della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1680 con capacità edificatoria di m<sup>3</sup> 2184, dove è edificato al grezzo un alloggio unifamiliare a piani sfalsati con autorimessa di pertinenza dell'abitazione, l'area ad uso esclusivo è da adibire a giardino.

Il fabbricato è distribuito su due piani tutti fuori terra, oltre al seminterrato, con la zona notte sopraelevata di sette gradini rispetto alla zona giorno. Ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa m<sup>2</sup> 137,94 al piano abitativo (rialzato e primo) oltre a m<sup>2</sup> 31,71 di mansarda, m<sup>2</sup> 126,96 al piano terra e seminterrato (allegato n° 07).

È un'abitazione costruita nel 1975.

Il fabbricato non è utilizzabile perché non è ultimato ed è privo del certificato di agibilità.

#### **1.7.1. DIMENSIONI**

Al piano rialzato vi sono i seguenti vani: cucina con SIN (superficie interna netta cioè "superficie calpestabile"), di m<sup>2</sup> 22,80, pranzo di m<sup>2</sup> 12,00, salotto di m<sup>2</sup> 16,60, ingresso di m<sup>2</sup> 8,89, portico di m<sup>2</sup> 26,08 e poggiolo di m<sup>2</sup> 3,80.

Al piano primo vi sono i seguenti vani: un corridoio di m<sup>2</sup> 5,46, un bagno di m<sup>2</sup> 6,77, due camere una di m<sup>2</sup> 14,00 e quella matrimoniale di m<sup>2</sup> 18,00 ed un ripostiglio di m<sup>2</sup> 8,64.

Al piano mansarda c'è uno studiolo di m<sup>2</sup> 18,28 con un terrazzo di m<sup>2</sup> 22,98.

Al piano terra vi sono i seguenti vani: garage di m<sup>2</sup> 21,42, lavanderia di m<sup>2</sup> 11,48, W.C. di m<sup>2</sup> 5,85, locale caldaia di m<sup>2</sup> 3,56, vano scala di m<sup>2</sup> 4,51, al piano seminterrato c'è una taverna di m<sup>2</sup> 28,96 ed una cantina sotto il portico di m<sup>2</sup> 22,26.

### 1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

**Strutture verticali:** le strutture verticali, presumibilmente, sono blocchi di calcestruzzo al piano seminterrato, in bimattoni il resto, dello spessore di cm 25 circa, esternamente intonacate e tinteggiate, i divisori interni sono in mattoni forati intonacati di spessori variabili.

**Solai:** i solai sono in laterocemento.

**Tetto:** il tetto è in laterocemento, il manto di copertura è in tegole di cemento, parzialmente danneggiato, le grondaie ed i pluviali installati sono in lamiera zincata, nella quasi totalità della superficie presentano macchie di ruggine, dalle grondaie emergono erbacce ed altri tipi di vegetali in più punti.

**Scale:** la scala interna che dal piano rialzato conduce al piano terra è finita con pianerottoli e gradini in materiale ceramico; quella che dal piano rialzato conduce alle camere e al piano primo è allo stato grezzo, nel medesimo stato quella che conduce in cantina.

**Pavimenti:** sono in ceramica nei locali al piano terra e precisamente la lavanderia, il servizio, il disimpegno ed il garage, altrove sono mancanti; sono stati realizzati i massetti a copertura degli impianti realizzati, che per il rifacimento degli impianti dovranno essere rimossi.

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

**Rivestimenti:** le pareti interne sono intonacate.

I rivestimenti, ove presenti al piano terra, sono in ceramica.

**Terrazzi:** la pavimentazione è mancante, inoltre vi è un pluviale che scarica all'interno della terrazza causando infiltrazioni di acque meteoriche nella zona giorno; il parapetto è ricavato dal muro di contenimento della copertura, ma è da adeguare l'altezza alla normativa attuale.

**Controsoffitti:** non presenti.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti esclusivamente da avvolgibili in plastica, rovinati dalla grandine e che richiedono manutenzione/sostituzione, nel piano seminterrato e terra ci sono alcune finestre in alluminio anodizzato.

Tutti gli altri serramenti sono mancanti.

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

La zona giorno sarà accessibile solo realizzando una rampa che conduce all'ingresso, mentre il bagno non è accessibile per la scala presente fra la zona giorno e lo stesso, inoltre è da adeguare modificando la porta.

### **1.7.3. IMPIANTI**

**Impianti:**

All'epoca della costruzione è stata iniziata la posa di impianti che per il lungo tempo trascorso necessitano di un totale rifacimento.

**Bagni:**

I bagni sono privi di qualsiasi accessorio.

### **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 Istrana, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale 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.

Allo stato attuale non è soggetto all'Attestato di Prestazione Energetica.

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

L'immobile è in pessimo stato di conservazione, è stato abbandonato per un lungo tempo, dall'epoca della costruzione, questo ha comportato un degrado dello stesso.

Si precisa che lo stesso non è conforme alle attuali normative antisismiche, risparmio energetico, ecc. Potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione generale, il completamento delle opere mancanti e l'ottenimento dei certificati necessari per la richiesta dell'agibilità.

#### **1.7.6. AREA**

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m<sup>2</sup> 1680 catastali, costituita dal giardino e da un appezzamento di terreno.

L'area è totalmente recintata, la porzione Ovest verso la Via Badoere con muratura in calcestruzzo alta circa cm 110, quella sugli altri lati a confine con altre proprietà è costituita da rete metallica su zoccolo in muratura.

L'area al momento è incolta, piena di erbacce e rovi.

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

### **1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Istrana, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, in data 26 settembre 2011 con deliberazione n° 61 del Consiglio Comunale è stato adottato il **Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 20 dicembre 2012, ratificato dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 60 del 25 febbraio 2013, pubblicato sul B.U.R. n. 29 del 29 marzo 2013.

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato il Piano degli Interventi.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite l'area censita in questo Comune al Foglio 24, mappali 565-568-956 è classificata zona residenziale di tipo C1 normata dall'articolo 32 delle N.T.A. allegate al P.R.C./P.I.; il vigente P.A.T. classifica i predetti mappali in zona di urbanizzazione consolidata – residenza (allegati n° 8-9-10-11).

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

### **1.8.2. CONFORMITA' URBANISTICA**

Il sottoscritto ha richiesto in data 09/12/2014 all'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana 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° 12, l'accesso ha avuto luogo il giorno 29/12/2014 e per nuove verifiche il giorno 05/02/2015 ed il giorno 16/02/2015.

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

- 1) Il sindaco del Comune di Istrana in data 20/12/1974 rilasciava l'autorizzazione edilizia n° 176/74 con oggetto "costruzione di una casa d'abitazione" (allegato n° 13).
- 2) Il sindaco del Comune di Istrana in data 24/01/1977 rilasciava l'autorizzazione edilizia n° 6/77 con oggetto "variante in corso d'opera a costruzione di casa d'abitazione approvata con licenza n° 176/74" (allegato n° 14).
- 3) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato era collaudato con esito positivo in data 30 giugno 1977 (allegato n° 15).

Le ricerche effettuate non hanno rintracciato altre pratiche edilizie.

### **1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Al momento del sopralluogo si rileva la decadenza dei provvedimenti autorizzativi per decorrenza dei termini, l'esecuzione di opere non conformi ai progetti presentati in comune (indicate in giallo e rosso nella tavola comparativa degli abusi - allegato n° 07), senza richiedere le prescritte autorizzazioni.

Si rilevano varie difformità prospettiche ed alle sistemazioni interne nel fabbricato.

Sotto il porticato è stato ricavato un vano con una superficie interna netta di m<sup>2</sup> 22,26, alto cm 185 ad uso cantina dal quale si può accedere in modo molto disagiata al volume di aerazione sottostante alla zona giorno. Si è rilevato che la zona giorno allo stato attuale, ancora grezzo, è alta cm 270, pertanto la posa della pavimentazione la porterà ad un'altezza inferiore a quella minima consentita dalla legge. Il piano terra ha un'altezza di cm 210, inferiore di cm 10 della misura autorizzata. Al piano primo c'è una



difformità dovuta a un errore del tecnico nella stesura del progetto, in quanto non ha considerato l'ingombro della scala che dalla zona giorno va alla zona notte; inoltre è stata eseguita una porta che dalla scala conduce direttamente alla terrazza, questa è stata allungata con un aumento della superficie della stessa di m<sup>2</sup> 3,78.

La recinzione lungo il lato stradale è stata realizzata in difformità a quanto autorizzato in calcestruzzo con un'altezza di circa centimetri 110, ma conforme ai regolamenti comunali.

Il fabbricato pertanto non è perfettamente legittimo e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

#### **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 Istrana, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari per abusi edilizi.

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

Il sottoscritto, vista la normativa vigente in questo momento, piano casa e Piano Regolatore che classifica l'area zona residenziale di tipo "C1", dopo aver conferito con il capo settore arch. [REDACTED] deduce le seguenti valutazioni.

L'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia, per le modifiche prospettiche ed alle pareti interne. La sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria delle difformità ammonta ad euro 516,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia, per le modifiche alla recinzione. La sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria delle difformità ammonta ad euro 516,00.

La cantina ricavata sotto il portico e l'ampliamento della terrazza sono sanzionate ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per una somma presunta di € 12.472,89.

L'aggiudicatario dovrà richiedere al settore igiene la deroga per le minori altezze, qualora sia negata, dovrà effettuare dei lavori di demolizione del pavimento e del sottofondo per adeguare le altezze ai minimi di legge.

L'aggiudicatario dopo aver provveduto alla sanatoria delle difformità sopradescritte e dopo aver ultimato i lavori mancanti, dovrà richiedere il certificato di agibilità con tutta la documentazione prescritta e l'autorizzazione allo scarico.

Alle sanzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, gli oneri ed il costo di costruzione, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria compresi gli elaborati grafici e la richiesta di agibilità.

L'importo complessivo ammonta approssimativamente a euro 24.000,00.

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

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare.

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

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile lo stesso non si può prestare all'eventuale suddivisione in due vendite separate.

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

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

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

L'attribuzione del valore medio 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 Istrana (Tv) zona in cui essi si trovano.

Il Valore è determinato mediante i procedimenti del Market Comparison Approach, del Cost Approach e dell'highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso.

#### **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 Istrana (Tv), Via Badoere, n° con destinazione Residenziale.

**Descrizione catastale Sezione D Foglio di Mappa 4 Part. 565 sub 4-5**

**Foglio 24 Part. 568-956**



#### **Descrizione generale dell'immobile**

#### **Consistenza superficiaria**

**Tipo di consistenza** - Cdivi - 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.

<b>Metodo di misura</b>		<b>Rilievo sul campo accurato</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>	
Superficie principale	S1	169,65	1,00	169,65	
Superficie balconi	SB	3,80	0,30	1,14	
Superficie balconi c.vista	SBV	22,98	0,40	9,19	
Superficie cantine	SUC	101,39	0,50	50,69	
Superficie portico	SPV	26,08	0,40	10,43	
Superficie garage	SUG	25,28	0,50	12,79	

Superficie giardino	SPT	1.680,00	0,10	168,00
<b>Totale Superficie</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.029,47</b>		<b>421,90</b>

#### Consistenza per il Piano Rialzato - Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )
	137,94	S1	1,00	137,94
	3,80	SB	0,30	1,14
	26,08	SPV	0,40	10,43
<b>Totale per piano</b>	<b>167,82</b>			<b>149,51</b>

#### Consistenza per il Piano Mansardato

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )
	31,71	S1	1,00	31,71
	22,98	SBV	0,40	9,19
<b>Totale per piano</b>	<b>54,68</b>			<b>40,90</b>

#### Consistenza per il Piano Terra - Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )
	101,39	SUC	0,50	50,69
	25,58	SUG	0,50	12,79
	1.680,00	SPT	0,10	168,0
<b>Totale per piano</b>	<b>1806,96</b>			<b>231,48</b>

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Abitazione monofamiliare Via Badoere - 31036 – ISTRANA (TV)

---

### Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa
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	0	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	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 pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	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 2° 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	0	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Stato di manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max

### Vincoli

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



**Fabbricato**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Prezzo marg (€)</b>
Stato del fabbricato	SDI	4	0=da-demolire 1= da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Stato manutenzione	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	1975	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione fabbricato	SMF	1	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di piani climatizzati	NPC	0	n.	
Classe energetica	CED	0	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	
Numero di unità immobiliari	NUI	2	n.	
Numero di vani scala	NSC	1	n.	

Numero di cortili	COR	1	n.
Numero di magazzini	NUM	1	n.
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max
Accessibilità del fabbricato	ACS	1	0=null 1=min 2=med 3=max
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità del fabbricato	PNE	1	0=null 1=min 2=med 3=max
Stile architettonico	SAF	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente
Distanza dal centro città	DCR	400	m

#### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,70	m
Epoca ristrutturazione	EPU	0	anno/i
Vani totali	VAT	16	n.
Vani principali	VAN	5	n.
Vani accessori	LOC	11	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
Numero di terrazzi	NTR	1	n.
Numero di balconi	NBL	1	n.
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente
Numero di stanze da letto	NLE	2,00	n.
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.
Numero di stanze da letto matrimon.	NLM	2,00	n.
Numero posti letto	NPL	4	n.
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione	STM	1	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5= max
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	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	0	
Pavimenti zona notte	PZN	0	
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente

**Impianti**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	0	1=min 2=med 3=max
Impianto elettrico fabbricato	ELT	0	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	0	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Locale Centrale Termica	CT	1	0=assente 1=presente
Impianto condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Impianto idraulico fabbricato	IIF	0	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Autoclave	ACL	0	0=assente 1=presente
Camino	CAM	1	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Antenna centralizzata	ANC	0	0=assente 1=presente

**Tipologiche**

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

**Economiche**

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

**Caratteristiche Superficiali**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie principale	S1	169,65	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SB	3,80	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie balconi con vista	SBV	22,98	m <sup>2</sup>	0,40
Superficie cantine	SUC	101,39	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie portico con vista	SPV	26,08	m <sup>2</sup>	0,40
Superficie garage	SUG	25,28	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna giardino	SPT	1.680,0	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	421,90	m <sup>2</sup>	-

**Caratteristiche Auto**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice merc.</b>
Numero posti auto del box o garage	PAB	1	n.	
Numero di box o garage	BOX	1	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	1	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.	

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

**Classificazione** Casa singola      **Destinazione** Residenziale privata

**Localizzazione**

**Comune** ISTRANA

**Provincia** TV

**Zona** OSPEDALETTO

**Posizione** Periferica in frazione

**VALUTAZIONE** Prezzo totale

**Tipologia immobiliare**

**Tipologia** Fabbricato

**Tipo categoria** Usato

**Proprietà** Esclusiva

**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile

**Dimensione unità** Medio - grande

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	<b>Casa indipendente</b>		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico</b>	<b>%</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	421,90/421,90	100,00
Superficie principale	S1/SUP	169,65/421,90	40,21
Superficie balconi	SB/SUP	3,80/421,90	0,90
Superficie balconi con vista	SBV/SUP	22,98/421,90	5,45
Superficie cantine	SUC/SUP	101,39/421,90	24,03
Superficie portico con vista	SPV/SUP	26,08/421,90	6,18
Superficie box / garage	SUG/SUP	25,28/421,90	6,06
Superficie esterna giardino	SPT/SUP	1.680,00/421,90	398,20

**Mercato**

Lato domanda	<b>Imprenditore</b>	Motivazione	<b>Investimento</b>
Lato offerta	<b>Amministrazione pubblica</b>	Motivazione	<b>Liquidazione</b>
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

**Prezzo**

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica ristretta		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Fase di mercato</b>	Fase di recessione
<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)		



### Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SB)	0,30
Superficie balconi con vista	i(SBV)	0,40
Superficie cantine	i(SUC)	0,50
Superficie portico con vista	i(SPV)	0,40
Superficie box / garage autorimessa	i(SUG)	0,50
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	i(SPT)	0,10
Prezzo unitario terreni edificabili [pu]		80,00 €/m <sup>3</sup>

### 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

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare sito in ISTRANA (TV) – Via BADOERE, avviene mediante la seguente formula:

**Valore di mercato della piena proprietà = [Stima a Costo]**

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è mercoledì 25/02/2015.



Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	<p data-bbox="512 488 1267 517">Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach.</p> <p data-bbox="512 544 703 573"><b>Cost Approach</b></p> <p data-bbox="512 607 1286 1827">Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (depreciated replacement cost). Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima. Il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano</p>

	un deprezzamento.
--	-------------------

## ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE

### a) Metodo dei costi (cost approach):

- Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico di cui sopra si fissa la vita probabile dell'immobile in anni 70.
- Il periodo di ammortamento preso in considerazione per l'immobile è fissato in anni 40, cioè dal 1975, momento di fine lavori, ad oggi.
- Il **deprezzamento fisico (Dfi)**, è determinato con la formula fissata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili).  $D1 = (A+20)^2 : 140 - 2,86$  Dove:
  - A = percentuale di vita dell'edificio rispetto alla sua vita probabile  $A = 100 \times t1 : t2$ ;
  - t2 = vita probabile dell'edificio, assunta in anni 70;
  - t1 = anni di vita immobile assunta in anni 40, dal 1975, momento di fine lavori, ad oggi;
- Il deperimento (**Dfu**) imputabile alla **obsolescenza funzionale** è dovuto ai seguenti adeguamenti dall'eseguito allo standard attuale:
  - Impermeabilizzazione e coibentazione terrazza;
  - Demolizione massetti;
  - Asportazione copertura e lattoneria esistente e suo smaltimento;
  - Fornitura e posa in opera di nuova copertura
  - Fornitura e posa in opera di nuova lattoneria;
  - Lievo dei serramenti esistenti;
  - Adeguamento avanzati per successiva posa del cappotto termoisolante.

Il deperimento è determinato imputando i costi che si riferiscono alla realizzazione delle opere di adeguamento sopra elencate.

Il deprezzamento dovuto all'*obsolescenza economica-esterna* (DE) non è considerato perché l'immobile al momento della valutazione non è utilizzabile.

Tenuto conto delle tecniche costruttive adottate, si ritiene di assumere quale costo di costruzione attuale per fabbricati allo stato grezzo il seguente valore € 180,00/m<sup>3</sup>.

VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi di costruzione capannone CCC			180,00	m <sup>3</sup>	783	140.936,40		
Costo di costruzione recinzione CCR			120,00	m <sup>2</sup>	172	20.640,00		
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS			14,31	m <sup>2</sup>	783	11.204,44		
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC						0,00		
Oneri professionali OP = op% x (COB+CCC+CCU+CCI+CSE+CCR+CAC)		7%		€	161.576,40	11.310,35		
Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CCI+CSE+CCR+CAC+OU)		2%		€	172.780,84	3.455,62		
<b>Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)</b>						<b>187.546,81</b>		
Oneri finanziari (OF)		Costi €	Tasso r %	Temp (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari		
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	187.547	3,50%	6	50,00%	1.626,92	
<b>Oneri finanziari (OF)</b>						<b>1.626,92</b>		
Utile del promotore (UP)		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €		
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	187.547	1.627	189.173,73	5,50%	10.404,56	
<b>Utile del promotore (UP)</b>						<b>10.404,56</b>		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						<b>199.578,29</b>		
<b>Deprezzamenti</b>								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		40	70	0,57%	80%	31,72%		
Quota deprezzamento finiture		((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2)+20)/140 - 2,86		0	30	0,00%	10%	0,00%
Quota deprezzamento impianti		0	20	0,00%	10%	0,00%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				31,72%		
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					<b>199.578,29</b>	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					<b>-63.300,76</b>	
<b>Deprezzamento Funzionale (Dfu)</b>								
Spese necessarie per adeguamenti funzionali								
1	IMPERMEABILIZZAZIONE E COIBENTAZIONE TERRAZZA	22,98		45,00		1.034,10		
2	DEMOLIZIONE MASSETTI ED ADEGUAMENTI	120,00		25,00		3.000,00		
3	LIEVO COPERTURA E SMALTIMENTO	227,50		10,00		2.275,00		
4	NUOVA COPERTURA	227,50		35,00		7.962,50		
5	LATTONERIA	79,00		30,00		2.370,00		
6	LIEVO SERRAMENTI	48,00		25,00		1.200,00		
7	ADEGUAMENTO DAVANZALI	18,70		124,00		2.318,80		
8	ADEGUAMENTO ANTISISMICO	782,98		30,00		23.489,40		
<b>Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)</b>						<b>-43.649,80</b>		
<b>Deprezzamento Totale</b>		DT = (Dfi + Dfu + DE)					<b>-106.950,56</b>	
<b>VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO</b>			VM = VA + VNC - DT		EURO	<b>92.627,72</b>		

### 1.11.3. VALORE DI MERCATO ATTUALE

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>			
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO			€ 92.627,72
VALORE DEL TERRENO AREA DI PERTINENZA	1680,00	€ 50,00	€ 84.000,00
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE			€ 24.000,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>€ 152.627,72</b>

In conclusione, l'immobile oggetto di valutazione alla data del 25 Febbraio 2015 ha un valore determinato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato pari a: € **152.627,72** Diconsi Euro centocinquantaduemilaseicentoventisette/72.

### 1.11.4. STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione è il più probabile valore che il bene da stimare riuscirà a realizzare nell'ipotesi che venga trasformato; ipotesi che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento. Tale valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

Scopo della stima: prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto, stima di edifici vetusti o obsoleti, stima del valore di aree edificabili, giudizi di convenienza, ...

Il criterio di stima espone la differenza fra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ( $V_{mp}$ ) e i costi necessari per trasformarlo ( $K_{tr}$ )  $V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})q^n$ .

Si tratta di un criterio di stima derivato, in quanto si compone del criterio di stima del valore di mercato e del valore di costo.

Si applica questo criterio ogni qualvolta il bene immobile (terreno, fabbricato o entrambi) si trova in condizioni non ordinarie.

Presupposti per l'applicabilità del criterio: La trasformazione deve essere tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile.

- Il bene oggetto di stima può essere tecnicamente e legittimamente trasformato secondo il principio dell'ordinarietà;
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso risultano preventivamente più proficue della condizione attuale;
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

## **ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE**

- L'immobile trasformato è più vendibile dell'attuale immobile nel rapporto di 7 a 3.
- La superficie del terreno è mq 1680 circa con sovrastante un fabbricato obsoleto, la destinazione nello strumento urbanistico è di area residenziale.
- A seguito di approfondite indagini si sono ipotizzati i dati immobiliari di terreni in zona, comparabili per destinazione urbanistica e per localizzazione.

- La durata dei lavori di demolizione è stata ipotizzata in due mesi dalla data di acquisizione dell'immobile, questo periodo è impiegato alla redazione dei progetti necessari per la nuova edificazione.
- Il prodotto edilizio (terreno edificabile) è disponibile totalmente alla fine dei lavori di demolizione, i costi si sostengono solo alla fine della trasformazione e sono al netto del valore degli eventuali materiali di recupero.
- Questo è il caso dove il tempo di trasformazione è nullo, per questo motivo si omette di calcolare il tasso di ammortamento ed il saggio di sconto.

**Il valore di trasformazione si configura come:**

Un criterio di stima: il più probabile valore di trasformazione di un bene obsoleto.

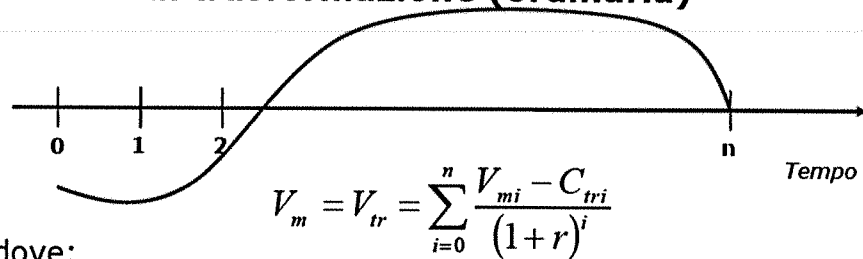
Un procedimento (metodo) di stima: il procedimento di stima del valore di mercato delle aree edificabili.

Un criterio di scelta: un giudizio di convenienza su ipotesi di investimento alternative.

**La stima del valore di trasformazione**



## Il valore di mercato del bene si allinea sul valore di trasformazione (ordinaria)



□ dove:

- $V_m/tr$  = valore di mercato (trasformazione) del bene;
- $V_{mi}$  = valore di mercato (ricavo) realizzabile nell'anno  $i$ ;
- $C_{tri}$  = costo di trasformazione da sostenere (esborso) nell'anno  $i$ ;
- $r$  = saggio di sconto.

### Il valore di trasformazione

Requisiti per l'applicazione:

- Regime concorrenziale di lungo periodo (mercato dinamico).
- Trasformazione "ordinaria" (rispetto delle norme urbanistiche vigenti).
- Condizioni ordinarie dei parametri estimativi e della durata della trasformazione.

Esigenze pratiche della stima:

- Stima di aree edificabili;
- Stima di edifici da ristrutturare;
- Stima di edifici o opere non ultimate;
- Stima di complessi immobiliari dismessi.

Requisito dell'ordinarietà nel tempo

- Caso 1. Il tempo è nullo:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

Dove:

$V_{tr}$  = valore di trasformazione

$V_{mp}$  = valore di mercato dopo trasformazione

$K_{tr}$  = costi di trasformazione

- Caso 2. Il prodotto edilizio è venduto all'anno "nn" e i costi si distribuiscono omogeneamente lungo il tempo della trasformazione (al tempo m, a volte, nel caso residenziale  $m = n/2$ .)

$$V_{tr} = V_{mp}/q^n - K_{tr}/q^m - P/q^n$$

$$q = 1 + r$$

P = profitto del promotore trasformatore

- Caso 3. Il prodotto edilizio è venduto all'anno "nn" e i costi si distribuiscono variamente lungo il tempo della trasformazione.

$$V_{tr} = V_{mp}/q^n - P/q^n - \sum_{i=1}^n (K_{tri}/q^i)$$

- Caso 4. Ricavi e costi si distribuiscono variamente lungo il tempo della trasformazione.

$$V_{tr} = \sum_{i=1}^n (V_{mpi}/q^i) - P/q^n - \sum_{i=1}^n (K_{tri}/q^i)$$

#### **I fattori che influiscono sul valore delle aree.**

- Fattori di ordine generale:
  1. Situazione congiunturale del mercato immobiliare
  2. Politica urbanistica
  3. Fiscalità generale e immobiliare
  4. Accessibilità del credito

- Fattori di ordine particolare:

1. Dimensioni
2. Localizzazione
3. Destinazione
4. Presenza di pertinenze
5. Necessità di ristrutturazione con presenza di opere da demolire
6. Presenza/assenza di servizi
7. Conformazione
8. Condizioni per la libera fruizione

### **Le caratteristiche del mercato delle aree edificabili**

- Struttura generale simile a quella degli altri mercati immobiliari ma più segmentato
- Aree non omogenee
- Prezzi non noti
- Domanda e offerta molto rarefatta
- Segmentato per destinazione, localizzazione e dimensione
- Oligopoli bilaterali?

### **Il valore di trasformazione di un'area edificabile.**

Per la stima di un'area edificabile è possibile identificare:

- un procedimento diretto o sintetico
- un procedimento indiretto o analitico

Nel procedimento sintetico il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

Nel procedimento analitico si usa il valore di trasformazione.

### **Il procedimento sintetico**

La formula per il calcolo è la seguente:  $V_a = V_{mp} * I_a$

$V_{mp}$  = valore di mercato post trasformazione

$I_a$  = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

Dove  $V_{mp} = V_e * I_f * S$

$V_e$  = valore di mercato dell'edificazione

$I_f$  = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

$S$  = superficie dell'area

Perciò  $V_a = V_e * I_f * S * I_a$

### Il tempo nella stima dell'area

Come già visto, poiché i ricavi sono posticipati nel tempo, occorre apportare la seguente correzione:  $V_a = (V_{mp} * I_a)/q^n$

Così si sconta all'attualità per il numero "n" di anni il precedente valore.

### Il procedimento analitico

L'area urbana è considerata un bene strumentale dal quale si può ottenere un fabbricato.

$$V_{trasf} = \frac{V_{mercato\ post\ trasf} - \sum K_{trasf}}{(1+r)^n}$$

Valore Area

Valore di mercato dell'immobile trasformato

Sommatoria dei costi relativi alla trasformazione:  
Sintetica = parametrica  
Analitica = CME

$$V_f = V_{trasf} = \frac{\frac{R}{r} - (K_c + C_c + S_t + O_f + S_g + P)}{(1+r')^n}$$

Attenzione:  $r' > r$  perché  $r$  è il saggio di capitalizzazione e  $r'$  è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo (nel secondo il rischio è più elevato);

$R/r$  = Valore di mercato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi (ma si può individuare anche attraverso il metodo diretto in questo caso  $V_{mt}$ .)

$K_c$  = costi di costruzione;  $C_c$  = contributo di costruzione;  $S_t$  = spese tecniche;

Of = oneri finanziari; Sg = spese generali; P = profitto al lordo di tasse ed imposte.

Le fasi del procedimento analitico:

- Stima del valore di mercato del bene trasformato ( $V_{mt}$ )
- Stima del costo della trasformazione (K)
- Sconto all'attualità della differenza ( $V_{ma} - K$ ) in funzione del tempo "n" necessario alla trasformazione.

### **Il valore di trasformazione come giudizio economico**

Nella capitalizzazione dei redditi si ha:  $V = \frac{R_n - S}{r}$

Nel valore di trasformazione si ha:  $V = \sum_{t=0}^n ((V_{mp} - K_{tr})/q^t)$

### **La capitalizzazione dei redditi**

Nella capitalizzazione dei redditi il saggio r:

Fa riferimento a un investitore privato che considera l'immobile per la sua capacità reddituale.

Riflette una rischiosità medio – bassa.

Fa riferimento al rendimento da locazione.

L'investitore investe in un'attività di gestione immobiliare.

Si mantengono inalterate le caratteristiche dell'immobile (bene a utilità diretta).

Acquista l'immobile a un prezzo stabilito dal mercato e l'immobile è impiegato in modo economicamente razionale.

### **Il valore di trasformazione**

Nel valore di trasformazione il saggio  $r'$ :

Fa riferimento a un investitore privato che sviluppa occasioni d'investimento in processi di trasformazione immobiliare.

Riflette una rischiosità medio – alta

Fa riferimento a un capital gain (incremento dei valori immobiliari.)

L'imprenditore - promotore investe nella valorizzazione immobiliare.

Si trasformano le caratteristiche del bene per elevarne l'utilità (bene a utilità indiretta).

L'intervento avviene nei casi in cui l'immobile non sia impiegato nel modo più razionale.

Nel caso di un bene da trasformare, vi è convenienza ad acquistare e trasformare il bene quando il valore di trasformazione ( $V_{tr}$ ) è superiore al prezzo ( $P_m$ ) che il proprietario ha richiesto all'imprenditore-trasformatore.

Il confronto del valore di trasformazione con il prezzo richiesto per il bene, è il seguente:

$$(V_{mp} - K_{tr})/q^n = V_{tr} > P_m$$

## **VALUTAZIONE AREA**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in ISTRANA (TV) - Ospedaletto, Via Badoere, 19 avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

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

La data di stima è mercoledì 25/02/2015.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

**LOTTO 01-Terreno edificabile Via Badoere, 19 - Ospedaletto di ISTRANA (TV)**

### Descrizione consistenza

**Tipo di consistenza** Superficie Lotto

Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile costruito.

### Riassunto consistenza

**Metodo di misura** Misure da estratto di mappa catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m <sup>2</sup>	Indice	Sup. Commerciale m <sup>2</sup>
Superficie principale	S1	1680,00	1,00	1680,00
Volume Urbanistico	V	2184,00	1,00	2184,00

### 1.11.5. VALORE DI TRASFORMAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO			
VALORE DEL VOLUME URBANISTICO	2184,00	€ 80,00	€ 174.720,00
COSTI PER LA DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE	782,98	€ 15,00	€ 11.744,64
VALORE DEL BENE TRASFORMATO			€ 162.975,36

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data del 25 febbraio 2015 un valore di trasformazione pari ad € 162.975,36 (in lettere Euro centosessantaduemila-novecento/36).



### 1.11.6. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

VALORE ATTESO		
DATI	ABITAZIONE	AREA
VALORE DI MERCATO ATTUALE	€ 152.627,72	€ 174.720,00
LAVORI DI TRASFORMAZIONE		€ 11.744,64
VALORE BENE TRASFORMATO	€ 152.627,72	€ 162.975,36
PROBABILITA' DI VENDITA	3	7
<b>VALORE ATTESO</b>	<b>€</b>	<b>159.871,07</b>

### CONCLUSIONI

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
 €\_159.871,07 Diconsi Euro centocinquantanovemilaottocentosettantauno/07.

Si ritiene che la quota dell'immobile oggetto di valutazione alla data del 25  
 Febbraio 2015, abbia un valore di mercato arrotondato di € 159.000,00 (in lettere  
 Euro centocinquantanovemila/00).

### 1.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'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 e mancata attività di marketing.

- Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta.

<b>DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA</b>					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato			€ 159.871,07		
Rendita catastale			€ 63,29		
Valore catastale			€ 7.974,54		
Reddito presunto mensile			€ -		
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (Anni)			0,33		
Rilancio d'asta minimo			€ 2.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore			3%		
<b>Acquisto al Libero Mercato</b>		<b>Acquisto all'Asta</b>		<b>Differenze</b>	<b>Incidenza</b>
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 3.197,42	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 3.197,42	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 4.796,13	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 4.796,13	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 1 mese da aggiudicazione a trasferimento.	€ -	€ -	0,00%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 3% del valore per il primo anno.	€ 1.598,71	€ 1.598,71	1,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 5% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 2.664,52	€ 2.664,52	1,67%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 2.000,00	€ 2.000,00	1,25%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 5% del valore	€ 7.993,55	€ 7.993,55	5,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 3.197,42	€ 3.197,42	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 12.658,07	8%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 147.213,00	
Arrotondato				€ 147.000,00	
pari al					8% di sconto

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta: **uguale a € 147.000,00** (in lettere Euro **centoquarantasettemila/00**).

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

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di Istrana frazione Ospedaletto, Via Monte Nero, n° 17, a Ovest del centro da cui dista circa 150 m, dove sono presenti tutti i servizi primari ed i principali trasporti.

Latitudine 45° 39' 40,1628"- Longitudine 12° 4' 26,2229".

Trattasi di un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'interrato, con adiacenti al piano terra un ampio garage, un magazzino residenziale e un magazzino artigianale, oltre all'area ad uso esclusivo composta dal giardino, dalle corsie di accesso ai vari fabbricati e dall'area di manovra della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1159.

È situata in zona pianeggiante (allegati NN° 18 e 19).

Il bene è facilmente raggiungibile con accesso da una servitù di passaggio che conduce alla strada comunale Via Monte Nero, da qui proseguendo verso est si arriva alla strada provinciale n° 68 "Di Istrana" Via Badoere, proseguendo verso Sud incrocia la Strada Provinciale n° 5 Via Castellana nel centro del paese (allegato n° 18).

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

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati allegati n° 20-21-22-23), Comune di Istrana, Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 25:

Sub 2, Via Monte Nero P: S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Vani 12,5, R.C. Euro 871,52.

Sub 3, Via Monte Nero piano: T, Categoria C/6, Classe 3, m<sup>2</sup> 33,00, R.C. Euro 102,26.

Sub 4, Via Monte Nero piano: T, Area Urbana di m<sup>2</sup> 863.

Sub 5, Via Monte Nero piano: T, Categoria C/2, Classe 3, m<sup>2</sup> 88,00, R.C. Euro 177,25.

Si precisa che a seguito della variazione avvenuta con modello 3SPC prot. N° 48.389 presentato il 23 maggio 1987 il mappale 25 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1159 deriva dall'unificazione del mappale 25 di m<sup>2</sup> 302 con il mappale 27 di m<sup>2</sup> 857.

**Variazioni catastali:** Si è rilevato che le planimetrie del fabbricato, allegato n° 23, richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Istrana, Catasto dei Fabbricati, contengono delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, dovute al mancato inserimento dell'ampliamento del magazzino artigianale questo modifica la superficie dei sub 4 e 5, nonché ad alcune modifiche interne nell'abitazione che modificano la rendita. 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.

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

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), del medesimo comune, confina da Est e poi in senso orario con i Mn 28-824-14-15-22-21 (allegato n° 21).

### **2.4.0. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.**

Dalla verifica degli atti di provenienza non si rilevano servitù espresse, si evidenzia che l'accesso avviene con una servitù di fatto su proprietà di terzi.

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

Gli immobili Mappale N° 25 ora sono catastalmente intestati a:

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietario per l'intero.

L'intestazione attuale deriva dal seguente atto:

- Atto di compravendita in data 20 luglio 1988 n° 26.336 di Repertorio, n° 12.603 di raccolta del notaio dr. Francesco Giopato di Treviso (Tv), registrato a Treviso il 1 agosto 1988, al n° 856 modello 71/M atti privati, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 agosto 1988 al numero 22.632 del registro generale ed al numero 17.511 del registro particolare (allegato n° 37), e successione in morte di [REDACTED] apertasi il 18 giugno 1987.

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

Il sottoscritto dopo aver ricevuto l'incarico ha trascritto la sentenza di fallimento redigendo la relativa nota e depositandola all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 54).

In seguito ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo il "ventennio retro". Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegato n° 51).

**2.6.1. TRASCRIZIONI:**

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
08.01.15	352	242	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 18 novembre 2014, n° 266/14 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	Massa dei Creditori del [REDACTED]	Sezione D Foglio 5 Mn 25 sub 2-3-4-5		
				[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1	BEGHIN ERCOLE

**2.6.2. ISCRIZIONI:**

Sugli immobili oggetto di valutazione non si rilevano iscrizioni.

**2.6.3. ALTRI VINCOLI:**

Sugli immobili oggetto di valutazione non si rilevano trascritti altri vincoli.

**2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

L'immobile oggetto di valutazione ha accesso diretto da Via Monte Nero, è costituito da un alloggio unifamiliare con magazzino ed autorimessa di pertinenza dell'abitazione e di un magazzino artigianale oltre all'area ad uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1159 costituita dal giardino, dalle corsie di accesso ai vari fabbricati e dall'area di manovra. Il fabbricato residenziale è distribuito su due piani tutti fuori terra oltre all'interrato, ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa m<sup>2</sup> 223,28 abitativa, oltre alla cantina di m<sup>2</sup> 33,61 al piano interrato, alle pertinenze al piano terra di complessivi m<sup>2</sup> 83,89 ed un ex fienile di m<sup>2</sup> 29,47 al piano primo.

È un'abitazione costruita nel dopoguerra e ristrutturata negli anni 70.

Il magazzino artigianale è in un unico piano fuori terra, ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa  $m^2$  159,60 (allegato n° 24).

### 2.7.1. DIMENSIONI

Al piano terra vi sono i seguenti vani: cucina con SIN (superficie interna netta cioè "superficie calpestabile"), di  $m^2$  26,00, cucinino di  $m^2$  7,50, ripostiglio di  $m^2$  2,24, corridoio di  $m^2$  6,66, ingresso di  $m^2$  3,16, camera di  $m^2$  15,60, ufficio di  $m^2$  20,72, anti di  $m^2$  2,53 e bagno di  $m^2$  5,13. Al piano ammezzato c'è una lavanderia di  $m^2$  7,20.

Al piano primo vi sono i seguenti vani: un corridoio di  $m^2$  15,11, un bagno di  $m^2$  7,21, anti di  $m^2$  2,76, tre camere una di  $m^2$  16,00, una di  $m^2$  15,98 e quella matrimoniale di  $m^2$  16,63 ed un poggiolo di  $m^2$  2,48. Al piano interrato c'è un corridoio di  $m^2$  7,12, e due cantine una di  $m^2$  8,12 e l'altra di  $m^2$  6,39.

Al piano terra ci sono delle pertinenze: una centrale termica di  $m^2$  9,37, un garage di  $m^2$  27,04 e un magazzino di  $m^2$  36,03, al piano primo l'ex fienile di  $m^2$  27,20.

Il magazzino artigianale ha una SIN di  $m^2$  149,64.

Esiste una tettoia di legno con struttura precaria che non viene rilevata perché da demolire in quanto non sanabile.

#### 2.7.2.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE RESIDENZA

**Strutture verticali:** le strutture verticali, presumibilmente, sono pietre, sassi, dello spessore di cm 30-35 circa, esternamente intonacate e tinteggiate, blocchi di calcestruzzo nelle pertinenze, i divisori interni sono in pietre o mattoni forati intonacati di spessori variabili.

**Solai:** i solai sono in laterocemento.

**Tetto:** il tetto nell'abitazione è in legno con tavelloni, il manto di copertura è in tegole di cemento, parzialmente danneggiato, le grondaie ed i pluviali installati sono in lamiera zincata, nella quasi totalità della superficie presentano macchie di ruggine. Manca la rete di raccolta delle acque meteoriche che scaricano direttamente nell'area. Nel garage il tetto è stato rifatto in legno. Nel magazzino è realizzato piano con travi varesi e tavelloni.

**Scale:** la scala interna che dal piano terra conduce al piano interrato è ancora allo stato grezzo con i pianerottoli ed i gradini in cemento a vista, quella che dal piano terra conduce al piano primo è rivestita in legno.

**Pavimenti:** sono in ceramica nei locali residenziali al piano terra, nella lavanderia, nei bagni e in una camera al piano primo, nelle altre camere e nel corridoio al piano primo sono in lamparquette, il pavimento di una cantina è in cotto, l'altro è in cemento liscio.

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

**Rivestimenti:** le pareti interne al piano terra e al piano primo sono intonacate e tinteggiate, in qualche punto presentano tracce di muffa, mentre nella cantina sono prive di intonaco. I rivestimenti dei bagni e dove presenti in cucina, sono in ceramica. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate presentano segni di degrado in più punti, presentano ampie chiazze di muffe su tutta la parete Nord, il cornicione del tetto mostra il distacco degli intonaci per infiltrazioni d'acqua. L'intero locale lavanderia è stato rivestito con cartongesso e interposto isolante termico.

**Poggiolo:** la pavimentazione è in Klinker, le ringhiere sono in metallo ormai prive di colore con la ruggine che affiora in più punti.

**Controsoffitti:** il locale lavanderia posto tra il piano terra e il piano primo è stato controsoffittato con delle travi non portanti e sovrastanti perline.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con



vetrocamera, a sud sono protetti esternamente con avvolgibili in plastica, rovinati che richiedono la sostituzione, negli altri lati ci sono degli oscuri in legno che viste le condizioni necessitano la sostituzione, qualche finestra ha il serramento in metallo.

Il portoncino d'ingresso e la finestra nell'ingresso sono in alluminio anodizzato.

Le porte interne sono tutte in legno tinteggiato, qualcuna è rovinata, la porta della centrale termica ed il portone del garage sono in metallo quest'ultimo rovinato.

Le finestre della cantina sono protette da una griglia metallica.

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

La zona giorno sarà accessibile solo realizzando una rampa che conduce all'ingresso, mentre il bagno al piano terra potrà essere accessibile solo dopo aver modificato la porta e sostituito i sanitari.

#### **2.7.2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE MAGAZZINO ARTIGIANALE**

**Strutture verticali:** le strutture verticali sono composte da pilastri in calcestruzzo tamponamenti realizzati con bimattoni non intonacati, dello spessore di cm 20 circa.

**Tetto:** il tetto è con struttura metallica su cui poggiano lastre in fibrocemento probabilmente contenenti amianto a matrice friabile, il manto di copertura è in coppi, è provvisto delle grondaie e dei pluviali solo nel lato ovest a confine con terzi.

**Pavimenti:** è in cemento liscio.

**Rivestimenti:** le pareti interne ed esterne non sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione della parete Nord intonacata solo esternamente.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre di metallo fisse, i due portoni metallici sono scorrevoli, privi di apertura pedonale.

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

### **2.7.3.1. IMPIANTI NELLA PARTE RESIDENZIALE**

#### **Impianti:**

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Al piano terra e primo i corpi scaldanti sono termosifoni, la caldaia della ditta Thermital modello THS/B della potenza di 38.000 kcal, costruita nell'anno 1977, funzionante a gasolio, è posta in un vano autonomo, produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità. Le tubazioni sono isolate solo parzialmente.

L'impianto idrosanitario è funzionante, è fornito di acqua proveniente da un pozzo artesiano, mediante pompa di prelievo con stoccaggio in cisterna con autoclave.

L'impianto elettrico non è dotato d'interruttore magnetotermico, non è provvisto di certificato di conformità, è da verificare l'impianto ed adeguarlo alla normativa odierna.

La fognatura esistente è composta da fosse settiche e pozzi perdenti, è da adeguare alle norme vigenti. Il bagno al primo piano e la lavanderia hanno la tubazione di scarico esterna al fabbricato.

I fornelli della cucina sono alimentati da una bombola di GPL posta esternamente al fabbricato. Sono esistenti gli impianti televisivo e di condizionamento al piano primo.

#### **Bagni:**

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

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

Nel locale lavanderia è presente un lavatoio e la lavatrice.

### **2.7.3.2. IMPIANTI NELLA PARTE ARTIGIANALE**

#### **Impianti:**

Questo fabbricato ha solamente l'impianto elettrico, non è provvisto di certificato di conformità, è da verificare l'impianto ed adeguarlo alla normativa odierna.

#### **2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

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

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

#### **2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile è in pessimo stato di conservazione, potrà essere abitabile dopo un'accurata manutenzione straordinaria generale, compreso l'adeguamento degli impianti.

Si precisa che lo stesso non è conforme alle attuali normative antisismica, risparmio energetico, ecc. ed è privo dei certificati di agibilità.

#### **2.7.6. AREA**

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m<sup>2</sup> 1159 catastali, costituita dal giardino, dalle corsie di accesso ai vari fabbricati, dalle aree di manovra e dall'area di sedime dei fabbricati.

Sono presenti alcune piante ad alto fusto.

L'area non è totalmente recintata, le porzioni Est ed Ovest sono costituite da rete metallica su zoccolo in muratura.

---

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

### **2.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Istrana, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, in data 26 settembre 2011 con deliberazione n° 61 del Consiglio Comunale è stato adottato il **Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 20 dicembre 2012, ratificato dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 60 del 25 febbraio 2013, pubblicato sul B.U.R. n. 29 del 29 marzo 2013.

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato il Piano degli Interventi.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite l'area censita in questo Comune al Foglio 24, mappali 565-568-956 è classificata zona residenziale di tipo C1 normata dall'articolo 32 delle N.T.A. allegate al P.R.C./P.I.; il vigente P.A.T. classifica i predetti mappali in zona di urbanizzazione consolidata - residenza, allegati n° 26-27-28.

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

### **2.8.2. CONFORMITA' URBANISTICA**

Il sottoscritto ha richiesto in data 09/12/2014 all'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana 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° 29, l'accesso ha avuto luogo il giorno 29/12/2014 e per nuove verifiche il giorno 05/02/2015 ed il giorno 16/02/2015.

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

- 1) La ditta ha presentato in data 30 dicembre 1985 al prot. N° 8170 la domanda per ottenere la sanatoria delle opere edilizie abusive realizzate nel fabbricato residenziale, il sindaco del Comune di Istrana in data 15 marzo 1994 rilasciava la concessione in sanatoria n° 260 pratica n° 37 ritirata dal concessionario in data 24 marzo 1994 prot. N° 7533/92 e 2646/94, allegato n° 30.
- 2) La ditta in data 14 gennaio 1987 presentava al prot. N° 288 la richiesta per la costruzione di un fabbricato ad uso annesso rustico, il Sindaco del Comune di Istrana in data 2 aprile 1987 rilasciava la concessione edilizia n° 52/1987 (allegata al n° 31).
- 3) I lavori venivano iniziati in data 6 aprile 1987 (allegato n° 31).
- 4) La ditta il 30 novembre 1988 presentava al prot. N° 8306 la richiesta di variante in sanatoria al fabbricato precedentemente autorizzato, il Sindaco del Comune di Istrana in data 4 marzo 1989 rilasciava la concessione edilizia n° 31 (allegata al n° 32).
- 5) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato era rilasciato il certificato di regolare esecuzione e collaudato con esito positivo in data 20 marzo 1989 (allegati ai nn° 33 e 34).
- 6) La ditta richiedeva l'agibilità in data 4 aprile 1989 al prot. N° 2331, il Sindaco del Comune di Istrana in data 23 novembre 1990 rilasciava l'agibilità (allegata al n° 35).
- 7) Il signor Ercole Beghin in data 9 febbraio 1993 presentava la domanda per ottenere il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento del fabbricato ad uso artigianale, il Sindaco del Comune di Istrana in data 27 settembre 1995 rilasciava la concessione edilizia n° 101 ai sensi della legge regionale 5 marzo 1987 n° 11, attrezzato (allegata al n° 36), dove con la convenzione edilizia del 07 giugno 1995 era prevista la realizzazione

di parcheggi ed area verde attrezzato (allegata al n° 38).

### **2.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Al momento del sopralluogo si rileva l'esecuzione di opere non conformi ai progetti presentati in comune (indicate in giallo e rosso nella tavola comparativa degli abusi allegato n° 24), senza richiedere le prescritte autorizzazioni.

Si rilevano difformità prospettiche, alle sistemazioni interne, l'altezza interna attuale nella lavanderia di m. 2,54 è inferiore dopo la controsoffittatura a quella condonata, la dimensione della lunghezza dello stesso locale è maggiore di quella reale nella domanda di condono; il piano primo ha un'altezza di m 2,84 leggermente inferiore a quanto indicato nei disegni.

Nel rifacimento della copertura nel garage il tetto è stato sopraelevato di circa cm 40.

Il tetto del magazzino residenziale è più alto di cm 15 di quanto condonato, inoltre all'interno è stato ricavato un ripostiglio.

Il tetto del magazzino artigianale è più alto di circa cm 40, il fabbricato è stato posizionato in corrispondenza della recinzione ad ovest, la cui difformità planimetrica è causata dalla differenza fra confini reali e catastali, non sono state realizzate le finestre nel lato ovest.

Il fabbricato pertanto non è perfettamente legittimo e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

### **2.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

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

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

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

Il sottoscritto, vista la normativa vigente in questo momento, Piano Casa e Piano Regolatore che classifica l'area zona residenziale di tipo "C1", dopo aver conferito con il capo settore arch. [REDACTED], deduce le seguenti valutazioni.

L'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia, per le modifiche prospettiche, alle sistemazioni interne, all'altezza interna nella lavanderia, alla dimensione della lunghezza della lavanderia, all'altezza del piano primo; la sanzione amministrativa per le difformità sopracitate ammonta ad euro 516,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia, per le modifiche prospettiche al magazzino artigianale; la sanzione amministrativa per le difformità sopracitate ammonta ad euro 516,00.

La sopraelevazione del tetto nel garage, nel magazzino residenziale e nel magazzino artigianale è sanzionata ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per una somma presunta di € 10.129,03; salvo che l'amministrazione non ritenga opportuno



richiedere la rimessa in pristino o che i confinanti non firmino l'autorizzazione alla sopraelevazione.

L'aggiudicatario dopo aver provveduto alla sanatoria delle difformità sopradescritte, dovrà richiedere un nuovo certificato di agibilità con tutta la documentazione prescritta compresa l'autorizzazione allo scarico.

Alle sanzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, gli oneri ed il costo di costruzione, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria compresa la stesura degli elaborati grafici e la richiesta di agibilità.

Inoltre sono valutati gli oneri per la rimessa in pristino di quanto non sanabile.

L'importo complessivo ammonta approssimativamente a euro 22.000,00.

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

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare.

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

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile lo stesso si può prestare all'eventuale suddivisione in due vendite separate, ma si dovranno creare ulteriori servitù che, a mio avviso, andrebbero ad influenzare negativamente il valore complessivo.

## **2.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.**

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

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi. L'attribuzione del valore medio 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 Istrana (TV) zona in cui essi si trovano.

### **2.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE**

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

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione singola e terreno ad uso esclusivo sito in Istrana (TV), Via Monte Nero, n° 17 con destinazione Residenziale ed Artigianale.

Usato, in cattivo stato di manutenzione.



**Descrizione catastale Sezione D Foglio di Mappa 5 Part. 25 sub 2-3-4-5**

**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, disimpegno, ecc.);
  - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
  - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

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.

<b>Metodo di misura</b>		<b>Rilievo sul campo accurato</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>	
Superficie principale	S1	223,28	1,00	223,28	
Superficie balconi	SB	2,48	0,30	0,74	
Superficie cantine	SUC	33,61	0,50	16,80	
Superficie soffitte	SOFF	29,47	0,40	11,79	
Superficie garage	SUG	83,89	0,40	33,56	
Superficie magazzino	SUM	159,60	0,50	79,80	
Superficie giardino	SPT	1.159,00	0,10	115,90	
<b>Totale Superficie</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.691,32</b>		<b>481,87</b>	

**Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	122,80	S1	1,00	122,80
	83,89	SUG	0,40	33,56
	159,60	SUM	0,50	79,80
	1.159,00	SPT	0,10	115,90
<b>Totale per piano</b>	<b>1.525,30</b>			<b>352,06</b>

**Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	100,48	S1	1,00	100,48
	2,48	SB	0,30	0,74
	29,47	SOFF	0,40	11,79
<b>Totale per piano</b>	<b>132,42</b>			<b>113,01</b>

**Consistenza per il Piano Interrato**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	33,61	SUC	0,50	16,80
<b>Totale per piano</b>	<b>33,61</b>			<b>16,80</b>

**CARATTERISTICHE IMMOBILIARI**

**Abitazione monofamiliare con magazzino artigianale Via Montenero 17**

**Ospedaletto - 31036 – ISTRANA (TV)**

**Locazionali Ubicazione**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
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	3	1=molto alta 2=alta 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	0	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	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 pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	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 2° grado	SSU	0	0=assente 1=presente

Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici p.ci) AMM		1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Stato di manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max

#### 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
Stato manutenzione	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente
			4=discreto 5=buono
Epoca di costruzione	ECT	1950	anno/i
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si
Stato di manutenzione fabbricato	SMF	1	1=min 2=med 3=max
Epoca di ristrutturazione	EPR	1970	anno/i
Pareti in aderenza	PAD	0	n.
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.
Numero di piani interrati	NPI	1	n.
Numero di piani climatizzati	NPC	1	n.
Classe energetica	CED	1	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Numero di unità immobiliari	NUI	3	n.
Numero di vani scala	NSC	1	n.
Numero di cortili	COR	1	n.
Numero di magazzini	NUM	3	n.
Prospicienza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità del fabbricato	ACS	1	0=nullo 1=min 2=med 3=max
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità del fabbricato	PNE	0	0=nullo 1=min 2=med 3=max
Stile architettonico	SAF	0	0=assente 1=presente



Accesso da strada principale ASP	1	0=assente 1=presente
Distanza dal centro città DCR	150	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	1970	anno/i
Vani totali	VAT	24	n.
Vani principali	VAN	6	n.
Vani accessori	LOC	18	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	1	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
Numero di terrazzi	NTR	0	n.
Numero di balconi	NBL	1	n.
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente
Numero di stanze da letto	NLE	4,00	n.
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.
Numero di stanze da letto matrimon.	NLM	4,00	n.

Numero posti letto	NPL	8	n.
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione	STM	1	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5= max
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	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		CERAMICA
Pavimenti zona notte	PZN		LEGNO
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente
<b>Impianti</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max
Impianto elettrico fabbricato	ELT	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 fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente

		1=centralizzato	2=autonomo
Locale Centrale Termica	CT	1	0=assente 1=presente
Impianto condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Autoclave	ACL	1	0=assente 1=presente
Camino	CAM	1	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Antenna centralizzata	ANC	0	0=assente 1=presente

### Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	1=min 2=med 3=max
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte

			2=utilizzato
			3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	1	0=non ispezionabile
			1=parzial. ispezionabile
			2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico dell'immobile	INC	1	1=min 2=med 3=max

**Economiche**

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

**Caratteristiche Superficiarie**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie principale	S1	223,28	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SB	2,48	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie cantine	SUC	33,61	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie soffitte	SOFF	29,47	m <sup>2</sup>	0,40
Superficie garage	SUG	83,89	m <sup>2</sup>	0,40
Superficie magazzino	SUM	159,60	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna giardino	SPT	1.159,00	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	481,87	m <sup>2</sup>	-

**Caratteristiche Auto**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice merc.</b>
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	
Numero di box o garage	BOX	1	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.	

**SEGMENTO DI MERCATO****Denominazione****Classificazione** Abitazione monofamiliare con magazzino artigianale**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** ISTRANA**Provincia** TV**Zona** OSPEDALETTO**Posizione** Periferica in frazione**VALUTAZIONE** Prezzo totale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato**Tipo categoria** Usato**Proprietà** Esclusiva**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile con magazzino artigianale**Dimensione unità** Medio - grande

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>		Casa indipendente con magazzino artigianale	
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico</b>	<b>%</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	481,87/481,87	100,00
Superficie principale	S1/SUP	223,28/481,87	46,34
Superficie balconi	SB/SUP	2,48/481,87	0,51
Superficie cantine	SUC/SUP	33,61/481,87	6,97
Superficie soffitte	SOFF/SUP	29,47/481,87	6,11
Superficie box / garage	SUG/SUP	83,89/481,87	17,41
Superficie magazzino	SUM/SUP	159,60/481,87	33,12
Superficie esterna giardino	SPT/SUP	1.159,00/481,87	240,52

**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Investitore	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Vendita forzata
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

**Prezzo**

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica ristretta		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Fase di mercato</b>	Fase di recessione
<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)		

**Rapporti mercantili**

<b>Rapporti mercantili superficiari</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SB)	0,30
Superficie cantine	i(SUC)	0,50
Superficie soffitte	i(SOFF)	0,40
Superficie box / garage autorimessa	i(SUG)	0,40
Superficie magazzino	i(SUM)	0,50
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	i(SPT)	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 unifamiliare con magazzino artigianale sito in OSPEDALETTO DI ISTRANA (TV) - in Via Montenero n° 17, 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 mercoledì 18/02/2015.

Procedimento	Descrizione
<p>Stima a Capitalizzazione Finanziaria</p>	<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 immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato e delle spese di esercizio.</p>
<p>Stima a Capitalizzazione Diretta</p>	<p>Valore determinato mediante il procedimento della Direct capitalization.</p> <p><b>DIRECT CAPITALIZATION</b></p> <p>La direct capitalization è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte in modo diretto il reddito</p>

	<p>(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 = <math>R/i</math> ovvero Valore = <math>R \cdot GRM</math> dove <math>GRM = 1/i</math> ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione.</p>
--	--

## ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE

- Si è considerato che l'affitto ottenibile da quell'immobile al lordo delle spese è di € 700,00 mensili pari ad € 8.400,00 annui, mentre le spese sono di € 2.129,64 annui.
- Per la capitalizzazione finanziaria si è ipotizzato un saggio di sconto del 5,0% 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 lordo, 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
	8.400,00			Quota di manutenzione	Qm		0,00
Altre entrate		Ae	0,00	Quota di assicurazione	Qa	160,00	1,90
			0,00	Spese per servizi	Ss		0,00
			0,00	Spese per amministrazione	Sa		0,00
			0,00	Spese per imposte su immobili	SI	1.469,64	17,50
			0,00	Detrazione per fitto e inesigibilità	SF	500,00	5,95
			0,00				0,00
			0,00				0,00
			0,00				0,00
			0,00				0,00
			0,00	Costi di esercizio	CE	2.129,64	25,35
			0,00	Reddito Netto	RN	6.270,36	74,65
Reddito Lordo	8.400,00	RL	100,00	Reddito Lordo	RL	8.400,00	100,00

Reddito Lordo Mensile (€/m <sup>2</sup> /Mese)	-	Costi di esercizio senza quota di ammortamento	2.129,64	25,35
Reddito Netto Mensile (€/m <sup>2</sup> /Mese)	-	Reddito Netto senza quota di ammortamento	6.270,36	74,65

## Capitalizzazione Finanziaria

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

<b>Bilancio Estimativo Annuo Ordinario iniziale</b>	Reddito Lordo	<b>RL</b>	8.400,00
	Costi di esercizio	<b>CE</b>	2.129,64
	Reddito Netto	<b>RN</b>	6.270,36

Periodo	Disponibilità in (Anni)	<b>n.</b>	8
---------	-------------------------	-----------	---

Saggio annuo di...	incremento/decremento dei ricavi	<b>g</b>	
	incremento/decremento dei costi	<b>h</b>	
	rivalutazione/svalutazione dell'immobile	<b>d</b>	0,010
	Capitalizzazione Finanziaria (Sconto)	<b>i &gt; d</b>	0,05000

<b>Bilancio Estimativo Annuo Ordinario finale</b>	Reddito Lordo	<b>RL</b>	8.400,00
	Costi di esercizio	<b>CE</b>	2.129,64
	Reddito Netto	<b>RN</b>	6.270,36

Valore iniziale	del Reddito Netto attualizzato		40.526,67
	dell'immobile	<b>V</b>	<b>151.739,84</b>

Valore di rivendita finale	dell'immobile	<b>V<sub>n</sub></b>	164.312,51
----------------------------	---------------	----------------------	------------

Saggio annuo di...	variazione del reddito netto nel periodo	<b>I</b>	-
	capitalizzazione iniziale (netto)	<b>i</b>	0,0413
	capitalizzazione finale (netto)	<b>i<sub>n</sub></b>	0,0382

## Flussi di Cassa

Anno (t)	Data	Ricavo (Rt) (€)	1+g	Ricavo aggiornato (Rt) (€)	Costo (€)	1+h	Costo aggiornato (Ct) (€)	Netto (Rt - Ct) (€)
0	feb-2015	-	-	-	-	-	-	-
1	feb-2016	8.400,00	1,00	8.400,00	2.129,64	1,00	2.129,64	6.270,36
2	feb-2017	8.400,00	1,00	8.400,00	2.129,64	1,00	2.129,64	6.270,36
3	feb-2018	8.400,00	1,00	8.400,00	2.129,64	1,00	2.129,64	6.270,36
4	feb-2019	8.400,00	1,00	8.400,00	2.129,64	1,00	2.129,64	6.270,36
5	feb-2020	8.400,00	1,00	8.400,00	2.129,64	1,00	2.129,64	6.270,36
6	feb-2021	8.400,00	1,00	8.400,00	2.129,64	1,00	2.129,64	6.270,36
7	feb-2022	8.400,00	1,00	8.400,00	2.129,64	1,00	2.129,64	6.270,36
8	feb-2023	8.400,00	1,00	8.400,00	2.129,64	1,00	2.129,64	6.270,36

## Saggio di capitalizzazione

<b>Redditi Prezzi</b>	Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato.	<b>Saggio Lordo</b>						
		$i_L$	=	-	=	-	» GRM (Anni)	= -
		<b>Saggio Netto</b>						
		$i_N$	=	-	=	-	» GRM (Anni)	= -

<b>Noto</b>	Il saggio noto è imposto dal committente/investitore.	<b>Saggio Lordo</b>					
		$i_L$	=	0,045	» GRM (Anni)	=	22,22
		<b>Saggio Netto</b>					
		$i_N$	=		» GRM (Anni)	=	-

Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto. (ABI N.2.3.6 e N.2.3.8)

<b>Band of Investment</b>	Il band of investment determina il saggio di capitalizzazione basandosi sulla scomposizione dell'immobile nelle sue componenti finanziarie considerano la parte mutuata e la parte autofinanziata del valore.	<b>Saggio di Capitalizzazione del Mutuo</b>		<b>Rap. Mutuo Valore</b>		<b>Equity</b>		
		$i_M$	=	-	LTV	=	-	$i_E$
		<b>Saggio Lordo</b>						
		$i_L$	=	$i_M * LTV + i_E * (1 - LTV) =$		-	» GRM (Anni)	= -

<b>RCD</b>	Il Debt Coverage Ratio determina il saggio di capitalizzazione attraverso il rapporto di copertura del debito moltiplicato per il saggio di capitalizzazione del mutuo e la percentuale di erogazione.	<b>Saggio di Cap. del Mutuo</b>		<b>Rap. Mutuo Valore</b>		<b>Debt Coverage Ratio</b>				
		$i_M$	=	-	LTV	=	-	Reddito Rata	=	6.270,36 -
		<b>Saggio Lordo</b>								
		$i_L$	=	$i_M * LTV * DCR =$		-	» GRM (Anni)	= -		

## Capitalizzazione Diretta

Reddito scelto da capitalizzare	Lordo	=	8.400,00
---------------------------------	-------	---	----------

Di conseguenza sarà adottato un saggio di capitalizzazione lordo.

Saggio di capitalizzazione (i)	Noto	=	0,0450 GRM (Anni)	=	22,2
--------------------------------	------	---	-------------------	---	------

Durata del reddito in anni (n)	40
--------------------------------	----

Valore di Diretta Capitalizzazione	= $R * \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$	=	$8.400,00 * \frac{1 - (1+0,045)^{-40}}{0,045}$	=	154.573,31
------------------------------------	----------------------------------	---	--	---	------------

### 2.11.3. CONCLUSIONI DI STIMA

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA	€ 151.739,84
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA	€ 154.573,31
VALORE DI MERCATO = SOMMA DEI DUE VALORI/2	€ 153.156,58
COSTI PER LA SANATORIA URBANISTICA	-€ 22.000,00
COSTI PER LA VARIAZIONE CATASTALE	-€ 2.500,00
VALORE RESIDUO DELL'IMMOBILE	€ 128.656,58
ARROTONDAMENTO	-€ 656,58
VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA'	€ 128.000,00

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 18/02/2015 un valore di mercato arrotondato di € 128.000,00 (in lettere Euro centoventottomila/00).

### 2.12. 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.

<b>DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA</b>					
Valore di Mercato definito in perizia = Prezzo di Mercato		€	153.156,58		
Rendita catastale		€	491,15		
Valore catastale		€	61.884,90		
Reddito presunto mensile		€	700,00		
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)			0,75		
Rilancio d'asta minimo		€	2.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore			3%		
<b>Acquisto al Libero Mercato</b>		<b>Acquisto all'Asta</b>		<b>Differenze</b>	<b>Incidenza</b>
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 3.063,13	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 3.063,13	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 4.594,70	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 4.594,70	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 6 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 4.200,00	€ 4.200,00	2,74%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 3% del valore per il primo anno.	€ 3.446,02	€ 3.446,02	2,25%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 5% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 5.743,37	€ 5.743,37	3,75%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 2.000,00	€ 2.000,00	1,31%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 15.315,66	€ 15.315,66	10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 3.063,13	€ 3.063,13	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				<b>€ 29.173,49</b>	<b>19%</b>
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 123.983,09	
Arrotondato				<b>€ 123.000,00</b>	
pari al					<b>20%</b> di sconto

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 123.000,00</b>
<b>COSTI PER LA SANATORIA URBANISTICA</b>	<b>-€ 22.000,00</b>
<b>COSTI PER LA VARIAZIONE CATASTALE</b>	<b>-€ 2.500,00</b>
<b>VALORE RESIDUO DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 98.500,00</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>-€ 500,00</b>
<b>VALORE A BASE D'ASTA DELLA PROPRIETA' AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>€ 98.000,00</b>

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 delle procedure di Esecuzione Immobiliare, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 98.000,00 (in lettere Euro novantaottomila/00).



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

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

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono due distinti appezzamenti situati in provincia di Treviso nel comune di Istrana frazione Ospedaletto uno in Via Degli Alpini e l'altro in Via Generale Cantore.

I primi sono dei terreni agricoli situati in zona pianeggiante, allegati NN° 39 e 40.

I beni sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata su fondo demaniale con accesso alla strada comunale Via Giuseppe Garibaldi che poi arriva a sud alla strada provinciale n° 68 "Di Istrana" Via Del Mutton, da qui proseguendo verso Nord si raggiunge la Strada Statale n° 53 Via Nazario Sauro – Via Cesare Battisti.

I secondi sono occupati dall'incrocio della sede stradale di via Generale Cantore con Via Giuseppe Garibaldi allegato n° 39.

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

I terreni sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati allegato n° 41), Comune di Istrana,

Catasto dei Terreni:

Fg. N° 21 Mapp. N° 150 Qualità Seminativo Classe 4<sup>a</sup> mq 2720 RD € 16,15, RA € 11,94

Fg. N° 21 Mapp. N° 28 Qualità Sem. Arbor. Classe 4<sup>a</sup> mq 6439 RD € 38,24, RA € 28,27

Fg. N° 21 Mapp. N° 27 Qualità Seminativo Classe 4<sup>a</sup> mq 2726 RD € 16,19, RA € 11,97

Fg. N° 23 Mapp. N° 638 Qualità Sem. Arbor. Classe 2<sup>a</sup> mq 190 RD € 1,77, RA € 1,08

Fg. N° 23 Mapp. N° 644 Qualità Area Rurale Classe - mq 1 RD € -, RA € -

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

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), del medesimo comune, il primo appezzamento confina da Nord e poi in senso orario con: strada comunale, Mn 29, fra il mappale 28 e 29 c'è il sedime di Via Degli Alpini, Strada Demaniale e Mn 173. Il secondo terreno confina da Est e poi in senso orario con: strada comunale Via Giuseppe Garibaldi, Mn 301-300-640-246 (allegato n° 42).

### **3.4.0. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dagli atti di provenienza, non presenta servitù passive espresse.

Il primo appezzamento presenta una canaletta in calcestruzzo per lo scorrimento delle acque irrigue sui lati nord ed ovest, il sedime della capezzagna posta a sud e della canaletta dovrebbe coincidere con l'area demaniale.

Il secondo appezzamento è occupato dalla sede stradale via Generale Cantore.

Queste servitù sono visibili sul luogo al momento del sopralluogo.

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

L'immobile nel foglio 21 Mappale N° 150 e 28 ora sono catastalmente intestati a:

-

[REDACTED]  
[REDACTED] Proprietario per l'intero.

L'immobile nel foglio 21 Mappale N° 28 era catastalmente intestato a:

- [REDACTED], ho presentato domanda di rettifica dell'errore nel cognome, in data 22/01/2015 al protocollo n° 14132 che è stata accolta.

L'intestazione attuale deriva dall'atto di donazione stipulato il giorno 14 dicembre 1982 repertorio n° 25.251 del notaio Dott. Enrico Fumo, registrato a Treviso il 3 gennaio 1983 al n° 36 Mod. 71/M atti privati, trascritto in data 7 gennaio 1983 al n° 559 del registro generale ed al n° 470 del registro particolare (allegato n° 47).

Il terreno nel foglio 21 Mappale N° 27 ora è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietario per due terzi.
- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietaria per un terzo.

L'intestazione attuale deriva per 1/3 dalla successione di [REDACTED] in data 29/07/1985, registrata a Treviso con denuncia n° 25 volume 630, trascritta in data 13 novembre 1987 al n° 27660 del registro generale ed al n° 21022 del registro particolare, allegato n° 48; per 1/3 dall'atto di compravendita stipulato il giorno 25 novembre 1991 repertorio n° 36.315 del notaio Dott. Francesco Giopato, registrato a Treviso il 27 novembre 1991 al n° 1417 Mod. 71/M atti privati, trascritto in data 4 dicembre 1991 al n° 32327 del registro generale ed al n° 24128 del registro particolare (allegato n° 49).

Gli immobili nel foglio 23 Mappale N° 638 e 640 ora sono catastalmente intestati a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietario per l'intero.

L'intestazione attuale deriva dall'atto di donazione stipulato il giorno 14 dicembre 1982 repertorio n° 25.250 del notaio Dott. Enrico Fumo, registrato a Treviso il 3 gennaio 1983 al n° 35 Mod. 71/M atti pubblici, trascritto in data 7 gennaio 1983 al n° 558 del registro generale ed al n° 469 del registro particolare (allegato n° 50).

### 3.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto dopo aver ricevuto l'incarico ha trascritto la sentenza di fallimento redigendo la relativa nota e depositandola all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 54).

In seguito ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo il "ventennio retro". Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegato n° 51).

#### 3.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
08.01.15	352	242	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 18 novembre 2014, n° 266/14 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	Massa dei Creditori del [REDACTED]	Foglio 21 MN 28 – 150 Foglio 23 MN 638 - 644		
					PROPRIETA'	1/1	BEGHIN ERCOLE
					Foglio 21 MN 27		
					PROPRIETA'	2/3	BEGHIN ERCOLE

#### 3.6.2. ISCRIZIONI:

- Sugli immobili oggetto di valutazione non si rilevano iscrizioni.

#### 3.6.3. ALTRI VINCOLI:

- Non si rilevano vincoli trascritti altri vincoli.

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

Gli appezzamenti di terreno oggetto di valutazione sono ubicati in Istrana, località Ospedaletto, uno in Via Degli Alpini e l'altro in Via Generale Cantore.

I primi beni sono facilmente raggiungibili attraverso Via Degli Alpini una strada asfaltata su fondo demaniale.

I secondi sono occupati dall'incrocio della sede stradale di Via Generale Cantore con Via Giuseppe Garibaldi.

#### **3.7.1. DIMENSIONI**

Il primo fondo è posto ad una quota di circa 34,50 m s.l.m., ha una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 11.885, di questa superficie m<sup>2</sup> 909 del mappale 27 non sono compresi nella procedura perché non appartenenti al soggetto fallito, pertanto la superficie oggetto di vendita è di m<sup>2</sup> 10.976.

Il secondo fondo ha una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 191 ed è posto ad una quota di circa 29,00 m s.l.m. è la sede stradale di Via Generale Cantore pertanto gravato da servitù ad uso pubblico, non oggetto di cessione al Comune negli anni passati, la superficie è asfaltata, di questo fondo non sono descritte le varie caratteristiche nei punti successivi.

#### **3.7.2. CARATTERISTICHE**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto e dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata nel corso dell'accesso agli immobili in oggetto non risulta che siano stati realizzati i lavori di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, adiacenze, pertinenze, accessioni.

Gli immobili oggetto della seguente perizia sono posti a Nord-Ovest della frazione, in una zona del territorio comunale facente parte della frazione di Ospedaletto, posta fuori dal nucleo urbano e prossima al confine con il Comune di Vedelago.

Il primo appezzamento di terreno ubicato in Ospedaletto in Via Degli Alpini, sito in una zona del territorio comunale poco urbanizzata e scarsamente abitata, a poca distanza ci sono due cave per l'estrazione della ghiaia. Ha accesso carrabile da una capezzagna non asfaltata, che immette nella Via Degli Alpini che conduce al fondo.

Il fondo non risulta essere intercluso dai fondi limitrofi, con i quali forma un corpo separato da canalette in calcestruzzo per lo scorrimento delle acque irrigue sui lati nord ed ovest, dalla capezzagna posta a sud e dalla canaletta e confina con Via Degli Alpini sul lato Est.

L'ubicazione del fondo, come detto, è periferica, esso risulta essere più prossimo al confine con il Vedelago che al centro di Istrana.

La Via Degli Alpini, ad unica carreggiata di limitata larghezza e a doppio senso di marcia, è una strada poco trafficata in quanto è un percorso riservato ai pochi residenti nella zona.

L'appezzamento di terreno ha una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 11.885, esso presenta una forma trapezoidale pressoché regolare.

Nel terreno sono presenti un filare di gelsi ed un gelso isolato con edicola votiva.

Relativamente all'esposizione alla luce, l'appezzamento risulta essere esposto alla luce solare nel suo regolare corso nell'ambito della giornata.

La morfologia del suolo è pianeggiante, il terreno è sufficientemente fertile con scheletro assente o molto ridotto (perché alloctoni). Il fondo può essere classificato nei Seminativi irrigui: terreni arabili, privi di soprassuolo e irrigabili. L'irrigabilità non deve necessariamente essere testimoniata dalla presenza d'impianto d'irrigazione fisso.

Il terreno è normalmente coltivato con colture avvicendate annualmente, o suscettibili di esserlo, quali i Cereali, le Leguminose da granella, le Piante industriali, i Fiori e gli Ortaggi in pieno campo, gli Erbai monofita e polifita, le Sarchiate da foraggio, i Terreni messi a riposo, e altri tipi di seminativi aziendali non definiti in precedenza.

Il clima caratteristico della zona è quello tipico dell'area padana, con precipitazioni non distribuite omogeneamente nell'arco dell'anno (oltre 100 mm nei mesi maggio e giugno a 61 mm nel mese di dicembre). Negli ultimi anni si sta assistendo ad un'inversione di tendenza con precipitazioni copiose ma limitate a spazi temporali molto ridotti e limitati a mesi quali marzo-aprile e novembre-dicembre.

Il clima è temperato con gelate pericolose specie nel periodo invernale.

### **3.7.3. IMPIANTI**

Dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata nel corso dell'accesso all'immobile in oggetto non risultano impianti fissi per la coltivazione.

### **3.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non è assoggettato ad avere l'Attestato di Prestazione Energetica.

### **3.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 14 gennaio 2015 è in buono stato di conduzione, la coltivazione era un cerealicolo estivo (mais) del quale sono presenti le stoppie, si nota la suddivisione fra le varie proprietà.

**3.7.6. AREA**

L'area non è recintata, probabilmente sulla dividente fra il mappale 27 e 150 è esistente un filare di gelsi, il gelso isolato con edicola votiva dovrebbe essere posto nella dividente fra il mappale 28 e 150.



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

---

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

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Istrana, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, in data 26 settembre 2011 con deliberazione n° 61 del Consiglio Comunale è stato adottato il **Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 20 dicembre 2012, ratificato dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 60 del 25 febbraio 2013, pubblicato sul B.U.R. n. 29 del 29 marzo 2013.

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato il Piano degli Interventi.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite l'area censita in questo Comune al Foglio 21, mappali 27-28-150 è classificata zona agricola normata dagli artt. 44 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area risulta altresì classificata dal Piano di Assetto del Territorio in ambito di Rete Ecologia — Area di completamento (art. 67 delle norme tecniche del PAT).

L'area censita in questo Comune al Foglio 23, mappali 638 - 644 è classificata in viabilità normata dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegati n° 43-44-45-46).

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

### **3.8.2. CONFORMITA' URBANISTICA**

Il sottoscritto ha richiesto in data 09/12/2014 all'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana 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° 12, l'accesso ha avuto luogo il giorno 29/12/2014.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche non ha rilevato pratiche edilizie.

### **3.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Non si rilevano opere abusive, pertanto l'immobile è perfettamente legittimo e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

### **3.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

Non rilevando abusi edilizi non si determina la sanzione amministrativa.

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

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento del sopralluogo il terreno è coltivato.

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

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate, ma ad avviso del sottoscritto non sono convenienti per la procedura.

---

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

---

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

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

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

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

Il Valore è determinato mediante il procedimento di Stima Monoparametrica.

### **3.11.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.**

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra

- Valore minimo €/Ha 50.000,00;
- Valore massimo €/Ha 70.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da 1 a 2 Ettari.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo, atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una minore appetibilità dovuta alla distanza dal centro abitato (circa due chilometri) e dalla Strada Provinciale n° 68.

Al solo fine informativo si riportano i valori agricoli medi relativi all'anno 2015 editi a cura dell'Agenzia del Territorio, rilevati dai dati di pronunciamento commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di ISTRANA

- PRATO IRRIGUO €/Ha 68000,00
- SEMINATIVO IRRIGUO €/Ha 85000,00
- SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO €/Ha 85000,00

### **3.11.3. 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 terreno con destinazione Agricola sito in Istrana frazione Ospedaletto in Via Degli Alpini.



#### **Descrizione catastale Foglio di Mappa 21 Part. 150-27-28**

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- Posizione interna rispetto alle strade asfaltate dalle quali ha diritto di accesso a mezzo capezzagna;
- Estensione del terreno;
- Forma dell'appezzamento con ampia larghezza, pertanto idoneo ad un'eventuale costruzione;
- Distanza dal centro urbano della frazione di Ospedaletto e dal centro di Istrana;
- Distanza dalla Strada Provinciale n. 68.

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica zona agricola, che permette, sia pure con molti vincoli, la possibilità di edificazione ad imprenditori agricoltori, per questo motivo si ritiene di attribuire il valore medio dei terreni agricoli riscontrato nelle indagini di

mercato. Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 16/02/2015 dell'intero appezzamento.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Valore terreno = €/Ha 60.000,00 x 1,1885 Ha = € 71.310,00.

### 3.11.4. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO				
VALORE DI MERCATO DEI TERRENI NEL FOGLIO 21	mq	10976	€ 6,00	€ 65.858,00
DETRAZIONE PER LA NECESSITA' DI DIVISIONE				€ 4.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL TERRENO</b>				<b>€ 61.858,00</b>
VALORE DI MERCATO DEI TERRENI NEL FOGLIO 23	mq	191	€ -	€ -
<b>VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI</b>				<b>€ 61.858,00</b>

### CONCLUSIONI

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **€\_61.858,00** Diconsi Euro sessantunomilaottocentocinquantaotto/00.

**Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia un valore di mercato alla data del 16/02/2015 arrotondato di € 61.000,00 (in lettere Euro sessantunomila/00).**

### **3.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA**

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

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Acquisto di un terreno dove un mappale è in comproprietà con terzi, che pertanto necessita di una successiva divisione o dell'acquisto della porzione residua.
- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta.

**Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta:  
uguale a € 55.000,00 (in lettere Euro cinquantacinquemila/00).**



## 4.0. RIEPILOGO

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

### LOTTO 1°

**Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un alloggio unifamiliare a piani sfalsati con autorimessa di pertinenza dell'abitazione oltre all'area residenziale ad uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1680 costituita dal giardino.**

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

Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 4, Mappale N° 565:

Sub 4, Via Badoere P: S1-T-1, in corso di definizione

Sub 5, Via Badoere piano: S1, Categoria C/6, Classe 1, m<sup>2</sup> 26,00, R.C. Euro 57,74.

Una parte del terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Istrana,

Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 24:

Mappale N° 568 Qualità Seminativo Arborato Classe 1<sup>a</sup> mq 520 RD € 5,37 RA € 3,22

Mappale N° 956 Qualità Seminativo Arborato Classe 1<sup>a</sup> mq 17 RD € 0,18 RA € 0,11

**È uguale a € 147.000,00 (in lettere Euro centoquarantasettemila/00).**

**LOTTO 2°**

**Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un'un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'interrato con adiacenti al piano terra un ampio garage, un magazzino residenziale e un magazzino artigianale, oltre all'area ad uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1159.**

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

Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 25:

Sub 2, Via Monte Nero P: S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Vani 12,5, R.C. Euro 871,52.

Sub 3, Via Monte Nero piano: T, Categoria C/6, Classe 3, m<sup>2</sup> 33,00, R.C. Euro 102,26.

Sub 4, Via Monte Nero piano: T, Area Urbana di m<sup>2</sup> 863.

Sub 5, Via Monte Nero piano: T, Categoria C/2, Classe 3, m<sup>2</sup> 88,00, R.C. Euro 177,25.

**È' uguale a € 98.000,00 (in lettere Euro novantaottomila/00).**

**LOTTO 3°**

**il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da terreno agricolo di m<sup>2</sup> 10.976 e un'area di m<sup>2</sup> 191 occupata dalla sede stradale di Via Generale Cantore :**

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

Per l'intero:

Fg. N° 21 Mapp. N° 150 Qualità Seminativo Classe 4<sup>a</sup> mq 2720 RD € 16,15, RA € 11,94

Fg. N° 21 Mapp. N° 28 Qualità Sem. Arbor. Classe 4<sup>a</sup> mq 6439 RD € 38,24, RA € 28,27

Fg. N° 23 Mapp. N° 638 Qualità Sem. Arbor. Classe 2<sup>a</sup> mq 190 RD € 1,77, RA € 1,08

Fg. N° 23 Mapp. N° 644 Qualità Area Rurale Classe - mq 1 RD € -, RA € -

Per la quota di due terzi:

Fg. N° 21 Mapp. N° 27 Qualità Seminativo Classe 4<sup>a</sup> mq 2726 RD € 16,19, RA € 11,97

**È' uguale a € 55.000,00 (in lettere Euro cinquantacinquemila/00).**

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

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

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

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



## 5.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

### TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N° 266/2014 [REDACTED]

[REDACTED] e dei [REDACTED]

### LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

**DIRITTO VENDUTO:** PROPRIETÀ per l'intero.

**UBICAZIONE:** Istrana (TV) frazione Ospedaletto, Via Badoere n° 19.

**TIPOLOGIA:** abitazione singola a piani sfalsati che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al seminterrato con annesso al piano terra un garage, con area a uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1680.

**COMPOSIZIONE:** L'immobile in oggetto è un alloggio unifamiliare con autorimessa di pertinenza dell'abitazione oltre all'area ad uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1680 costituita dal giardino.

Il fabbricato è distribuito su due piani tutti fuori terra oltre all'interrato, con la zona notte sovrelevata di sette gradini rispetto alla zona giorno. Ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa m<sup>2</sup> 137,94 al piano abitativo (rialzato e primo) oltre a m<sup>2</sup> 31,71 di mansarda, m<sup>2</sup> 126,96 al piano terra e seminterrato.

Al piano rialzato vi sono i seguenti vani: cucina con SIN (superficie interna netta cioè "superficie calpestabile"), di m<sup>2</sup> 22,80, pranzo di m<sup>2</sup> 12,00, salotto di m<sup>2</sup> 16,60, ingresso di m<sup>2</sup> 8,89, portico di m<sup>2</sup> 26,08 e poggiolo di m<sup>2</sup> 3,80.

Al piano primo vi sono i seguenti vani: un corridoio di m<sup>2</sup> 5,46, un bagno di m<sup>2</sup> 6,77, due camere una di m<sup>2</sup> 14,00 e quella matrimoniale di m<sup>2</sup> 18,00 ed un ripostiglio di m<sup>2</sup> 8,64.

Al piano mansardato c'è uno studiolo di m<sup>2</sup> 18,28 con un terrazzo di m<sup>2</sup> 22,98.

Al piano terra vi sono i seguenti vani: garage di m<sup>2</sup> 21,42, lavanderia di m<sup>2</sup> 11,48, W.C. di m<sup>2</sup> 5,85, locale caldaia di m<sup>2</sup> 3,56, vano scala di m<sup>2</sup> 4,51, al piano seminterrato c'è una taverna di m<sup>2</sup> 28,96 ed un ripostiglio sotto il portico di m<sup>2</sup> 22,26.

**ACCESSI DA:** diretto dalla strada Via Badoere.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

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

Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 4, Mappale N° 565:

Sub 4, Via Badoere P: S1-T-1, in corso di definizione

Sub 5, Via Badoere piano: S1, Categoria C/6, Classe 1, m<sup>2</sup> 26,00, R.C. Euro 57,74.

Una parte del terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati),

Comune di Istrana, Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 24:

Mappale N° 568 Qualità Seminativo Arborato Classe 1<sup>a</sup> mq 520 RD € 5,37 RA € 3,22

Mappale N° 956 Qualità Seminativo Arborato Classe 1<sup>a</sup> mq 17 RD € 0,18 RA € 0,11

**CONFINI:** Confina da Est e poi in senso orario con: Via Badoere (Mn 953), i Mn 955-564-1059-890-677-278-957.

**VALORE DI STIMA:** € 159.000,00 (in lettere Euro centocinquantanovemila/00).

**PREZZO A BASE ASTA:** € 147.000,00 (in lettere Euro centoquarantasettemila/00).

**ABUSI:** Dall'esame della documentazione si sono accertate le seguenti difformità:

Varie difformità prospettiche ed alle sistemazioni interne nel fabbricato.

Sotto il porticato è stato ricavato un vano con una superficie interna netta di m<sup>2</sup> 22,26,

alto cm 185 ad uso cantina dal quale si può accedere in modo molto disagiato al volume di aerazione sottostante alla zona giorno.

La zona giorno allo stato attuale, ancora grezzo, è alta cm 270, pertanto la posa della pavimentazione la porterà ad un'altezza inferiore a quella minima consentita dalla legge.

Il piano terra ha un'altezza di cm 210, inferiore di cm 10 della misura autorizzata.

Al piano primo c'è una difformità dovuta a un errore del tecnico nella stesura del progetto, in quanto non ha considerato l'ingombro della scala che dalla zona giorno va alla zona notte; inoltre è stata eseguita una porta che dalla scala conduce direttamente alla terrazza, questa è stata allungata con un aumento della superficie della stessa di m<sup>2</sup> 3,78.

La recinzione lungo il lato stradale è stata realizzata in difformità a quanto autorizzato in calcestruzzo con un'altezza di circa centimetri 110, ma conforme ai regolamenti comunali.

L'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia, per le modifiche prospettiche ed alle pareti interne. La sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria delle difformità ammonta ad euro 516,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia, per le modifiche alla recinzione. La sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria delle difformità ammonta ad euro 516,00.

La cantina ricavata sotto il portico e l'ampliamento della terrazza sono sanzionate ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per una somma presunta di € 12.472,89.

L'aggiudicatario dovrà richiedere al settore igiene la deroga per le minori altezze, qualora sia negata, dovrà effettuare dei lavori di demolizione del pavimento e del sottofondo per adeguare le altezze ai minimi di legge.

L'aggiudicatario dopo aver provveduto alla sanatoria delle difformità sopradescritte e dopo aver ultimato i lavori mancanti, dovrà richiedere il certificato di agibilità con tutta la documentazione prescritta e l'autorizzazione allo scarico.

Alle sanzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, gli oneri ed il costo di costruzione, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria compresi gli elaborati grafici e la richiesta di agibilità.

L'importo complessivo ammonta approssimativamente a euro 24.000,00.

**VARIAZIONE CATASTALE:** Necessita di variazione catastale a fine lavori.

## **LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ**

**DIRITTO VENDUTO:** PROPRIETÀ per l'intero.

**UBICAZIONE:** Istrana (TV) frazione Ospedaletto, Via Monte Nero, n° 17.

**TIPOLOGIA:** Trattasi di un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'interrato, con adiacenti al piano terra un ampio garage, un magazzino residenziale e un magazzino artigianale, oltre all'area ad uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1159 costituita dal giardino, dalle corsie di accesso ai vari fabbricati e dall'area di manovra.

**COMPOSIZIONE:** L'immobile in oggetto ha accesso diretto da Via Monte Nero, è costituito da un alloggio unifamiliare con magazzino ed autorimessa di pertinenza dell'abitazione e di un magazzino artigianale oltre all'area ad uso esclusivo della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1159 costituita dal giardino.



Il fabbricato residenziale è distribuito su due piani tutti fuori terra oltre all'interrato, ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa m<sup>2</sup> 223,28 abitativa, oltre alla cantina di m<sup>2</sup> 33,61 al piano interrato, alle pertinenze al piano terra di complessivi m<sup>2</sup> 83,89 ed un ex fienile di m<sup>2</sup> 29,47 al piano primo.

È un'abitazione costruita nel dopoguerra e ristrutturata negli anni 70.

Il magazzino artigianale è in un unico piano fuori terra, ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa m<sup>2</sup> 159,60.

Al piano terra vi sono i seguenti vani: cucina con SIN (superficie interna netta cioè "superficie calpestabile"), di m<sup>2</sup> 26,00, cucinino di m<sup>2</sup> 7,50, ripostiglio di m<sup>2</sup> 2,24, corridoio di m<sup>2</sup> 6,66, ingresso di m<sup>2</sup> 3,16, camera di m<sup>2</sup> 15,60, ufficio di m<sup>2</sup> 20,72, anti di m<sup>2</sup> 2,53 e bagno di m<sup>2</sup> 5,13. Al piano ammezzato c'è una lavanderia di m<sup>2</sup> 7,20.

Al piano primo vi sono i seguenti vani: un corridoio di m<sup>2</sup> 15,11, un bagno di m<sup>2</sup> 7,21, anti di m<sup>2</sup> 2,76, tre camere una di m<sup>2</sup> 16,00, una di m<sup>2</sup> 15,98 e quella matrimoniale di m<sup>2</sup> 16,63 ed un poggio di m<sup>2</sup> 2,48. Al piano interrato c'è un corridoio di m<sup>2</sup> 7,12, e due cantine una di m<sup>2</sup> 8,12 e l'altra di m<sup>2</sup> 6,39.

Al piano terra ci sono delle pertinenze: una centrale termica di m<sup>2</sup> 9,37, un garage di m<sup>2</sup> 27,04 e un magazzino di m<sup>2</sup> 36,03, al piano primo l'ex fienile di m<sup>2</sup> 27,20.

**ACCESSI DA:** diretto dalla strada Monte Nero.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

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

Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio di Mappa N° 5, Mappale N° 25:

Sub 2, Via Monte Nero P: S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Vani 12,5, R.C. Euro 871,52.

Sub 3, Via Monte Nero piano: T, Categoria C/6, Classe 3, m<sup>2</sup> 33,00, R.C. Euro 102,26.

Sub 4, Via Monte Nero piano: T, Area Urbana di m<sup>2</sup> 863.

Sub 5, Via Monte Nero piano: T, Categoria C/2, Classe 3, m<sup>2</sup> 88,00, R.C. Euro 177,25

**CONFINI:** Confina da Est e poi in senso orario con i Mn 28-824-14-15-22-21.

**VALORE DI STIMA:** € 128.000,00 (in lettere Euro centoventottomila/00).

**PREZZO A BASE ASTA:** € 98.000,00 (in lettere Euro novantaottomila/00).

**ABUSI:** Dall'esame della documentazione si sono accertate le seguenti difformità:

Difformità prospettiche, alle sistemazioni interne, l'altezza interna attuale nella lavanderia di m. 2,54 è inferiore dopo la controsoffittatura a quella condonata, la dimensione della lunghezza dello stesso locale è maggiore di quella reale nella domanda di condono; il piano primo ha un'altezza di m 2,84 leggermente inferiore a quanto indicato nei disegni.

Nel rifacimento della copertura nel garage il tetto è stato sopraelevato di circa cm 40.

Il tetto del magazzino residenziale è più alto di cm 15 di quanto condonato, inoltre all'interno è stato ricavato un ripostiglio.

Il tetto del magazzino artigianale è più alto di circa cm 40, il fabbricato è stato posizionato in corrispondenza della recinzione ad ovest, la cui difformità planimetrica è causata dalla differenza fra confini reali e catastali, non sono state realizzate le finestre nel lato ovest.

L'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia, per le modifiche prospettiche, alle sistemazioni interne, all'altezza interna nella lavanderia, alla dimensione della lunghezza della lavanderia, all'altezza del piano primo; la sanzione amministrativa per le difformità sopracitate ammonta ad euro 516,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia, per le modifiche prospettiche al magazzino artigianale; la sanzione amministrativa per le difformità sopracitate ammonta ad euro 516,00.

La sopraelevazione del tetto nel garage, nel magazzino residenziale e nel magazzino artigianale è sanzionata ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per una somma presunta di € 10.129,03; salvo che l'amministrazione non ritenga opportuno richiedere la rimessa in pristino o che i confinanti non firmino l'autorizzazione alla sopraelevazione.

L'aggiudicatario dopo aver provveduto alla sanatoria delle difformità sopradescritte, dovrà richiedere un nuovo certificato di agibilità con tutta la documentazione prescritta compresa l'autorizzazione allo scarico.

Alle sanzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, gli oneri ed il costo di costruzione, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria compresa la stesura degli elaborati grafici e la richiesta di agibilità.

Inoltre sono valutati gli oneri per la rimessa in pristino di quanto non sanabile.

L'importo complessivo ammonta approssimativamente a euro 22.000,00.

**VARIAZIONE CATASTALE:** Necessita di variazione catastale con un costo complessivo che si presume di € 2.500,00.

### **LOTTO 3° SCHEDA PER PUBBLICITÀ**

**DIRITTO VENDUTO:** Proprietà per l'intero su quattro mappali e proprietà per 2/3 sul mappale 27.

**UBICAZIONE:** Istrana (TV), frazione Ospedaletto uno in Via Degli Alpini e l'altro in Via Generale Cantore.

**TIPOLOGIA:** terreno agricolo di m<sup>2</sup> 10.976 e sede stradale di m<sup>2</sup> 191.

**COMPOSIZIONE:** Il primo fondo ha una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 11.885, di questa superficie m<sup>2</sup> 909 del mappale 27 non sono compresi nella procedura,

pertanto la superficie oggetto di vendita è di m<sup>2</sup> 10.976, è posto ad una quota di circa 34,50 m s.l.m. Il secondo fondo ha una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 191 ed è posto ad una quota di circa 29,00 m s.l.m. è la sede stradale di Via Generale Cantore.

**ACCESSI DA:** il primo da una da una capezzagna non asfaltata, che immette nella Via Degli Alpini, il secondo è sede stradale.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I terreni sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Istrana, Catasto dei Terreni:

Per l'intero:

Fg. N° 21 Mapp. N° 150 Qualità Seminativo Classe 4<sup>a</sup> mq 2720 RD € 16,15, RA € 11,94

Fg. N° 21 Mapp. N° 28 Qualità Sem. Arbor. Classe 4<sup>a</sup> mq 6439 RD € 38,24, RA € 28,27

Fg. N° 23 Mapp. N° 638 Qualità Sem. Arbor. Classe 2<sup>a</sup> mq 190 RD € 1,77, RA € 1,08

Fg. N° 23 Mapp. N° 644 Qualità Area Rurale Classe - mq 1 RD € -, RA € -

Per la quota di due terzi:

Fg. N° 21 Mapp. N° 27 Qualità Seminativo Classe 4<sup>a</sup> mq 2726 RD € 16,19, RA € 11,97

**CONFINI:** il primo appezzamento confina da Nord e poi in senso orario con: strada comunale, Mn 29, fra il mappale 28 e 29 c'è il sedime di Via Degli Alpini, Strada Demaniale e Mn 173. Il secondo terreno confina da Est e poi in senso orario con: strada comunale, Mn 301-300-640-246.

**VALORE DI STIMA:** € 61.000,00 (in lettere Euro sessantunomila/00).

**PREZZO A BASE ASTA:** € 55.000,00 (in lettere Euro cinquantacinquemila/00).

**ABUSI:** Dall'esame della documentazione non si sono rilevate difformità.

**VARIAZIONE CATASTALE:** Non necessita di variazione catastale.



## **6.0. ALLEGATI**

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 07, dal n° 18 al n° 24 del lotto secondo, dal n° 39 al n° 42 del lotto terzo.

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

### **LOTTO N° 01**

#### **6.1.1. LOCATION MAP**

1. Vista Satellitare con Stradario.

#### **6.1.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2. Documentazione Fotografica N° 06 Foto e N° 59 Foto su CD.

#### **6.1.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni.
6. Planimetria catastale.

#### **6.1.4. ELABORATI GRAFICI**

7. Rilievo dell'immobile con indicati gli abusi.

#### **6.1.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

8. Richiesta C.D.U.

9. Certificato di Destinazione Urbanistica
10. P.R.G. con legenda in scala 1/2000.
11. Estratto delle N.T.A.
12. Richiesta di accesso agli atti comunali.
13. Autorizzazione edilizia n° 176/74 ed Elaborati Grafici.
14. Autorizzazione edilizia n° 6/77 ed Elaborati Grafici.
15. Collaudo Statico.

#### **6.1.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

16. Nota Atto di acquisto della proprietà (Atto di donazione in data 7 febbraio 1975 n° 42.647 di Repertorio, n° 14.245 di raccolta del notaio dr. Gustavo Franco di Treviso (Tv), registrato a Treviso il 27/02/1975, al n° 867, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 marzo 1975 al numero 3321 del registro generale ed al numero 2879 del registro particolare).
17. Nota Atto di acquisto della proprietà (Atto di compravendita in data 15 febbraio 1975 n° 33.174 di Repertorio del notaio dr. Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (Tv), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 marzo 1975 al numero 3742 del registro generale ed al numero 3260 del registro particolare).

## **LOTTO N° 02**

### **6.2.1. LOCATION MAP**

---

18. Vista Satellitare con Stradario.

### **6.2.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

19. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 49 su CD.

### **6.2.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

20. Visura Catastale.

21. Estratto di Mappa in scala 1/2000.

22. Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni.

23. Planimetrie catastali.

### **6.2.4. ELABORATI GRAFICI**

24. Rilievo dell'immobile con indicati gli abusi.

### **6.2.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

25. Richiesta C.D.U.

26. Certificato di Destinazione Urbanistica

27. P.R.G. con legenda in scala 1/2000.

28. Estratto delle N.T.A.

29. Richiesta di accesso agli atti comunali.

30. Concessione in sanatoria n° 260 ed Elaborati Grafici.

31. Concessione edilizia n° 52/1987, inizio lavori ed Elaborati Grafici.

32. Concessione edilizia n° 31 ed Elaborati Grafici.



- 33. Certificato Regolare Esecuzione.
- 34. Collaudo Statico.

---

- 35. Agibilità in data 23 novembre 1990.
- 36. Concessione edilizia n° 101 ed Elaborati Grafici.

#### **6.2.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

- 37. Nota ed Atto di acquisto della proprietà (Atto di compravendita in data 20 luglio 1988 n° 26.336 di Repertorio, n° 12.603 di raccolta del notaio dr. Francesco Giopato di Treviso (Tv), registrato a Treviso il 1 agosto 1988, al n° 856 modello 71/M atti privati, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 agosto 1988 al numero 22.632 del registro generale ed al numero 17.511 del registro particolare).
- 38. Nota ed Atto di convenzione edilizia (Atto di convenzione in data 07 giugno 1995 n° 46.185 di Repertorio del notaio dr. Francesco Giopato di Treviso (Tv), registrato a Treviso il 13 giugno 1995, al n° 2071 modello 71/M atti privati, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03 luglio 1995 al numero 17.472 del registro generale ed al numero 12.895 del registro particolare).

## **LOTTO N° 03**

### **6.3.1. LOCATION MAP**

39. Vista Satellitare con Stradario.

### **6.3.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

40. Documentazione Fotografica N° 4 Foto e N° 14 su CD.

### **6.3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

41. Visura Catastale.  
42. Estratti di Mappa in scala 1/2000.

### **6.3.4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

43. Richiesta C.D.U.  
44. Certificato di Destinazione Urbanistica  
45. P.R.G. con legenda in scala 1/2000.  
46. Estratto delle N.T.A.

### **6.3.5. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

47. Nota ed Atto di acquisto della proprietà (Atto di donazione stipulato il giorno 14 dicembre 1982 repertorio n° 25.251 del notaio Dott. Enrico Fumo, registrato a Treviso il 3 gennaio 1983 al n° 36 Mod. 71/M atti privati, trascritto in data 7 gennaio 1983 al n° 559 del registro generale ed al n° 470 del registro particolare).
48. Nota di acquisto della proprietà (Atto successione di Beghin Ester in data 29/07/1985, registrata a Treviso con denuncia n° 25 volume 630, trascritta in data 13 novembre 1987

al n° 27660 del registro generale ed al n° 21022 del registro particolare).

49. Nota ed Atto di acquisto della proprietà (Atto di compravendita stipulato il giorno 25 novembre 1991 repertorio n° 36.315 del notaio Dott. Francesco Giopato, registrato a Treviso il 27 novembre 1991 al n° 1417 Mod. 71/M atti privati, trascritto in data 4 dicembre 1991 al n° 32327 del registro generale ed al n° 24128 del registro particolare).
50. Nota di acquisto della proprietà (Atto di donazione stipulato il giorno 14 dicembre 1982 repertorio n° 25.250 del notaio Dott. Enrico Fumo, registrato a Treviso il 3 gennaio 1983 al n° 35 Mod. 71/M atti pubblici, trascritto in data 7 gennaio 1983 al n° 558 del registro generale ed al n° 469 del registro particolare).

## **DOCUMENTAZIONE COMUNE AI VARI LOTTI**

### **6.4.1. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

51. Visure ipotecarie per nominativo Beghin Ercole ed ampliata.
52. Visura ipotecaria per nominativo Beghin Luciano.
53. Visura ipotecaria per codice fiscale per la società.
54. Trascrizione e Nota Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso (trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso –Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/01/15 ai nn. 352/242).

## **7.0. ALLEGATI SEPARATI.**

- a) Un CD-ROM contenente:
- in formato Word: la perizia;
  - in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.
- b) Certificato di destinazione urbanistica degli immobili in comune di Istrana.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 130 pagine, di n° 54 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottor Michele Stiz in data 04/03/2015, insieme agli allegati in formato elettronico e duplice copia in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, li 03 Marzo 2015

Il Perito Stimatore  
Geom. AUGUSTO ZILIO