

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 467/2012

Promossa da

*Contro: ESECUTATO 1
ESECUTATO 2*

Giudice dell'Esecuzione:

Dottoressa FRANCESCA VORTALI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Studio di Ingegneria Dott. Ing. DANIELE PIZZAIA

VIA SUOR D'ASSISI N° 3 ONIGO DI PEDEROBBA

studio-pizzaia@virgilio.it

tel. 348/4049718-0423/64498

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	7
B.2. Fonti d'informazione	9
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	10
1.0.0. LOTTO N° 01	11
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	11
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	11
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	12
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.	13
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	13
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	14
1.6.1. TRASCRIZIONI:	14
1.6.2. ISCRIZIONI:	15
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	15
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	16
1.7.1. DIMENSIONI.....	16
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE	17
1.7.3. IMPIANTI	18
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	19

1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE	19
1.7.6. AREA	20
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	20
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI.....	20
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA	21
1.9.1. DOCUMENTAZIONE.....	21
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE	22
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	22
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE	27
1.11.0. DIVISIBILITÀ	28
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	28
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	28
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE.....	29
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA.....	51
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	52
2.0. RIEPILOGO	54
3.0. ELENCO ALLEGATI.....	55
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	57

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 467/2012

UDIENZA del 08/03/2017

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2

Con l'intervento di:

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI Dottoressa FRANCESCA VORTALI

Il sottoscritto ingegnere Daniele Pizzaia, con studio in Onigo di Pederobba Via Suor d'Assisi n.3, in data 27 luglio 2016 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione su descritta.

Il provvedimento è stato notificato allo stesso in data 29 agosto 2016.

Ha prestato il giuramento di rito in data 30 settembre 2016.

Nella circostanza, mi è stato dato incarico di accertare e di riferire con relazione scritta, a quanto contenuto nel quesito allegato al verbale di giuramento.

L'Udienza è fissata il giorno 8 marzo 2017 alle ore 10,00.

Al sottoscritto è richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 6 febbraio 2017.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 4 ottobre 2016 ho eseguito accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Il giorno 11 ottobre 2016 ho richiesto al notaio Dott. Andrea Marchio copia dell'atto di provenienza inviandomi lo stesso giorno.

Il giorno 14 ottobre 2016 ho richiesto:

- al comune di Montebelluna la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza e ottenevo risposta in data 18 novembre 2016;
- all'Agenzia delle Entrate ufficio di Montebelluna la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, il documento è stato rilasciato il giorno 31 ottobre 2016;
- l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale di Montebelluna per verificare gli atti autorizzativi e gli elaborati grafici allegati. Il primo accesso è avvenuto il giorno 18 novembre 2016.

Il giorno 28 novembre 2016 ho fissato con l'Istituto Vendite Giudiziarie la data dell'inizio delle operazioni di sopralluogo per il giorno venerdì 2 dicembre nell'immobile di proprietà delle persone esecutate sito a Montebelluna (Tv) in Via Pisani n° 2. Il giorno venerdì 2 dicembre al sopralluogo erano presenti il sig. Stefano Pellizzato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso e l'esecutato 1. Dopo aver letto il quesito postomi dal G. E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ho iniziato il sopralluogo, accertando le caratteristiche qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione.

In seguito mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica e per assumere informazioni.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Montebelluna sulla destinazione urbanistica dell'immobile, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità dell'edificio.

Per terminare, in data 13 dicembre 2016 ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta circostanziata al quesito posto dal G. E..

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

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

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

Il quesito postomi si riferisce al "**determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...**" come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante "Misure urgenti in materia

fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria".

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

- 1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.
- 2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

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

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

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

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

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima

degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

B.2. Fonti d'informazione

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

Fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
 - *I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).*
 - *Il codice di condotta.*
 - *IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato.*
 - *IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato.*
 - *IVS 3 Rapporto di Valutazione.*

- TECNOBORSA (2011): *Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^a Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- ABI (2011): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.
- SILVIO REZZONICO (2000): *I reati edilizi*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato i beni oggetto del compendio e acquisito una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che il bene oggetto di valutazione è una casa singola disposta su due piani fuori terra con locali abitabili al piano rialzato e primo, cantina, garage ed accessori al piano terra ed area ad uso esclusivo, il sottoscritto predispone la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

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

Tutto ciò premesso, mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi dall'III.mo Giudice dottoressa Francesca VORTALI.

1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel comune di Montebelluna (TV) frazione Biadene, in Via Pisani n° 2.

Trattasi di una casa singola distribuita su due piani fuori terra con locali abitabili al piano rialzato e primo, cantina, garage ed accessori al piano terra ed area ad uso esclusivo situata in zona pianeggiante (allegato N° 01).

Il bene ha accesso diretto dalla strada comunale via Pisani che si collega ad ovest con via Galeazze che a sud si collega alla Strada Provinciale n° 2 Via Feltrina Centro (allegato N° 02).

La località è a ridosso ai servizi primari della frazione e ai principali trasporti.

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Montebelluna, Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 876:

Sub. 1 - via Galeazze, p. T-1, categoria A/7, classe 1[^], vani 7,5 - R.C.E. 517,49;

Sub. 2 - via Galeazze, p. T, categoria C/6, classe 5[^], m² 28 - R.C.E. 121,47.

Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 8, Mappale N° 876 ente urbano di m² 522.

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

La descrizione catastale attuale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 23 maggio 2012 Rep. n. 664 del Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Montebelluna, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 giugno 2012 Registro Generale n° 18.680 e Registro Particolare n° 13.781, a causa della variazione catastale dove il mappale 542 è stato sostituito con il mappale 876 per allineamento mappe effettuato in data 14 ottobre 2010 con protocollo numero TV0278679 innati 11 ottobre 2010 (n° 42536.1/2010).

Il bene oggetto di pignoramento è comunque ben individuato.

Nella relazione notarile che mi è stata consegnata al momento del giuramento la variazione dell'identificativo del mappale è indicata correttamente.

Variazioni catastali: Si è rilevato che le planimetrie dell'immobile, allegati n° 05 e 06, richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Montebelluna, Catasto dei Fabbricati contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi nei subalterni n° 1 e 2 per modifiche dei divisori interni e conseguente aumento della superficie del garage.

È necessario per l'aggiudicatario, presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 1.500,00.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero lotto confina da Nord-Est e poi in senso antiorario con via Pisani, via Galeazze, mappale 964 e mappale 884 (allegato N° 04).

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

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

L'immobile è gravato dalla costituzione di fondo patrimoniale redatto con atto del notaio dottor Andrea Marchio in data 6 novembre 2009, repertorio numero 38.173 registrato a Montebelluna il 9 novembre 2009 al numero 7678 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10 novembre 2009 Registro Generale n° 41765 e Registro Particolare n° 25298 (allegato N° 25).

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

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

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Catastralmente intestata a:

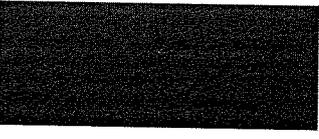
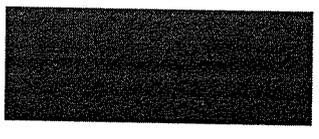
- ESECUTATO 1 Proprietario per 1/2.
- ESECUTATO 2 Proprietario per 1/2.

Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 31 gennaio 2008 Repertorio n° 33.946 e Raccolta n. 16.663 del notaio Dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna il 4 febbraio 2008, al n° 1003, serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 febbraio 2008, Registro Generale n° 4334 e Registro Particolare n° 2851 (allegato n° 23).

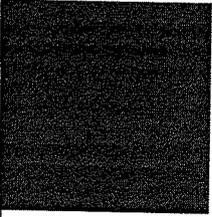
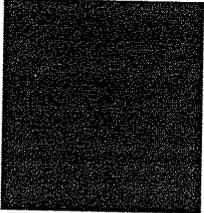
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo successivo all'acquisto (allegati n° 21-22), non ci sono procedimenti giudiziari in corso trascritti gravanti sugli immobili in oggetto di esecuzione ad esclusione delle seguenti formalità pregiudizievoli, che colpiscono l'intera proprietà (allegati dal n° 24 al n° 29).

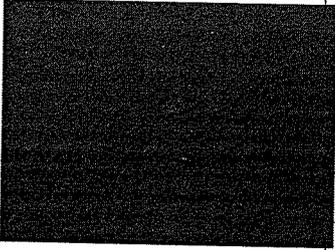
1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
19/06/2012	18.680	13.781	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 23/05/2012, n° 664 di Rep. del Tribunale di TREVISO Sezione di Montebelluna		SEZ. B FG. 2 MN 542 SUB 1-2		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					FG. 8 MN 876		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
02/10/2014	26.260	19.348	DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in data 13/09/2014, n° 10279 di Rep. del Tribunale di TREVISO		SEZ. B FG. 2 MN 542 SUB 1-2		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					FG. 8 MN 876		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
29/10/2014	29.038	21.420	DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in data 08/10/2014, n° 10370 di Rep. del Tribunale di TREVISO		SEZ. B FG. 2 MN 542 SUB 1-2		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					FG. 8 MN 876		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
05/02/08	4335	964	Ipoteca volontaria atto del 31/01/2008 Rep. n. 33.947 del Dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna (Tv)		Euro 240.000,00	Euro 120.000,00	SEZ. B FG. 2 MN 542 SUB 1-2		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
							FG. 8 MN 876		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
23/12/09	47892	11035	Ipoteca Giudiziale Atto Giudiziaro del 18/12/2009 Rep. n. 14743 del Tribunale di Padova (PD)		Euro 240.000,00	Euro 120.000,00	SEZ. B FG. 2 MN 542 SUB 1-2		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
							FG. 8 MN 876		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	A FAVORE	Diritto	Quota	CONTRO
10/11/2009	41.765	25.298	Atto NOTARILE COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE in data 6 novembre 2009, Rep. n° 38.173 del Dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna (Tv)		SEZ. B FG. 2 MN 542 SUB 1-2		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
					FG. 8 MN 876		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2
28/10/2014	28.907	3.203	Atto Giudiziaro del 02/10/2014 Rep. n. 19348 dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso	 	PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_2

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione ha accesso diretto da Via Pisani, è costituita da una casa unifamiliare, è distribuita su due piani fuori terra.

L'accesso all'alloggio è posto sul lato Nord-Est ed è indipendente.

Al piano terra ci sono i locali accessori garage, lavanderia, wc e centrale termica, ai piani superiori ci sono i vani abitabili, come indicato nelle allegate planimetrie catastali e nel rilievo (allegati n° 07-08). La distribuzione tra i vari piani dell'abitazione avviene tramite scala interna in cemento che si sviluppa dal piano terra al piano primo.

L'edificio ha pianta regolare con una superficie coperta d'involuppo di circa m 10,46 x 12,90.

L'area esterna di pertinenza esclusiva della superficie catastale di m² 522 è adibita a scoperto pavimentato con ghiaio nei percorsi pedonali ed area verde nella parte residua.

Le persone disabili hanno la possibilità di accedere all'area.

È un'abitazione costruita nel 1967. Il fabbricato è utilizzabile anche se ha un grado di finitura appena sufficiente.

1.7.1. DIMENSIONI

Il fabbricato è distribuito su due piani tutti fuori terra ed un piano rialzato, il piano terra presenta un'altezza di m 2,24, il piano primo è alto m 2,84, mentre il piano rialzato ha il soffitto in pendenza con un'altezza minima di m 3,10 e massima di m 4,60.

Ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa m² 128,53 di locali abitabili, m² 70,95 di locali accessori, m² 6,25 di porticato e m² 1,80 di poggiatesta su un lotto di m² 522 catastali.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 185,80.

L'abitazione in oggetto è costituita dai seguenti vani al piano rialzato: cucina con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m² 11,36, soggiorno-pranzo di m² 27,33, un corridoio di m² 8,09. Al piano primo una camera di m² 13,92, una camera di m² 12,33, un'altra camera di m² 19,53, un bagno di m² 5,85 con relativo disimpegno di m² 6,38. Al piano terra c'è un garage con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m² 39,94, la centrale termica-lavanderia di m² 4,35, una lavanderia di m² 9,92 e un wc di m² 2,05.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

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

Solai: i solai sono in laterocemento.

Tetto: il tetto è in laterocemento, il manto di copertura è in tegole, le grondaie ed i pluviali installati sono in lamiera zincata verniciata rovinati in qualche punto.

Scale: le scale interne sono finite quella che dal piano terra conduce al piano rialzato con i pianerottoli ed i gradini in cemento liscio, quella che dal piano rialzato conduce al piano primo è rivestita in marmo.

Pavimenti: nel piano terra i pavimenti sono in cemento liscio ad esclusione del bagno dove sono in marmette di cemento. Al piano rialzato nella sala sono in lamparquette, nella cucina sono in marmette di cemento, nel corridoio sono in marmo. Al piano primo in due camere sono in lamparquette ed in una in moquette, nel bagno sono in marmette di cemento nero.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con lastra di marmo di esile spessore, collegano direttamente l'esterno con l'interno creando un notevole ponte termico incrementato anche dalla nicchia dei radiatori.

Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti interni nei bagni sono in ceramica, così pure nella cucina al piano rialzato.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con materiale che presenta segni di degrado in più punti.

Poggiolo: la pavimentazione è in marmette di cemento, le ringhiere sono in metallo verniciato, prive di colore in più punti e con la ruggine affiorante.

Controsoffitti: l'immobile è privo di controsoffitti.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo. Al piano rialzato e primo sono protetti esternamente con avvolgibili in PVC e controfinestre in alluminio anodizzato con vetro singolo. I serramenti del piano terra sono protetti da ringhiere metalliche. Le porte interne sono tutte in legno tinteggiato, lavorate con specchiatura, qualcuna anche rovinata, la porta della centrale termica è in metallo, mentre il portone del garage è in legno. La finestra del locale centrale termica è in metallo con vetro singolo protetta dalla griglia metallica.

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

Il piano terra risulta parzialmente adattabile all'accessibilità dell'eventuale handicappato, è necessario modificare il bagno ampliandolo nel vano adiacente, sostituendo la porta ed i sanitari con quanto previsto dalla normativa, mentre i piani rialzato e primo risultano inaccessibili per la presenza di una ripida scala.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti:

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Al piano rialzato e primo i corpi scaldanti sono termosifoni, la caldaia della ditta SIME modello B THERM della potenza di 33,70 kW funzionante a gas metano, 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. L'impianto idrosanitario è funzionante, è fornito di acqua dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 - 31044 MONTEBELLUNA (TV).

L'impianto elettrico non è dotato d'interruttore magnetotermico, non è provvisto di certificato di conformità, il collegamento al contatore è effettuato con dei morsetti esterni, rimane da verificare se l'impianto è totalmente inadeguato alla normativa odierna perché manomesso nel tempo, termina con interruttori della Bticino in plastica, probabilmente inseriti in scatole rotonde.

La fognatura esistente verosimilmente non è collegata alla fognatura consortile, dalle informazioni fornite dall'esecutato dovrebbe avvenire tramite raccolta in vasche perdenti, pertanto è da adeguare. Sono esistenti gli impianti telefonico e televisivo.

Bagni: Il bagno al piano terra ha i seguenti accessori: lavabo e water.

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

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'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 elevati, indice di qualità energetica molto basso.

1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE

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

Si fa presente che ci sono infiltrazioni d'acqua sul lato esterno delle pareti della cucina.

1.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 522 catastali, costituita dal giardino. L'area è totalmente recintata, la porzione nord e ovest verso le vie Pisani e Galeazze è realizzata con zoccolo in muratura e sovrastante rete metallica, la recinzione a confine con altre proprietà è costituita da rete metallica su zoccolo, con una siepe a ridosso. Porzione dell'area è pavimentata con ghiaio, la parte residua è a verde.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Montebelluna, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato approvato con Conferenza Servizi in data 09/05/2012.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale. Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Montebelluna ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 è il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 16 giugno 2015.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite, allegati n° 09-10-11, l'area è così classificata nello strumento urbanistico vigente:

Zone residenziali di completamento (B1.2-21) disciplinata principalmente dall'articolo 17 delle Norme Tecniche Operative.

La zona è sottoposta a Vincolo paesaggistico ambientale (D.lgs 22/01/2004 n° 42).

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

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 14 ottobre 2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata, degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 12, l'accesso ha avuto luogo il giorno 18 novembre i signori [REDACTED]

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

- 1) I signori [REDACTED] hanno presentato la richiesta di autorizzazione per costruzioni edilizie entro il perimetro in cui giurisdizione del regolamento comunale per l'edilizia e l'ornato, dopo aver acquisito il parere della commissione edilizia in data 6 giugno 1966 il sindaco del comune di Montebelluna in data 21 giugno 1966 ha rilasciato l'autorizzazione edilizia n° 206/66, con protocollo n° 8512 (allegato n° 13).
- 2) Il Sindaco del comune di Montebelluna in data 31 maggio 1967 ha rilasciato il certificato di abitabilità n° 206/66, con protocollo n° 5952 (allegato n° 14).
- 3) Il signor [REDACTED] in data 15 ottobre 1991 ha richiesto l'autorizzazione edilizia per la costruzione di una recinzione, dopo aver ottenuto i vari pareri, il sindaco del Comune di Montebelluna in data 6 aprile 1992 ha rilasciato l'autorizzazione n° 15.445 (allegato n° 15).
- 4) Il signor [REDACTED] in data 29 dicembre 1994 ha richiesto la concessione in sanatoria per la costruzione di un tratto di recinzione e apertura accessi, dopo aver ottenuto i pareri necessari il sindaco del Comune di Montebelluna in data 26 febbraio 1996 ha rilasciato la concessione in sanatoria n° 22.901 protocollo n° 22.901/94 pratica n° 116/92 (allegato n° 16).

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

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

- a) Il fabbricato ha le seguenti dimensioni lunghezza metri 12,90 e larghezza m 10,46, pertanto risulta più lungo di cm 50 e più largo di cm 16, questo ha generato un incremento della superficie coperta di m² 7,04, da m² 121,49 a m² 128,53.
- b) Il piano Terra del fabbricato è alto di metri 2,24, il piano primo è alto metri 2,84, mentre il piano rialzato a una altezza minima di metri 3,10 e massima di metri 4,60, con un incremento del volume urbanistico di m³ 68,80, da m³ 520,50 a m³ 589,30.
- c) La costruzione senza autorizzazione del poggiolo nella parete sud del fabbricato.
- d) Al piano terra ci sono delle difformità distributive e forometriche, il garage è stato spostato a nord nel fabbricato con conseguenti modifiche prospettiche, nella parte sud sono stati ricavati nei vani accessori con nuove aperture.
- e) Al piano rialzato e primo si notano qualche difformità distributiva interna e l'apertura di una porta finestra nella camera matrimoniale per accedere al poggiolo ed un numero maggiore di gradini perché è stato impostato ad una quota più alta.
- f) L'accesso pedonale è stato realizzato difforme da quanto autorizzato, perché il lato obliquo è più lungo ed il cancello è previsto in diagonale.
- g) All'angolo Sud Est dell'area esiste una costruzione precaria realizzata con lastre di onduline semitrasparenti delle seguenti dimensioni larghezza m 2,18, lunghezza m 3,15 ed altezza minima m 2,00 e massima m 2,20.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche,

sanzioni economiche o lavori di ripristino.

L'Amministrazione Comunale di Montebelluna, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti del proprietario per abusi edilizi. Non esiste la possibilità di sanatoria delle porzioni abusive da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6, perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68. L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Vista la normativa vigente in questo momento, piano casa e Piano degli Interventi, considerato che l'immobile ricade in zona residenziale di completamento soggetta a vicolo paesaggistico ambientale si deduce la seguente valutazione:

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

Dalle indagini effettuate l'intero immobile ricade attualmente in zona vincolata dove non sono ammessi ampliamenti né di volume né di superficie, pertanto non c'è la doppia conformità come prescritto dall'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

L'opera è stata realizzata in difformità dal permesso di costruire (licenza edilizia al momento della realizzazione) e la sua demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 06 giugno 2001 n° 380 è assoggettata al pagamento, a titolo di sanzione, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge

27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità, per un importo presunto di € 31.531,60 oltre spese tecniche.

CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.34 D.P.R. n° 380/01 PER LE OPERE ABUSIVE DI CARATTERE ABITATIVO				
A) Superficie convenzionale (art. 13 L. 392/78)				
Superficie abitazione al netto dei muri perimetrali e di quelli interni :				
abitazione oltre i mq. 70	mq.	9,87	x 1.00	9,87
abitazione tra i mq. 46 e mq. 70	mq.		x 1.10	0,00
abitazione inferiore a mq. 46	mq.		x 1.20	0,00
autorimessa singola (sup. netta)	mq.	15,79	x 50%	7,90
posto macchina comune	mq.	0,00	x 20%	0,00
balconi - terrazze - cantine accessori (sup. netta)	mq.	7,55	x 25%	-1,89
superficie scoperta in godimento esclusivo	mq.		x 15%	0,00
verde condominiale (quota millesimale)	mq.		x 10%	0,00
Totale superficie convenzionale	mq.			15,87
B) Costo base (art. 14 et 22 L. 392/78)				
per le opere abusivamente realizzate ai sensi dell' art. 34 D.P.R. n° 380/01				
ANNO 1966	LIRE	250000	€	129,11
Variazione degli indici nazionali				10,261
ANNO 2016			€	1.324,84
C) Coefficienti correttivi del costo base (art. 16 L. 392/78)				
1) Tipologia (art. 18 L. 392/78)				
A/1 abitazione signorile	(2.00)			0,00
A/2 abitazione civile	(1.25)			0,00
A/3 abitazione economica	(1.05)			0,00
A/4 abitazione popolare	(0.80)			0,00
A/5 abitazione ultra - popolare	(0.50)			0,00
A/6 abitazione rurale	(0.70)			0,00
A/7 abitazione in villini	X (1.40)			1,40
2) Classe demografica del Comune in cui si trova l'unità immobiliare (art. 17 L. 392/78)				
popolazione superiore a 10.000 abitanti	X (0.90)			0,90
3) Ubicazione (art. 18 L. 392/78)				
zona agricola	(0.85)			0,00
zona centro edificato	X (1.00)			1,00
zona centro storico	(1.10)			0,00

4) Livello di piano (art. 19 L. 392/78)			
seminterrato		(0.80)	0,00
terreno		(0.90)	0,00
dal 1° al 3° con o senza ascensore	X	(1.00)	1,00
dal 4° all'ultimo con ascensore		(1.00)	0,00
dal 4° all'ultimo senza ascensore		(0.95)	0,00
attico con ascensore		(1.20)	0,00
attico senza ascensore		(1.10)	0,00
5) Vetustà (art. 20 L. 392/78)			
dal 1° al 5° anno (*)	X	5	1,000
dal 6° al 20° anno (*) ogni anno 1 %	X	20	0,850
dal 21° al 50° anno (*) ogni anno 0.50%	X	50	0,700
		n° anni	
D) Costo unitario di produzione			
Costo base		€/mq	1324,84
Costo unitario di produzione (costo base x prodotto dei coeff. di correzione)		€/mq	993,23
E) Riepilogo e calcolo della sanzione			
superficie convenzionale (A)		mq.	15,87
costo unitario di produzione (D)		€/mq	993,23
valore locativo dell'unità imm.re (AxD)		€	15.765,80
Totale sanzione		€	31.531,60

Le difformità di cui ai punti d) e) f) probabilmente potranno essere sanate. L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1.000,00 per ogni abuso, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali e marche da bollo e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 3.600,00 oltre alle sanzioni.

Relativamente alla difformità di cui al punto g) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La costruzione del manufatto a ridosso dei confini non è mai ammessa senza autorizzazione del confinante. L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà demolire il fabbricato realizzato avendo cura di provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta a circa € 2.000,00. La superficie in oggetto non è considerata ai fini della valutazione.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTI a) b) c)	€ 31.531,60
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO d)	€ 1.000,00
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO e)	€ 1.000,00
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO f)	€ 1.000,00
DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO ABUSIVO	€ 2.000,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 3.600,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 1.500,00
ARROTONDAMENTO	€ 368,40
TOTALE	€ 42.000,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire la mansione che compete agli uffici deputati per legge circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Alle risultanze delle consultazioni svolte, gli uffici rimandano tale mansione all'esito dell'istruttoria

conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Al fine di avere comunque un quadro utile di massima per le finalità peritali, nel rispetto del mandato ricevuto pur con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e prudenziali specificatamente agli importi economici. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 14 ottobre 2016 richiedevo al comune di Montebelluna la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta eseguita dal 31 gennaio 2008, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 17).

La dichiarazione del comune di Montebelluna in data 18 novembre 2016 certificava che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo, mentre le comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, davano esito positivo (allegato n° 18).

- L'esecutato ha effettuato due comunicazioni in data 3 marzo 2010, con effetto dal 1 marzo 2010, ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L.18 maggio 1978 n. 191, riferite all'immobile sito in Montebelluna in Via Galeazze n° 2, registrate ai nn° 3105 e 306 del 6 aprile 2010 per una cessione in locazione dell'immobile.

Il sottoscritto in data 14 ottobre 2016 richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per esperire l'indagine richiesta dello stato locativo dell'unità ed ottenere certificazione dell'esistenza

o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 19). L'ispezione condotta dava esito positivo, richiedevo copia dei contratti, il documento è stato rilasciato il giorno 31 ottobre 2016, (allegato n° 20).

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato perché i conduttori sono deceduti, l'esecutato 1 asseriva che il contratto era stato risolto in data 31/03/2016 ed ho avuto conferma dall'Agenzia delle Entrate in data 09/01/2017 (allegato n° 20).

Il contratto di locazione era stato stipulato in data 25 febbraio 2010 e registrato a Montebelluna il 10 marzo 2010 al n° 1514. La durata prevista è di anni quattro con decorrenza dal 1 marzo 2010 e termine il 28 febbraio 2014, con rinnovo di ulteriori quattro anni, il canone era stato concordato in euro 6120,00 annui, da corrispondere in rate mensili anticipate di euro 510,00.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

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

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

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

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle

condizioni di mercato riferite al Comune di MONTEBELLUNA zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come casa singola sita in Via Pisani n. 2 – Biadene di Montebelluna (TV), VENETO, zona PERIFERICA FRAZIONI con destinazione Residenziale.

Casa singola con accesso autonomo dalle altre unità, usato in pessimo stato di manutenzione.

Descrizione catastale Sezione B Foglio di Mappa 2 Part. 876 sub 1-2

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiera

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola

area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

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

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

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	S1	128,53	1,00	128,53
Superficie balconi	SUB	1,80	0,20	0,36
Superficie cantine	SUC	26,95	0,50	13,48
Superficie portico	SPO	6,25	0,35	2,19
Superficie garage	SUG	44,00	0,50	22,00
Superficie esterna esclusivaSe		385,00	0,08	30,80
Totale Superficie (m²)		592,53		197,35

Consistenza per il Piano Rialzato e Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	128,53	S1	1,00	128,53
	1,80	SUB	0,20	0,36
	6,25	SPO	0,35	2,19
Totale per piano	136,58			131,08

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	26,95	SUC	0,50	13,48
	44,00	SUG	0,50	22,00
	385,00	Se	0,08	30,80
Totale per piano	455,95			66,28

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Caratteristiche 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	2	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	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade importanti	VIA	0	0=assenti 1=presenti
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Parcheggi privati	PPP	0	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti

Scuole superiori secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici p.ci)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra	DPT	RESIDENZA	
Destinazione prevalente piani sup.	DPP	RESIDENZA	
Stato di manutenzione prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 15.000,00 da 2 a 3 = 60.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1966	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,80	m
Vani totali	VAT	12	n.
Vani principali	VAN	5	n.
Vani accessori	LOC	7	n.
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.
Numero di stanze da letto singole	NLS	2,00	n.

Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.
Numero posti letto	NPL	4	n.
Numero di balconi	NBL	1	n
Numero di cantine	CAN	0	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	4	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	128,53	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	1,80	m ²	0,20
Superficie cantine	SUC	26,95	m ²	0,50
Superficie portico	SPO	6,25	m ²	0,35
Superficie garage autorimessa	SUG	44,00	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	385,0	m ²	0,08
Superficie commerciale	SUP	197,4	m ²	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	LIBERO	
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo

				1=occ.comodato d'uso
				2=occ.richiedente
				3=occ.proprietario
				4=locato
				5=libero
				6=occupato dal coniuge
				provvedimento Giudice
Tipo di contratto	TCT			(descrizione libera)
Canone annuo	CNN			€/anno
Deposito cauzionale	DPC			€
Data inizio contratto di locazione	DOL			data
Stato locativo al rogito	SLR	5		0=occ.senza titolo
				1=occ.comodato d'uso
				2=occ.richiedente
				3=occ.proprietario
				4=locato
				5=libero
				6=occupato dal coniuge
				provvedimento Giudice

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	28/12/2016	giorno/mese/anno	-0,040

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01- Casa Via PISANI, 2 - 31044 - MONTEBELLUNA (TV)

Denominazione

Classificazione Casa

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune MONTEBELLUNA Provincia TV

Località/Fraz./Zona BIADENE Posizione Periferica in frazione

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano Tipo categoria Usato

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile Dimensione unità Medio - grande

Tipologia edile

Edificio Villa o villetta

Indice SuperficiarioRapporto		Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	197,35/197,35	100,00
Superficie principale	S1/SUP	128,53/197,35	65,13
Superficie balconi	SUB/SUP	1,80/197,35	0,91
Superficie cantine	SUC/SUP	26,95/197,35	13,66
Superficie portico	SPO/SUP	6,25/197,35	3,17
Superficie garage	SUG/SUP	44,00/197,35	22,30
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	385,00/197,35	195,08

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recessione		
Filtering	Assente (fasce sociali miste)		

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,20
Superficie cantine	i(SUC)	0,50
Superficie portico	i(SPO)	0,35
Superficie box / garage autorimessa	i(SUG)	0,50
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,08
Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	
Saggio di rival. annuo	-	

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 Casa sito in MONTEBELLUNA (TV), BIADENE Via PISANI, 2, 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 28/12/2016.

COMPARABILI

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

Casa Via CORRER - MONTEBELLUNA (TV) – Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa a schiera
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	145,95 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	165,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	11/12/2014
Prezzo	103.500,00 €

Casa - Via MONTE CAINA - MONTEBELLUNA - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa Singola
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	158,18 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	323,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	12/11/2015
Prezzo	150.000,00 €

Casa - Via PIGAZZI - MONTEBELLUNA - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	147,30 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	192,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	15/06/2015
Prezzo	185.000,00 €

Si sono rilevati inoltre i seguenti immobili non utilizzati come comparabili nella valutazione perché producevano una divergenza superiore a quella massima ammessa.

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Casa Via PISANI, 2 - 31044 - MONTEBELLUNA (TV)

Stima a Market Comparison Approach.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio, è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;

- Numero di affacci (AFF): La caratteristica numero di affacci misura il numero di affacci che caratterizza l'unità immobiliare. Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

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

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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

Tabella dati

Caratteristica	Comparab A	Comparab B	Comparab C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	103.500,00	150.000,00	185.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	11/12/2014	12/11/2015	15/06/2015	28/12/2016
Superficie principale (S1) m ²	122,58	111,24	122,58	128,53
Superficie balconi (SUB) m ²	0,00	8,20	0,00	1,80
Superficie cantine (SUC) m ²	0,00	24,70	0,00	26,95
Superficie portico (SPO) m ²	14,69	0,00	14,69	6,25
Superficie garage (SUG) m ²	19,95	31,95	19,95	44,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	165,0	323,0	192,0	385,0
Numero di servizi igienici (bagni)	1	2	1	2
Stato di manutenzione generale (SMF)	1	2	3	2
Numero di affacci (AFF) n.	3	4	3	4

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficialie

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 80,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,50

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 80,00 * 0,50 = 40,00 €/m²

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

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

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

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

$$p_A(S1) = 103.500,00 * 1,00 / 145,95 = 709,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 158,18 = 948,29 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 185.000,00 * 1,00 / 147,30 = 1.255,94 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.255,94 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 709,15 \text{ €/m}^2$$

Analisi prezzi marginali**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[(\text{DAT})] = -0,04 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 103.500,00 * (-0,04) / 12 = 345,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 150.000,00 * (-0,04) / 12 = 500,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 185.000,00 * (-0,04) / 12 = 616,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 709,15 * 1,00 = 709,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 709,15 * 1,00 = 709,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 709,15 * 1,00 = 709,15 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 709,15 * 0,20 = 141,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 709,15 * 0,20 = 141,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 709,15 * 0,20 = 141,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 709,15 \cdot 0,50 = 354,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 709,15 \cdot 0,50 = 354,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 709,15 \cdot 0,50 = 354,58 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

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

$$[i(\text{SPO})] = 0,35 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 709,15 \cdot 0,35 = 248,20 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 709,15 \cdot 0,35 = 248,20 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPO}) = 709,15 \cdot 0,35 = 248,20 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 709,15 \cdot 0,50 = 354,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 709,15 \cdot 0,50 = 354,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 709,15 \cdot 0,50 = 354,58 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

$[i(\text{Se})]=0,08$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 709,15 \cdot 0,08 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 709,15 \cdot 0,08 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 709,15 \cdot 0,08 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore, rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{SMF})]$	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	15.000,00	a forfait
2 (Mediocre)	3 (Medio)	60.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 15.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 60.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, della vita utile $[Vit]$ del servizio e della sua vetustà $[Vet]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$$[i(\text{SER})] = 7.500,00 \text{ €/servizio}$$

Vetustà [Vet] = 10 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 7.500,00 \cdot (1 - 10/20) = 3.750,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 7.500,00 \cdot (1 - 10/20) = 3.750,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(\text{SER}) = 7.500,00 \cdot (1 - 10/20) = 3.750,00 \text{ €/servizio}$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di affacci (AFF)

$$[(\text{AFF})] = 20.000,00 \text{ €/affaccio}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{AFF}) = 20.000,00 \text{ €/affaccio}$$

$$p_B(\text{AFF}) = 20.000,00 \text{ €/affaccio}$$

$$p_C(\text{AFF}) = 20.000,00 \text{ €/affaccio}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	345,00	500,00	616,67
Superficie principale (S1) €/m ²	709,15	709,15	709,15
Superficie balconi (SUB) €/m ²	141,83	141,83	141,83
Superficie cantine (SUC) €/m ²	354,58	354,58	354,58
Superficie portico (SPO) €/m ²	248,20	248,20	248,20
Superficie garage (SUG) €/m ²	354,58	354,58	354,58
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	56,73	56,73	56,73
Numero di servizi igienici (bagni) €/n°	3.750,00	3.750,00	3.750,00
Stato manutenzione generale (SMF) €	15.000,00	0,00	60.000,00
Numero di affacci (AFF) €/affaccio	20.000,00	20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		103.500,00		150.000,00		185.000,00
Data (DAT)	(0-24)	-8.280,00	(0-13)	-6.500,00	(0-18)	-11.100,00
Superficie principale (S1)	(128,53-122,58)	4.219,44	(128,53-111,24)	12.261,20	(128,53-122,58)	4.219,44
Superficie balconi (SUB)	(1,80-0,00)	255,29	(1,80-8,20)	-907,71	(1,80-0,00)	255,29
Superficie cantine (SUC)	(26,95-0,00)	9.555,80	(26,95-24,70)	797,79	(26,95-0,00)	9.555,80
Superficie portico (SPO)	(6,25-14,69)	-2.094,83	(6,25-0,00)	1.551,27	(6,25-14,69)	-2.094,83
Superficie garage (SUG)	(44,00-19,95)	8.527,53	(44,00-31,95)	4.272,63	(44,00-19,95)	8.527,53
Superficie est.esclusiva(Se)	(385,0-165,0)	12.481,04	(385,0-323,0)	3.517,38	(385,0-192,0)	10.949,28
Stato di manutenz. (SMF)	(2-1)	15.000,00	(2-2)	0,00	(2-3)	-60.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-1)	3.750,00	(2-2)	0,00	(2-1)	3.750,00
Numero di affacci (AFF)	(4-3)	20.000,00	(4-4)	0,00	(4-3)	20.000,00
Prezzo corretto		166.914,27		164.992,56		169.062,51

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una

sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(169.062,51 - 164.992,56) * 100] / 164.992,56 = 2,47\% < 5\%.$$

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(166.914,27 + 164.992,56 + 169.062,51) / 3 = 166.989,78$ €

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 845,95.

In conclusione il valore di mercato alla data di stima del 28/12/2016 dell'immobile oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari ad € 166.989,78.

1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 166.989,78
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 42.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 989,78
TOTALE DETRAZIONI	€ 42.989,78
VALORE RESIDUO	€ 124.000,00

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

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

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad € 42.989,78.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 42.989,78.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 667,38.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 28/12/2016 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 124.000,00 (in lettere Euro centoventiquattromila/00).

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 166.989,78
VALORE A BASE D'ASTA	€ 128.761,72
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 42.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 761,72
TOTALE DETRAZIONI	€ 42.761,72
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 86.000,00

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

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

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad € 42.761,72.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 42.761,72.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 462,86.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 86.000,00 (in lettere Euro ottantaseimila/00).

2.0. RIEPILOGO

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

Il più plausibile prezzo base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da appartamento:

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

Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 876:

Sub. 1 - via Galeazze, p. T-1, categoria A/7, classe 1[^], vani 7,5 - R.C.E. 517,49;

Sub. 2 - via Galeazze, p. T, categoria C/6, classe 5[^], m² 28 - R.C.E. 121,47.

Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 8, Mappale N° 876 ente urbano di m² 522.

È uguale a € 86.000,00 (in lettere Euro ottantaseimila/00) pari ad € 462,86 al metroquadrato.

3.0. ELENCO ALLEGATI

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

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

1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto e N° 54 su CD.
2. Vista Satellitare con Stradario.
3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Planimetria Catastale Abitazione in scala 1/200.
6. Planimetria Catastale Garage in scala 1/200.
7. Pianta di rilievo immobile.
8. Pianta individuazione difformità.
9. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
10. Estratto delle tavole di tutela ambientale in scala 1/2000.
11. Estratto delle N.T.A.
12. Richiesta di accesso agli atti comunali.
13. Autorizzazione edilizia n° 206/66 ed elaborati grafici.
14. Certificato di abitabilità n° 206/66.
15. Autorizzazione n° 15.445.
16. Concessione in sanatoria n° 22.901 ed elaborati grafici.
17. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
18. Copia dichiarazione rilasciata dal comune di MONTEBELLUNA e comunicazioni.
19. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.

20. Copia contratto di locazione in data 25 febbraio 2010 e risoluzione in data 31/03/2016.
21. Visura per nominativo.
22. Elenco Note.
23. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 31 gennaio 2008 Repertorio n° 33.946 e Raccolta n. 16.663 del notaio Dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna il 4 febbraio 2008, al n° 1003, serie IT e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 febbraio 2008, Registro Generale n° 4334 e Registro Particolare n° 2851).
24. Nota Ipoteca Volontaria (atto in data 31 gennaio 2008 Repertorio n° 33.947 e Raccolta n. 16.664 del notaio Dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna il 4 febbraio 2008, al n° 1004, serie IT e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 febbraio 2008, Registro Generale n° 4335 e Registro Particolare n° 964).
25. Atto e Nota Fondo Patrimoniale (atto in data 6 novembre 2009, repertorio numero 38.173 registrato a Montebelluna il 9 novembre 2009 al numero 7678 serie IT, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10 novembre 2009 Registro Generale n° 41765 e Registro Particolare n° 25298).
26. Nota Ipoteca Giudiziale (atto giudiziario in data 18 dicembre 2009 Repertorio n° 14.743/2009 del Tribunale di Padova (PD), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 dicembre 2009, Registro Generale n° 47892 e Registro Particolare n° 11035).
27. Nota Domanda Giudiziale (domanda giudiziale in data 13 settembre 2014 Repertorio n° 10279/2014 del Tribunale di Treviso (TV), trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02 ottobre 2014, Registro Generale n° 26260 e Registro Particolare n° 19348).

28. Annotazione a Trascrizione (atto giudiziario in data 02 ottobre 2014 Repertorio n° 19348/2014 del Tribunale di Treviso (TV), trascritto all'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 ottobre 2014, Registro Generale n° 28907 e Registro Particolare n° 3203).
29. Nota Domanda Giudiziale (atto giudiziario in data 08 ottobre 2014 Repertorio n° 10370/2014 del Tribunale di Treviso (TV), trascritto all'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 ottobre 2014, Registro Generale n° 29038 e Registro Particolare n° 21420).

4.0. ALLEGATI SEPARATI.

- a) Un CD-ROM contenenti la perizia in formato Word e PDF e gli allegati documentali.
- b) Contratto di locazione stipulato in data 25 febbraio 2010.
- c) Comunicazione Agenzia Entrate della risoluzione del contratto.
- d) Scheda per l'ordinanza di vendita.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido e conforme agli standard valutativi. La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari il sottoscritto Perito Stimatore - valutatore dichiara che:

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

- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 58 pagine, di n° 29 allegati e da n° 04 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 18/01/2017 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 18/01/2017 è stata inviata:

- alla

[Redacted]

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

- all'esecutato 1 ed all'esecutato 2 mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 21 febbraio 2017.

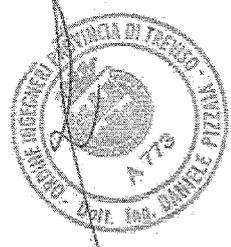
PEDEROBBA, Il 18 Gennaio 2017



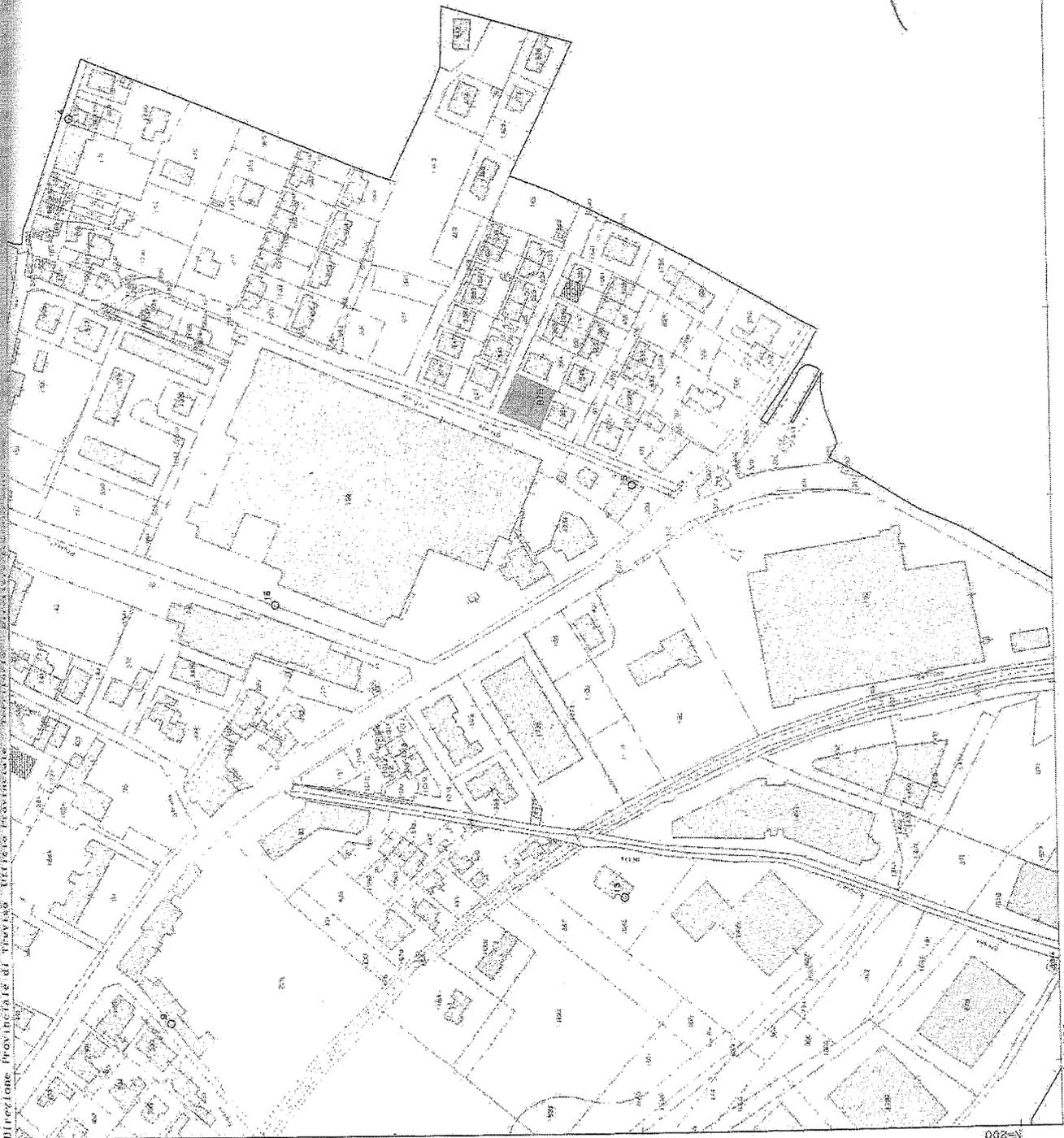
L' ESPERTO STIMATORE

Pizzaia ing. Daniele

ALLEGATO N° 04



I Particella: 078



Direzione Provinciale di Tracimò - Ufficio Provinciale di Tracimò

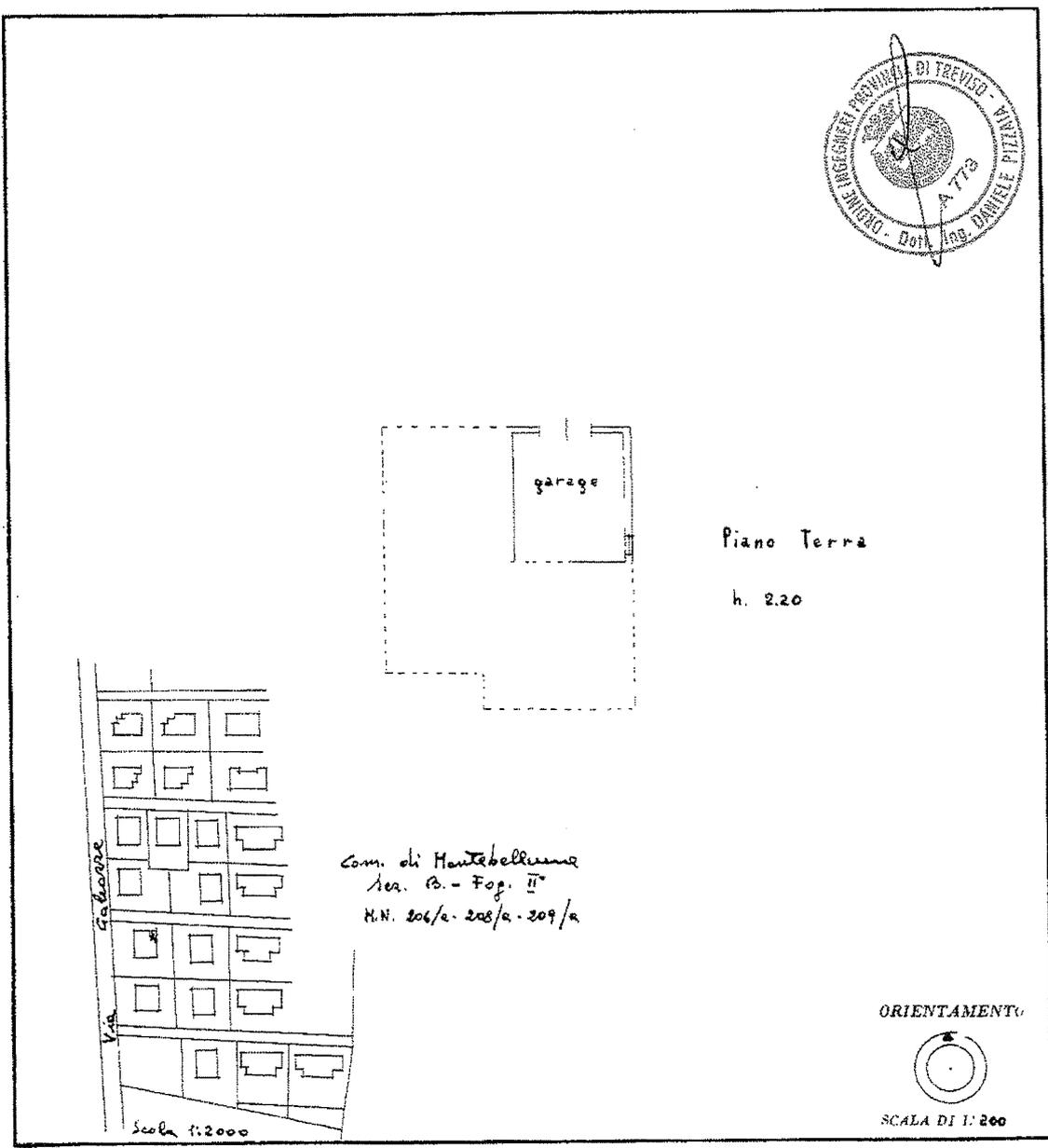
1059/5



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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Montebelluna Via Galeazze 542/3
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	 B12 542 2
PROT. N°	

Compilata dal Geometra
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Giulio Corazzin
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Treviso
 DATA 19 settembre 1966
 Firma: *Corazzin*

ALLEGATO N° 06

Planimetria in atti