TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 66/2019

Promossa da: ***BANCA DELLA MARCA –***

CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA.

Ora DOVALUE SPA (PER BCC NPLS 2019 SRL)

Contro: ***ESECUTATO 1 +2***

Giudice dell'Esecuzione:

Dottoressa ALESSANDRA BURRA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

STUDIO DESIGN	*Geometra AUGUSTO ZILIO*
VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE	
geometra@augustozilio.it	*tel. 329/4077608-337/244825-0423/569382*

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA 5

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI 6

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione 8

B.2. Fonti d'informazione 17

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI 18

1.0.0. LOTTO N° 01 19

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE. 19

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE. 19

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO 20

1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI. 20

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA. 21

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE. 21

1.6.1. TRASCRIZIONI: 22

1.6.2. ISCRIZIONI: 22

1.6.3. ALTRI VINCOLI: 23

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO 23

1.7.1. DIMENSIONI 23

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE 24

1.7.3. IMPIANTI 25

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA 26

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE 27

1.7.6. AREA 27

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA. 28

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI 28

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA. 29

1.9.1. DOCUMENTAZIONE 29

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE 30

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO 30

1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE. 34

1.11.0. DIVISIBILITÀ. 35

1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. 36

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI. 36

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE 36

1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA 57

1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA. 58

2.0. RIEPILOGO 60

3.0. ELENCO ALLEGATI 61

4.0. ALLEGATI SEPARATI. 64

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 66/2019 **UDIENZA del 19/01/2022**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

BANCA DELLA MARCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con avvocato ANTONELLA LILLO di Treviso

Ora **DOVALUE SPA (PER BCC NPLS 2019 SRL)** con avvocato LORENZO STERNINI di Treviso

Contro **ESECUTATO 1+2**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottoressa ALESSANDRA BURRA**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 1° luglio 2021 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 6 luglio 2021.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 6 luglio 2021.

Nella circostanza mi è stato dato incarico di accertare e di riferire con relazione scritta, al fine di rispondere al quesito proposto.

L'Udienza è stata fissata per il giorno 19 gennaio 2022 alle ore 10,40.

Al sottoscritto è stato 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 20 dicembre 2021.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 23 luglio 2021 si è proceduto a:

- eseguire accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Lo stesso giorno, dopo aver ricavato dai documenti ricevuti le informazioni necessarie, ho successivamente richiesto:

- la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata all'Agenzia delle Entrate, sollecitata in data 25 novembre 2021, rilasciata il giorno 26 novembre 2021.
- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Revine Lago, sollecitata in data 25 novembre 2021, sollecitata telefonicamente il giorno 07 dicembre 2021, arrivata in giornata, mentre quella dei vigili urbani è giunta il 14 dicembre 2021.
- l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Revine Lago, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente, avvenuto il giorno 3 novembre 2021.

Il giorno 10 settembre 2021 ho richiesto all'archivio notarile l'atto di proprietà, dopo il pagamento dei relativi diritti, mi è stato inviato in data 20 settembre 2021.

Il giorno 8 ottobre 2021 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

È stato fissato il giorno martedì 09 novembre 2021 alle ore 9,30 quale data del sopralluogo presso l'immobile di proprietà dei soggetti esecutati, sito a Revine Lago in Via Sottocroda n° 85.

Il giorno martedì 09 novembre 2021 al sopralluogo erano presenti il custode e gli esecutati.

Al fine di rispondere al quesito postomi dal G. E., dopo aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere agli immobili, ho effettuato il sopralluogo accertando le caratteristiche qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

In seguito, 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 Revine Lago, con alcuni accessi, in merito alla destinazione urbanistica degli immobili, alle autorizzazioni edilizie, all'agibilità ed alla legittimità degli edifici, ricercando eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

Alla luce delle irregolarità riscontrate rispetto a quanto autorizzato, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario al fine di ottenere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione.

A completamento delle operazioni peritali in data 13 dicembre 2021 ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

La stima degli immobili è stata fatta tramite accertamenti preliminari presso i professionisti e le agenzie immobiliari della zona, sono state eseguite accurate indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, 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.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

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

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

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

"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate. Esaminiamole per punti:

Calcolo della superficie dell'immobile: occorre rilevare che se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare la indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superficie immobiliari secondarie annesse ovvero collegate. Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un'altra.

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonchè quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI CEI EN ISO/IEC 11558:2014)] prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatisi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato *(Market comparison approach),* del criterio finanziario, *(Income Approach)* od ancora del metodo dei costi *(Cost Approach).*

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

Adeguamenti e le correzioni della stima: questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

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

1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.

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

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Il “valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d’asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.13 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: “Il termine ‘Vendita forzata’ è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento” (IVS 2,6.11).

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

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V 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:

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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

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

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

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

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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;

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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

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

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market Oriented: Market Comparison Approch.

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.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo è uno dei punti più importanti ed il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è possibile visionare l'immobile oggetto d'asta.

Nei casi in cui sia possibile vedere l'immobile, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano gli appuntamenti per la visita solo qualche giorno prima della data dell'asta (7-10 gg.) e per un tempo molto limitato. Durante tali visite, il potenziale acquirente difficilmente riesce a visionare l'immobile all'asta con la dovuta attenzione. Pertanto, un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, che normalmente richiede più ispezioni.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il periodo di tempo necessario all'aggiudicatario di un immobile per diventare proprietario ed entrare in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica e, pertanto, non si è in grado di garantire all'aggiudicatario l'accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza, chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile. 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 del prezzo pattuito per l'acquisto.

- La vendita avviene senza la garanzia per eventuali vizi riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni, e vizi occulti per quello usato, dovuti principalmente per l'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.

- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono deteriorarsi nel frattempo.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, ad avviso dello scrivente è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.

- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Al contrario, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riduce la visibilità degli immobili.

- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.

- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.

- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.

- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti, poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2017) in particolare:
- *Conformità agli standard.*
- *Requisiti generali.*
- *Indagini e conformità.*
- *Il codice di condotta.*
- *Valutazioni basate sul valore di mercato.*
- *Basi diverse dal valore di mercato.*
- *Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^ Edizione,* TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare,* Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare,* DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare,* Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L’esame dei beni oggetto del compendio e l’acquisizione di 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:

-un’abitazione suddivisa in due unità residenziali con pertinente garage ed area esterna ad uso esclusivo.

Il sottoscritto ha predisposto la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esecutati.

Lotto n. 1 abitazione con garage ed area ad uso esclusivo.

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, di seguito lo svolgimento del compito affidatomi dall'Ill.mo Giudice Dottoressa Alessandra BURRA.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è un edificio singolo suddiviso in due piccole unità abitative ed un garage con un'area ad uso esclusivo situato nel comune di Revine Lago (TV) in Via Sottocroda n. 85 (allegato N° 01)**.**

Latitudine 45° 59' 03.6" N Longitudine 12° 12' 10.3" E.

Trattasi di due piccoli alloggi ricavati dalla suddivisione abusiva di un fabbricato singolo distribuito su tre piani fuori terra, con un'autorimessa di pertinenza ed area esterna ad uso esclusivo.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Via Sottocroda, la quale collegandosi a strade comunali raggiunge a sud la strada regionale n° 635 che conduce verso sud al centro di Conegliano dal quale dista circa 15800 m (allegato N° 02).

L'immobile non è in prossimità dei servizi primari e dei principali trasporti pubblici.

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 Revine Lago,

Catasto dei Fabbricati, Sez. B, Foglio di Mappa N° 6, Mappale N° 669:

Sub 1 Via Sottocroda, p. T B. C. N. C. Area scoperta di mq. 805 comune ai sub 2 e 3;

Sub 2 Via Sottocroda, p. T-1-2, categoria A/2, classe 1, vani 12,5 - R.C.E. 903,80;

Sub 3 Via Sottocroda, p. T, categoria C/6, classe 2, Mq 26, R.C.E. 41,63.

Comune di Revine Lago Catasto dei Terreni Foglio 14:

Particella 322 Qualità Prato Arborato Classe 5ª Mq 726 RD € 1,12 RA € 1,31

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 6 febbraio 2019 Rep. n. 912/2019 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 febbraio 2019 Registro Generale n° 6499 e Registro Particolare n° 4601.

Variazioni catastali: Si è rilevato che le planimetrie dell'immobile allegato n° 06, richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, perché non sono state adeguate dopo la suddivisione in due unità e l'ampliamento che dovrà essere demolito. È necessario per l'aggiudicatario, se mantiene le due unità, presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 1.300,00 oltre ad iva e cassa.

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'intera proprietà confina da Sud con via Sottocroda e poi in senso orario Mn 321 – 484 – 550 e torrente Grave Alta (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.

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.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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.

Catastalmente intestata a:

- ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di 4/6.
- ESECUTATO 2 Proprietario per la quota di 1/6.
- ESECUTATO 3 Proprietario per la quota di 1/6.

Pervenuto tramite atto di compravendita in data 18 settembre 2007 Repertorio N° 29.725 del notaio Dottoressa Licia Brescancin, Notaio in Pieve di Soligo, registrato a Conegliano in data 28 settembre 2007 al n° 4.356 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 settembre 2007 Registro Generale n° 46.617 e Registro Particolare n° 25.384 (allegato n° 34).

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 dal n° 28 al n° 33), rileva che 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° 35 al n° 39).

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
20/02/2019	6499	4601	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 06/02/2019, n° 912/2019 di Rep. del Tribunale di TREVISO	Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede a Orsago (Tv) c.f. 03669140265	Sezione B Foglio 6 Mappale 669 SUB 1-2-3 Foglio 14 Mappale 322		
					PROPRIETA'	4/6	ESECUTATO_1
					PROPRIETA'	1/6	ESECUTATO_2
					PROPRIETA'	1/6	ESECUTATO_3

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
29/09/07	46.618	12.990	Ipoteca volontaria atto del 18/09/2007 Rep. n. 29.726 della d.ssa Licia Brescancin, Notaio in Pieve di Soligo (TV)	Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede a Orsago (Tv) c.f. 03669140265	Euro 350.000,00	Euro 200.000,00	Sezione B Foglio 6 Mappale 669 SUB 1-2-3 Foglio 14 Mappale 322		
							PROPRIETA'	4/6	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/6	ESECUTATO_2
							PROPRIETA'	1/6	ESECUTATO_3
04/08/08	31.307	6.971	Ipoteca volontaria atto del 28/07/2008 Rep. n. 30.253 della d.ssa Licia Brescancin, Notaio in Pieve di Soligo (TV)	Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede a Orsago (Tv) c.f. 03669140265	Euro 150.000,00	Euro 100.000,00	Sezione B Foglio 6 Mappale 669 SUB 1-2-3 Foglio 14 Mappale 322		
							PROPRIETA'	4/6	ESECUTATO_1
							PROPRIETA'	1/6	ESECUTATO_2
							PROPRIETA'	1/6	ESECUTATO_3
07/05/15	12.422	1.927	Ipoteca Legale atto di Equitalia Nord S.P.A. del 30/04/2015 Rep. n. 665/11315 del Tribunale di Treviso	Equitalia Nord S.P.A. con sede a Milano (MI) c.f. 07244730961	Euro 66.564,66	Euro 33.282,33	Sezione B Foglio 6 Mappale 669 SUB 2-3		
							PROPRIETA'	1/6	ESECUTATO_2
04/09/18	31.086	5.162	Ipoteca Concessione Amministrativa atto di Agenzia delle Entrate Riscossione del 03/09/2018 Rep. n. 2326/11318 del Tribunale di Treviso	Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma (RM) c.f. 13756881002	Euro 84.304,82	Euro 42.152,41	Sezione B Foglio 6 Mappale 669 SUB 2-3 Foglio 14 Mappale 322		
							PROPRIETA'	1/6	ESECUTATO_2

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione, accessibile direttamente da Via Sottocroda, è costituito da un fabbricato singolo suddiviso in due alloggi ed un garage, come indicato nel rilievo (allegato n° 8), e dall'area scoperta ad uso esclusivo adibita a prato, con una superficie catastale complessiva del lotto di metri quadri di 1462,00.

Il fabbricato è distribuito su tre piani fuori terra.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'inviluppo di circa ml 13,59 x 11,25.

1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione, disposta su tre piani, ha una superficie esterna lorda di m^2 94,22 per piano ed un garage di m^2 38,58 circa e l'area scoperta di m^2 1462 catastali. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura globalmente m^2 316,57.

La stanza adibita a centrale termica-lavanderia di m^2 15,82 non è considerata nella superficie perché costruita abusivamente, non è sanabile pertanto è da demolire.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	282,66	1,00	282,66
GARAGE	38,58	0,50	19,29
LOTTO	1462,00	0,01	14,62
TOTALE	1783,24		316,57

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Al piano terra si accede alla zona giorno dall'ingresso, ubicato a sud, composta dalla cucina, sala da pranzo e dal soggiorno-cucina, nel retro è presente un'autorimessa, attualmente impiegata come deposito, una centrale termica ed una lavanderia. Dal piano terra si raggiunge con due diverse scale il piano primo dove si trovano i disimpegni della zona notte, tre camere, di cui due doppie, e due bagni. Dal piano primo si raggiunge con due diverse scale il piano secondo dove si trovano i disimpegni della zona notte, tre camere, di cui due doppie, un bagno ed un ripostiglio.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture verticali, presumibilmente sono in pietrame, intonacate esternamente ed internamente, mentre i divisori interni sono in mattoni di spessori variabili.

Solai: i solai probabilmente sono in laterocemento.

Tetto: il tetto è in laterocemento, il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra metallica. Nel garage il solaio di copertura è in laterocemento con sovrastante guaina bituminosa. Nella lavanderia e centrale termica il tetto è in legno con manto di copertura in coppi.

Scale: la scala interna dell'unità ad ovest è finita con i pianerottoli ed i gradini rivestiti in granito, quella dell'unità ad est le rampe dal piano terra al piano primo sono in graniglia di marmo e cemento, sono prive di parapetto; perciò, il transito è pericoloso per un'eventuale caduta nel vuoto, la rampa dal piano primo al piano secondo è finita con i pianerottoli ed i gradini rivestiti in marmo.

Pavimenti: l'unità ad Ovest nella zona giorno sono in granito, il bagno presenta i pavimenti in ceramica mentre nelle camere il pavimento è in legno.

L'unità ad Est nella zona soggiorno i pavimenti sono in legno, in cucina e nel disimpegno in travertino, i bagni e tre camere presentano i pavimenti in ceramica, in una camera è presente il pavimento in legno.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con marmo di spessore commerciale, pongono in contatto direttamente l'esterno con l'interno.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica, nel soggiorno sono in pietra.

Controsoffitti: sono in perline di legno, presenti nelle camere al secondo piano dell'unità ad est.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato parte con vetro singolo e parte con vetrocamera, esternamente sono protetti con oscuri di legno verniciato, che richiedono manutenzione. Le porte interne sono tutte in legno verniciato.

Accessibilità disabili: Gli alloggi attualmente non rispondono ai criteri di accessibilità per la presenza di molti gradini tra i vari ambienti dell'abitazione.

I bagni sono da rifare con dimensioni maggiori al fine di renderli accessibili.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti sono stati eseguiti secondo la normativa vigente al momento della costruzione o degli interventi di ristrutturazione. L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni unità. Gli impianti sono collegati ciascuno ad una caldaia posta al piano terra in un vano autonomo nel retro del fabbricato, sono allacciate alla rete di distribuzione del gas metano, producono l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità. Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con radiatori tubolari nell'unità ad ovest e lamellari nell'unità ad est.

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

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene in vasche, da adeguare alla normativa vigente.

Elettrico: L'impianto elettrico, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina per l'unità ovest con frutti inseriti in placche di metallo della Bticino, mentre per l'altra con placche in pvc, non è dotato di lampade d'emergenza; inoltre sono presenti gli impianti tv, telefonico e citofonico.

Il contatore della fornitura elettrica è posto esternamente per l'unità ovest e nel garage per l'altra.

Bagni: Il bagno dell'unità ovest è al piano primo, dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e vasca. Il bagno dell'unità est al piano primo è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e vasca, quello al piano secondo è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e doccia.

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 Revine Lago, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, gli Attestati di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 400,00, per i quali potrebbero essere necessari i libretti d'impianto il cui costo per il controllo delle caldaie e la compilazione degli stessi si può presumere di importo complessivo pari ad ulteriori € 244,00.

Nel caso sia necessario adeguare alla normativa l'impianto, con maggiori spese da parte dell'aggiudicatario, l'installatore non redige il relativo libretto ovvero se ne è richiesta la

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

compilazione obbligatoriamente segnala l'inidoneità dell'impianto agli enti preposti con l'avvio delle procedure sanzionatorie.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in buono stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione generale, compreso l'adeguamento degli impianti, con relativa certificazione a norma.

1.7.6. AREA

L'area complessiva di proprietà, compreso il fabbricato residenziale e la pertinenza nel retro, è di m^2 1462 catastali, adibita a parcheggio autovetture, giardino ed orto ad uso promiscuo fra le due unità. L'area è totalmente delimitata presenta per la porzione Sud, verso via Sottocroda, una recinzione in muratura con sovrastante ringhiera metallica, mentre sul lato Est, si riscontra un recinto in rete metallica su zoccolo in calcestruzzo, a Nord e ad Ovest la cinta perimetrale è composta da rete metallica sorretta da pali in legno. Il percorso carraio d'ingresso all'abitazione si osserva in ghiaia ed il cancello carraio di accesso è in metallo con apertura motorizzata.

La porzione a ridosso del fabbricato inghiaiata al fine di essere utilizzata quale parcheggio delle autovetture, la parte residua è in terreno vegetale.

Nell'area non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico sono state espletate indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Revine Lago. Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, approvato nella seduta della Conferenza di Servizi Provinciale in data 04/05/2012 successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 359 del 03/09/2012, divenuto efficace dal 05/10/2012.

Il vigente P.R.G. è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n.188 del 19/01/1984 e le successive varianti approvate con D.G.R. n. 4318 del 05/08/1986, D.G.R. n. 1529 del 20/03/1991, D.G.R. n. 4619 del 07/08/1992, D.G.R. n. 2667 del 14/07/1998, D.G.R. n. 3438 del 05/10/1999, D.G.R. 1591 del 14/06/2002 e D.G.R. 3778 del 06/12/2005.

Le delibere di Consiglio Comunale n. 28/2007 e n. 17/2008 hanno approvato le varianti parziali al PRG, le delibere di Consiglio Comunale n. 25/2008, n. 41/2008 e n. 22/2013 hanno approvato le modifiche alle N.T.A., le delibere di Consiglio Comunale n. 24/2008 e n. 14/2014 hanno approvato le modifiche al regolamento Edilizio Comunale. La delibera di Consiglio Comunale n. 28/2015 è stata di adeguamento tecnico del Piano degli Interventi/PRG vigente.

La delibera di Consiglio Comunale n. 43/2016 ha adottato la prima variante al Piano degli Interventi. La delibera di Consiglio Comunale n. 11/2017 ha approvato la prima variante al Piano degli Interventi. Il Piano degli interventi è stato pubblicato in data 31/05/2017 e pertanto è divenuto efficace il 16/06/2017. Il Piano degli Interventi (P.I.) quale strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati dal n° 10 al n° 15) identificano: L'area compresa nella zona E2 - ambito territoriale agricolo a destinazione produttiva primaria BUFF - Buffer Zone.

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=1, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 23 luglio 2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Revine Lago 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° 16. L'accesso ha avuto luogo il giorno 3 novembre 2021.

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

1) I proprietari originari hanno presentato in data 25 giugno 1981 la richiesta di concessione edilizia per i lavori di modifica alla facciata del proprio fabbricato, il Sindaco del Comune di Revine Lago in data 19 ottobre 1981 ha rilasciato la concessione edilizia n° 573 protocollo n° 1964, (allegato n° 17).
2) I proprietari originari hanno presentato in data 15 aprile 1982 la richiesta di concessione edilizia per apportare una variante per modificare la facciata esterna del proprio fabbricato, il Sindaco del Comune di Revine Lago in data 31 maggio 1982 ha rilasciato la concessione edilizia n° 729 protocollo n° 1326, (allegato n° 18).
3) I proprietari originari hanno presentato in data 23 settembre 1985 la richiesta di concessione edilizia per costruzione recinzione, il Sindaco del Comune di Revine Lago ha rilasciato la concessione edilizia n° 128 protocollo n° 3365, (allegato n° 19).
4) I proprietari originari hanno presentato in data 31 marzo 1995 la richiesta di concessione edilizia in sanatoria per il cambio d'uso con realizzazione di opere interne, il Sindaco del Comune di Revine Lago in data 17 maggio 1997 ha rilasciato la concessione edilizia n° 038/95 protocollo n° 3068 (allegato n° 20).

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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 ci sono alcune difformità edilizie:

a) A Nord-Ovest del fabbricato è stato realizzato senza autorizzazione una centrale termica-lavanderia. La struttura è composta muratura in laterizio che sorregge la copertura realizzata con dei travetti in legno che sorreggono un tavolato ligneo con sovrastante manto in coppi, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di materiale ceramico. Le dimensioni sono le seguenti lunghezza di m 4,25 e larghezza di m 3,72. La struttura è in leggera pendenza con un'altezza media di circa m 2,55. È addossata al fabbricato autorizzato.
b) Chiudendo la porta al piano terra di collegamento del pranzo con il soggiorno, è stato frazionato il fabbricato, ricavando un'altra unità abitativa senza autorizzazione.
c) Sono presenti lievi modifiche interne ed esterne dell'abitazione che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile e del volume urbanistico.
d) L'accesso carraio ha un rientro inferiore di quello previsto nel progetto ed una larghezza inferiore a quella prescritta.

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 Revine Lago, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti della proprietà 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

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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 e considerato che l'immobile ricade in zona agricola si deduce la seguente valutazione.

La difformità di cui al punto a) non può essere sanata perché manca la doppia conformità urbanistica, inoltre viste le modalità costruttive della struttura non è possibile ottenere l'autorizzazione sismica. L'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento, ripristino dell'esistente e modifiche agli impianti ammonta indicativamente a circa € 5.000,00.

La difformità di cui al punto b) comporta la realizzazione di una nuova unità abitativa con un maggior carico urbanistico. La richiesta in sanatoria comporta il pagamento del doppio del contributo di costruzione relativo alla nuova unità quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, contributo di costruzione, marche da bollo, SCIA agibilità e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 3.500,00 oltre alle sanzioni.

NUOVA ABITAZIONE			
VANI	SUPERFICI	ALTEZZA	VOLUME
CUCINA	20,29	2,43	49,30
BAGNO	5,51	2,48	13,66
DISIMPEGNO	1,62	2,48	4,02
CAMERA	12,02	2,48	29,81
RIPOSTIGLIO	5,51	2,42	13,33
DISIMPEGNO	1,62	2,42	3,92
CAMERA	12,02	2,42	29,09
VOLUME ONEROSO		MC	143,14

CALCOLO ONERI E SANZIONE			
ONERI	PRIMARIA	9,27	€ 1.326,91
ONERI	SECONDARIA	4,64	€ 664,17
TOTALE ONERI			€ 1.991,07
SANZIONE			€ 1.991,07
SPESE TECNICHE			€ 3.500,00
COSTO TOTALE SANATORIA			€ 7.482,15

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

In alternativa l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare il collegamento al piano terra con il costo ammonta indicativamente a circa € 1.000,00.

Nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo al ripristino allo stato autorizzato.

Le difformità di cui alla lettera c) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, non sono da considerare una difformità ai sensi del comma 1 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *"1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."*

Si presume che sia possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001.

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, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.

La difformità di cui al punto d) non è sanabile l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato autorizzato, demolire le porzioni difformi e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, pur considerando anche il recupero dei materiali, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta indicativamente a circa € 10.000,00

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, contributo di costruzione, marche da bollo e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile, ammonta approssimativamente a euro 2.300,00 oltre alle sanzioni.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

QUADRO RIASSUNTIVO		
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' punto a)	€	5.000,00
RIPRISTINO COLLEGAMENTO punto b)	€	1.000,00
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' punto c)	€	1.000,00
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' punto d)	€	10.000,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€	2.300,00
VARIAZIONE CATASTALE	€	-
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA e LIBRETTI CALDAIE	€	644,00
ARROTONDAMENTO	€	56,00
TOTALE	€	20.000,00

In merito agli importi della sanatoria si rimanda all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi pubblici, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

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

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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

1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto in data 23 luglio 2021 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 21). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 25 novembre 2021 si sollecitava una risposta (allegato n° 22). Il giorno 26 novembre 2021 l'ufficio di Conegliano comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati dal n° 23 e n° 24).

In data 23 luglio 2021 ho richiesto al comune di Revine Lago 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 esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 25). Alla richiesta l'ufficio non rispondeva. In data 25 novembre 2021 si sollecitava una risposta (allegato n° 26), nuovamente sollecitata telefonicamente in data 07 dicembre 2021. La dichiarazione del comune di Revine Lago pervenuta in data 07 dicembre 2021 (allegato n° 27) ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59,

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L,vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo, analoga dichiarazione contiene quella dei vigili urbani arrivata il 14 dicembre 2021 (allegato n° 27). Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dagli esecutati con la loro famiglia.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso si presterebbe per la suddivisione in due lotti per vendite separate, in questo caso sono da detrarre i costi per la suddivisione in due unità.
L'area sarebbe da frazionare con una spesa presunta di € 1.500,00 oltre ad iva e cassa, è necessaria la variazione al catasto fabbricati con un costo presunto di € 1.300,00 oltre ad iva e cassa, inoltre è da effettuare la pratica di sanatoria in comune il cui importo è di circa € 7.482,15.
Al valore determinato andrebbe detratta la somma di circa € 11.000,00.
Nell'ipotesi di effettuare due lotti è da provvedere al frazionamento del fabbricato e del terreno, con un nuovo accatastamento e costituzione di servitù di passaggio ottenendo due beni distinti.
La servitù di passaggio da costituire ricadrebbe a ridosso dell'ingresso delle unità, l'area fra la recinzione e la facciata del fabbricato presenta una larghezza molto limitata, che influirebbe negativamente sul valore dell'immobile con dimensioni maggiori
L'unità più piccola avrebbe una superficie lorda comprensiva delle murature di mq 33 pari a circa mq 20 di superficie netta per piano, l'altra di mq 58 corrispondente a circa mq 37 di superficie netta per piano, inoltre l'unità più piccola avrebbe la centrale termica e lavanderia nel retro costruite abusivamente da demolire. L'appetibilità dei beni sarebbe ridotta notevolmente per l'unità più piccola a causa della presenza dell'abuso edilizio, per l'unità con dimensioni maggiori per la costituzione di una servitù di passaggio a ridosso della porta d'ingresso.
Dalle riflessioni effettuate concludo ritenendo opportuna la vendita unitaria dell'intero lotto.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

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 Revine Lago zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

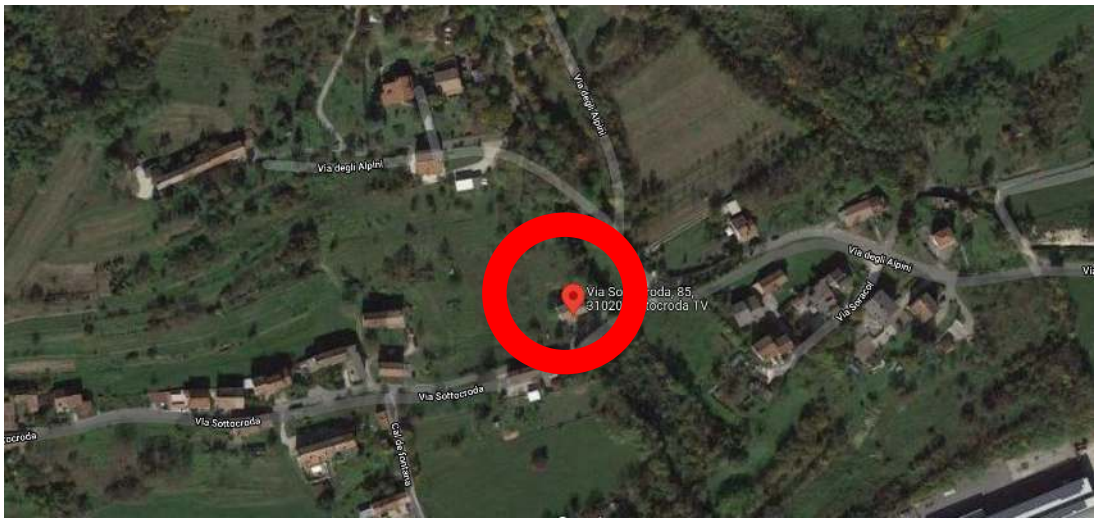
Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima è classificato come abitazione, sito in Via Sottocroda, 85 – REVINE LAGO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente, usato in buono stato di manutenzione.

Descrizione catastale Sezione B Foglio di Mappa 6 Particella 669 Sub 1-2-3;

Foglio di Mappa 14 Particella 322

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad



Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (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

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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 V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 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.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	282,66	1,00	282,66
Superficie garage	SUG	38,58	0,50	19.29
Superficie esterna esclusiva	Se	1462,00	0,01	14,62
Totale Superficie (m²)		1783,24		316,57

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	94,22	S1	1,00	94,22
	38,58	SUG	0,50	19.29
	1462,00	Se	0,01	14,62
Totale per piano	1.594,80			128,13

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	94,22	S1	1,00	94,22
Totale per piano	94,22			94,22

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	94,22	S1	1,00	94,22
Totale per piano	94,22			94,22

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	1	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	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 grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	0	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	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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	0	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	2	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	400,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	1,30	Km
Distanza dal centro storico	DIS	0,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	750,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	10,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	10,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	65,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	400,00	m

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	2900,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	10,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	850	m

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	267,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Vincoli

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

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Profondità	PRF	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	E2		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	0,0	m³/m²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m²	
Volume edificabile	VOL	//	m³	
Volume edificato	VED	//	m³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m	
Distanza dalle strade	DS	10,00	m	
Altezza Massima	HMX	7,00	m	

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Classe acustica della zona	CLU	2	
	1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività		
	5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali		
Alberi di alto fusto	AAF	1	0=assenti 1=presenti

Fabbricato

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	SMF	3	1=scarso 2=mediocre	da 1 a 3 = 50.000,00
del fabbricato			3=sufficiente	da 2 a 3 = 20.000,00
			4=discreto 5=buono	da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	<1967	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di bagni	NBG	3	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	7,00	m	
Classe energetica	CED	2	1=G 2=F 3=E 4=D	
del fabbricato			5=C 6=B 7=A 8=A+	

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

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

Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari	PSO	0	0=assente 1=presente	-

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

produzione acqua calda				
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**	**P. marg. (€)**
Altezza utile interna	HUI	2,40	m	

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Vani totali	VAT	21	n.	
Vani principali	VAN	9	n.	
Vani accessori	LOC	12	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	3	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	6,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	2,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	4,00	n.	
Numero posti letto	NPL	10	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	3	n.	
Numero aperture	APE	22	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	2	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	
Numero di affacci	AFF	4	n.	
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max	
Animali domestici	ANI	1	0=no 1=sì	

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	1	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	1	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	1=min 2=med 3=max

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente
Camino	CAM	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirap	PRA	0	0=assente 1=presente

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	282,66	m²	1,00
Superficie garage	SPO	38,58	m²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	1462,00	m²	0,01
Superficie commerciale	SUP	316,57	m²	

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Parcheggi pubblici in zona	PPU	0	0=assente 1=presente	
Parcheggi privati in zona	PPP	0	0=assenti 1=presenti	
Numero posti auto del box o garage	PAB	1	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.	
Parcheggio condominiale	PCC	0	0=assente 1=presente	

Tipologiche

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

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	PROPRIETARI	
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	07/12/2021	giorno/mese/anno	-0,020
Data costruzione	DCO	< 1967	anno/i	-0,010

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01 - Casa singola Via Sottocroda, 85 - 31020 – REVINE LAGO (TV)

Denominazione

Classificazione Casa singola

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune REVINE LAGO **Provincia** TV

Zona SOTTOCRODA **Provincia** TV

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** Media

Tipologia edile

Edificio Casa in linea

Indice SuperficiarioRapporto		**Indice tipologico**	**(%)**
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	316,57/316,57	100,00
Superficie principale	S1/SUP	282,66/316,57	89,29
Superficie garage	SUG/SUP	38,58/316,57	12,19
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	1462,00/316,57	461,83

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Abitazione principale

Lato offerta Tribunale **Motivazione** Esecuzione immobiliare

Intermediari Nessuno

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

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

Fase di mercato Fase stagnante

Filtering Assente (fasce sociali miste)

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Casa singola sito in REVINE LAGO (TV) - SOTTOCRODA, Via SOTTOCRODA, 85, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

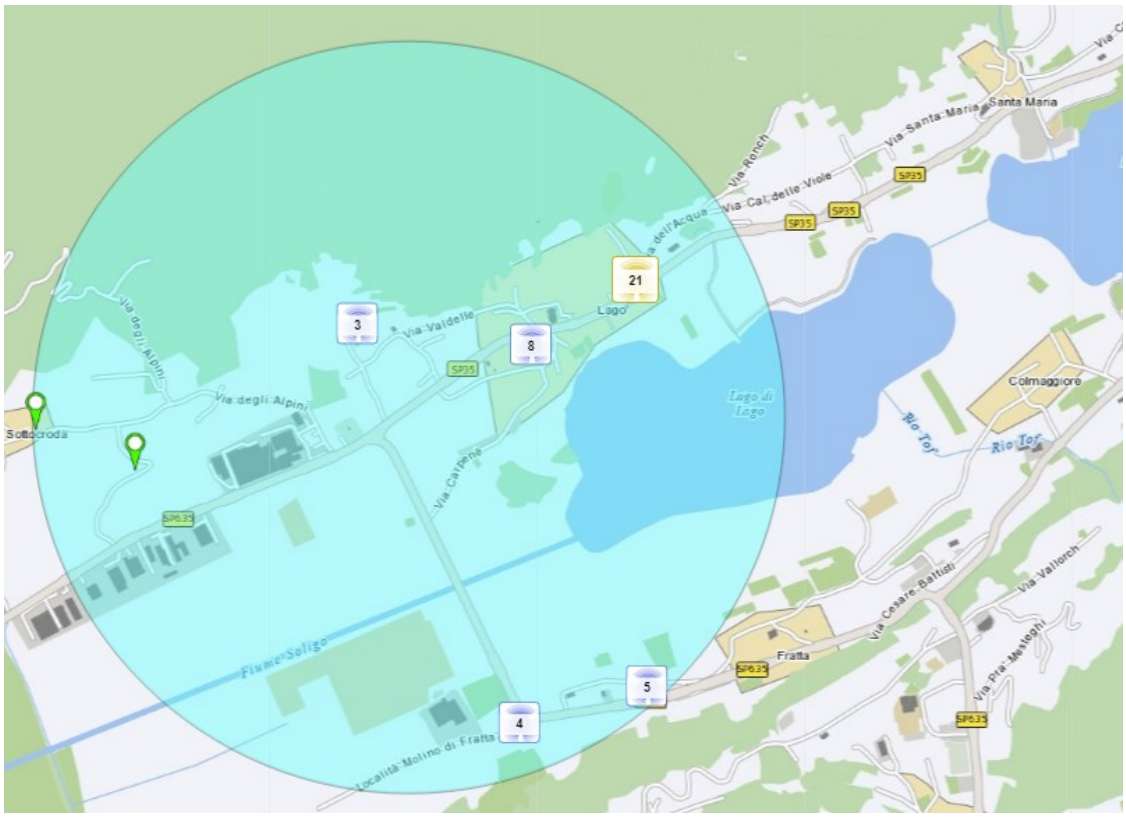
Valore di mercato = **[Stima per comparazione]**

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

La data di stima è martedì 07/12/2021.

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.



Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

La ricerca di comparabili ha interessato un'area posta all'interno di un cerchio del diametro di 2000 metri con il centro posto all'incrocio fra la SP 635 con la SP 35.

Da gennaio 2019 ad agosto 2021 sono avvenute 24 compravendite, di queste 5 erano in comune di Tarzo ed una con un prezzo irrisorio € 71/mq sono state immediatamente estromesse.

ELENCO COMPRAVENDITE RILEVATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE											
ANNO	MESE	PREZZO	CATEGORIA	VANI	MQ	CATEGORIA	MQ	CATEGORIA	MQ	S_COMM	€/MQ
2021	8	€ 163.000,00	A2	5,5	97	C6	19	C2	7	110	€ 1.481,82
2021	7	€ 215.600,00	A7	13	235					235	€ 917,45
2021	7	€ 3.000,00	A3	1	16					16	€ 187,50
2021	3	€ 59.000,00	A3	3,5	65	C2	7			68,5	€ 861,31
2021	3	€ 115.000,00	A3	10	220					220	€ 522,73
2021	2	€ 67.000,00	A2	8	176					176	€ 380,68
2021	2	€ 55.511,00	A2	5,5	121	C6	22	C2	22	143	€ 388,19
2020	11	€ 120.000,00	A7	7	154	C6	20			164	€ 731,71
2020	8	€ 135.000,00	A2	7,5	165					165	€ 818,18
2020	6	€ 250.000,00	A2	9,5	209	C6	37			227,5	€ 1.098,90
2020	1	€ 165.000,00	A3	10,5	231					231	€ 714,29
2019	12	€ 85.000,00	A3	5	110					110	€ 772,73
2019	10	€ 168.000,00	A2	4,5	99	C6	21			109,5	€ 1.534,25
2019	5	€ 38.000,00	A3	4	88					88	€ 431,82
2019	5	€ 48.000,00	A3	10	220	C2	106			273	€ 175,82
2019	5	€ 59.054,00	A3	9	198					198	€ 298,25
2019	2	€ 480.000,00	A7	6,5	143					143	€ 3.356,64
2019	1	€ 11.000,00	A3	4,5	99					99	€ 111,11

Degli immobili rilevati sono stati controllati quelli di categoria A/2 ed A/7 ed estromessi quelli con valori inferiori ad € 700/mq e quelli con valori superiori ad € 2000/mq, perché non comparabili con l'immobile oggetto di valutazione, in quanto con caratteristiche molto diverse dal subject.

ELENCO COMPRAVENDITE RILEVATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE											
ANNO	MESE	PREZZO	CATEGORIA	VANI	MQ	CATEGORIA	MQ	CATEGORIA	MQ	S_COMM	€/MQ
2021	8	€ 163.000,00	A2	5,5	97	C6	19	C2	7	110	€ 1.481,82
2021	7	€ 215.600,00	A7	13	235					235	€ 917,45
2020	11	€ 120.000,00	A7	7	154	C6	20			164	€ 731,71
2020	8	€ 135.000,00	A2	7,5	165					165	€ 818,18
2020	6	€ 250.000,00	A2	9,5	209	C6	37			227,5	€ 1.098,90
2019	10	€ 168.000,00	A2	4,5	99	C6	21			109,5	€ 1.534,25
TOTALE		**€ 1.051.600,00**		**47**	**959**		**97**		**7**	**1011**	**€ 1.040,16**

Il prezzo medio al mq è stato determinato dalla somma dei prezzi pagati per gli immobili comparabili diviso la somma delle superfici degli stessi

La superficie commerciale del subject moltiplicata per il prezzo unitario determinato come descritto

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

individua il valore dell'immobile.

VALORE IMMOBILE		
€ 1.040,16	316,57	€ 329.282,90

Sintesi di stima

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 € 1.040,16.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 329.282,90.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 07/12/2021** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima Monoparametrica per comparazione è pari a **€ 329.282,90, al lordo delle detrazioni per difformità.**

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO		
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€	329.282,90
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€	20.000,00
LAVORI MANCANTI		
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.	
STATO DI POSSESSO	€	-
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€	-
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO		
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€	-
ARROTONDAMENTO	€	282,90
TOTALE DETRAZIONI	€	20.282,90
VALORE RESIDUO	€	309.000,00

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, pertanto, alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 20.000.00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 282,90 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 20.282,90.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 976,09.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 07/12/2021 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 309.000,00 (in lettere euro trecentonovemila/00).

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto 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.

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA					
Valore di Mercato definito in perizia = Prezzo di Mercato		€ 329.282,90			
Rendita catastale		€ 945,43			
Valore catastale		€ 126.384,18			
Reddito presunto mensile		€ 600,00			
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)		1,00			
Rilancio d'asta minimo		€ 10.000,00			
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore		5%			
Acquisto al Libero Mercato		**Acquisto all'Asta**		**Differenze**	**Incidenza**
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 6.585,66	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 6.585,66	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 3,0% del prezzo.	€ 9.878,49	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 9.878,49	-3,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 6 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 3.600,00	€ 3.600,00	1,09%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 16.464,15	€ 16.464,15	5,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 2% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	€ 6.585,66	€ 6.585,66	2,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 10.000,00	€ 10.000,00	3,04%
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	€ 32.928,29	€ 32.928,29	10,00%
Sconto del 3% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 9.878,49	€ 9.878,49	3,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				**€ 69.578,09**	21%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				**€ 259.704,81**	

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

QUADRO RIASSUNTIVO		
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€	329.282,90
VALORE A BASE D'ASTA	€	259.704,81
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€	20.000,00
LAVORI MANCANTI		
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.	
STATO DI POSSESSO	€	-
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€	-
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO		
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€	-
ARROTONDAMENTO	€	704,81
TOTALE DETRAZIONI	€	20.704,81
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€	239.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 259.704,81.

In virtù delle indagini sopra esposte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile anche nella vendita forzata.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni quali la difformità urbanistica di € 20.000,00 e per arrotondamento € 704,81, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 20.704,81.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 754,97.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità e in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 239.000,00 (in lettere euro duecentotrentanovemila/00) alla data di martedì 07/12/2021.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

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 a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da una casa a schiera con area esterna ad uso esclusivo:**

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. B, Foglio di Mappa N° 6, Mappale N° 669:

Sub 1 Via Sottocroda, p. T B. C. N. C. Area scoperta di mq. 805 comune ai sub 2 e 3;

Sub 2 Via Sottocroda, p. T-1-2, categoria A/2, classe 1, vani 12,5 - R.C.E. 903,80;

Sub 3 Via Sottocroda, p. T, categoria C/6, classe 2, Mq 26, R.C.E. 41,63.

Comune di Revine Lago Catasto dei Terreni Foglio 14:

Particella 322 Qualità Prato Arborato Classe 5ª Mq 726 RD € 1,12 RA € 1,31

È pari a € 239.000,00 (in lettere euro duecentotrentanovemila/00) equivalente ad € 754,97 al metroquadrato.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

3.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 09. Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 14 Foto e N° 52 su CD.

3.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

3.4. ELABORATI GRAFICI

7. Stato Autorizzato piante immobile
8. Rilievo piante immobile.
9. Piante con indicate le difformità rilevate.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

10. Richiesta CDU.
11. Certificato di Destinazione Urbanistica.
12. Estratto della Carta dei Vincoli in scala 1/5000.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

13. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/5000.
14. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
15. Estratto delle N.T.O
16. Richiesta di accesso agli atti comunali.
17. Concessione edilizia n° 573.
18. Concessione edilizia n° 729.
19. Concessione edilizia n° 128.
20. Concessione edilizia in sanatoria n° 038/95.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

21. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
22. Sollecito all'Agenzia delle Entrate.
23. Mail dell'Agenzia delle Entrate.
24. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
25. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
26. Sollecito al comune di Revine Lago.
27. Mail con dichiarazione del comune di Revine Lago e del comandante dei Vigili Urbani.

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

28. Visura per nominativo Esecutato 1.
29. Visura per nominativo Esecutato 2.
30. Visura per nominativo Esecutato 3.
31. Elenco Note Esecutato 1.
32. Elenco Note Esecutato 2.
33. Elenco Note Esecutato 3.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

34. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 18 settembre 2007 Repertorio N° 29.725 del notaio Dottoressa Licia Brescancin, Notaio in Pieve di Soligo, registrato a Conegliano in data 28 settembre 2007 al n° 4.356 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 settembre 2007 Registro Generale n° 46.617 e Registro Particolare n° 25.384).
35. Nota iscrizione R.G. 46.618 e R.P. 12.990 del 29/09/07.
36. Nota iscrizione R.G. 31.307 e R.P. 6.971 del 04/08/08.
37. Nota iscrizione R.G. 12.422 e R.P. 1.927 del 07/05/15.
38. Nota iscrizione R.G. 31.086 e R.P. 5.162 del 04/09/18.
39. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 6499 e R.P. 4601 del 20/02/2019.

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

4.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) Un CD-ROM contenente la perizia in formato Word e PDF e gli allegati documentali.

b) Scheda per l'ordinanza di vendita.

c) Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido.

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 sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 65 pagine, di n° 39 allegati e da n° 03 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Alessandra BURRA 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 15/12/2021 insieme agli

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad

allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 15/12/2021 è stata inviata:

- alla società DOVALUE SPA (per BCC NPLS 2019 SRL) presso l'avvocato Lorenzo Sternini di Treviso (TV), a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: lorenzosternini@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- al custode ASTE 33 di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: aste33@pec.it;
- agli esecutati a mezzo di posta elettronica agli indirizzo mail comunicati.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 04 gennaio 2022.

ALTIVOLE, lì 15 dicembre 2021

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

Firmato Da: ZILIO AUGUSTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19959b1021ed6bb692d494985ecb60ad