

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 422/2023

Promossa da: BANCA DELLE TERRE VENETE

CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro: ESECUTATO 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dottor LEONARDO BIANCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

tel. 337/244825-0423/569382





SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	7
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	8
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	10
B.2. Fonti d'informazione	21
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	22
1.0.0. LOTTO N° 01	23
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	23
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	23
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	24
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	24
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	25
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	25
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	26
1.6.2. ISCRIZIONI:	26
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	26
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	27
1.7.1. DIMENSIONI.....	27
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	28
1.7.3. IMPIANTI.....	30
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	31
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	31
1.7.6. AREA.....	32



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	33
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	33
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	35
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	35
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	36
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	37
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	42
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	42
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	43
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	43
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	43
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	74
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	75
2.0.0. LOTTO N° 02.....	77
2.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	77
2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	77
2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	78
2.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	78
2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	78
2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	79
2.6.1. TRASCRIZIONI:.....	79
2.6.2. ISCRIZIONI:	80
2.6.3. ALTRI VINCOLI:	80



2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	81
2.7.1. DIMENSIONI.....	81
2.7.2. CARATTERISTICHE	81
2.7.3. IMPIANTI ed INSTALLAZIONI.....	82
2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	82
2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	82
2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	83
2.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	83
2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.	85
2.9.1. DOCUMENTAZIONE	85
2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	85
2.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	85
210.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.	87
2.11.0. DIVISIBILITÀ.	88
2.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILI.	88
2.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	88
2.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.....	96
2.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE	98
2.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	101
3.0. RIEPILOGO	102
LOTTO N° 01	102
LOTTO N° 02.....	102
4.0. ELENCO ALLEGATI.....	103
5.0. ALLEGATI SEPARATI.....	105





TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 422/2023

UDIENZA del 16/04/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con
avvocato ISABELLA MELCHIORI di Castelfranco Veneto (Treviso)

Con l'intervento di: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Contro **ESECUTATO 1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottor LEONARDO BIANCO**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 15 luglio 2024 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione sopra descritta.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 16 luglio 2024.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 16 luglio 2024.

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 16 aprile 2025 alle ore 11,40.

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 17 marzo 2025.



B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 16 luglio 2024 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 l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Castelfranco Veneto, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente. L'accesso è avvenuto il giorno 12 settembre 2024, ho richiesto un'integrazione in data 13 gennaio 2024, sollecitata con mail PEC il giorno 22 gennaio 2024, sollecitata nuovamente due giorni dopo. L'integrazione è stata consegnata il giorno 27 gennaio 2024. Un ulteriore accesso per valutare tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo è avvenuto il giorno 13 febbraio 2025.

Il giorno 22 luglio 2024 ho richiesto:

- all'Agenzia delle Entrate la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, rilasciata il giorno 9 ottobre 2024.
- la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Castelfranco Veneto, pervenuta il giorno 24 luglio 2024.

Il giorno 12 settembre 2024 ho richiesto al notaio copia degli atti di proprietà, che mi sono stati consegnati lo stesso giorno.

Il giorno 4 dicembre 2024 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

È stata fissata la data del sopralluogo il giorno venerdì 10 gennaio 2025 alle ore 10,00 presso l'immobile di proprietà del soggetto esecutato, sito a Castelfranco Veneto Via Valsugana n° 33.

Il giorno 8 gennaio 2025 ho richiesto il certificato di destinazione urbanistica all'ufficio tecnico comunale di Castelfranco Veneto, rilasciato il giorno 15 gennaio 2024.



Il giorno venerdì 10 gennaio 2025 al sopralluogo erano presenti il custode e l'esecutato.

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.

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 con alcuni accessi presso il Comune di Castelfranco Veneto, tramite indagini in contraddittorio con i tecnici comunali al fine di identificare l'area e la legittimità delle unità immobiliari con riferimento allo strumento urbanistico vigente. Le indagini avevano lo scopo di individuare eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 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 20 gennaio 2025, 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.



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.”



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) nonché 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 affermatasi 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 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.

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, non una base distinta di valore" (IVS 170.1).

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

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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.



L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

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 30.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione al capitolo 3, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Sezione IV, Punto 1, *(che ha recepito la Direttiva*



Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate al punto R.1.2 dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato il 5 aprile 2022.

R.1.2.1 Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«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 essere soggette a costrizioni».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

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

si riferisce al prezzo espresso in termini monetari pagabile per il bene in una transazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato è il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato; costituisce quindi il prezzo migliore ragionevolmente ottenibile dal venditore e il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come ad esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;



"[...] un immobile [...]"

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive caratteristiche che lo riguardano, di natura giuridica, fisica, economica e di altra natura;

"[...] verrebbe venduto [...]"

si tratta di una stima del più probabile prezzo di vendita ottenibile sul libero mercato. È quel prezzo al quale, in base alla congiuntura del mercato di riferimento, l'operazione di compravendita potrebbe essere completata alla data della valutazione, nella soddisfazione di tutti gli altri elementi propri della definizione di valore di mercato;

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

questo punto richiede che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere errato o inappropriato. L'importo definito nella valutazione rifletterà lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data;

"[...] tra un acquirente consenziente [...]"

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, che è motivato ad acquistare ma non è costretto a farlo. Questo acquirente è anche uno che acquista in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista;



"[...] e un venditore consenziente [...]"

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il "venditore consenziente" è un proprietario ipotetico;

"[...] in condizioni di eguaglianza [...]"

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente;

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

l'immobile dovrebbe essere promosso sul mercato attraverso le modalità più adeguate affinché possa essere compravenduto al miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile, secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;



“[...] nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]”

questo passaggio presume che sia il venditore che l’acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell’immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

“[...] e senza alcuna costrizione [...]”

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l’operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

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

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.

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.
- 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.



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 (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS (2020) TEGOVA
- 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 (2022): *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.



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 con pertinente area esterna ad uso esclusivo;
- un terreno con accesso autonomo.

Il sottoscritto ha predisposto la presente relazione per la vendita in due lotti distinti per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

Lotto n. 1 abitazione con area ad uso esclusivo.

Lotto n. 2 terreno edificabile.

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 Dottor Leonardo Bianco.



1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è una casa singola situata nel comune di Castelfranco Veneto (TV), località Villarazzo, in Via Valsugana n. 33, accessibile da strada privata (all. N° 01).
Latitudine 45° 40' 40.9872" N Longitudine 11° 54' 29.4696" E.

Trattasi di una abitazione unifamiliare con area esterna ad uso esclusivo, distribuita su due piani parzialmente fuori terra, seminterrato e rialzato.

Il bene è accessibile da una strada privata che si immette direttamente alla Strada Via Valsugana (strada statale 245), la quale conduce verso sud al centro di Castelfranco Veneto dal quale dista circa 2000 m (allegato N° 02).

L'immobile 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 Castelfranco Veneto, Catasto dei Fabbricati, Sez. B, Foglio di Mappa N° 3, Mappale N° 390:

Sub 1 Via Valsugana Categoria F/1, Consistenza 232 mq;

Sub 2 Via Valsugana, p. S1-T, categoria A/7, classe 1, vani 7,5 - R.C.E. 522,91;

Sub 3 Via Valsugana, p. S1, categoria C/6, classe 5, Mq 37, R.C.E. 129,94.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 03-04-05-06-07).

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 15 novembre 2023 Rep. n. 7905 del Tribunale di Treviso, trascritto presso



l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 novembre 2023 Registro Generale n 44.135 e Registro Particolare n° 31.790.

Variazioni catastali: Si è rilevato che le planimetrie dell'immobile allegato n° 07, 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 le modifiche e gli ampliamenti, inoltre non c'è corrispondenza fra la mappa e la planimetria dell'area urbana.

È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 2.500,00 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), risulta che l'intera proprietà confina da Nord con il mappale 610 e poi in senso orario Mn 134 – 264 – 808 - 648 (alleg. n° 05).

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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, presenta le seguenti servitù:

- servitù attiva e passiva di passaggio e servitù attiva di distanza costituite con l'atto in data 25 gennaio 1983, Repertorio n. 69.708 del Notaio Girardi, gravante i beni oggetto di valutazione;
- la servitù attiva di passaggio costituita con l'atto in data 25 luglio 2003, Repertorio n. 128.344 del Notaio Antonucci, trascritta a Treviso il giorno 8 agosto 2003 ai nn. 34066/22590.



L'accesso all'abitazione è garantito dalla stradina esistente su proprietà privata, in forza delle citate servitù e della loro estensione a carico anche di altri beni di terzi, che si immette direttamente in Via Valsugana.

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

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

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

I beni sono catastalmente intestati a:

- ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di 1/1.

Pervenuti tramite atto di compravendita in data 31 maggio 2016 Repertorio N° 19.116 e raccolta N° 8.309 del notaio Dott. Avv. Edoardo BERNINI, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 1° giugno 2016 al n° 4291 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1° giugno 2016 Registro Generale n° 17794 e Registro Particolare n° 12.151 (allegato n° 31).

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° 29 al n° 30), 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° 32 al n° 34).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
29/11/2023	44135	31790	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 15/11/2023, n° 7905 di Rep. del Tribunale di TREVISO	BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a VEDELAGO (TV) c.f. 00275710242	Sezione B Foglio 3 MN 390 SUB 1-2-3		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
28/12/2023	48989	35387	Atto Giudiziario Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio in data 11/12/2023, n° 30/2022 di Rep. del Tribunale di TREVISO	MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEI SIG. XXX ED ESECUTATO 01	Sezione B Foglio 3 MN 390 SUB 1-2-3		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
01/06/16	17796	3110	Ipoteca volontaria atto del 31/05/2016 Rep. n. 19117 del Dr Bernini Edoardo, Notaio in Montebelluna (TV)	CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	Euro 480.000,00	Euro 320.000,00	Sezione B Foglio 3 MN 390 SUB 1-2-3		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

L'atto d'obbligo trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data il 23 febbraio 1983 Registro Generale n° 4038 e Registro Particolare n° 3334 è da ritenere decaduto per termine della durata degli obblighi assunti.



1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel comune di Castelfranco Veneto in località Villarazzo, accessibile direttamente da Via Valsugana attraverso servitù di passaggio su fondi di terzi, è costituito da un alloggio unifamiliare in una casa singola, come è indicato nel rilievo (allegato n° 09).

L'area scoperta ad uso esclusivo ha una superficie catastale scoperta di m² 624, parte adibita a giardino e parte occupata dalla strada di accesso, la superficie catastale complessiva del lotto è di m² 784,00.

Il fabbricato è distribuito su due piani, piano seminterrato e piano rialzato.

L'abitazione è stata costruita negli anni dal 1983 al 1985.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 13,54 x 12,50.

1.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione, disposta su due piani, ha una superficie esterna lorda di circa m² 142,05 al piano rialzato ed altrettanti al piano seminterrato, quattro balconi di complessivi m² 19,17 circa e l'area scoperta di m² 624 catastali.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 281,23.

Il garage in calcestruzzo prefabbricato di m² 26,82, la tettoia di m² 17,70 e la casetta in legno di m² 5,75 non sono considerati nella superficie, perché sono da demolire, in quanto non sanabili.



TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	142,05	1,00	142,05
BALCONE	19,17	0,30	5,75
CANTINA	142,05	0,50	71,03
LOTTO	624,00	0,10	62,40
TOTALE	303,27		281,23

Al piano rialzato si accede alla zona giorno da un terrazzo ubicato a sud, con superficie interna netta di m² 6,36, adiacente alla cucina di m² 19,63, al soggiorno di m² 26,83 dal quale si accede ad ovest al terrazzo di m² 2,51 ed al disimpegno della zona notte con SIN di m² 6,95 e tre camere, di cui due doppie, la cui SIN è rispettivamente di m² 21,84, di m² 15,48 e di m² 11,85, un bagno di m² 7,59 e due poggiali di m² 5,09 e di m² 4,32.

Al piano seminterrato ci sono i seguenti locali due sale musica rispettivamente di m² 40,04 e di m² 33,81, lavanderia - wc di m² 8,94, una cantina di m² 15,21 e la centrale termica di m² 12,18.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti presumibilmente sono costituite da strutture in calcestruzzo al piano seminterrato mentre al piano superiore in muratura in laterizio, collegate tra loro sia al piede sia alla sommità, appoggiate in strutture di fondazione continue in conglomerato cementizio, poste su magrone. La muratura presumibilmente è isolata termicamente con uno spessore minimo di isolante e controparete in laterizio all'interno.

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 di rame.

Scale: la scala interna è finita con pianerottoli e gradini rivestiti in cotto al piano seminterrato e in marmo al piano rialzato. Le scale esterne di accesso all'abitazione sono rivestite in pietra bianca.



Pavimenti: nella zona giorno sono in marmo, nei bagni e nella lavanderia i pavimenti sono in materiale ceramico, nelle camere sono in parquet, nell'interrato in cotto. Esternamente nei poggiali sono in materiale ceramico, nei marciapiedi sono in marmo posato ad opera incerta.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con lastra di marmo.

Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle esterne hanno la finitura a marmorino.

I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

L'intonaco nel locale centrale termica presenta un notevole sfarinamento.

Terrazzi: la pavimentazione è in materiale ceramico, i parapetti sono costituiti da elementi metallici verniciati, hanno un'altezza inferiore a quella minima stabilita dalle norme di sicurezza. Manca la certificazione ai sensi della UNI 11678:2017, riguardante la resistenza alla spinta di 200 kg/m, più un margine di sicurezza del 50%, quindi devono essere sottoposti ad una prova a spinta reale, di 300 kg/m per metro.

Controsoffitti: non presenti.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre in legno verniciato con vetrocamera con apertura ad anta protetti con oscuri di legno verniciato, che necessitano di manutenzione. Quelli al piano interrato esternamente sono protetti da griglie metalliche.

Le porte interne sono in legno verniciato, alcune con inserti in vetro.

Il portoncino d'ingresso non presenta blindatura.

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

È necessario installare idonea apparecchiatura per il superamento dei dislivelli interni per la presenza di diverse rampe di scale di collegamento fra i vari piani.

È da verificare la totale idoneità dei servizi igienici presenti.



1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti presumibilmente sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta del certificato di abitabilità.

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.

L'impianto è collegato ad una caldaia della ditta Lamborghini modello Ecosystem27 della potenza di kW 34,80, la quale è posta in un vano autonomo al piano seminterrato ed è allacciata alla rete di distribuzione del gas metano. La caldaia produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, che è realizzato con radiatori.

L'impianto è sprovvisto del certificato di conformità, ma è munito del libretto d'impianto provvisto di codice catasto.

Al piano seminterrato è presente una stufa funzionante a pellet.

Condizionamento: l'impianto presenta un'unità interna nel reparto notte ed un'altra nella zona giorno.

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).

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene con vasche perdenti, è da adeguare obbligatoriamente alla normativa vigente.

Elettrico: L'impianto elettrico, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di PVC della Vimar, è dotato di lampade d'emergenza. Inoltre, sono presenti gli impianti tv e citofonico ed il collegamento con il cancello.

Il contatore della fornitura elettrica è posto internamente.



Bagni: Il bagno nella zona notte è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e vasca; in quello al piano seminterrato, anch'esso finestrato, c'è lavabo, bidet, water, doccia, lavatoio e attacco lavatrice.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

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

All'atto di proprietà è stato allegato l'APE redatto in data 18 febbraio 2015 con validità di 10 anni, pertanto è in scadenza, inoltre manca l'inserimento dei climatizzatori.

Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 200,00, per il quale potrebbe essere necessario il libretto d'impianto il cui costo per il controllo della caldaia e dei climatizzatori e la compilazione dello stesso si può presumere di importo complessivo pari ad ulteriori € 122,00.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

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



1.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 784 catastali dei quali la maggior parte sono adibiti a giardino, la parte residua sono i camminamenti pedonali, l'accesso carraio e l'area occupata dalla stradina di accesso.

L'area, totalmente delimitata, presenta una recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica mitigata parzialmente da piante, il cancello per l'accesso pedonale è ad apertura manuale con il percorso in marmo posato ad opera incerta.

Il percorso carraio d'ingresso all'abitazione è in porfido con cancello ad apertura manuale.

Nell'area è presente una costruzione prefabbricata in calcestruzzo, posta parzialmente in terreno di terzi, utilizzata come garage e deposito ed in ampliamento laterale alla stessa è stata ricavata una tettoia per il deposito di attrezzi. Inoltre, è presente una baracca in legno posta a ridosso dei confini. L'area residua è destinata giardino.

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



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 Castelfranco Veneto, il cui Piano di Assetto del Territorio è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, in data 21 gennaio 2010 con deliberazione n° 01 del Consiglio Comunale e approvato con la Conferenza dei Servizi del 14/01/2014, successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 29 del 03/02/2014 pubblicata nel B.U.R. Veneto n° 24 del 28/02/2014.

Il Piano degli Interventi è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 28/09/2018;

La Variante N. 1 al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 27/05/2019 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18/06/2020;

La Variante N. 2 al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 29/11/2019 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 18/06/2020;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 30/09/2021, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 25/02/2022;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 17/06/2022 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 29/09/2022;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 30/11/2022, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 13/03/2023;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 116 del 30/11/2022, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 13/03/2023;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 27/01/2023 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28/04/2023;



La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 13/03/2023 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 26/05/2023;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/04/2023 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 22/09/2023;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 26/09/2023, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 18/12/2023;

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° 11 al n° 15), identificano:

L'area è classificata "C1-299" compresa nel TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO - CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE - Zone "B", "C1", "C1.1" di cui all'art 68 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

La proprietà è compresa nella fascia TITOLO II - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO -Vincolo sismico "zona 2" - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008 e D.G.R. 244/2021 di cui all'art. 28 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.

L'area di riferimento ricade nell'area compresa nella fascia TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, m, - Beni Paesaggistici – Zone di interesse archeologico di cui all'art. 30 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.

L'area di riferimento è compresa nella zona relativa al TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA - Aree esondabili o a ristagno idrico, di cui all'art. 50 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (E03).

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



1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 16 luglio 2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto 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. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 12 settembre 2024.

Ho richiesto un'integrazione in data 13 gennaio 2024, sollecitata con mail PEC il giorno 22 gennaio 2024, sollecitata nuovamente due giorni dopo. L'integrazione è stata consegnata il giorno 27 gennaio 2024. Un ulteriore accesso per valutare tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo è avvenuto il giorno 13 febbraio 2025.

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

- 1) Il proprietario originario ha presentato la richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un accesso carraio. Il sindaco del comune di Castelfranco Veneto in data 5 gennaio 1983 ha rilasciato la concessione edilizia con repertorio N° 224/82 protocollo N° 27570/spec. 4 (allegato n° 17).
- 2) Il proprietario originario ha presentato la richiesta di concessione edilizia la costruzione di una abitazione. Il sindaco del comune di Castelfranco Veneto in data 23 febbraio 1983 ha rilasciato la concessione edilizia con repertorio N° 224/82 protocollo N° 3.920/Spec.57 (allegato n° 18).
- 3) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato è stato collaudato dall'ingegner Romano Smaniotto in data 07 gennaio 1985. Il collaudo è stato depositato all'ufficio del genio civile di Treviso in 08 gennaio 1985 al N° 359 (allegato n° 19).
- 4) Al termine dei lavori un funzionario del Comune di Castelfranco Veneto in data 12 febbraio



- 1985 ha effettuato il sopralluogo per verificare la conformità del fabbricato (allegato n° 20).
- 5) il sindaco del Comune di Castelfranco Veneto in data 1° marzo 1985 ha rilasciato il certificato di abitabilità con protocollo N° 3435/17 Rep. N° 224/82 (allegato n° 21).
 - 6) Il proprietario originario ha presentato la richiesta di autorizzazione edilizia la costruzione di una recinzione. Il sindaco del comune di Castelfranco Veneto in data 06 novembre 1990 ha rilasciato l'autorizzazione edilizia N° 30.609/Spec. 0770 pratica N° 90/479 (all. n° 22).

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 sud del fabbricato è stato installato un prefabbricato in calcestruzzo posto per mq 10,45 nell'area di terzi, utilizzato come garage con addossata una tettoia al lato est.
- b) A nord est è stata posta in opera una casetta in legno.
- c) L'area di sedime dell'abitazione è stata spostata verso est di circa m 1,55 e verso nord.
- d) Il fabbricato è più grande ed ha un'altezza maggiore.
- e) Si rileva qualche modifica esterna.
- f) La camera posta a nord-est non ha i rapporti aeroilluminanti minimi previsti dalla vigente normativa.
- g) Ci sono diverse modifiche interne che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.
- h) La recinzione è stata realizzata con qualche difformità.
- i) Il garage è stato trasformato in sala musica, analogamente il magazzino interrato.



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 Castelfranco Veneto, 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 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 residenziale si deduce la seguente valutazione.

La difformità di cui al punto a) non può essere sanata perché mancano la disponibilità volumetrica e le distanze dai confini.

La difformità di cui al punto b) non può essere sanata in quella posizione perché non sono rispettate le distanze dai confini.

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, ripristino dello stato dei luoghi e smaltimento ammonta indicativamente a circa € 9.300,00.

Nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

La difformità c): la distanza attuale dal confine est è conforme alle norme attuali, mentre la distanza dal confine nord, non indicata nel progetto legittimato in quanto era presente solo la



distanza fra fabbricati di m 12,80, si è ridotta visto lo spostamento verso nord che ha modificato la distanza fra il fabbricato oggetto di valutazione e quello preesistente, dalla mappa catastale si deduce che la distanza è superiore a m 10,00, ma tale modifica è da verificare se in tolleranza o in alternativa soggetta a sanatoria soggetta ad una sanzione minima di € 1.032,00.

La difformità d) se non eccede la tolleranza ammessa dall'articolo 34 bis comma 1bis lettera c) la difformità è sanabile ai sensi dell'articolo 36 bis. L'aggiudicatario per sanare le difformità a propria cura e spese dovrà inviare al comune un Accertamento di compatibilità paesaggistica ed una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi comma 5 lettera a) dell'articolo 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, soggette ad una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione per le modifiche apportate, che si presume essere di circa € 2.000,00.

L'abitazione è situata in zona tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c), per la presenza nelle vicinanze del Torrente Muson, pertanto, sarà necessario ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica; il vincolo è stato introdotto a fine agosto 1985 successivamente alla costruzione dell'edificio.

La difformità di cui al punto f) è stata approvata ed accertata al momento del sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità, per questo motivo non si è considerato necessario l'adeguamento.

Le difformità di cui ai punti e) e g) sono sanabili presentando un'unica pratica edilizia.

Le difformità di cui alla lettera g) nel caso in cui le misure reali non eccedano per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1, 2 e 2-bis dell'articolo 34 (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.*” “2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione



di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile; 2-biscostituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.”

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate contestualmente ad altre pratiche, contestualmente alle difformità dei punti e) e g), da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L'abitazione, situata nelle vicinanze del Torrente Muson, è in zona tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c), pertanto, sarà necessario ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica; il vincolo è stato introdotto a fine agosto 1985 successivamente alla costruzione dell'edificio.

L'aggiudicatario per sanare le difformità di cui alle lettere e) e g) a propria cura e spese dovrà inviare al comune un Accertamento di compatibilità paesaggistica ed una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, soggette ad una sanzione di euro 1.032,00 per le modifiche apportate, 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, gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e quant'altro necessario.

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 8.500,00 oltre alle sanzioni.



La difformità di cui al punto h) è sanabile presentando l'accertamento di autorizzazione paesaggistica e una scia in sanatoria ai sensi comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 soggetto ad una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e quant'altro necessario.

La difformità di cui al punto i) non è sanabile in quanto l'altezza è inferiore a quella minima per l'uso come locali abitabili, dovrà essere ripristinato l'uso accessorio, soprattutto il ripristino del garage perché attualmente l'abitazione è priva del posto auto, il costo presunto delle modifiche da apportare ammonta da € 1.500,00.

QUADRO RIASSUNTIVO	
DEMOLIZIONE DIFFORMITA' a) e b)	€ 9.300,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' c)	€ 1.032,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' d)	€ 2.000,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' e) + g)	€ 1.032,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 8.500,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' h)	€ 1.032,00
RIPRISTINO DIFFORMITA' i)	€ 1.500,00
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 3.202,50
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
ARROTONDAMENTO	€ 79,50
TOTALE	€ 28.000,00

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 neanche 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 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.

In data 22 luglio 2024 ho richiesto al comune di Castelfranco Veneto 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° 23). La dichiarazione del comune di Castelfranco Veneto in data 24 luglio 2024 (allegato n° 24) ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo (allegato n° 25).

Il sottoscritto in data 22 luglio 2024 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di 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° 26). La richiesta era protocollata due giorni dopo. Il giorno 08 ottobre 2024 l'ufficio di Montebelluna comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 27 e n° 28).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso si presterebbe a eventuali suddivisioni per vendite separate previ consistenti lavori di separazione degli impianti e delle promiscuità, per questo lo si ritiene di non comoda divisibilità.



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 Castelfranco Veneto zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

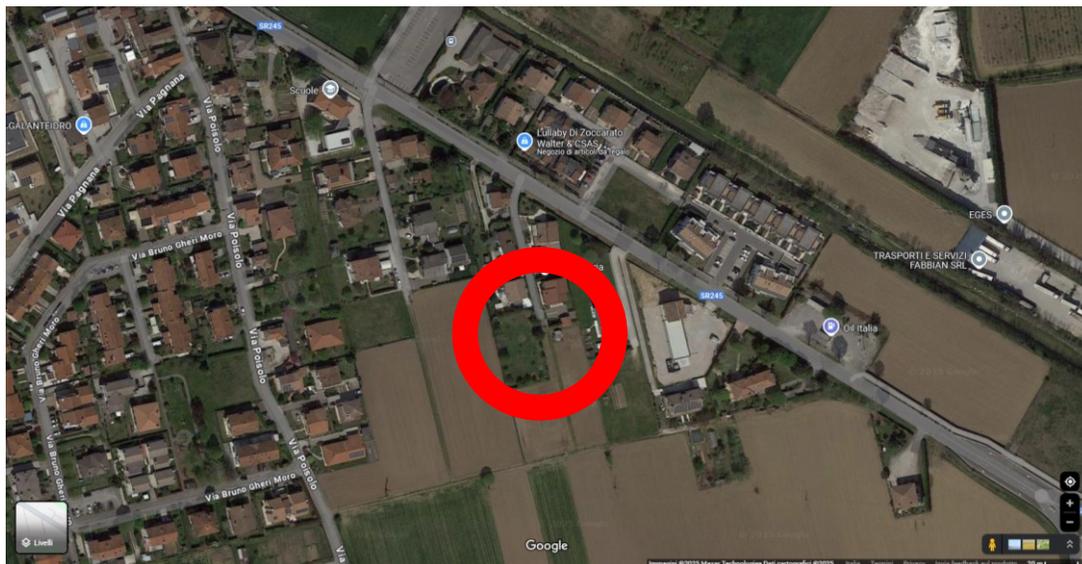
Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima è classificato come abitazione, sito in Via Valsugana, 33 – CASTELFRANCO VENETO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente, usato in buono stato di manutenzione.

Descrizione catastale Sezione B Foglio di Mappa 3 Particella 390 Sub 1-2-3.

Foglio di Mappa 12 Particella 808





Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiera

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

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



utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

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

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa 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 oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Riassunto consistenza**Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	142,05	1,00	142,05
Superficie balconi	SUB	19,17	0,30	5,75
Superficie cantine	SUC	142,05	0,50	71,03
Superficie esterna esclusivaSe		624,00	0,10	62,40
Totale Superficie (m²)		927,27		281,23

Consistenza per il Piano Rialzato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	142,05	S1	1,00	142,05
	19,17	SUB	0,30	5,75
	624,00	Se	0,10	62,40
Totale per piano	785,22			210,20

Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	142,05	SUC	0,50	71,03
Totale per piano	142,05			71,03



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01-Casa Via VALSUGANA, 33 - 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	1	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	2	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	1	0=assente 1=presente



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

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	2.000,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	350,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	9,70	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	3,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	25,00	Km



Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	1.300,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1.300,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	3,600	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	400	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	46,00	m s.l.m.

Servitù attive

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



Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	1	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	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Usò 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	0	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	C1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	
Altezza Massima	HMX	//	m	



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	SDF	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00 da 2 a 3 = 20.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1985	anno/i	
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di vani scala	NSC	1	n.	
Numero di bagni	NBG	2	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	6,00	m	



Classe energetica del fabbricato	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Strutture portanti verticali	STN MURATURA		(descrizione libera) -
Strutture portanti orizzontali	STO LATEROCEMENTO		(descrizione libera) -
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	0	0=nessuno (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	0	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Portierato (portineria o guardiana)	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 produzione acqua calda	PSO	0	0=assente 1=presente	-
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	1	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	2,80	m	
Vani totali	VAT	13	n.	
Vani principali	VAN	5	n.	
Vani accessori	LOC	7	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	1,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	2,00	n.	
Numero posti letto	NPL	5	n.	
Numero di balconi	NBL	4	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	2		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	2	n.	
Numero aperture	APE	18	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1		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

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	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	1	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	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	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	1	1=min 2=med 3=max
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	1	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 aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	142,05	m ²	1,00



Superficie balconi	SUB	19,17 m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	142,05 m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	624,0 m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	281,2 m ²	

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	0	n.	
Numero di box o garage	BOX	0	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	2	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	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	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	13/02/2025	giorno/mese/anno	-0,040
Data costruzione	DCO	1985	anno/i	-0,013



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01 - Casa Via VALSUGANA, 33 - 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Denominazione

Classificazione Casa

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune CASTELFRANCO VENETO

Provincia TV

Zona VILLARAZZO

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 Medio grande

Tipologia edile

Edificio Casa singola

Indice SuperficiarioRapporto

Indice tipologico

(%)

Sup. commerciale (SUP) SUP/SUP

281,23/281,23

100,00

Superficie principale S1/SUP

142,05/281,23

50,51

Superficie balconi SUB/SUP

19,17/281,23

6,82

Superficie cantine SUC/SUP

142,05/281,23

50,51

Superficie esterna esclusiva Se/SUP

624,00/281,23

221,88



Mercato

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

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recupero	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	



VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Casa a sito in CASTELFRANCO VENETO (TV) - VILLARAZZO, Via VALSUGANA, 33, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è: Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

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

La data di stima è mercoledì 05/02/2025.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

Si sono rilevati diversi immobili nella zona, dei quali non si sono esaminati i dati perché già da una sommaria verifica dell'atto si è rilevato che non erano comparabili con il Subject.

Conseguentemente l'analisi si è ridotta a due immobili che rientrano nello stesso segmento di mercato.

COMPARABILI

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



Casa singola - BELLA VENEZIA - Via ANDREA TORRESANI, 8 –**CASTELFRANCO VENETO (TV) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa singola
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	356,97 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	620,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	25/05/2020
Prezzo	265.000,00 €

Casa - VILLARAZZO - Via PAGNANA, 33 - CASTELFRANCO VENETO (TV) -**Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	271,96 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	470,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	30/04/2019
Prezzo	347.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Casa Via VALSUGANA, 33 - 31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Stima a Market Comparison Approach e Sistema di stima.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Data costruzione (DCO):** La data della costruzione è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nel valutare il decremento per vetustà i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: anno/i;

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

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

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

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

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

- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che



contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m²;

- Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica. Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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



TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	265.000,00	347.000,00		
Data (DAT) giorno/mese/anno	25/05/2020	30/04/2019		13/02/2025
Data costruzione (DCO) anno/i	1983	2018		1985
Superficie principale (S1) m ²	152,77	208,68		142,05
Superficie balconi (SUB) m ²	10,32	16,92		19,17
Superficie cantine (SUC) m ²	202,95	0,00		142,05
Superficie portico (SPO) m ²	17,88	0,00		0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	37,66	22,40		0,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	620,0	470,0		624,0
Superficie magazzini (SMA) m ²	0,00	36,76		0,00
Classe energetica fabbricato (CED)	3	7		1

Rapporto	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00



Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

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

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

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

$$p_A(S1) = 265.000,00 * 1,00 / 356,97 = 742,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 347.000,00 * 1,00 / 271,96 = 1.275,92 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.275,92 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 742,36 \text{ €/m}^2$$

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,040 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 265.000,00 * (-0,04) / 12 = -883,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 347.000,00 * (-0,04) / 12 = -1.156,67 \text{ €/mese}$$



Prezzo marginale della caratteristica Data costruzione (DCO)

Il prezzo marginale della data di costruzione è stimato con il decremento dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare in funzione della vetustà.

$$[i(\text{DCO})] = -0,013 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 265.000,00 * (-0,013) = 3.445,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 347.000,00 * (-0,013) = 4.511,00 \text{ €/anno}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 742,36 * 1,00 = 742,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 742,36 * 1,00 = 742,36 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 742,36 * 0,30 = 222,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 742,36 * 0,30 = 222,71 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 742,36 * 0,50 = 371,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 742,36 * 0,50 = 371,18 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

Il prezzo marginale della superficie soffitta $p(\text{SOF})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SOF})]$. $[i(\text{SOF})]=0,40$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SOF}) = 742,36 * 0,40 = 296,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SOF}) = 742,36 * 0,40 = 296,94 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 742,36 * 0,35 = 259,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 742,36 * 0,35 = 259,83 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 742,36 * 0,50 = 371,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 742,36 * 0,50 = 371,18 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

$[i(\text{Se})]=0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 742,36 * 0,10 = 74,24 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 742,36 * 0,10 = 74,24 \text{ €/m}^2$$



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	-883,33	-1.156,67	
Data costruzione (DCO) €	3.445,00	4.511,00	
Superficie principale (S1) €/m ²	742,36	742,36	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	222,71	222,71	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	371,18	371,18	
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	296,94	296,94	
Superficie portico (SPO) €/m ²	259,83	259,83	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	371,18	371,18	
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	74,24	74,24	



TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		265.000,00		347.000,00		
Data (DAT)	(0-57)	50.350,00	(0-70)	80.966,66		
Data costruzione (DCO)	(1985-1983)	6.890,00	(1985-2018)	-148.863,00		
Superficie principale (S1)	(142,05-152,77)	-7.958,10	(142,05-208,68)	-49.463,45		
Superficie balconi (SUB)	(19,17-10,32)	1.970,97	(19,17-16,92)	501,09		
Superficie cantine (SUC)	(142,05-202,95)	-22.604,86	(142,05-0,00)	52.726,12		
Superficie soffitta (SOF)	(0,00-44,79)	-13.300,12	(0,00-0,00)	0,00		
Superficie portico (SPO)	(0,00-17,88)	-4.645,69	(0,00-0,00)	0,00		
Superficie garage (SUG)	(0,00-37,66)	-13.978,64	(0,00-22,40)	-8.314,43		
Sup. est. esclusiva (Se)	(624,0-620,0)	296,94	(624,0-470,0)	11.432,34		
Prezzo corretto (PRZ)		262.020,50		285.985,34		

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



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

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(285.985,34 - 262.020,50) * 100] / 262.020,50 = 9,15\% > 5\%.$$

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	262.020,50	285.985,34	//
Classe energetica del fabbricato(CED)	3	7	1

Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Classe energetica del fabbricato.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.



VALORE SUBJECT E PREZZO MARGINALE CARATTERISTICHE	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	250.038,08
Classe energetica del fabbricato (CED)	5.991,21

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		262.020,50		285.985,34
Classe energetica fabbricato (CED)	(1-3)	-11.982,42	(1-7)	-35.947,26
Prezzo corretto		250.038,08		250.038,08

Sintesi di stima

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 889,10.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 250.038,08.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 13/02/2025** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach e Sistema di Stima è pari a **€ 250.038,08, al lordo delle detrazioni per difformità.**



1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 250.038,08
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 28.000,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -
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	€ 38,08
TOTALE DETRAZIONI	€ 28.038,08
VALORE RESIDUO	€ 222.000,00

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 € 28.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 38,38 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato, il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 28.038,38.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 789,40.

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 13/02/2025 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 222.000,00 (in lettere euro duecentoventiduemila/00).



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 250.038,08
VALORE A BASE D'ASTA	€ 200.231,99
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 28.000,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -
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	€ 231,99
TOTALE DETRAZIONI	€ 28.231,99
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 172.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 230.376,81.

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 € 28.000,00 e per arrotondamento € 231,99, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 28.231,99.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato risulta pari ad € 611,61.

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 € 172.000,00 (in lettere euro centosettantaduemila/00) alla data di giovedì 13/02/2025.



2.0.0. LOTTO N° 02

2.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un terreno situato nel comune di Castelfranco Veneto (TV) in località Villarazzo in Via Valsugana n. 33 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 40' 41.1" N Longitudine 11° 54' 29.5" E.

Trattasi di un terreno edificabile soggetto ad accordo di programma e P.U.A.

Il bene è accessibile da una strada privata con accesso diretto alla Strada Via Valsugana (strada statale 245), la quale conduce verso sud al centro di Castelfranco Veneto dal quale dista circa 2000 m (allegato N° 02).

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

2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Castelfranco Veneto, Catasto dei Terreni: Foglio 12 - Particella 808 Qualità seminativo Arborato Classe 2^a Mq 1277 RD € 11,87 RA € 7,25. Come si può ricavare dalla mappa e dalle visure catastali (allegati NN° 03-05).

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 15 novembre 2023 Rep. n. 7905 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 novembre 2023 Registro Generale n 44.135 e Registro Particolare n° 31.790.

Variazioni catastali: Non è necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali.



2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), risulta che l'intera proprietà confina da Nord con i mappali 164-648 e poi in senso orario Mn 390 – 264 – 809 – 94 (all. n° 05).

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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, presenta le seguenti servitù:

- la servitù attiva di passaggio costituita con l'atto in data 25 luglio 2003, Repertorio n. 128.344 del Notaio Antonucci, trascritta a Treviso il giorno 8 agosto 2003 ai nn. 34066/22590.

L'accesso al terreno è garantito dalla stradina discendente all'altezza delle scuole, asfaltata per il primo tratto, che diventa stradina campestre attraversando la proprietà di terzi, in forza della citata servitù e della loro estensione a carico anche di altri beni di terzi, e raggiunge teoricamente il Mapp. n. 808 a sud-ovest, altrimenti l'accesso è consentito da Via Poisolo raggiungendo sempre la sopra citata stradina campestre.

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

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

2.5.0. DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

I beni sono catastalmente intestati a:

- ESECUTATO 1 Proprietario per la quota di 1/1.



Pervenuti tramite atto di compravendita in data 31 maggio 2016 Repertorio N° 19.116 e raccolta N° 8.309 del notaio Dott. Avv. Edoardo BERNINI, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 1° giugno 2016 al n° 4291 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1° giugno 2016 Registro Generale n° 17795 e Registro Particolare n° 12.152 (allegato n° 31).

2.6.0. 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° 29 al n° 30), 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° 32 al n° 34).

2.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
29/11/2023	44135	31790	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 15/11/2023, n° 7905 di Rep. del Tribunale di TREVISO	BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a VEDELAGO (TV) c.f. 00275710242	Foglio 12 MN 808		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
28/12/2023	48989	35387	Atto Giudiziario Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio in data 11/12/2023, n° 30/2022 di Rep. del Tribunale di TREVISO	MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEI SIG. XXX ED ESECUTATO 01	Foglio 12 MN 808		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1



2.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
01/06/16	17796	3110	Ipoteca volontaria atto del 31/05/2016 Rep. n. 19117 del Dr Bernini Edoardo, Notaio in Montebelluna (TV)	CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	Euro 480.000,00	Euro 320.000,00	Foglio 12 MN 808		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

2.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione situato nel comune di Castelfranco Veneto, in località Villarazzo, è accessibile dalla stradina discendente all'altezza delle scuole oppure da Via Poisolo passando anche in proprietà privata di terzi, gravate da servitù di passaggio, ed è un lotto di terreno.

Trattasi di un'area con destinazione residenziale con superficie catastale complessiva di m² 1277, e relativa potenzialità edificatoria attuale indefinita, compresa negli Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti, soggetta a PUA previo accordo fra i privati ed accordo pubblico privato con cessione di parte dell'area al comune.

2.7.1. DIMENSIONI

Il mappale 808 ha la superficie catastale di metri quadrati 1277.

La forma è quasi rettangolare con una lunghezza di circa 46 m, larghezza metri 25.

2.7.2. CARATTERISTICHE

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

L'immobile oggetto della seguente valutazione è posto a Nord Ovest della città di Castelfranco Veneto, a ridosso del nucleo urbano della località di Villarazzo. Ha accesso carrabile dalla stradina discendente all'altezza delle scuole oppure da Via Poisolo, un accesso che sembra difficoltoso.

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in una zona del territorio comunale fortemente urbanizzata, fino a ridosso dello stesso.

L'ubicazione del fondo è a breve distanza dal centro della frazione di Villarazzo.

Il fondo può essere considerato intercluso dai fondi limitrofi, anche se presente una difficoltosa



servitù di passaggio, poiché non è consentito accedere direttamente da Via Valsugana.

Al momento del sopralluogo è presente la recinzione che delimita l'estensione.

La morfologia del suolo è pianeggiante, il terreno è sufficientemente fertile con scheletro assente o molto ridotto (perché alloctoni). Il fondo potrebbe essere classificato nei Seminativi: terreni arabili, privi di soprassuolo. Il terreno è coltivato a prato con qualche pianta.

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

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

2.7.3. IMPIANTI ed INSTALLAZIONI

Dall'ispezione visiva dei luoghi effettuata nel corso dell'accesso all'immobile in oggetto non risultano impianti fissi per la coltivazione del fondo. La recinzione è realizzata in rete metallica e pali e cancello metallico con apertura manuale ad anta, sorretto da due pilastri rivestiti in mattoni, perché attualmente è adibito a ricovero vari dei cani da guardia, dove è stato installato per la protezione degli stessi un box in legno delle dimensioni di m 2,55 x 3,02 alto m 2,20.

2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

Nell'immobile al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 10 gennaio 2025 ci sono diverse alberature e sono alloggiati i cani dell'esecutato.

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



2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

2.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico sono state espletate indagini sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Castelfranco Veneto, il cui Piano di Assetto del Territorio è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, in data 21 gennaio 2010 con deliberazione n° 01 del Consiglio Comunale e approvato con la Conferenza dei Servizi del 14/01/2014, successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 29 del 03/02/2014 pubblicata nel B.U.R. Veneto n° 24 del 28/02/2014.

Il Piano degli Interventi è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 28/09/2018;

La Variante N. 1 al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 27/05/2019 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18/06/2020;

La Variante N. 2 al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 29/11/2019 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 18/06/2020;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 30/09/2021, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 25/02/2022;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 17/06/2022 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 29/09/2022;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 30/11/2022, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 13/03/2023;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 116 del 30/11/2022, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 13/03/2023;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 27/01/2023 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28/04/2023;



La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 13/03/2023 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 26/05/2023;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/04/2023 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 22/09/2023;

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 26/09/2023, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 18/12/2023;

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° 11 al n° 15), identificano:

L'area compresa nel TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI - Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti – di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (APS n. 40).

La proprietà è compresa nella fascia TITOLO II - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO -Vincolo sismico "zona 2" - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008 e D.G.R. 244/2021 di cui all'art. 28 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Parte dell'area di riferimento ricade nell'area compresa nella fascia TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, m, - Beni Paesaggistici – Zone di interesse archeologico di cui all'art. 30 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.

L'area di riferimento è compresa nella zona relativa al TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA - Aree esondabili o a ristagno idrico, di cui all'art. 50 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (E03).

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



2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

2.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 16 luglio 2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto 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. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 12 settembre 2024.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche, non ha rilevato alcuna documentazione.

2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore verificato che non gli è stata fornita alcuna pratica edilizia rileva le seguenti difformità:

Le opere eseguite sono totalmente abusive.

2.9.3. 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 Castelfranco Veneto, 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 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 edificabile si deduce la seguente valutazione.

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 ammonta indicativamente a circa €_6.000,00. Nelle spese è indicato l'importo relativo alla demolizione.

Le considerazioni sopra esposte nascono dalla mancata presenza di documentazione tecnica 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 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.

210.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 22 luglio 2024 ho richiesto al comune di Castelfranco Veneto 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° 23). La dichiarazione del comune di Castelfranco Veneto in data 24 luglio 2024 (allegato n° 24) ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo (allegato n° 25).

Il sottoscritto in data 22 luglio 2024 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di 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° 26). La richiesta era protocollata due giorni dopo. Il giorno 08 ottobre 2024 l'ufficio di Montebelluna comunicava che non c'erano contratti in essere (allegati n° 27 e n° 28).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dall'esecutato.



2.11.0. DIVISIBILITÀ.

Vista la tipologia, lo stesso si presterebbe a eventuali suddivisioni per vendite separate, ma vista la consistenza e la destinazione urbanistica dell'immobile si ritiene l'ipotesi economicamente non conveniente per la necessità di redigere frazionamenti.

2.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILI.

2.12.1. 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 compravendite e degli affitti di beni analoghi.

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

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

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

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



L'attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Castelfranco Veneto e limitrofi alla zona in cui essi si trovano. Il Valore è determinato mediante il procedimento:

Valore di mercato della piena proprietà = [Valore di Trasformazione].

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

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

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

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

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

Presupposti per l'applicabilità del criterio:

La trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile e sostenibile finanziariamente.

- Il bene oggetto di stima può essere tecnicamente e fisicamente trasformato secondo il principio dell'ordinarietà (vincolo tecnico);
- La trasformazione è legalmente consentita (vincolo giuridico);



- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso risultano preventivamente più proficue della condizione attuale (criterio economico);
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione (vincolo di bilancio).

Il valore di trasformazione si configura come:

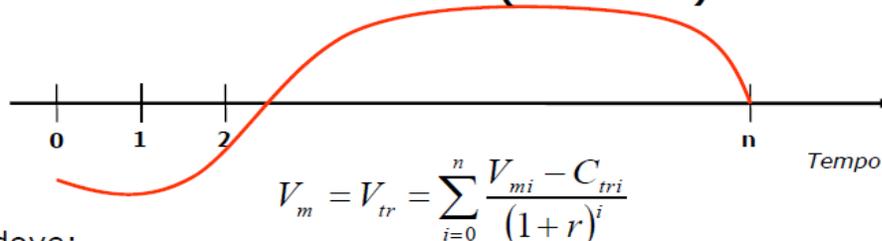
Un criterio di stima: il più probabile valore di trasformazione di un bene obsoleto.

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

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

La stima del valore di trasformazione

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



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

Il valore di trasformazione

Requisiti per l'applicazione:

- Regime concorrenziale di lungo periodo (mercato dinamico).



- Trasformazione “ordinaria” (rispetto delle norme urbanistiche vigenti).
- Condizioni ordinarie dei parametri estimativi e della durata della trasformazione.

Esigenze pratiche della stima:

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

Requisito dell'ordinarietà nel tempo

- Caso 1. Il tempo è nullo:

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

Dove:

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

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

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

$$q = 1 + r$$

P = profitto del promotore trasformatore

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

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



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

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

I fattori che influiscono sul valore delle aree.

- Fattori di ordine generale:
 1. Situazione congiunturale del mercato immobiliare
 2. Politica urbanistica
 3. Fiscalità generale e immobiliare
 4. Accessibilità del credito
- Fattori di ordine particolare:
 1. Dimensioni
 2. Localizzazione
 3. Destinazione
 4. Presenza di pertinenze
 5. Necessità di ristrutturazione con presenza di opere da demolire
 6. Presenza/assenza di servizi
 7. Conformazione
 8. Condizioni per la libera fruizione

Le caratteristiche del mercato delle aree edificabili

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



- Oligopoli bilaterali??

Il valore di trasformazione di un'area edificabile.

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

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

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

Nel procedimento analitico si usa il valore di trasformazione.

Il procedimento sintetico

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

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

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

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

V_e = valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

Perciò $V_a = V_e * I_f * S * I_a$

Il tempo nella stima dell'area

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

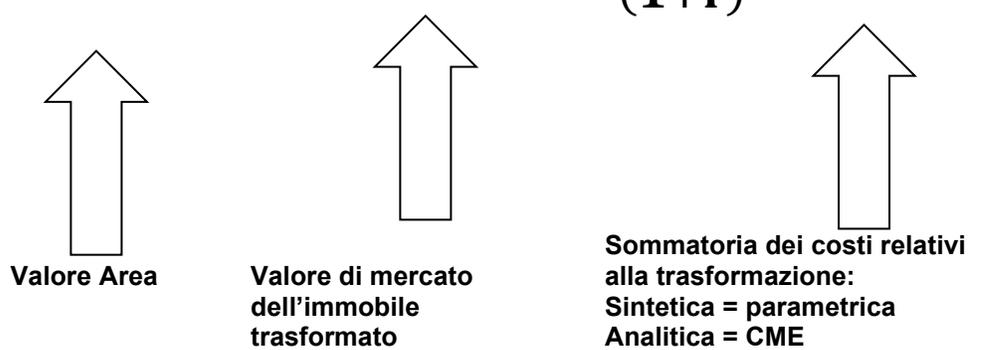
Così si sconta all'attualità per il numero "n" di anni il precedente valore.

Il procedimento analitico

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



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



Valore Area **Valore di mercato dell'immobile trasformato** **Sommatore dei costi relativi alla trasformazione: Sintetica = parametrica Analitica = CME**

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

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

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

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

O_f = oneri finanziari; S_g = spese generali; P = profitto al lordo di tasse e imposte.

Le fasi del procedimento analitico:

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



Il valore di trasformazione come giudizio economico

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

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

La capitalizzazione dei redditi

Nella capitalizzazione dei redditi il saggio r:

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

Riflette una rischiosità medio – bassa

Fa riferimento al rendimento da locazione

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

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

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

Il valore di trasformazione

Nel valore di trasformazione il saggio r':

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

Riflette una rischiosità medio – alta

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

L'imprenditore - promotore investe nella valorizzazione immobiliare.

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

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



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

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

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

2.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.

Attraverso indagini dirette, sono state reperite informazioni presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, operatori economici del settore immobiliare e tecnici attivi nella zona. Durante le indagini, non sono state rilevate compravendite al libero mercato di terreni simili. Dalle indagini effettuate è emerso quanto segue:

- Superficie del Terreno: La superficie del terreno è di circa 1.277 mq, con un fabbricato destinato canile.
- Destinazione Urbanistica: La destinazione nello strumento urbanistico è classificata come "Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti".
- Intervento Urbanistico: L'intervento nell'area è soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, previo accordo pubblico-privato per la determinazione dell'area da cedere al comune e della volumetria ammessa. È prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione compatibili per il successivo intervento nella porzione non oggetto di valutazione, predisponendo un piano guida generale.
- Valutazione del Prezzo: Considerando la diminuzione dei prezzi avvenuta dal momento della vendita dei beni precedenti, è stato stimato il valore attuale dell'area oggetto di stima utilizzando il metodo del Market Comparison Approach (MCA). Questo metodo integra una stima pluriparametrica del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto con immobili



simili, recentemente contrattati e con prezzi noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e può essere utilizzato per tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili un numero sufficiente di transazioni recenti e attendibili.

- Lavori di Demolizione e Bonifica: La durata dei lavori di demolizione e bonifica è stata ipotizzata in un mese dalla data di acquisizione dell'immobile, risultando pertanto ininfluenza.
- Disponibilità del Prodotto Edilizio: Il prodotto edilizio (terreno edificabile) sarà completamente disponibile alla fine dei lavori di demolizione e bonifica, con i costi sostenuti solo al termine della trasformazione.
- Tempo di Trasformazione: In questo caso, il tempo di trasformazione è nullo, pertanto, si omette il calcolo del tasso di ammortamento.
- Piano Urbanistico Attuativo: Considerando che l'area era soggetta a Piano Urbanistico Attuativo dal 2002 senza esito positivo. Nella soluzione più favorevole si ipotizza che, ora soggetta ad accordo pubblico-privato con cessione di aree, gli accordi con i confinanti per la progettazione del Piano Urbanistico Attuativo, la progettazione e l'approvazione avvengano in un periodo minimo di dieci anni dall'acquisto. **In caso contrario lo sviluppo urbanistico dell'area potrà non avvenire mai.**
- Area Residua: L'area del lotto residua è presumibilmente pari a un terzo della superficie fondiaria attuale, quindi circa 426 mq con un costo per l'urbanizzazione di € 35,00/mq.
- IMU: L'area è soggetta al pagamento dell'IMU pari € 0,133/mq, calcolata con riferimento alle tariffe comunali, per un importo annuo di € 169,84.
- L'importo dell'IMU per dieci anni, attualizzato alla data di valutazione al saggio annuo di interesse del 0,05%, ammonta a € 1.377,03.



- Il tasso di investimento ipotizzato attualmente è del 10% è davvero significativo, specialmente nel settore immobiliare, dove i rischi possono essere piuttosto elevati. Questo tasso non solo rappresenta una potenziale rendita, ma serve anche a compensare gli investitori per i rischi che si assumono. È importante considerare questi fattori quando si valutano opportunità di investimento, poiché un tasso più alto può indicare un rischio maggiore, ma anche la possibilità di rendimenti più elevati.
- Un terreno di mq 2000 con progetto approvato per la costruzione di una villa di circa mc 800 con piscina nella stessa località è proposto in vendita al prezzo di € 130.000,00. Si ipotizza che il progetto sia valorizzato € 10.000,00, il terreno agricolo incida per € 20.000,00, ne deriva che ogni metro cubo è proposto ad € 125,00, che è assunto quale valore di mercato della volumetria relativa all'area residenziale urbanizzata.

2.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima sito in Castelfranco Veneto in via Valsugana, classificato come terreno con destinazione Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti.

Descrizione catastale Terreni: Foglio di Mappa 12 Part. 808.

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

- Estensione del lotto;
- Forma del lotto;
- Riduzione della superficie utile per la forma;
- Distanza dal centro urbano della città di Castelfranco Veneto;



- Posizione a ridosso della frazione di Villarazzo.

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti, le servitù presenti.

Tutto ciò premesso ne deriva che alla fine di tutte le operazioni di sviluppo immobiliare dell'area

VALORE DELL'AREA URBANIZZATA				
VALORE AREA EDIFICABILE	426,00	X	€ 125,00	€ 53.250,00

A questo valore sono da detrarre tutti gli oneri da sostenere per la trasformazione dell'area.

Quali regolarizzazione urbanistica con demolizione di quanto non sanabile, pagamento dell'IMU nel periodo di possesso ed urbanizzazione dell'area.

Attualizzazione del valore ottenuto a fine ciclo alla data attuale.

VALORE DI TRASFORMAZIONE	
VALORE AREA URBANIZZATA	€ 53.250,00
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE	€ 6.000,00
IMU ATTUALIZZATA	€ 1.377,03
COSTI DI URBANIZZAZIONE	€ 14.910,00
VALORE AREA DA URBANIZZARE	€ 30.962,97
TEMPO PER L'ATTUAZIONE	10
TASSO DI INVESTIMENTO	10,00%
VALORE ATTUALE DELL'AREA RESIDENZIALE	€ 11.937,56
ARROTONDAMENTO	€ 62,44
VALORE ATTUALE DELL'AREA RESIDENZIALE	€ 12.000,00

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DELL'AREA RESIDENZIALE DETERMINATO CON IL METODO DELLA TRASFORMAZIONE	€ 12.000,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 12.000,00



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 € 6.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e di € 35.250,00 per le operazioni di sviluppo immobiliare e per arrotondamento. Per quanto sopra specificato, il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di €_41.250,00.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 9,40.

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 05/02/2024 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 12.000,00 (in lettere euro dodicimila/00).



2.13.0. 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.

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile a base d'asta nella vendita forzata viene rettificato a € 10.000,00 ed il valore al metro quadrato risulta pari ad € 7,83.

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 € 10.000,00 (in lettere euro diecimila/00) alla data di mercoledì 05/02/2025.



3.0. RIEPILOGO

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

LOTTO N° 01

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

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. B, Foglio di Mappa N° 3, Mappale N° 390:

Sub 1 Via Valsugana Categoria F/1, Consistenza 232 mq;

Sub 2 Via Valsugana, p. S1-T, categoria A/7, classe 1, vani 7,5 - R.C.E. 522,91;

Sub 3 Via Valsugana, p. S1, categoria C/6, classe 5, Mq 37, R.C.E. 129,94.

È pari a € 172.000,00 (in lettere euro centosettantaduemila/00) equivalente ad € 611,61 al metroquadrato.

LOTTO N° 02

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

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Castelfranco Veneto Catasto dei Terreni Foglio 12:

Particella 808 Qualità Seminativo Arborato Classe 2ª Mq 1.277 RD € 11,87 RA € 7,25.

È uguale € 10.000,00 (euro diecimila/00) pari ad € 7,83 al metro quadrato.



4.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 10. La relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta, sono depositati in formato elettronico nel PCT.

LOTTO N° 01

4.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 16 Foto e N° 91 sul PCT.

4.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

4.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

4.4. ELABORATI GRAFICI

8. Stato Autorizzato piante e planimetria.
9. Rilievo piante immobile e planimetria.
10. Piante e planimetria con indicate le difformità rilevate.



4.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

11. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
12. Certificato di Destinazione Urbanistica.
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° 224/82 per la costruzione di un accesso carraio.
18. Concessione edilizia N° 224/82 per la costruzione di una abitazione.
19. Collaudo Statico.
20. Verbale di sopralluogo.
21. Certificato di abitabilità N° N° 3435/17.
22. Autorizzazione N° 30.609/Spec. 0770.

4.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

23. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
24. Mail del comune di Castelfranco Veneto.
25. Dichiarazione del comune di Castelfranco Veneto.
26. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
27. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
28. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

4.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

29. Visura per nominativo Esecutato 1.
30. Elenco Note Esecutato 1.



31. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 31 maggio 2016 Repertorio N° 19.116 e raccolta N° 8.309 del notaio Dott. Avv. Edoardo BERNINI, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 1° giugno 2016 al n° 4291 serie 1T, trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1° giugno 2016 Registro Generale n° 17794-5 e Registro Particolare n° 12.151-2).
32. Nota iscrizione R.G. 17796 e R.P. 3110 del 01/06/2016.
33. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 44.135 e R.P. 31.790 del 29/11/2023.
34. Nota Trascrizione Decreto Apertura Procedura Liquidazione Patrimonio R.G. 48.989 e R.P. 35.387 del 28/12/2023.

5.0. ALLEGATI SEPARATI.

- a) Scheda per l’ordinanza di vendita.
- b) Certificato di Destinazione Urbanistica

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

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

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



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

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards ed il Codice delle Valutazioni V Edizione edito da TecnoBorsa. Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 106 pagine, di n° 34 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto. Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottor Leonardo BIANCO per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 20/02/2025 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente. Copia della stessa in data 20/02/2025 è stata inviata:

- alla BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA presso l'avvocato ISABELLA MELCHIORI di Castelfranco Veneto (Treviso), a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: isabellamelchiori@pec.ordineavvocattreviso.it;
- all'Agenzia delle Entrate - Riscossione per la provincia di Treviso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
- al custode IVG di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- all'esecutato mediante invio con raccomandata A.R. all'indirizzo in atti.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 01 aprile 2025.

ALTIVOLE, li 20 febbraio 2025



L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

