TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 216/2025

Promossa da: ***AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.***

Contro: ***ESECUTATO 1***

Giudice dell'Esecuzione:

Dottor BIANCO LEONARDO

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*

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA 5

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI 6

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

B.2. Fonti d'informazione 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. 25

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA. 26

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE. 27

1.6.1. TRASCRIZIONI: 27

1.6.2. ISCRIZIONI: 27

1.6.3. ALTRI VINCOLI: 28

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO 28

1.7.1. SUPERFICI E DISTRIBUZIONE INTERNA 29

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE 30

1.7.3. IMPIANTI 32

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA 33

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE 33

1.7.6. AREA 33

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA. 34
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI 34
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA. 36
1.9.1. DOCUMENTAZIONE 36
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE 37
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO 38
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE. 43
1.11.0. DIVISIBILITÀ. 44
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. 44
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI. 44
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE 44
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA 76
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA. 77
1.13.1 PREMESSA 77
1.13.2 APPLICAZIONE DEL CRITERIO PRUDENTE 77
1.13.4 CONCLUSIONE FINALE 80
2.0. RIEPILOGO 81
3.0. ELENCO ALLEGATI 82
4.0. ALLEGATI SEPARATI. 84

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 216/2025 **UDIENZA del 23/09/2026**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da:

AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A. con avvocato Gianni Solinas di Venezia.

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, nominato Esperto Stimatore con provvedimento del 2 febbraio 2026, notificato tramite e-mail lo stesso giorno, ha prestato giuramento nella medesima data.

L'incarico affidato consiste nella verifica e valutazione dei beni immobili pignorati, con relazione scritta finalizzata a rispondere al quesito formulato.

L'Udienza è stata fissata per il giorno 23 settembre 2026 alle ore 11,40.

Il sottoscritto è tenuto ad inviare l'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, ovvero entro il 24 agosto 2026.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 11 febbraio 2026, si sono svolte le seguenti attività peritali:

1. **Indagini catastali** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), al fine di acquisire informazioni ufficiali sugli immobili oggetto di valutazione.
2. **Richiesta di documentazione**, nello specifico:
   - Certificazione dall'Agenzia delle Entrate di Treviso dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, rilasciata il giorno 13 febbraio 2026.
   - Certificazione riguardante eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Castelcucco. La risposta è pervenuta il 23 febbraio 2026.
   - Accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelcucco per verificare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile. Il primo accesso è avvenuto il giorno 26 febbraio 2026.
   - All'amministratore del condominio le informazioni necessarie, l'amministratore ha risposto con una mail in data 13 febbraio 2026.
   - Al notaio l'atto di proprietà, che mi è stato inviato il giorno 24 aprile 2026, dopo il pagamento dei diritti.
3. **Accesso agli immobili e sopralluogo:**
   - Il 04 marzo 2026, è stata concordata con il custode la data del sopralluogo, avvenuto il giorno venerdì 27 marzo 2026 alle ore 15,00, presso l'immobile sito in Castelcucco (TV), Via Vallorgana n° 7 interno 3.
   - Durante il sopralluogo erano presenti il custode e l'esecutato 1.
   - Sono stati verificati:
     - Le caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile;

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

- Lo stato di manutenzione;
- La conformità con le informazioni documentali.

4. **Ulteriori verifiche ed approfondimenti:**
   - In seguito al primo sopralluogo, sono stati effettuati ulteriori rilievi per validare le informazioni raccolte e per individuare immobili comparabili al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile.
   - Sono stati effettuati accessi presso il Comune di Castelcucco per acquisire informazioni sulla destinazione urbanistica, autorizzazioni edilizie, agibilità e regolarità edilizia dell'immobile.
   - Sono stati valutati eventuali abusi edilizi in base all'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.
   - A fronte delle irregolarità riscontrate, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.
5. **Visura ipotecaria e conclusioni:**
   - In data 27 aprile 2026, è stata eseguita una visura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare la presenza di eventuali gravami e rispondere in maniera circostanziata al quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione.

La stima dell'immobile verrà determinata tenendo conto delle evidenze raccolte e delle metodologie valutative previste dagli European Valuation Standards 2025 (EVS 2025).

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

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dalla finalità per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), poiché ogni valutazione ha un proprio scopo pratico che ne determina le modalità, in relazione al complesso dei rapporti tra i soggetti coinvolti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene, in un dato momento e luogo, può quindi esprimere valori differenti, tanti quante sono le motivazioni pratiche che promuovono la valutazione.

Da tale postulato discendono i **criteri estimativi**, ovvero gli aspetti economici attraverso i quali può essere determinato il valore di un immobile.

Il quesito che mi è stato posto riguarda la determinazione del valore dell'immobile "**ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c.**", come modificato dalla Legge di conversione 6 agosto 2015, n. 132, del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, recante *"Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria"*.

La norma prevede quanto segue:

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

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

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Le novità introdotte dalla norma sono, con evidenza, significative, sebbene non tutte attese né del tutto condivisibili. Analizziamole per punti:

1. Calcolo della superficie dell'immobile.

La previsione normativa, seppur apparentemente pleonastica per gli addetti ai lavori, assume rilevanza nel momento in cui richiama espressamente la necessità di determinare la **superficie commerciale**. Questa, come noto, è il parametro di riferimento per le stime di mercato, in quanto incorpora con specifici coefficienti di ponderazione (i cosiddetti "rapporti mercantili") le superfici accessorie annesse o collegate all'unità principale.

Fornire tale specificazione risulta corretto, poiché consente di chiarire anche al cittadino non esperto il motivo per cui, nella stima di un immobile, la superficie effettiva possa differire da quella considerata ai fini valutativi.

2. Valore al metro quadrato e valore complessivo.

Questa parte della norma rappresenta, forse, l'aspetto più discutibile: la scelta di mantenere il parametro del valore al metro quadrato come riferimento principale nella stima. Ciò contrasta con quanto sostenuto da dottrina e prassi valutativa, sia nazionale che internazionale, secondo cui la valutazione immobiliare non dovrebbe fondarsi su meri parametri convenzionali, ma su criteri analitici e riconosciuti a livello tecnico.

Basti citare, a supporto, gli **IVS (International Valuation Standards)**, gli **EVS (European Valuation Standards)**, il **Red Book** (RICS), il **MOSI – Manuale Operativo Stime Immobiliari** (Agenzia del Territorio), il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** (TecnoBorsa), e la normativa **UNI 11558:2014** e **UNI 11612:2015**, che promuovono l'applicazione di approcci metodologici quali il **market comparison approach**, l'**income approach** e il **cost approach**.

Il timore è che l'indicazione normativa venga intesa in senso riduttivo, portando l'attività peritale verso una stima "convenzionale" e non scientifica. È auspicabile, invece, che il perito giudiziario operi una reale analisi di mercato, selezionando immobili comparabili per:

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

- localizzazione,
- destinazione d'uso,
- tipologia edilizia,
- forma e dimensione dell'immobile,
- dinamiche di domanda e offerta,
- livello dei prezzi e numero degli scambi,
- rapporti mercantili ricorrenti.

3. Adeguamenti e le correzioni della stima.

Vengono richiesti correttivi analitici per tenere conto di fattori incidenti sul valore dell'immobile, come:

- assenza della garanzia per vizi occulti,
- stato manutentivo e d'uso,
- stato di possesso,
- eventuali irregolarità urbanistiche,
- oneri giuridici non eliminabili,
- spese condominiali insolute.

Tali elementi sono in parte già presenti nei quesiti di cui all'art. 173-bis c.p.c. e costituiscono oggi parte integrante dell'attività peritale negli uffici esecuzioni immobiliari.

4. Indicazioni giurisprudenziali e prassi operative

Secondo le note del Tribunale di Treviso, si chiarisce che:

1. Il "**valore di stima**" corrisponde al **valore di mercato**.
2. Il "**valore di vendita forzata**" è il risultato della stima depurata di elementi come la garanzia per vizi, con una riduzione media del **20%**, estensibile fino al **25-30%** per favorire

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

la vendita. Spetta comunque al perito stimatore valutare la percentuale di abbattimento più congrua in relazione alla concreta collocabilità del bene.

È importante precisare che il **valore di vendita forzata** (*forced sale value*) non è una base di valutazione autonoma, bensì una **descrizione delle condizioni di vendita**, caratterizzate da:

- impossibilità di attuare un marketing appropriato,
- pressione sulla parte venditrice,
- necessità di tempi di realizzo contenuti.

Come affermato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (TecnoBorsa, VI edizione) al capitolo 3 punto 2.13, pagina 55:

“Il termine <<vendita forzata>> (Forced sale): è spesso usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e, pertanto, gli è preclusa la possibilità di attuare un’adeguata attività di marketing per il periodo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Questo dipende dalla natura della pressione esercitata sul venditore. […] La vendita forzata non costituisce una base di valore né un obiettivo distinto di misurazione del valore, bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo l’iter della vendita, ovvero il trasferimento dell’asset.”

Determinazione del valore di mercato

Il valore complessivo o valore di mercato rappresenta un presupposto fondamentale per la successiva determinazione del **prezzo a base d’asta**.

Tale valore deve essere inteso secondo la definizione riportata al **Capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – TecnoBorsa, VI edizione**.

Definizione EVS - Valore di mercato: prezzo stimato tra acquirente e venditore consapevoli, **in assenza di costrizioni**. EVS 2025, Capitolo 3, Pag. 33

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

L’adozione di questo criterio valutativo da parte del perito deriva dall’incarico ricevuto, che prevede espressamente l'applicazione dei principi internazionalmente riconosciuti.

Secondo quanto stabilito dagli **International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è definito come:

"l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore entrambi consenzienti, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un’adeguata attività di marketing, durante la quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 30.1)

Questa definizione si fonda su alcuni presupposti essenziali:

- l'immobile è offerto in vendita per un periodo di tempo adeguato su un mercato aperto e concorrenziale;
- compratore e venditore agiscono nel proprio interesse (principio edonistico);
- entrambi sono bene informati (principio di trasparenza), indipendenti e prudenti;
- non sono incluse nel valore di mercato le spese accessorie alla transazione (atti notarili, imposte, visure, commissioni di intermediazione, ecc.);
- si escludono elementi o condizioni particolari (es. finanziamenti agevolati, vendite con patto di locazione o concessioni speciali).

La definizione sopra citata corrisponde a quella riportata nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari – TecnoBorsa, VI edizione**, nonché a quella contenuta nella **Circolare 263 della Banca d’Italia** del 27 dicembre 2006 ("Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche", Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1), che recepisce la Direttiva Europea 2006/48/CE (Capital Requirements Directive).

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Tale definizione è altresì coerente con quanto stabilito dal **Regolamento (UE) n. 575/2013** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, che definisce il valore di mercato all'articolo 4, paragrafo 1, lettera 76, 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."

Questa definizione è stata ripresa al punto **R.1.2** del **"Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"**, emanato il 6 dicembre 2024.

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

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

VALORE DI MERCATO

Base di Valore e riferimenti normativi.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato determinato mediante l'applicazione di un procedimento estimativo appartenente alla famiglia degli approcci orientati al mercato (Market Oriented Approach), e in particolare attraverso il Market Comparison Approach (MCA), noto anche come metodo del confronto di mercato, in conformità agli European Valuation Standards – 10ª Edizione 2025 e alle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI, edizione 2024).

Metodo di stima adottato – Market Comparison Approach

Tale scelta metodologica è motivata e giustificata:

- dagli **EVS 2025, Parte II – Valuation Methodology, Capitolo "The Comparative Method"**, che individuano il metodo comparativo come procedimento prioritario in presenza di un mercato sufficientemente trasparente;
- dalle **LG ABI 2024, Sezione N.1 – Metodo del confronto di mercato**, che indicano il MCA come metodo di riferimento qualora siano disponibili dati attendibili relativi a transazioni recenti.

Il procedimento estimativo si basa sul confronto sistematico tra l'unità immobiliare oggetto di stima e un insieme di immobili comparabili, caratterizzati da:

- omogeneità tipologica e funzionale;
- appartenenza al medesimo segmento di mercato;
- recenti negoziazioni a condizioni di libero mercato;
- prezzi di compravendita noti, verificabili e attendibili.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Procedura di comparazione e criteri di aggiustamento

Il procedimento estimativo è stato sviluppato attraverso:

- la **rilevazione e selezione dei dati reali di mercato**, opportunamente verificati;
- l'analisi delle **caratteristiche tecnico-economiche** degli immobili comparabili;
- il confronto sistematico con l'unità oggetto di stima.

Il confronto è stato realizzato mediante un **processo strutturato di aggiustamento dei prezzi di mercato osservati**, volto a neutralizzare le differenze riscontrabili tra i beni comparabili e l'immobile stimato, con riferimento, a titolo esemplificativo, a:

- localizzazione e contesto urbano;
- superficie e distribuzione;
- stato manutentivo e qualità edilizia;
- dotazioni, pertinenze ed epoca di costruzione.

Gli aggiustamenti riflettono i **prezzi marginali delle singole caratteristiche**, nella misura in cui esse trovano un riscontro effettivo nel mercato, secondo un **criterio prudente**, come richiesto dagli EVS 2025 e dalle LG ABI.

Attendibilità del metodo e controllo del risultato

Il Market Comparison Approach risulta, nel caso di specie, **pienamente applicabile**, in quanto il mercato di riferimento presenta un numero sufficiente di transazioni comparabili recenti e attendibili.

Il metodo consente un elevato livello di:

- **trasparenza del procedimento**;
- **replicabilità del percorso logico**;
- **controllabilità del risultato stimato**, requisiti essenziali nell'ambito di una consulenza.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Attestazione di conformità EVS 2025 e LG ABI 2024

Il sottoscritto perito stimatore attesta che la metodologia estimativa adottata, i criteri di analisi applicati e le conclusioni di valore espresse nella presente perizia sono stati sviluppati in conformità agli European Valuation Standards – 10ª Edizione 2025 (EVS 2025) e alle Linee Guida ABI 2024 per la valutazione degli immobili, nel rispetto dei principi di indipendenza, competenza, prudenza, trasparenza e verificabilità richiesti in ambito giudiziario.

Determinazione del Prezzo a Base d'Asta – Considerazioni Tecniche

Il prezzo a base d'asta è determinato applicando al valore di mercato (Market Value) una serie di detrazioni riferite ai maggiori oneri e alle criticità procedurali che incontra un potenziale acquirente nell'ambito di una vendita forzata, rispetto a un'ordinaria compravendita sul libero mercato. Tale approccio è coerente con i principi cautelativi di stima e con i criteri prudenzialmente conservativi previsti, tra l'altro, nell'EVGN 2 "Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria" (EVS 2025, p. 157 e ss.).

In particolare, si considerano i seguenti elementi:

1. **Limitazioni alla possibilità di ispezione dell'immobile**:

   La mancata o limitata possibilità di accesso e visione dell'immobile compromette il diritto dell'acquirente ad un'adeguata due diligence. Il breve preavviso e la durata limitata delle visite (generalmente pochi giorni prima dell'asta) non consentono una valutazione accurata delle condizioni del bene.

2. **Tempistiche incerte per il trasferimento della proprietà e del possesso**:

   Non è possibile predeterminare in modo certo i tempi per l'adozione del decreto di trasferimento e per il conseguente rilascio del possesso effettivo all'aggiudicatario. Ciò genera un'incertezza temporale che incide negativamente sul valore.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

3. **Assenza di garanzie legali sul bene**:

   L'immobile è venduto “nello stato di fatto e di diritto in cui si trova”, senza le garanzie per vizi occulti o difformità edilizie previste nelle vendite volontarie, con conseguente rischio potenziale per l’acquirente.

4. **Obsolescenza della stima tecnica**:

   La perizia di stima è frequentemente redatta con ampio anticipo rispetto all’asta; pertanto, le condizioni del bene potrebbero essersi deteriorate, inficiando l’attualità del valore.

5. **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili**:

   Si considerano eventuali **gravami permanenti** (es. servitù, usi civici, diritti di terzi) non estinti dalla procedura esecutiva.

6. **Ribasso prudenziale per rilanci minimi**:

   Ai fini della determinazione di un prezzo realistico di aggiudicazione, si applica una riduzione cautelativa pari ad almeno il 2-3% del valore di mercato, corrispondente ad alcuni potenziali rilanci (minimi) in sede d’asta.

7. **Assenza di un’attività di marketing competitiva**:

   La vendita giudiziaria non prevede processi pubblicitari comparabili con quelli del libero mercato, riducendo la concorrenzialità e la trasparenza dell’offerta.

8. **Limitato accesso al credito ipotecario**:

   Gli istituti di credito possono porre vincoli o limitazioni all’erogazione del mutuo per acquisti in asta, riducendo la platea degli acquirenti potenzialmente interessati.

9. **Opposizione del debitore esecutato**:

   Il debitore può attuare atti o comportamenti ostruzionistici che ritardano l’esecuzione del rilascio dell’immobile, comportando costi e incertezze ulteriori per l’aggiudicatario.

10. **Percezione negativa del mercato**:

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

La diffidenza dell'opinione pubblica nei confronti delle aste immobiliari, spesso associate ad espropriazione forzosa e conflitti giudiziari, riduce la domanda e incide negativamente sul valore percepito.

11. **Finalità della stima cautelativa**:

    La riduzione del prezzo a base d'asta mira ad incrementare la competitività dell'offerta, agevolando l'aggiudicazione dell'immobile a un prezzo realistico e sostenibile.

Tale procedura di determinazione del prezzo a base d'asta rientra nella definizione di **Forced Sale Value** (EVS 1, par. 6, p. 42) e rappresenta una **special assumption** che, ai sensi degli EVS 2025, va adeguatamente motivata, documentata e distinta dal **Market Value**.

Citazione EVS 2025:

" Where special assumptions are made, they must be presented in the valuation report. If they are known before the valuation assignment, they are to be included in the terms of engagement as well" (EVS 1, p. 42).

""Qualora vengano formulate ipotesi particolari, queste devono essere presentate nella relazione di valutazione. Se note prima dell'incarico di valutazione, devono essere incluse anche nei termini dell'incarico". (EVS 1, p. 42).

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

B.2. Fonti d'informazione

Per l'applicazione del metodo estimativo prescelto, è stato necessario procedere a una serie di accertamenti e ricerche relative a compravendite recenti di immobili similari a quello oggetto della presente valutazione. Sono stati inoltre richiesti i prezzi correnti della zona ed effettuate le opportune verifiche di coerenza e attendibilità dei dati raccolti.

Fonti consultate: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2025) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS 10TH EDITION (2025) TEGOVA.
- TECNOBORSA (2025): *Codice delle valutazioni Immobiliari 6^ Edizione,* TECNOBORSA Editore.
- GIOVANNI BATTISTA CIPOLOTTI e CARLO FRITTOLI (2021): *Procedure di valutazione immobiliare* DARIO FLACCOVIO Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare,* Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza*.
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili.*
- ABI (2024): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- CSM (2021): *Linee guida esecuzione immobiliare – Aggiornamento.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare,* DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare,* Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esame dei beni oggetto del compendio, unitamente all'acquisizione di una serie di dati – opportunamente correlati con gli ulteriori elementi raccolti nel corso dell'indagine – ha condotto alla redazione della presente relazione.

Il bene oggetto di valutazione è il seguente:

-un'appartamento con pertinente garage e cantina/centrale termica al piano terra.

La presente relazione è stata predisposta per la vendita in un unico lotto, con l'obiettivo di agevolare sia l'esitazione in sede d'asta, sia una più chiara comprensione dell'insieme dei beni.

Lotto n. 1 – appartamento con pertinente garage e cantina/centrale termica al piano terra.

La descrizione è stata suddivisa in capitoli, ciascuno dei quali risponde puntualmente ai quesiti posti. Gli allegati sono riportati in calce alla presente relazione di valutazione.

Tutto ciò premesso, si espone di seguito lo svolgimento dell'incarico affidato.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.0.0. LOTTO N° 01

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L’immobile oggetto della presente stima è un appartamento al piano primo con pertinente cantina -centrale termica e garage al piano terra, privo di area ad uso esclusivo, in un fabbricato ubicato in collina situato nel comune di Castelcucco (TV), in Via Vallorgana n. 7 interno 3 (alleg. N° 01)**.**
Latitudine 45° 50' 06,9" N Longitudine 11° 53' 06,4” E.
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Strada Via Vallorgana, la strada provinciale n°6 “Pradazzi”, che collega la strada provinciale n° 667 “di Caerano di S. Marco” con la strada provinciale n° 26 “Pedemontana del Grappa” (allegato N° 02).
L’immobile è in prossimità dei servizi primari e dei principali mezzi di trasporto pubblico.

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L’immobile in oggetto è censito presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Castelcucco, come segue:
Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 1 Mappale N° 347:
Sub 6 VIA VALLORGANA n. 7 Piano T - 1 Categoria A/2 Classe U Vani 5,5 RC 482,89.
Sub 7 VIA VALLORGANA n. 7 Piano T Categoria C/6 Classe 3 Mq 14 RC 28,92.
Come evidenziato dalle planimetrie e visure catastali (allegati dal n° 03 al n° 06), ai beni in oggetto compete la quota proporzionale di proprietà degli enti, degli spazi comuni e dell’area di sedime, ai sensi dei titoli di provenienza e delle normative vigenti.
Si intende compresa la comproprietà su tutte le parti, cose e spazi comuni dell’intero fabbricato ai sensi dell’articolo 1117 e seguenti del Codice civile ed in particolare sui seguenti beni:

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

sub 20, p. T, B.C.N.C. area scoperta mq 1110, comune a tutti i SUB, deriva dal frazionamento del sub 1.

Mappale 813, p. T, B.C.N.C. area scoperta mq 148, comune a tutti i SUB, deriva dalla soppressione e sostituzione del sub 21 e dal suo cambio d'uso.

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 14 giugno 2025 Rep. n. 4689 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 giugno 2025 Registro Generale n 24.804 e Registro Particolare n° 17.627.

Variazioni catastali:

Le planimetrie dell'immobile (Allegato n° 06), richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, contengono difformità rispetto allo stato dei luoghi. Manca il poggiolo della camera a sud. L'aggiudicatario dovrà provvedere all'adeguamento degli atti catastali con un costo stimato di circa € 1.200,00 (IVA e cassa incluse).

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta che:

- I Mappali N° 347 ed 813 confinano da Est con via Vallorgana e poi in senso orario corso d'acqua in area demaniale, Mn 534 – 652 – 272 - 375 (allegato n° 04).
- Il Sub 6 al piano primo confina da nord con muri perimetrali e poi in senso orario con sub 2, vano scale, sub 8, muri perimetrali e sub 4. Al piano terra confina a nord con i muri perimetrali del fabbricato, sub 8 – 9 – 7 – 15 – 14, salvi altri e più precisi confini (allegato n° 05).
- Il Sub 7 confina a sud con i muri perimetrali del fabbricato e, in senso orario, sub 15 - 14 – 6 - 8 – 9, salvi altri e più precisi confini (allegato n° 05).

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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

La proprietà in oggetto da quanto si rileva dall'atto di acquisto, comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e nello specifico tutte le servitù a favore e carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive (in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso residenziale), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino. Compete alle unità oggetto una quota proporzionale di comproprietà sugli impianti e sugli spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge e del Regolamento di Condominio, che l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi ad osservarlo ed a farlo rispettare per sé, suoi eredi e/o aventi causa.

In data 11 febbraio 2026 è stato contattato tramite mail l'amministratore del condominio, arch. Marco Ballon di Montebelluna, al quale sono state richieste le informazioni necessarie al fine della valutazione (allegato N° 26). L'amministratore ha fornito tramite mail in data 13 febbraio 2026 le informazioni in merito alle spese condominiali a carico dell'esecutato rimaste insolute, attinenti agli immobili oggetto di valutazione (allegato N° 27),

Il condominio "BELVEDERE" è disciplinato dalle norme contenute nel Regolamento di Condominio (allegato N° 28).

Dalla lettura della mail (allegato N° 27) si rileva che le due unità immobiliari in oggetto hanno diritto alla comproprietà, per la complessiva quota indivisa di 110/1000 (centodieci millesimi), riferiti all'appartamento sub 6 ed al garage sub 7, sulle parti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta e su quanto previsto nel Regolamento di Condominio e dall'articolo 1117 del C. C.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Nella mail è precisato che l'esecutata alla data odierna non presenta morosità. In conclusione, l'eventuale aggiudicatario dovrà estinguere l'eventuale debito riguardo le spese non pagate successivamente, oltre ad eventuali maggiori somme dovute a variazioni del bilancio o a lavori straordinari deliberati nel frattempo, in quanto è in convocazione un'assemblea per l'allacciamento del fabbricato alla pubblica fognatura ed in previsione l'allacciamento alla rete gas metano.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, si attestano mediamente sui 900,00 euro annuali.

Dalle visure catastali non risultano gravami quali diritti demaniali, censi, livelli, usi civici, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sarà comunque onere dell'offerente effettuare le opportune verifiche prima dell'acquisto.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'immobile è intestato catastalmente a:

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

Pervenuti tramite atto di compravendita in data 24 novembre 1998 Repertorio N° 22.815 e raccolta N° 2.789 del notaio Graziella Barone, Notaio in Cornuda, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna il 03 dicembre 1998 al n. 3086 serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01 dicembre 1998 Registro Generale n° 36.418 e Registro Particolare n° 24.917 (allegato n° 32).

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha svolto le indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. L'analisi ha riguardato il periodo successivo all'acquisto, con riferimento agli allegati dal n° 30 al n° n° 31. Dall'esame della documentazione emerge che non risultano procedimenti giudiziari in corso trascritti che gravano sugli immobili oggetto di esecuzione. Tuttavia, sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli, che interessano l'intera proprietà, come riportato negli allegati dal n. 33 al n° 36.

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
30/06/2025	24804	17627	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 14/06/2025, n° 4689 di Rep. del Tribunale di TREVISO	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA. con sede a MILANO (MI) c.f. 05828330638	Foglio 1 MN 347 SUB 6 - 7		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
01/12/98	36419	6547	Ipoteca volontaria atto del 24/11/1998 Rep. n. 22816 della dott.ssa Graziella Barone, Notaio in Cornuda (TV)	Banca Popolare Asolo e Montebelluna Società Cooperativa Per Azioni a r.l. con sede a Montebelluna (TV) C.F. 00208740266	Lire 216.000.000	Lire 120.000.000	Foglio 1 MN 347 SUB 6 - 7		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
							Foglio 1 MN 347 SUB 1		
							PROPRIETA'	110/1000	ESECUTATO_1
17/10/06	51437	13238	Ipoteca volontaria atto del 03/10/2006 Rep. n. 47560 della dott.ssa Graziella Barone, Notaio in Cornuda (TV)	Veneto Banca Società Cooperativa Per Azioni a r.l. con sede a Montebelluna (TV) C.F. 00208740266	Euro 135.000,00	Euro 75.000,00	Foglio 1 MN 347 SUB 6 - 7		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
							Foglio 1 MN 347 SUB 1		
							PROPRIETA'	110/1000	ESECUTATO_1

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
14/12/12	37786	5143	Annotazione a Iscrizione atto del 22/11/2012 Rep. n. 55162 della dott.ssa Graziella Barone, Notaio in Cornuda (TV)	Veneto Banca S.C.P.A con sede a Montebelluna (TV) C.F. 00208740266	Euro 135.000,00	Euro 75.000,00	Foglio 1 MN 347 SUB 6 - 7		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
					Surrogazione ai Sensi dell'art.120 Quater del D.Lgs.385/1993		Foglio 1 MN 347 SUB 1		
							PROPRIETA'	110/ 1000	ESECUTATO_1

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nel Comune di Castelcucco (TV), con accesso da Via Vallorgana ed è costituita da un alloggio unifamiliare al piano primo con garage e accessorio al piano terra, come indicato nel rilievo (allegato n° 8). Fa parte del "CONDOMINIO BELVEDERE" di tre piani fuori terra con area scoperta, realizzato nel periodo 1981–1983. Il fabbricato ospita complessivamente nove unità abitative oltre ai relativi garage.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 24/10/1983, come da documentazione allegata (all. n. 20).

L'edificio presenta una pianta di forma irregolare, con una superficie coperta d'inviluppo di circa m 36,10 x 12,60.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.7.1. SUPERFICI E DISTRIBUZIONE INTERNA

Le superfici dell'unità immobiliare sono le seguenti:

Voce	Superficie (m²)	Note
Superficie lorda abitazione	93,24	al piano primo
Terrazze	8,99	al piano primo
Cantina	8,04	al piano terra
Garage	15,78	al piano terra
Superficie commerciale stimata	**107,66**	secondo criteri ponderati mercantili

Distribuzione interna

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale che parte dall'ingresso comune.

L'unità si articola come segue:

- Al piano primo, di altezza utile interna cm 268, si accede all'ingresso-soggiorno-cucina di m^2 26,21, al terrazzo di m^2 5,66, al disimpegno della zona notte con SIN di m^2 6,82 e due camere, la cui SIN è rispettivamente di m^2 17,56, di m^2 14,56, un bagno di m^2 7,04 ed un poggiolo di m^2 1,61.
- piano terra con altezza di cm 270, accessibile dall'esterno dispone di una cantina-centrale termica con SIN di m^2 6,58 e di un garage di m^2 14,22.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture

- **Strutture verticali:** le strutture portanti sono costituite da murature intonacate e tinteggiate esternamente, collegate tra loro sia al piede sia alla sommità ed incastrate in strutture di fondazione continue del tipo a trave rovescia, in conglomerato cementizio armato, poste su magrone.
- I divisori interni sono in mattoni forati e intonacati dello spessore di cm 10.
- **Solai:** i solai sono del tipo in laterocemento tipo Bausta, poggianti su travi in c.a. o murature e probabilmente sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione.

  Attualmente è in atto lo sfondellamento delle interposte (pignatte) del solaio a soffitto con necessità di un intervento urgente di consolidamento. Il costo stimato per tale intervento è di € 18.000,00 come da computo metrico (allegato n° 29).
- **Controsoffitti:** non vi sono controsoffitti.
- **Tetto:** è una copertura a falde inclinate, con manto di copertura in coppi e lattoneria in lastra di rame.
- **Scale:** le scale condominiali sono realizzate in c.a. sono rifinite con intonaco, i pianerottoli e gli scalini sono rivestiti con lastre di marmo, privi di striscia antiscivolo, la ringhiera di protezione è in metallo, il corrimano è in legno.

  Finiture
- **Pavimenti:** L'appartamento in oggetto è totalmente in piastrelle di ceramica ed i rivestimenti sono in ceramica.

  Nella cantina e nel garage è realizzato con piastrelle di ceramica.
- **Davanzali:** i davanzali sono realizzati con una lastra di marmo di spessore sottile, che

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

collega l’interno con l’esterno, incrementando le dispersioni termiche.

- **Parapetti:** i parapetti sono realizzati con struttura metallica e doghe di legno, hanno un’altezza di cm 90 inferiore a quella minima stabilita dalle norme di sicurezza.

  Manca la certificazione riguardante la resistenza alla spinta di 200 kg/m, più un margine di sicurezza del 50%, dei parapetti quindi devono essere sottoposti ad una prova a spinta reale, di 300 kg/m per metro.
- **Rivestimenti:** le pareti esterne sono intonacate con graniglia di marmo tinteggiata, internamente sono tinteggiate con tempera.

  Nella camera si nota l’intonaco impregnato da umidità probabilmente da una perdita nel bagno, si denota che una rottura non è stata ripristinata.

  Nel bagno e nell’angolo cottura le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.
- **Serramenti:** i serramenti esterni dell'appartamento sono finestre di legno verniciato con vetrocamera. Esternamente, porte e finestre sono protette con oscuri di legno verniciato, i serramenti sono particolarmente degradati.

  Il portoncino d'ingresso è privo di blindatura.

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

  La porta di accesso alla cantina è in metallo verniciato, senza finiture di pregio.

  Il portone basculante del garage è in lamiera, rivestito con doghe di legno.
- **Accessibilità:** L'appartamento non risponde ai criteri di accessibilità, essendo al primo piano su vano scala privo ascensore, inoltre è da adeguare il bagno modificando la porta e sostituendo i sanitari.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.7.3. IMPIANTI

Stato degli impianti

Gli impianti non sono conformi alle norme attuali, vista l'epoca costruttiva dell'edificio, probabilmente sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta del permesso di abitabilità, necessitano di adeguamento alle normative vigenti.

- Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo, collegato ad una caldaia della ditta Sile modello 110 N15 della potenza di 12.500 Kcal/h, sprovvista di libretto d'impianto e certificato di conformità, posta nel locale cantina al piano terra, alimentata a gasolio, che produce il fluido per il riscaldamento degli ambienti. Il riscaldamento è realizzato con radiatori. L'acqua calda ad uso sanitario è prodotta con boiler elettrico nel locale ripostiglio.
  Il piano cottura è alimentato con una bombola di GPL posta nel poggiolo.
- Condizionamento: mancante.
- Impianto idrosanitario: funzionante, allacciato alla rete dalla società ""Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 - 31044 MONTEBELLUNA (TV).
- Fognatura: probabilmente lo smaltimento delle acque nere avviene tramite raccolta in vasche a svuotamento periodico.
- Impianto elettrico: è provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di resina, non è dotato di lampada d'emergenza; inoltre sono presenti gli impianti tv e citofonico. Il contatore della fornitura elettrica è posto internamente al piano terra.
- Servizi igienici: Il bagno al piano primo è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet, attacco lavatrice e vasca.

L'acquirente dovrà verificare il funzionamento e l'adeguatezza degli impianti tecnologici.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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.

L'immobile è privo di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. In base alla normativa vigente (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.), la sua redazione è obbligatoria per il trasferimento dell'immobile. Si stima un costo complessivo di circa € 400,00 comprensivo del controllo caldaia e rilascio libretto d'impianto.

Riferimento EVS 6 – Valuation and Energy Efficiency, pag. 91: "Il Valutatore deve considerare l'impatto dell'efficienza energetica, in particolare in presenza di obblighi legali e vincoli temporali."

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità si presenta in **discreto stato manutentivo**, con necessità di interventi ordinari di ripristino delle finiture e verifica degli impianti. L'immobile potrà considerarsi agibile solo a seguito di una manutenzione straordinaria generale.

1.7.6. AREA

L'immobile è privo di terreno a uso esclusivo, l'area esterna è totalmente a uso condominiale.

L'area condominiale sub 20 nella parte a sud del fabbricato è stata pavimentata con asfalto, di fatto è la strada di accesso al condominio, qui sono interrate le cisterne del gasolio, la parte residua è destinata ad area verde ed è costituita da un terreno in forte pendenza che si inerpica sulla collina retrostante. Il mappale 813, ex sub 21, è la strada di accesso al Mn 534.

Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo, in quanto non previste dall'incarico.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Castelcucco, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) è stato adottato dai seguenti comuni:

- Castelcucco – delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 29/04/2009
- Crespano del Grappa – delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 30/04/2009
- Paderno del Grappa – delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 20/04/2009
- Possagno – delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 28/04/2009

Approvato in Conferenza dei Servizi in data 19/10/2010, ratificato dalla Giunta Provinciale di Treviso con Delibera n. 332/121852 del 22/11/2010, pubblicata nel BUR n. 94 del 17/12/2010.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale ed ha avuto le seguenti varianti:

MODIFICA	ADOZIONE	APPROVAZIONE
PI	DCC n° 04 del 27/01/2012	DCC n° 29 del 03/07/2012
Variante n° 01	DCC n° 52 del 25/11/2013	DCC n° 04 del 21/03/2014
Variante n° 02	DCC n° 02 del 09/02/2015	DCC n° 23 del 20/05/2015
Variante n° 03	DCC n° 40 del 29/07/2015	DCC n° 45 del 02/11/2015
Variante "non sostanziale" ai sensi dell'art. 81 c. 3 lett. c)		DCC n° 54 del 28/12/2015
Variante n° 04	DCC n° 53 del 28/12/2015	DCC n° 03 del 02/03/2016
Variante "non sostanziale" ai sensi dell'art. 81 c. 3 lett. c)		DCC n° 22 del 21/06/2016

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Variante "non sostanziale" ai sensi dell'art. 81 c. 3 lett. c)		DCC n° 21 del 06/07/2017
Variante n° 05	DCC n° 40 del 25/09/2017	DCC n° 02 del 21/02/2018
Variante n° 06	DCC n° 03 del 21/02/2018	DCC n° 20 del 18/06/2018
Variante n° 07	DCC n° 21 del 18/06/2018	DCC n° 38 del 08/10/2018
Variante n° 08	DCC n° 37 del 08/10/2018	DCC n° 13 del 03/07/2019
Variante n° 09	D.C.C. N. 02 del 27.01.2021	D.C.C. N. 25 del 26.07.2021
Variante n° 10	DCC n° 31 del 23/12/2019	DCC n° 11 del 20/05/2020
Variante n° 11	DCC n° 02 del 24/02/2020	DCC n° 28 del 28/09/2020
Var. “Percorso pedonale lungo via Vallorgana – SP 6”	D.C.C. n. 14 del 26.04.2022	D.C.C. n. 39 del 05.09.2022
Var. “non sostanziale” ai sensi dell’art. 81 c. 3 lett. c)		D.C.C. n. 24 del 23/01/2023
Var. normativa adegu. REC	D.C.C. n. 44 del 28/11/2022	D.C.C. n. 08 del 13/03/2023
V12 PI	D.C.C. n. 23 del 23/10/2023	D.C.C. n. 17 del 29/07/2024
Var. “non sostanziale” ai sensi dell’art. 81 c. 3 lett. c)		D.C.C. n. 27 del 23/09/2024
V13 PI	D.C.C. n. 23 del 12/07/2025	D.C.C. n. 35 del 20/10/2025

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione del P.I. gli immobili sono classificati in zona “C/1 4” zone residenziali parzialmente edificate e di completamento i cui interventi possibili sono specificati negli articoli n° 39 e n° 42 delle N.T.O.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

L’area in cui sorge il fabbricato è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell’articolo 136 lettera d) del Dlgs 42/2004 (allegati n° 10, n° 11 e n° 12).

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 11 febbraio 2026 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelcucco 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° 13. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 26 febbraio 2026.

Ricostruzione della legittimità edilizia e dei titoli abilitativi

1) La ditta originaria ha presentato la richiesta di concessione edilizia in data 15 settembre 1981 per i lavori di ricostruzione di un corpo di fabbricato ad uso residenziale previa demolizione di adiacenze rustiche, il sindaco del comune di Castelcucco in data 31 ottobre 1981 ha rilasciato la concessione edilizia pratica n° 249 (allegato n. 14).
2) Il proprietario originario in data 3 dicembre 1981 ha comunicato l’inizio dei lavori con denuncia presentata in data 4 dicembre 1981 al protocollo n° 2831 (allegato n. 15).
3) La società originaria in data 18 dicembre 1981 ha presentato la richiesta per una variante alla concessione edilizia n° 249, il sindaco del comune di Castelcucco in data 12 marzo 1982 ha rilasciato la concessione edilizia n° 287 protocollo n° 2980 (allegato n. 16).
4) La società originaria in data 23 ottobre 1982 ha presentato la richiesta per una variante in corso d’opera, il sindaco del comune di Castelcucco in data 22 novembre 1982 ha rilasciato

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

la concessione edilizia pratica n° 287 protocollo n° 2434 (allegato n. 17).

5) Il fabbricato al termine dei lavori era collaudato dall'ingegnere Francesco Gramola in data 5 giugno 1983 con esito favorevole e depositato al genio civile di Treviso in data 6 luglio 1983 al n° 1335 (allegato n. 18).

6) Il titolare della concessione edilizia, il progettista, il direttore lavori e l'impresa in data 20 settembre 1983 hanno rilasciato il certificato di regolare esecuzione (allegato n. 19).

7) Il Sindaco del comune di Castelcucco in data 24 ottobre 1983 ha rilasciato alla ditta proprietaria il certificato di abitabilità n° 287 (allegato n. 20).

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore, congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie disponibili presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelcucco. Il confronto è stato effettuato tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dalla documentazione edilizia agli atti.

L'attività di due diligence è stata effettuata sulla base della documentazione disponibile presso l'Amministrazione Comunale, trasmessa via e-mail in data 26 febbraio 2026.

Dall'analisi congiunta emergono le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

a) **Lievi modifiche interne**, che hanno comportato una modesta variazione della superficie calpestabile, non rilevante ai fini della destinazione d'uso.

b) **Variazioni delle altezze interne**, consistenti in:

- diminuzione dell'altezza del piano primo di circa 2 cm (da cm 270 a cm 268);

Tali variazioni non comportano modifiche della volumetria complessiva, che risulta invariata. L'altezza dei locali abitabili, seppur ridotta, rimane entro la tolleranza prevista dalla normativa igienico-sanitaria vigente.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La presenza di difformità urbanistico-edilizie può comportare, a seconda dei casi, la necessità di procedere a:

- opere di **ripristino**,
- **presentazione di istanza di sanatoria** ai sensi della normativa vigente,
- **pagamento di sanzioni pecuniarie** e oneri tecnici finalizzati alla regolarizzazione.

Alla data della presente relazione, l'Amministrazione Comunale di Castelcucco non ha attivato procedimenti sanzionatori né ha adottato provvedimenti repressivi nei confronti della proprietà.

Normativa applicabile

- Non risulta applicabile la sanatoria prevista dalla Legge 47/1985, art. 40, comma 6, in quanto le ragioni creditorie oggetto della procedura sono successive all'entrata in vigore della Legge 68/1988.
- Ai sensi dell'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001, l'aggiudicatario potrà richiedere il permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto dell'autorità giudiziaria, se ricorrono i presupposti normativi.

Verifica delle difformità edilizie, regime sanzionatorio e sanabilità

Premessa metodologica (CTU)

Le difformità riscontrate sono state analizzate sotto il profilo:

- urbanistico-edilizio (D.P.R. 380/2001 e normativa vigente all'epoca degli interventi);
- igienico-sanitario;
- sanabilità amministrativa;
- incidenza sul valore di mercato, secondo criterio prudente (EVS 2025)

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

a) **Lievi modifiche interne con modesta variazione della superficie calpestabile**:

Descrizione

Le modifiche interessano esclusivamente la distribuzione interna dei locali, con variazioni dimensionali di limitata entità, **senza alterazione della destinazione d'uso**, dei prospetti, dei volumi e dei parametri urbanistici principali.

Qualificazione edilizia

Tali opere sono riconducibili a:

- **interventi di manutenzione straordinaria non strutturale**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001

Regime sanzionatorio

- **Nessuna sanzione edilizia**, qualora le difformità rientrino nelle tolleranze costruttive:
- **Assenza di sanzioni ripristinatorie**, trattandosi di opere interne legittimabili.

Sanabilità

Sanabili le opere sono sanabili mediante attestazione dello stato legittimo dell'immobile, a condizione che risultino:

- conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente;
- conformi alle norme igienico-sanitarie.

Le tolleranze esecutive dovranno essere dichiarate da tecnico abilitato in sede di presentazione di eventuali pratiche edilizie, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo.

b) Variazioni delle altezze interne dei piani (−2 cm) con volumetria invariata.

Descrizione

- Piano abitabile: altezza ridotta di **2 cm** (da cm 270 a cm 268);
- Volumetria complessiva invariata;
- Altezza finale dei locali abitabili **conformi ai requisiti igienico-sanitari minimi**.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Qualificazione edilizia

Le opere sono riconducibili:

- all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, in quanto non incidono su volumetria, sagoma o destinazione d'uso e rispettano i requisiti igienico-sanitari;

Regime sanzionatorio

- Sanzione edilizia compresa tra € 1.032,00 ed € 10.328,00; in relazione alla modesta entità delle difformità, si ritiene applicabile la sanzione minima;

Sanabilità

Le opere risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, attestante:

- il rispetto delle altezze minime normative;
- l'assenza di incremento di carico urbanistico;
- conformità alla disciplina urbanistica e edilizia vigente,

Obblighi dell'aggiudicatario

La regolarizzazione edilizia rimarrà a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, ai fini dell'ottenimento della piena regolarità edilizia, dovrà:

- incaricare un professionista abilitato per la predisposizione e presentazione delle necessarie pratiche edilizie (**SCIA in sanatoria**);
- sostenere a proprie cure e spese i relativi **compensi professionali,** stimati complessivamente, in circa € 3.600,00, comprensivi di cassa ed IVA, oltre alle eventuali sanzioni amministrative.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

QUADRO RIASSUNTIVO		
STESURA SCIA E TAVOLA TOLLERANZE	€	3.600,00
SANZIONE PER DIFFORMITA'	€	1.032,00
TOTALE	€	4.632,00

Valutazione conclusiva ai fini estimativi (art. 568 c.p.c.)

Le difformità edilizie riscontrate sono state considerate ai fini della presente valutazione secondo criterio prudenziale.

Le difformità di cui ai punti a) e b), ritenute sanabili, comportano oneri economici limitati, detratti dal valore dell'immobile, e non incidono in modo significativo sulla commerciabilità del bene.

Il valore di stima dell'immobile è stato pertanto determinato tenendo conto dello stato di fatto, delle difformità rilevate e dei costi di regolarizzazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.

Valutazioni in merito alla sanabilità delle difformità edilizie

In riferimento agli importi connessi alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e/o all'attestazione di stato legittimo, si precisa che gli stessi saranno oggetto di determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso un'istruttoria tecnica condotta dagli uffici competenti. Tale istruttoria potrà essere attivata esclusivamente a seguito della presentazione di un progetto tecnico conforme, redatto da un soggetto avente titolo, contenente elaborati grafico-descrittivi dettagliati. Solo in tale sede sarà possibile ottenere riscontri certi e definitivi in merito agli oneri economici e procedurali necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Le valutazioni fin qui espresse derivano da un'analisi attenta e sistematica della documentazione reperita presso gli archivi dell'Ente comunale e sono state condivise in via interlocutoria con i funzionari tecnici di riferimento. Tuttavia, tenuto conto della complessità della situazione urbanistica rilevata nonché dell'incertezza sugli esiti dell'istruttoria che sarà eventualmente avviata, le presenti considerazioni assumono natura **tecnico-orientativa** e non vincolante.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Limiti e portata dell'attività peritale svolta

Per quanto attiene alla verifica della sanabilità delle difformità edilizie rilevate negli immobili oggetto di stima, si evidenzia come – pur nell'intento di adempiere con completezza all'incarico conferito – la presente attività sia stata soggetta a limiti oggettivi di accesso alla documentazione, nonché a vincoli derivanti dall'ambito del mandato ricevuto.

Nella fattispecie, lo scrivente deve rilevare la materiale impossibilità di formulare un quadro esaustivo, dettagliato e definitivo circa l'ammissibilità alla sanatoria delle difformità riscontrate. Ciò deriva dal fatto che l'accertamento circa l'ammissibilità della pratica edilizia spetta unicamente – in base alla normativa vigente – agli uffici comunali competenti, ai quali è demandata la valutazione in merito ai requisiti soggettivi e oggettivi di ammissibilità dell'istanza, nonché la determinazione degli eventuali oneri concessori, sanzioni e tributi correlati.

Alla luce delle consultazioni effettuate, tali elementi potranno essere definiti solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia completa, redatta da un tecnico abilitato, comprensiva di relazione tecnica, stato legittimo dell'immobile, rappresentazione grafica delle difformità e proposta di intervento sanante.

Valore orientativo e criteri prudenti

In conformità al mandato ricevuto e nel rispetto delle limitazioni operative sopra delineate, si rappresenta che le indicazioni contenute nella presente relazione sono da intendersi di carattere orientativo e previsionale, formulate secondo criteri prudenti e con finalità meramente peritali. Per quanto riguarda gli aspetti economici, gli importi eventualmente riportati sono stimati secondo una logica conservativa, al fine di fornire un riferimento di massima utile nell'ambito delle valutazioni patrimoniali e/o estimative.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Considerazioni conclusive

Si precisa infine che le valutazioni e assunzioni contenute nella presente relazione peritale sono basate sul quadro normativo e regolamentare vigente alla data della sua redazione. Pertanto, esse potranno essere soggette a modificazioni qualora intervengano variazioni normative o evoluzioni interpretative in sede di istruttoria tecnico-amministrativa da parte degli enti competenti.

1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 11 febbraio 2026, il sottoscritto ha presentato al Comune di Castelcucco una richiesta di certificazione relativa alla presenza di comunicazioni trasmesse alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito nella Legge 18 maggio 1978, n. 191, nonché ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 25 luglio 1988, n. 286, riferite alla ditta esecutata a decorrere dal 24 novembre 1998, attraverso istanza formale di accesso agli atti (allegato n. 24). A tale richiesta, il Comune ha risposto con nota datata 23 febbraio 2026 (allegato n. 25), certificando esito negativo circa la presenza di comunicazioni ai sensi delle normative sopra richiamate.

In pari data, 11 febbraio 2026, il sottoscritto ha inoltrato anche all'Agenzia delle Entrate una richiesta di informazioni relative allo stato locativo dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, con particolare riferimento all'esistenza di eventuali contratti di locazione intestati alla ditta esecutata in qualità di locatrice (allegato n. 21).

In data 13 febbraio 2026, l'Ufficio territoriale di Montebelluna ha comunicato che non risultano contratti stipulati dai soggetti esecutati che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (allegati n° 22 e n° 23).

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

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

Considerata la tipologia e la consistenza dell'unità immobiliare, si ritiene che la stessa non presenti caratteristiche di comoda divisibilità, risultando pertanto più idoneo a una vendita unitaria.

1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

La stima dell'immobile è stata effettuata mediante procedimenti di natura analitica, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare locale, sia per quanto riguarda la compravendita che la locazione di beni similari.

Il valore di mercato attribuito nella presente perizia rappresenta il risultato di un'attenta attività di sopralluogo, accertamenti documentali e rilievi diretti, con valutazione dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché delle condizioni generali del mercato immobiliare nel Comune di Castelcucco, zona in cui l'immobile è ubicato.

Il metodo adottato si basa sull'analisi comparativa con immobili aventi caratteristiche simili, integrata da considerazioni tecniche ed economiche relative alla specifica condizione dell'immobile oggetto di valutazione. L'approccio tiene inoltre conto delle dinamiche di domanda e offerta nella zona di riferimento e delle quotazioni rilevate da fonti ufficiali e operatori di settore.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Di seguito viene eseguito il calcolo del valore di mercato dell'immobile:

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

L'unità immobiliare oggetto di stima è una abitazione, sito in Via Vallorgana 7/3 – CASTELCUCCO (TV), Regione Veneto, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso condominiale, usato in discreto stato di manutenzione e si presenta in stato d'uso mediocre, necessitando di interventi manutentivi.



La stima è stata condotta mediante analisi comparativa di compravendite **effettivamente avvenute**, riferite a immobili residenziali analoghi per:

- localizzazione (Comune di Castelcucco),
- tipologia edilizia,
- stato manutentivo,
- epoca di costruzione,
- destinazione d'uso.

L'analisi del valore venale tiene conto:

- della localizzazione dell'immobile e della qualità del contesto urbano;
- della superficie commerciale;

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

- dello stato manutentivo (mediocre), che incide negativamente sulla valutazione;
- delle quotazioni di mercato per immobili simili nella zona;
- di eventuali vincoli, servitù o situazioni che possono influenzare la commerciabilità del bene.

Descrizione catastale Foglio di Mappa 1 Particella 347 SUB 6 - 7.

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di Consistenza: Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misurazione delle aree che compongono un immobile risponde all'esigenza di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite, sia all'interno che all'esterno del fabbricato. Considerando che gli immobili sono entità complesse e articolate, è fondamentale identificare e classificare correttamente le varie tipologie di superfici coinvolte nella loro misurazione.

Le principali categorie di superficie che costituiscono un immobile sono:

- Superficie principale (S1): rappresenta l'insieme delle aree destinate alle funzioni primarie e di maggiore rilevanza dell'attività cui l'immobile è preposto. Comprende quindi gli spazi effettivamente utilizzati o utilizzabili per lo svolgimento dell'attività principale.
- Superfici secondarie: comprendono le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni complementari, integrative o accessorie rispetto a quelle primarie. Possono essere suddivise in varie sottocategorie (SUB, SUZ, ecc.) e sono identificate in base alla loro destinazione d'uso e al rapporto funzionale con la superficie principale.
- Superfici comuni (S): nel caso di immobili in condominio, si tratta di superfici indivise destinate all'uso comune o a funzioni strutturali, morfologiche o di servizio. Tali aree sono individuate in base alla loro collocazione, funzione o legame con le superfici esclusive.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Criterio di Misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il presente rapporto adotta come criterio di riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL), così come definita dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* redatto da Tecnoborsa – VI edizione, capitolo 18, punto 4.2, a pagina 347.

Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area complessiva di un edificio, calcolata includendo gli elementi perimetrali verticali, e misurata esternamente su ogni piano, sia fuori terra che interrato, alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano di calpestio.

Elementi inclusi nella determinazione della SEL

Nella misurazione della SEL sono inclusi:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi e la metà dello spessore delle murature in comune con edifici adiacenti;
- Gli spessori delle murature interne, siano esse portanti o divisorie;
- Pilastri e colonne interni;
- Le aree di circolazione verticale (scale, ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- Gli ambienti tecnici come la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica e le sale impianti, se interni o adiacenti all'edificio;
- I condotti verticali per impianti (aria, scarichi, ecc.).

Elementi esclusi dalla superficie principale (S1)

Nel calcolo della superficie principale (S1), alcuni elementi inclusi nella SEL vengono esclusi, in quanto non funzionali all'utilizzo primario dell'immobile:

- Rampe di accesso esterne non coperte;
- Balconi, terrazzi e similari;
- Porticati interni alla proiezione dell'edificio;

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

- Aggetti a solo scopo ornamentale o architettonico;
- Aree scoperte delimitate da muri di fabbrica, non coperte né chiuse.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	93,24	1,00	93,24
Superficie balconi	SUB	1,89	0,20	0,38
Superficie balconi con vista	SBV	7,10	0,30	2,13
Superficie cantine	SUC	8,04	0,50	4,02
Superficie garage	SUG	15,78	0,50	7,89
Totale Superficie (m²)		126,05		107,66

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	8,04	SUC	0,50	4,02
	15,78	SUG	0,50	7,89
Totale per piano	23,82			11,91

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	93,24	S1	1,00	93,24
	1,89	SUB	0,20	0,38
	7,10	SBV	0,30	2,13
Totale per piano	102,23			95,75

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01- Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via VALLORGANA, 7/3 - 31030 - CASTELCUCCO (TV)

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	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	0	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade grande com.	VIA	0	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Scuole superiori secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici p.ci)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
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	350,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,35	Km
Distanza dal centro storico	DIS	//	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	250,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	11,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	16,00	Km

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Distanza dall'aeroporto	DAR	43,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	350,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	650,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	21,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	350	m

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	1	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	185,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	1	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	1	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Profondità	PRF	27,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	C1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,20	m³/m²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m²	
Volume edificabile	VOL	//	m³	
Volume edificato	VED	//	m³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m	
Distanza dalle strade	DS	5,00	m	
Altezza Massima	HMX	7,50	m	

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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	0	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	SMF	2	1=scarso 2=mediocre	da 1 a 3 = 50.000,00
del fabbricato			3=sufficiente	da 2 a 3 = 20.000,00
			4=discreto 5=buono	da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1983	anno/i	
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	18	n.	
Numero di vani scala	NSC	2	n.	
Numero di appartamenti	NUA	9	n. -	
Altezza massima realizzabile	HMR		m	

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Classe energetica del fabbricato	CED	2	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
Prospicienza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	1	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 guardiania)	POR	0	0=assente 1=presente	-
Androne	AND	0	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	-
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	-
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	-
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	-
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	-
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	-

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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	0	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	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	-

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Quota millesimale	Q	110,000	millesimi	-
Altezza utile interna	HUI	2,68	m	
Vani totali	VAT	9	n.	
Vani principali	VAN	4	n.	
Vani accessori	LOC	5	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	2,00	n.	
Numero posti letto	NPL	4	n.	
Numero di balconi	NBL	1	n	
Numero di cantine	CAN	1	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
da 1 a 3 = 50.000,00; da 2 a 3 = 35.000,00; da 3 a 4 = 10.000,00				
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	1	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dall’seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	0	n.	
Numero aperture	APE	7	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	1	1=min 2=med 3=max	

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	2	n. € 15.000,00
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	0	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	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	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	1	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Giardino esclusivo	GRE	0	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	0	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirap	PRA	0	0=assente 1=presente

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	93,24	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	1,89	m²	0,20
Superficie balconi con vista	SBV	7,10	m²	0,30
Superficie cantine	SUC	8,04	m²	0,50
Superficie garage autorimessa	SUG	15,78	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	107,7	m²	

Auto

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

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1=utilizzato in parte			2=utilizzato
			3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile
			1=parzial. ispezionabile
			2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	1	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente

Economiche

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

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**	**Indice mercant.**
Data costruzione	DCO	1983	anno/i	- 0,250
Data	DAT	28/04/2026	giorno/mese/anno	- 0,010

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01 - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via VALLORGANA, 7/3 - 31030 - CASTELCUCCO (TV)

Denominazione

Classificazione Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune CASTELCUCCO **Provincia** TV

Zona CASTELCUCCO **Provincia** TV

Posizione Centrale - semiperiferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Tipo categoria** Usato

Proprietà In condominio con altre unità

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Medio piccola

Tipologia edile

Edificio Multipiano

Indice Superficiario	**Rapporto**	**Indice tipologico**	**(%)**
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	107,66/107,66	100,00
Superficie principale	S1/SUP	93,24/107,66	86,61
Superficie balconi	SUB/SUP	1,89/107,66	1,76
Superficie balconi con vista	SBV/SUP	7,10/107,66	6,59
Superficie cantine	SUC/SUP	8,04/107,66	7,47
Superficie garage	SUG/SUP	15,78/107,66	14,66

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in CASTELCUCCO (TV), Via VALLORGANA, 7/3, 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 data di stima è martedì 28/04/2026.

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

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.

COMPARABILI

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

Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) - Via VALLORGANA, 7 – CASTELCUCCO (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	77,68 m²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	09/02/2024
Prezzo	38.000,00 €

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) - Via VALLORGANA, 7 – CASTELCUCCO (TV) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	67,29 m²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	17/12/2024
Prezzo	46.000,00 €

Appartamento – 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via VALLORGANA, 7 – CASTELCUCCO (TV) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	107,66 m²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	16/10/2025
Prezzo	110.000,00 €

Si sono rilevati inoltre altri immobili 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.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via VALLORGANA, 7/3 - 31030 - CASTELCUCCO (TV)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

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

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

• Superficie balconi con vista (SBV): La superficie balconi con vista 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 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 locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m²;

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

• 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;

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

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

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano),come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

TABELLA DATI				
Caratteristica	**Comparabile A**	**Comparabile B**	**Comparabile C**	**Subject**
Prezzo totale (PRZ) €	38.000,00	46.000,00	110.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	09/02/2024	17/12/2024	16/10/2025	28/04/2026
Superficie principale (S1) m²	63,65	53,15	93,24	93,24
Superficie balconi (SUB) m²	3,87	4,38	1,89	1,89
Superficie balconi con vista (SBV) m²	0,00	0,00	7,10	7,10
Superficie cantine (SUC) m²	8,04	8,04	8,04	8,04
Superficie garage autorimessa (SUG) m²	15,78	15,78	15,78	15,78
Superficie locali tecnici (SLT) m²	4,50	4,50	0,00	0,00
Stato di manutenzione u.i. (STM)	1	2	4	3

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	**Indici/Rapporti mercantili**
Data	-0,250
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,200
Superficie balconi con vista	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie locali tecnici	0,300
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 20.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 20.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 20.000,000

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

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiarie

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

$p_A(S1)$ = 38.000,00*1,00/77,68 = 489,19 €/m²

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

p_B(S1) = 46.000,00*1,00/67,29 = 683,61 €/m²

p_C(S1) = 110.000,00*1,00/107,66 = 1.021,74 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.021,74 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 489,19 €/m²

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(DAT)] = -0,25 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(DAT) = 38.000,00*(-0,25)/12 = -791,67 €/mese

p_B(DAT) = 46.000,00*(-0,25)/12 = -958,33 €/mese

p_C(DAT) = 110.000,00*(-0,25)/12 = -2.291,67 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

[i(S1)]=1,00 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (S1) = 489,19*1,00 = 489,19 €/m²

p_B (S1) = 489,19*1,00 = 489,19 €/m²

p_C (S1) = 489,19*1,00 = 489,19 €/m²

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

[i(SUB)]=0,20 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (SUB) = 489,19*0,20 = 97,84 €/m²

p_B (SUB) = 489,19*0,20 = 97,84 €/m²

p_C (SUB) = 489,19*0,20 = 97,84 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi con vista (SBV)

Il prezzo marginale della superficie balconi con vista p(SBV) è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(SBV)].

[i(SBV)]=0,30 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (SBV) = 489,19*0,30 = 146,76 €/m²

p_B (SBV) = 489,19*0,30 = 146,76 €/m²

p_C (SBV) = 489,19*0,30 = 146,76 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

[i(SUC)]=0,50 indice mercantile

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (SUC) = 489,19*0,50 = 244,60 €/m²

p_B (SUC) = 489,19*0,50 = 244,60 €/m²

p_B (SUC) = 489,19*0,50 = 244,60 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

[i(SUG)]=0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (SUG) = 489,19*0,50 = 244,60 €/m²

p_B (SUG) = 489,19*0,50 = 244,60 €/m²

p_C (SUG) = 489,19*0,50 = 244,60 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie locali tecnici p(SLT) è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(SLT)].

[i(SLT)]=0,30 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (SLT) = 489,19*0,30 = 146,76 €/m²

p_B (SLT) = 489,19*0,30 = 146,76 €/m²

p_C (SLT) = 489,19*0,30 = 146,76 €/m²

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	**Nomenclatore a punto**	**Importo (€)**
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	30.000,00
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	20.000,00
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	20.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (STM) = 30.000,00 €

p_B (STM) = 20.000,00 €

p_C(STM) = 20.000,00 €

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-791,67	-958,33	-2.291,67
Superficie principale (S1) €/m²	489,19	489,19	489,19
Superficie balconi (SUB) €/m²	97,84	97,84	97,84
Superficie balconi (con vista (SBV) €/m²	146,76	146,76	146,76
Superficie cantine (SUC) €/m²	244,60	244,60	244,60
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m²	244,60	244,60	244,60
Superficie locali tecnici (SLT) €/m²	146,76	146,76	146,76
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	30.000,00	20.000,00	20.000,00

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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)		**38.000,00**		**46.000,00**		**110.000,00**
Data (DAT)	(0-26)	20.583,33	(0-16)	15.333,33	(0-6)	13.750,00
Superficie principale (S1)	(93,24-63,65)	14.475,13	(93,24-53,15)	19.611,63	(93,24-93,24)	0,00
Superficie balconi (SUB)	(1,89-3,87)	-193,72	(1,89-4,38)	-243,62	(1,89-1,89)	0,00
Sup. balconi vista (SBV)	(7,10-0,00)	1.041,98	(7,10-0,00)	1.041,98	(7,10-7,10)	0,00
Superficie cantine (SUC)	(8,04-8,04)	0,00	(8,04-8,04)	0,00	(8,04-8,04)	0,00
Superficie garage (SUG)	(15,78-15,78)	0,00	(15,78-15,78)	0,00	(15,78-15,78)	0,00
Sup. locali tecnici (SLT)	(0,00-4,50)	-660,41	(0,00-4,50)	-660,41	(0,00-0,00)	0,00
Stato man. U.I. (STM)	(3-1)	30.000,00	(3-2)	20.000,00	(3-4)	-20.000,00
Prezzo corretto (PRZ)		**103.246,31**		**101.082,91**		**103.750,00**

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(103.750,00-101.082,91)*100]/101.082,91 = 2,64% < 5%.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a (103.246,31+101.082,91+103.750,00)/3=102.693,08 €

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 € 953,88.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 102.693,08.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 28/04/2026** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 102.693,08, al lordo delle detrazioni per difformità.**

Il valore sopra determinato non include:

- ribassi d'asta, fattori psicologici, limitazioni procedurali della vendita forzata, assenza di garanzia per vizi.

Tali elementi non sono ammissibili nella determinazione del valore di mercato secondo EVS 2025 (cfr. *EVS 1 – 3 – 3.1, p. 33 e ss*)**.**

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO		
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€	102.693,08
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA e CATASTALE	€	5.832,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€	400,00
RISTRUTTURAZIONE STATICA DI SOLAI SOGGETTI A SFONDELLAMENTO	€	18.000,00
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	€	461,08
TOTALE DETRAZIONI	€	24.693,08
VALORE RESIDUO	€	78.000,00

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, pari a € 5.832,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale, € 400,000 per l'attestato di prestazione energetica, € 18.000,00 per problemi statici ed € 461,08 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 24.693,08.

In conseguenza delle correzioni operate, il valore unitario risultante è pari a € 724,52/m^2.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione presenti, alla data di stima del 28 aprile 2026 il più probabile valore di mercato determinato con il metodo del Market Comparison Approach (metodo comparativo di mercato), pari a: € 78.000,00 (in lettere euro settantottomila/00) opportunamente arrotondato.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

1.13.1 PREMESSA

Il **valore di vendita forzata** non costituisce una diversa tipologia di valore autonomo, bensì una **derivazione prudenziale del valore di mercato**, da applicarsi esclusivamente in presenza di:

- tempi di vendita ridotti,
- assenza di piena attività di marketing,
- vendita nell'ambito di una procedura esecutiva giudiziaria senza garanzia per i vizi sul bene.

Secondo EVS 2025:

"Il valore di vendita forzata riflette una vendita effettuata in condizioni di costrizione, con tempi inferiori a quelli di mercato, ed è ottenuto applicando un criterio prudente al valore di mercato." *(EVS 2025, – Forced Sale Value).*

1.13.2 APPLICAZIONE DEL CRITERIO PRUDENTE

Tenuto conto:

- della natura esecutiva della vendita,
- delle condizioni procedurali dell'asta
- dell'assenza di garanzia per vizi per vizi materiali o giuridici ai sensi dell'art. 2922 c.c.,
- della difficoltà o dell'impossibilità di effettuare sopralluoghi approfonditi sull'immobile,
- della mancata promozione pubblicitaria tipica del mercato libero;
- dei tempi tecnici necessari per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'immissione nel possesso del bene, che possono risultare dilatati soprattutto in presenza di

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

occupazioni senza titolo;

- della limitata platea di potenziali acquirenti,
- della necessità di incentivare l'interesse del mercato mediante un prezzo base d'asta inferiore al valore di mercato.

In considerazione di tali elementi si ritiene congrua, secondo prassi EVS e linee guida giudiziarie, l'applicazione della **riduzione prudenziale** alla luce delle caratteristiche del bene oggetto di stima e delle condizioni di vendita coattiva.

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA					
Valore di Mercato definito in perizia = Prezzo di Mercato		€ 102.693,08			
Rendita catastale		€ 511,81			
Valore catastale		€ 64.488,06			
Reddito presunto mensile		€ 500,00			
Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni)		1,00			
Rilancio d'asta minimo		€ 2.000,00			
Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore		5%			
Acquisto al Libero Mercato		**Acquisto all'Asta**		**Differenze**	**Incidenza**
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 2.053,86	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ -	-€ 2.053,86	-2,00%
Agenzia Immobiliare 2,0% del prezzo.	€ 2.053,86	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 2.053,86	-2,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 12 mesi da aggiudicazione a trasferimento e collocazione in affitto.	€ 6.000,00	€ 6.000,00	5,84%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 5.134,65	€ 5.134,65	5,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la rivalutazione prevista sia del 1% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	-€ 1.026,93	-€ 1.026,93	-1,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 2.000,00	€ 2.000,00	1,95%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo - vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 10.269,31	€ 10.269,31	10,00%
Sconto del 2% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 2.053,86	€ 2.053,86	2,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				**€ 20.323,17**	20%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				**€ 82.369,91**	

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

QUADRO RIASSUNTIVO		
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€	102.693,08
VALORE A BASE D'ASTA	€	82.369,91
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA e CATASTALE	€	5.832,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€	400,00
RISTRUTTURAZIONE STATICA DI SOLAI SOGGETTI A SFONDELLAMENTO	€	18.000,00
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	€	137,91
TOTALE DETRAZIONI	€	24.369,91
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€	58.000,00

Rettifiche e Detrazioni per la determinazione del valore di vendita forzata

Si ritiene tecnicamente opportuno apportare le seguenti deduzioni dal valore di mercato, al fine di stimare un valore conservativo coerente con i principi di "cautela e prudenza" imposti dalla valutazione in contesto di vendita forzata. Il valore iniziale stimato in regime ordinario è stato pertanto ridotto complessivamente di € 20.323,17, giungendo ad un valore rettificato pari a: € 82.369,91 oltre alle detrazioni per vizi dell'immobile.

- Difformità urbanistica accertata: € 4.632,00
- Difformità catastale accertata: € 1.200,00
- Attestato di prestazione energetica € 400,00
- Opere di ristrutturazione per sfondellamento € 18.000,00
- Arrotondamento tecnico: € 137,91

Totale detrazioni: € 24.369,91

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

Valore al metro quadrato

Considerando la superficie complessiva dell'immobile di mq 107,66 il valore unitario al metro quadrato risulta pari a: € 538,74/m².

Proposta di valore a base d'asta

Alla luce delle valutazioni effettuate, delle peculiarità dell'immobile e delle rettifiche apportate, si propone che il bene oggetto di valutazione venga posto in vendita forzata con valore a base d'asta pari a **€ 58.000,00 (in lettere: euro cinquantottomila/00).**

Tale valore è da ritenersi coerente con il principio del "valore equo di realizzo in condizioni coattive", nel rispetto delle disposizioni delle Linee Guida ABI 2024 (punto A.1.4) e degli Standard Europei di Valutazione EVS 2025, in particolare per ciò che concerne:

- l'applicazione di valori di realizzo prudenziali (*EVS 1*);
- la stima con finalità esecutiva/coattiva (*EVS 1.5.2*);
- la trasparenza e motivazione dei criteri utilizzati (*EVS 1.6.7*).

La data di riferimento della stima è fissata in: mercoledì 21 gennaio 2026.

La presente valutazione è stata redatta da tecnico competente secondo i criteri indicati nelle Linee Guida ABI 2024, recepenti gli EVS 2025, e tiene conto delle condizioni reali dell'immobile, del contesto di mercato, nonché degli effetti della procedura esecutiva sul valore di realizzo.

1.13.4 CONCLUSIONE FINALE

In conclusione, si propone che l'immobile oggetto di valutazione, determinata tenendo conto di tutte le specifiche caratteristiche del bene e in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare**,** presenti un **prezzo a base d'asta** arrotondat**o** pari a **€_58.000,00 (in lettere: euro cinquantottomila/00), alla data del 28 aprile 2026.**

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

2.0. RIEPILOGO

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

La determinazione del valore di mercato e del valore di vendita forzata è stata effettuata in conformità all'art. 568 c.p.c., alle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura per le esecuzioni immobiliari e agli Standard Europei per la Valutazione Immobiliare (EVS 2025), garantendo la separazione concettuale e metodologica tra valore di mercato e condizioni della vendita giudiziaria.

Il più plausibile **prezzo a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un appartamento con garage e cantina:**

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

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 1 Mappale N° 347:

Sub 6 VIA VALLORGANA n. 7 Piano T - 1 Categoria A/2 Classe U Vani 5,5 RC 482,89.

Sub 7 VIA VALLORGANA n. 7 Piano T Categoria C/6 Classe 3 Mq 14 RC 28,92.

È pari a € 58.000,00 (in lettere euro cinquantottomila/00) equivalente ad € 538,74 al metro quadrato.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

3.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 09. La relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta, sono depositati in formato elettronico nel PCT.

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto e N° 60 nel PCT.

3.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale per soggetto.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato grafico ed elenco subalterni.
6. Planimetrie Catastali in scala 1/200.

3.4. ELABORATI GRAFICI

7. Piante Autorizzate.
8. Rilievo piante immobile.
9. Comparativa piante immobile.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

10. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/5000.
11. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
12. Estratto delle N.T.O. Vigenti.
13. Richiesta di accesso agli atti comunali.
14. Concessione edilizia N° 249.
15. Denuncia inizio dei lavori.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

16. Concessione edilizia N° 287/2980.
17. Concessione edilizia N° 287/22434.
18. Collaudo Statico.
19. Certificato di Regolare Esecuzione.
20. Certificato di abitabilità.

3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

21. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.
22. Mail dall'Agenzia delle Entrate di Treviso.
23. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Treviso.
24. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
25. Mail con Dichiarazione del comune di Castelcucco .
26. Richiesta informazioni all'amministratore del condominio.
27. Mail di risposta dell'amministratore del condominio.
28. Regolamento di condominio.
29. Computo metrico per riparazione sfondellamento.

3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

30. Visura per nominativo Esecutato 1.
31. Elenco Note Esecutato 1.
32. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 24 novembre 1998 Repertorio N° 22.815 e raccolta N° 2.789 del notaio Graziella Barone, Notaio in Cornuda, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna il 03 dicembre 1998 al n. 3086 serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01 dicembre 1998 Registro Generale n° 36.418 e Registro Particolare n° 24.917).
33. Nota iscrizione R.G. 36.419 e R.P. 6.547 del 01/12/1998.
34. Nota iscrizione R.G. 51.437 e R.P. 13.238 del 17/10/2006.

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

35. Annotazione a iscrizione R.G. 37.786 e R.P. 5.143 del 14/12/2012.
36. Nota Trascrizione Pignoramento R.G. 24.804 e R.P. 17.627 del 30/06/2025.

4.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) Scheda per l'ordinanza di vendita.

La presente valutazione è redatta in conformità agli **European Valuation Standards – 10ª Edizione 2025 (TEGOVA)**. il valore calcolato si ritiene valido e conforme agli IVS ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard - VI Edizione edito da TecnoBorsa sono utilizzati esclusivamente come riferimenti tecnici complementari.

Riferimento normativo EVS 2025, Capitolo 1 – Scope, Pag. 32

La presente valutazione è stata eseguita secondo i principi di indipendenza, imparzialità, competenza e trasparenza previsti dagli EVS 2025 (cfr. EVS 3 "The Qualified Valuer", p. 59) e conformemente alla normativa vigente.

Il sottoscritto Perito Stimatore dichiara quanto segue:

- la rappresentazione dei fatti, delle condizioni dell'immobile e delle circostanze rilevanti contenute nel presente rapporto è, per quanto di propria conoscenza, veritiera, completa e corretta;
- le analisi, i metodi applicati e le conclusioni sono fondati su criteri prudenziali e sono soggetti esclusivamente alle assunzioni esplicitamente indicate;
- non esistono conflitti di interesse né partecipazioni dirette o indirette del sottoscritto rispetto al bene oggetto della stima;
- l'incarico è stato svolto nel rispetto dei codici etici e professionali riconosciuti a livello europeo (cfr. "European Valuer's Code of Conduct", EVS 2025, p. 245);

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e

- il sottoscritto possiede i requisiti di qualificazione, esperienza e competenza sul mercato immobiliare locale, come richiesto da EVS 3;
- è stata effettuata l'ispezione diretta dell'immobile;
- nessun soggetto, salvo quelli eventualmente indicati nel rapporto, ha prestato assistenza professionale nella redazione del presente elaborato.

La relazione, articolata in n. 85 pagine, con n. 36 allegati e n. 1 allegato separato, è stata redatta in piena conformità con quanto previsto dagli EVS 5 "Reporting the Valuation" (p. 79) e dalle Linee Guida ABI 2024 – LGVI (cfr. R.4 "Rapporto di Valutazione").

Nel trasmettere la relazione, si ringrazia l'Ill.mo Giudice Dottor BIANCO LEONARDO per la fiducia accordata, confermando la disponibilità a fornire supplementi istruttori o chiarimenti integrativi.

Modalità di deposito e notifiche

Il deposito telematico della presente relazione, con allegati, è previsto in cancelleria in data 9/05/2026. Copia cartacea sarà depositata successivamente per il fascicolo d'ufficio.

In pari data, copia della relazione è stata trasmessa:

- alla **AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY S.P.A.** presso l'avvocato Gianni Solinas di Venezia a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: info@pec.studiolegalesolinas.it;

- al custode IVG di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;

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

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 17 marzo 2026.

ALTIVOLE, lì 9 maggio 2026

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

Geom. ZILIO AUGUSTO · Albo Geometri Prov. Treviso N° 2327 · Castelle di Altivole

Firmato Da: AUGUSTO ZILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76e17fbe764c36b09a29ef9a4424f03e