

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° 281/2018 e N° 220/2022

Promosse da:

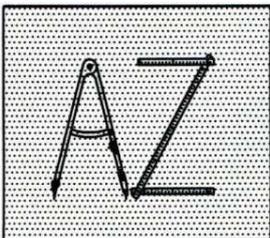


Contro: *ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2*

Giudice dell'Esecuzione:

Dottorssa PAOLA TORRESAN

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE DI ALTIVOLE (TV)

geometra@augustozilio.it

tel. 337/244825-0423/569382





SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	7
1.0. LE OPERAZIONI PERITALI	8
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	10
B.2. Fonti d'informazione.....	23
2.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	23
3.0.0. LOTTO TERZO.....	25
3.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	25
3.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	25
3.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	27
3.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	27
3.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	28
3.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	28
3.6.1. TRASCRIZIONI:.....	29
3.6.2. ISCRIZIONI:	29
3.6.3. ALTRI VINCOLI:	30
3.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	30
3.7.1. DIMENSIONI.....	30
3.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	31
3.7.3. IMPIANTI.....	32
3.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	32
3.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	33
3.7.6. AREA.....	33



3.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	34
3.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	34
3.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.	36
3.9.1. DOCUMENTAZIONE	36
3.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	37
3.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	38
3.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.	42
3.11.0. DIVISIBILITÀ.	44
3.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	44
3.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	44
3.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	44
3.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA.....	68
3.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	69
4.0.0. LOTTO QUARTO.....	71
4.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	71
4.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	71
4.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	73
4.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.	73
4.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	73
4.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.	74
4.6.1. TRASCRIZIONI:.....	74
4.6.2. ISCRIZIONI:	75
4.6.3. ALTRI VINCOLI:	75



4.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	76
4.7.1. DIMENSIONI.....	76
4.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	77
4.7.3. IMPIANTI.....	78
4.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	79
4.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	80
4.7.6. AREA.....	80
4.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	81
4.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	81
4.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.	82
4.9.1. DOCUMENTAZIONE	82
4.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	84
4.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	85
4.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.	92
4.11.0. DIVISIBILITÀ.	92
4.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	93
4.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	93
4.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	93
4.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA.....	128
4.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.	129
5.0. RIEPILOGO	131
LOTTO N° 03.....	131
LOTTO N° 04.....	132
6.0. ELENCO ALLEGATI.....	133



LOTTO N° 03	133
LOTTO N° 04	136
7.0. ALLEGATI SEPARATI.....	139



ed aggiornamento della perizia di stima con riferimento ai beni di cui all'esecuzione n° 220/2022.

Il provvedimento è stato notificato tramite e-mail in data 01 marzo 2023.

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

L'Udienza è stata fissata per il giorno 25 ottobre 2023 alle ore 9,30.

Al sottoscritto è stato richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto, entro e non oltre il giorno 25 settembre 2023.

1.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 27 giugno 2023 si è proceduto a verificare la pratica e la richiesta di integrazione.

Il giorno 4 luglio 2023 ho chiesto al custode di concordare l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione. È stato fissato quale data del sopralluogo presso gli immobili di proprietà dei soggetti eseguiti il giorno lunedì 24 luglio 2023 alle ore 10,00.

In data 20 luglio 2023 si è proceduto a eseguire accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Il giorno 21 luglio 2023 ho richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Asolo, emesso in data 24 agosto 2023.

Il giorno lunedì 24 luglio 2023 al sopralluogo erano presenti il custode, gli eseguiti ed il legale.

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

In seguito, mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare immobili comparabili con i beni oggetto di valutazione.



A completamento delle operazioni peritali, in data 22 agosto 2023, ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta più circostanziata al quesito posto dal G. E.

Il giorno 24 agosto 2023 ho effettuato l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Asolo, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente. Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni con alcuni accessi presso il Comune di Asolo, tramite indagini in contraddittorio con i tecnici comunali al fine di identificare l'area e la legittimità delle unità immobiliari con riferimento allo strumento urbanistico vigente.

Il giorno 14 settembre 2023 è stato eseguito un ulteriore accesso all'ufficio tecnico comunale di Asolo per valutare in contraddittorio le difformità riscontrate. Le indagini avevano lo scopo di individuare eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

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

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

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



B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

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

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

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

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

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



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

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

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



La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

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

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

- 1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.
- 2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20%



del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

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

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

Il valore complessivo o valore di mercato è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta. Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione.



Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 30.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione al capitolo 3, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, (*che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48*

– *Capital Requirement Directive*), sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del



Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

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

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



"[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]"

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

"[...] e senza alcuna costrizione [...]"

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

Il valore di mercato del lotto tre sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Cost Approach.

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

Il metodo del costo (cost approach) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.



Il costo di costruzione di un progetto edilizio rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un prodotto edilizio (o un intervento) attraverso un processo edilizio riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. Il costo di costruzione è quindi riferito all'impresa (normale o reale), all'azienda (cantiere), all'opera o all'intervento, al sistema organizzativo, al luogo (accessibilità e mercato locale) e al tempo (ciclo costruttivo). Nel costo di costruzione si distinguono i costi diretti e i costi indiretti.

Il costo di ricostruzione di un fabbricato o di un'opera esistenti già prodotti nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente fabbricato o opera o intervento attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente.

Il costo di ricostruzione deprezzato di un fabbricato è pari al costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data di stima.

Il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentino un deprezzamento.



Il **valore di mercato del lotto 4** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market Oriented: Market Comparison Approach.

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

Il **market comparison approach (MCA)** (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

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

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



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

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

In sostanza, chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento del prezzo pattuito per l'acquisto.

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

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

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

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



- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Al contrario, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riduce la visibilità degli immobili.
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti, poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.



B.2. Fonti d'informazione

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

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS (2020) TEGOVA
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI*
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili UNI*
- ABI (2022): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



2.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esame dei beni oggetto del compendio e l'acquisizione di una serie di dati, che sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione. Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono:

- cinque terreni agricoli,
- un fabbricato ad uso agricolo ed area pertinente,
- una porzione di fabbricato in corso di costruzione,
- un alloggio unifamiliare,
- un laboratorio artigianale,
- un garage,
- un lastrico solare,
- un'area scoperta,
- cinque aree in comproprietà.

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

I beni sono individuati come lotto 3 e 4 perché altri beni inclusi nei lotti 1 e 2 sono già stati venduti. Lotto n. 3 via San Michele fabbricato ad uso agricolo con porzione in corso di costruzione e pertinente area, oltre a cinque terreni agricoli a ridosso dello stesso di limitate dimensioni.

Lotto n. 4 via Mascagni alloggio unifamiliare con pertinenti un laboratorio artigianale, garage, lastrico solare e area scoperta, costituito da cinque unità immobiliari censite al catasto fabbricati e cinque aree in comproprietà censite al catasto terreni.

La descrizione è stata divisa in capitoli rispondendo alle singole domande del quesito e gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione. Tutto ciò premesso, mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi dall'III.mo Giudice Dottoressa Paola Torresan.



3.0.0. LOTTO TERZO

3.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è un allevamento zootecnico situato nel comune di Asolo (TV) in Via San Michele n° 9 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 45' 57.0" N Longitudine 11° 54' 05.9" E.

Trattasi di un allevamento zootecnico, i vani accessori sono distribuiti su due piani fuori terra, con area esterna ad uso esclusivo. Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla strada comunale Via San Michele, la quale raggiunge a Est la strada provinciale n° 6 "Pradazzi", identificata a livello comunale come via Castellana (allegato N° 02).

L'immobile è lontano dai servizi primari della frazione e dai principali trasporti pubblici.

3.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

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

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 817:

Sub 1 Via San Michele p. T. B.C.N.C. (Area Scoperta di Mq. 2184 Comune ai Sub. 4 - 5);

Sub 4 Via San Michele p. T. categoria D/10 R.C.E. 9150,00;

Sub 5 Via San Michele p. T. In corso di costruzione.

Comune di ASOLO Catasto dei Terreni Foglio 19:

Particella 348 Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 322 RD € 2,83 RA € 1,50;

Particella 349 AA Qualità Seminativo Classe 2^a Mq 300 RD € 2,63 RA € 1,39;

Particella 349 AB Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 42 RD € 0,37 RA € 0,20;



Particella 350 AA Qualità Seminativo Classe 2^a Mq 400 RD € 3,51 RA € 1,86;

Particella 350 AB Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 52 RD € 0,46 RA € 0,24;

Particella 362 AA Qualità Seminativo Classe 2^a Mq 100 RD € 0,88 RA € 0,46;

Particella 362 AB Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 28 RD € 0,25 RA € 0,13;

Particella 363 Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 143 RD € 1,26 RA € 0,66.

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

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 24 aprile 2018 Rep. n. 3853 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 giugno 2018 Registro Generale n° 21.681 e Registro Particolare n° 15.336 integrata con quella contenuta nell'atto suppletivo di pignoramento immobiliare in data 11 maggio 2022 Rep. n. 3023 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 giugno 2022 Registro Generale n° 23.630 e Registro Particolare n° 16.603.

Conformità catastale: In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie, depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi perché nell'elaborato planimetrico non è stato inserito il piano primo attualmente al grezzo, inoltre, **si precisa che la superficie catastale dell'area scoperta sub 1 indicata nell'elenco dei subalterni è errata, perché quella calcolata dal sottoscritto è di mq 12.187, pertanto quella catastale dovrebbe essere di mq 12.184.**

È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 1.500,00, oltre a cassa.



3.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intera proprietà confina da Sud con via San Michele e poi in senso orario Mn 361 - 300 – 55 – 54 – 847 - 48 - 688 - 329 - 344 - 345 - 853 - 855 - 364 (allegato n° 05).

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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dagli atti di acquisto presenta servitù espresse. In particolare, quella attiva di passaggio costituita all'articolo 14 dell'atto di compravendita in data 22 marzo 1988 n° 47.688 di repertorio del Dott. Antonio Gagliardi, notaio in Castelfranco Veneto ivi registrato in data 8 aprile 1988 al n° 281 modello I° serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 aprile 1988 Registro Generale n° 11.476 e Registro Particolare n° 8.971.

Dalla planimetria catastale e dallo stato dei luoghi si rileva l'esistenza della servitù di passaggio parzialmente nella porzione a Nord del lato Ovest, dall'esame le planimetrie di visura si rileva una servitù irrigua parzialmente nella porzione a Nord del lato Est, ora non rilevabile.

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

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



3.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Gli immobili sono catastalmente intestati a:

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

Il mappale 817 deriva dall'unificazione dei mappali 338-340-341-342.

I mappali 341 – 342 – 349 – 350 – 362 – 363 sono pervenuti tramite atto di compravendita, in data 17 settembre 1992 Repertorio N° 97.602 e raccolta N° 26.016 del notaio Dott. Vincenzo Imparato, Notaio in Asolo, registrato a Montebelluna il 5 ottobre 1992 al N° 2213 atti pubblici, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 ottobre 1992 Registro Generale n° 26.574 e Registro Particolare n° 19.923 (allegato n° 39).

I mappali 338 – 340 – 348 sono pervenuti tramite atto di compravendita, in data 30 maggio 2006 Repertorio N° 114.978 e raccolta N° 31.538 del notaio Dott. Francesco Imparato, Notaio in Asolo, registrato a Montebelluna il 5 giugno 2006 al N° 2468 serie 1Ti, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 giugno 2006 Registro Generale n° 27.820 e Registro Particolare n° 16.242 (allegato n° 40).

3.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il ventennio come periodo retro (allegati dal n° 35 al n° 38). Sul bene oggetto di esecuzione sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati dal n° 41 al n° 45).



3.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
22/06/18	21.681	15.336	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 24/04/2018, n° 3853 di Rep. del Tribunale di TREVISO	[REDACTED] con sede a Roma (RM) c.f. [REDACTED]	Sez. C Fg. 7 MN 817 Sub 4-5 Foglio 19 Mn 348-349AA-349AB- 350AA-350AB-362AA-362AB-363		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
17/06/22	23.630	16.603	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 11/05/2022, n° 3023 di Rep. del Tribunale di TREVISO	[REDACTED] con sede a Roma (RM) c.f. [REDACTED]	Sez. C Fg. 7 MN 817 Sub 1		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

3.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
27/06/07	30.840	8376	Ipoteca volontaria atto del 13/06/2007 Rep. n. 82.148 del dr. Enzo Rossi, Notaio in Feltre (Bl)	[REDACTED] con sede a Bologna (Bo) c.f. [REDACTED]	Euro 1.240.000,00	Euro 620.000,00	Foglio 19 Mn 342-350-363- 341-349-362-338-340-348		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
21/01/15	1589	218	Ipoteca giudiziale atto del 27/01/2014 Rep. n. 566 del Tribunale di Vicenza (VI)	[REDACTED] con sede a Breganze (VI) c.f. [REDACTED]	Euro 15.000,00	Euro 10.221,12	Sez. C Fg. 7 MN 817 Sub 4-5 Foglio 19 Mn 348-349-350-362-363		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
11/04/22	13513	2170	Ipoteca amministr. atto del 4/04/2022 Rep. n. 3647 del Agenzia Entrate Roma (RM)	[REDACTED] con sede a Roma (RM) c.f. [REDACTED]	Euro 176.883,76	Euro 88.441,88	Sez. C Fg. 7 MN 817 Sub 4 Foglio 19 Mn 348		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1



3.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

3.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione, accessibile direttamente da Via San Michele, è costituito da un allevamento zootecnico, come indicato nel rilievo (alleg. n° 8-11), e dall'area scoperta ad uso esclusivo adibita a deposito di prodotti ed attrezzi agricoli e le aree adiacenti, per una superficie catastale complessiva di metri quadri 15.325,00.

Il fabbricato è distribuito su due piani, terra e primo, è stato costruito negli anni dal 2006 al 2009.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 45,20 x 35,25.

3.7.1. DIMENSIONI

Il fabbricato rurale è disposto su due piani, la porzione con struttura metallica ha una superficie esterna lorda di m² 1198 circa, mentre quella con struttura in laterizio è di m² 294 al piano terra ed altrettanti al piano primo, completano tre vasche per la raccolta delle deiezioni di m² 262 circa.

La superficie commerciale, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 1751,20.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP. COMM.
STALLA	1198	1,00	1198,00
MAGAZZINO PT	294	0,50	147,00
SOTTOTETTO P1	294	0,25	73,50
VASCHE DEIEZIONI	262	0,10	26,20
AREA TOTALE	15325	0,02	306,50
TOTALE	17373		1751,20



Il distributore latte esterno non è considerato perché non autorizzato, perciò da demolire.

Al piano terra è presente l'allevamento zootecnico, la sala mungitura ed il deposito latte, la parte residua è allo stato grezzo priva di pareti interne, il piano primo non è accessibile.

3.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture nella porzione sud est presumibilmente sono in cemento armato, controventate da murature in bimattoni dello spessore complessivo di cm 40 circa, non intonacate né tinteggiate, mentre i divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili.

Nell'allevamento le strutture verticali e orizzontali sono in metallo

Solai: i solai intermedi probabilmente sono in laterocemento.

Tetto: il tetto è in legno nella parte sud-est, tutto il rimanente in metallo, il manto di copertura è un pannello sandwich ondulato composto da lastra metallica esterna e interna con interposto materiale isolante, le grondaie sono in lamiera di acciaio, in parte rovinate dagli eventi atmosferici.

Scale: non si sono rilevate scale, l'accesso al piano primo può avvenire con una scala a pioli.

Pavimenti: il pavimento nella sala latte è in ceramica. Nell'allevamento è in grigliato di calcestruzzo, nella corsia di alimentazione è in cemento liscio, all'interno del fabbricato è il getto di calcestruzzo del sottofondo.

Davanzali: i davanzali sono mancanti.

Rivestimenti: le pareti interne sono allo stato grezzo ad esclusione della sala latte dove sono in ceramica.

Serramenti: l'unico serramento presente è la porta della sala latte in PVC con vetrate.

Accessibilità disabili: L'immobile attualmente non risponde ai criteri di accessibilità



3.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta del certificato di agibilità. L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: L'impianto è collegato ad una caldaia autonoma della ditta SCHAFER della potenza sconosciuta, posta in locale apposito ed alimentata a gasolio con una tanica, produce esclusivamente l'acqua calda.

Condizionamento: non presente.

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

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene in vasche a tenuta, da verificare e adeguare alla normativa

Elettrico: L'impianto elettrico, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche di pvc, è dotato di lampade d'emergenza. Il contatore della fornitura elettrica è posto a ridosso del ciglio stradale in un manufatto di cemento.

Bagni: Il bagno al piano terra è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo e water, i sanitari sono installati in un locale ancora allo stato grezzo.

3.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Viste le caratteristiche dei fabbricati e visto l'utilizzo a uso agricolo, vista la normativa vigente sulla certificazione energetica e in particolare il decreto-legge 4 giugno 2013 n. 63 art. 3 comma 1 lettera C) che modifica il comma 3 dell'art. 3 del Dlgs 19 agosto 2005 n.192, che recita: << Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici: c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; ... >> per tale motivo, agli immobili in



oggetto non è attribuibile un Attestato di Prestazione Energetica perché ricadono nei campi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

3.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

Gli eventi atmosferici del mese di luglio 2023 hanno causato dei danni al fabbricato, sono state divelte le scossaline poste nel lato sud del tetto del magazzino, inoltre sono stati asportati alcuni lucernari dalla copertura della stalla.

L'immobile è in discreto stato di conservazione e potrà essere totalmente agibile solo dopo l'ultimazione dei lavori mancanti, un'accurata manutenzione generale, compreso l'adeguamento degli impianti, con relativa certificazione a norma.

3.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 15.325 catastali.

L'area è delimitata ad est ed ovest da una recinzione con pali e rete metallica, è sprovvista di cancelli d'ingresso.

Nell'area ci sono le vasche di raccolta delle deiezioni e il distributore di latte fresco, non autorizzato, da demolire.

L'area è occupata da pallets, depositi di insilato, rottoballe di fieno, materiali alla rinfusa e rifiuti.

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



3.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

3.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del Comune di Asolo è la Variante generale approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con D.G.R.V nr. 2641 del 4 agosto 2000, nr. 168 del 26 gennaio 2001, nr. 2006 del 26.07.2005 e nr. 2231 del 21.07.2009; aggiornate con le seguenti Varianti parziali:

D.C.C. 47 del 18.6.2001, D.C.C. 50 del 18.6.2001, D.C.C. 21 dell'11.4.2002, D.G.R. 2897 dell'11.10.2002, D.G.R. 197 del 30.1.2004, D.C.C. 4 del 20.1.2005, D.G.R. 2006 del 26.7.2005, D.C.C. 9 del 27.02.2007, D.C.C. 27 del 23.6.2008, D.C.C. 34 del 06.8.2008, D.G.R. 2231 del 21.7.2009; D.C.C. 44 del 29.11.2011; D.C.C. 31 del 25.06.2012; D.C.C. nr.15 del 09.05.2013; D.G.M. nr. 176 del 17.08.2017; D.C.C. nr.32 del 25.08.2017; D.C.C. nr.47 del 16.11.2017; D.C.C. nr.12 del 29.05.2018; D.C.C. nr.41 del 31.12.2018 a s.m.i.

Il Primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato adottato con la delibera di Consiglio Comunale nr.7 del 28 febbraio 2019.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite l'immobile è classificato, come evidenziato negli allegati NN° 12 – 13 - 14 – 15:

- tutti i mappali ricadono in z.t.o. di tipo E - Sottozona E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva regolamentata dall'art. 21 e segg. delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C.;
- tutti i mappali NON RIENTRANO nell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. n. 14 del 06/06/2017;
- i mappali 362 e 363 confinano con demanio acque;
- tutti i mappali ricadono in area di "terreno mediocre" come classificata dalla Carta delle Penalità ai fini edificatori;



- il mappale 817 è interessato dalla presenza di condotte di settore gestite dal Consorzio di Bonifica Piave;
- il mappale 348 per intero ed i mappali 817, 349, 362 in parte ricadono in zona di vincolo cimiteriale ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della L.R. 11/2004 e smi;
- i mappali 817 in parte e 348 per intero sono interessati dal vincolo di non aedificandi ai sensi ex L.R. 52/78;
- sul mappale nr.817, l'edificio risulta soggetto a vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità di cui all'atto notarile nr. 114979 in data 30/05/2006 del notaio Francesco Imparato;
- i mappali 348-349-350-362-363 per intero e 817 in parte ricadono in fascia di rispetto stradale (art. 38 N.T.A.);

Sono fatte salve le misure di salvaguardia di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del primo P.A.T. adottate con delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28 febbraio 2019 ovvero i riferimenti alle prescrizioni e vincoli di cui agli articoli da 5 a 12 delle medesime N.d.A. (vincoli, invariante e fragilità).

Sono fatti salvi tutti gli indirizzi, obiettivi, direttive e prescrizioni previsti dal P.T.R.C., adottato con DGR n. 372 del 17/02/09.

Sono fatti salvi tutti gli indirizzi, obiettivi, direttive e prescrizioni previsti dal P.T.C.P., approvato con D.G.R.V. n.1137 del 23/03/2010.

Inoltre, sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, militare, sanitario, cimiteriale ...) nonché le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 22/97 e del D.M 471/99.

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.



3.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

3.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 16 luglio 2020 all'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 16. Il primo accesso ha avuto luogo il giorno 26 agosto 2020 e successivamente per verifiche in data 1° settembre 2020, in data 13 luglio 2021, in data 05/08/2021, in data 27/08/2021, in data 24 agosto 2023 per aggiornamenti ed in data 14 settembre 2023 per un contraddittorio.

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

- 1) L'esecutato 01 ha presentato in data 14 gennaio 2005 la richiesta di permesso di costruire per rustico per allevamento di bovini, il Sindaco del Comune di Asolo, in data 14 settembre 2006 ha rilasciato il permesso di costruire n° P05003 (allegato n° 17).
- 2) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato è stato collaudato dall'architetto Serapia Lazzarotto in data 6 novembre 2007, depositato presso il Comune di Asolo in data 8 settembre 2008 al n. 16.752 (allegato n° 18).
- 3) L'ufficio del Genio Civile di Treviso in data 5 febbraio 2009 protocollo n° 62.264-57.13 ha rilasciato il certificato di rispondenza alle norme per le costruzioni in zone sismiche (allegato n° 19).
- 4) L'esecutato 01 ha presentato in data 5 agosto 2009 la richiesta di permesso di costruire per variante in corso d'opera al rustico per allevamento di bovini, il Sindaco del Comune di Asolo, in data 23 novembre 2009 ha rilasciato il permesso di costruire n° P05003/V02 protocollo n° 23.171 (allegato n° 20).
- 5) La ditta installatrice dell'impianto elettrico ha rilasciato la dichiarazione di conformità dello



- stesso in data 31 ottobre 2009 (allegato n° 21).
- 6) La ditta termoidraulica ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario in data 13 novembre 2009 (allegato n° 22).
 - 7) Il direttore dei lavori in data 10 dicembre 2009 ha dichiarato l'accessibilità alle parti comuni del fabbricato (allegato n° 23).
 - 8) Il direttore dei lavori e l'impresa assuntrice in data 10 dicembre 2009 hanno certificato la conformità e la regolare esecuzione (allegato n° 24).
 - 9) Il direttore dei lavori per conto dell'esecutato 01 ha presentato la domanda di agibilità, auto certificando la conformità delle opere eseguite al progetto approvato e alle norme igienico sanitarie (allegato n° 25).
 - 10) Il responsabile del servizio edilizia privata del Comune di Asolo in data 18 dicembre 2009 ha rilasciato il permesso di agibilità n° 3/2005 (allegato n° 26).
 - 11) L'esecutato 01 ha presentato in data 15 ottobre 2010 al protocollo n° 19.162 la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per l'installazione dei pannelli solari per risparmio energetico (allegato n° 27).
 - 12) L'esecutato 01 ha presentato in data 10 agosto 2016 al protocollo n° 12.997 la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per la realizzazione di una recinzione pratica n° 02365450267 -10082016-1111 (allegato n° 28).

3.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

Dall'esame della documentazione ci sono alcune difformità edilizie:

- a) La porzione di fabbricato a sud-est è completamente allo stato grezzo ad esclusione della sala latte, presenta delle modeste variazioni interne, si riscontra la struttura portante interna



composta da pilastri in cemento armato non previsti nel progetto architettonico, la zona adibita al servizio doccia spogliatoio è stata realizzata diversamente dall'approvato.

Molte pareti interne non sono state realizzate.

- b) Tutto l'allevamento è occupato da bovini.
- c) Si rileva l'esistenza di un piano primo, la pianta non è presente negli elaborati grafici.
- d) Nell'area esterna è stato installato un distributore di latte senza autorizzazione.
- e) La recinzione non è stata completata, il deposito di insilato non è stato realizzato.

3.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

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

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

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

La difformità di cui al punto a) probabilmente potrà essere sanata presentando la richiesta di regolarizzazione per le modifiche apportate rispetto all'autorizzato ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, perché come prescritto dalla norma l'intervento deve



risultare conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Relativamente al punto a) se le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, non è da considerare una difformità ai sensi del comma 1 dell'articolo 34 bis (Tolleranze costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”* *“2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”* non è soggetta né a sanzioni né ad oneri.

Successivamente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per il completamento dei lavori, al termine degli stessi inviare una Segnalazione Certificata di Agibilità completa di tutte le certificazioni previste dalla legge. L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, variazione catastale, certificazioni, diritti comunali, marche da bollo e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 12.500,00.

La modifica di cui al punto b) potrebbe apparire ininfluente, perché è sempre possibile la sostituzione della specie animale presente al momento del sopralluogo a quella indicata nel progetto approvato, 60 vacche, 30 manze e 15 cavalli, come indicato nella relazione agronomica. A mio avviso l'attività di allevamento potrebbe non essere più possibile in quanto è venuta a mancare l'azienda agricola originaria di mq 79.100,00, perché il terreno oggetto di valutazione annesso al fabbricato ha una superficie di mq 15.325,00.

L'utilizzo del fabbricato come allevamento da parte dell'aggiudicatario è sottoposto alla verifica di rispettare le norme comunali e regionali vigenti relative alle modalità di realizzazione degli



allevamenti civili o intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento con rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto.

Relativamente al punto c) manca la possibilità di accedere al piano superiore.

La rappresentazione grafica nei progetti è limitata solo ai prospetti ed alle sezioni, manca completamente la pianta del piano primo.

La superficie al piano primo non è stata autorizzata, attualmente è inagibile ed inutilizzabile.

Questa conformazione è stata approvata con permesso di costruire, non è stata contestata dal tecnico comunale in fase di rilascio del permesso di costruire; il direttore dei lavori, nel sopralluogo per il rilascio del certificato di agibilità della stalla e della sala mungitura, non ha fatto menzione perché la porzione non è oggetto della richiesta.

Qualora l'aggiudicatario desideri utilizzare la superficie al piano primo dovrà presentare una richiesta di permesso di costruire con tutta la documentazione necessaria.

Il piano primo dalle dichiarazioni dell'esecutato è attualmente allo stato grezzo, inoltre non risulta facilmente accessibile.

Il sottoscritto esaminati i progetti approvati non ha elementi per determinare se ci sono difformità.

La difformità di cui al punto d) non può essere sanata, l'aggiudicatario dovrà effettuare la rimessa in pristino rimuovendo il manufatto con un costo presunto di circa € 900,00.

Relativamente al punto e) l'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per il completamento dei lavori non realizzati.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche e quant'altro necessario, per effettuare la SCIA ammonta approssimativamente a euro 2.000,00.



ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
PUNTO a) PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, CERTIFICATI, ECC.	€ 12.500,00
RIMOZIONE DIFFORMITA' PUNTO d)	€ 900,00
PUNTO e) PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, CERTIFICATI, ECC.	€ 2.000,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 1.575,00
ARROTONDAMENTO	€ 25,00
TOTALE	€ 17.000,00

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

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

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



orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto in data 03 luglio 2021 ha presentato domanda di accesso agli atti (allegato n° 29) all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per avere informazioni in merito allo stato locativo dell'unità nonché la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, in qualità di locatore. Il giorno 21 luglio 2021 l'ufficio di Montebelluna mi inviava il contratto presente in banca dati (allegato n° 30).

Il contratto, comprensivo degli immobili di questo lotto e di altri immobili, è stato stipulato dal proprietario in data 03 maggio 2018 per la durata di anni 15 con decorrenza dal giorno 03 maggio 2018 e scadenza il 30 novembre 2032, il canone convenuto è di euro 3.000,00 annui, non è stato previsto il versamento del deposito cauzionale (allegato n° 31).

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Territoriale di Montebelluna in data 04 maggio 2018 al n° 2255/2 serie 3T.

Il contratto di locazione è stato stipulato successivamente al verbale di pignoramento del 24 aprile 2018, ma antecedentemente alla sua trascrizione eseguita in data 22 giugno 2018, potrebbe NON essere opponibile alla procedura.

Si rimette all'Illustrissimo Giudice dottoressa Paola Torresan ogni decisione in merito.

Considerando le disposizioni emesse dai Giudici nell'ambito del Corso Specialistico sulle



Esecuzioni Immobiliari 2023, si effettua il calcolo del canone di locazione dell'immobile, rilevando dei prezzi dal mercato.

I dati rilevati sono:

- **Allevamento zootecnico € 2.400,00/mese, superficie di mq 3300, pari a 0.70 €/mese/mq.**
- **Terreni agricoli € 500/ettaro/anno.**
- **I beni compresi nel contratto sono l'allevamento con il terreno di pertinenza ed altri terreni non compresi nella valutazione.**

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	MESI	PREZZO	TOTALE
Allevamento	1198	12	€ 0,70	€ 10.063,20
Terreni	2,7976		€ 500,00	€ 1.398,80
CANONE TOTALE				€ 11.462,00

Il canone convenuto è di euro 3.000,00 annui per l'intero fondo rustico.

Il canone pattuito è inferiore di oltre un terzo del canone calcolato; pertanto, si ravvisa l'incongruità del canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.

In data 3 luglio 2021 ho richiesto al comune di Asolo la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta esecutata, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 32), è stata sollecitata una risposta in data 29 luglio 2021, nuovamente in data 05 agosto 2021. La dichiarazione del comune di Asolo in data 05 agosto 2021 ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo (allegati n° 33 - 34). Al momento del sopralluogo in data 24 luglio 2023 l'immobile oggetto di valutazione era occupato dall'esecutato 1 con l'attività di allevamento zootecnico.



3.11.0. DIVISIBILITÀ.

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

3.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

3.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

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

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

3.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come abitazione, sito in Via San Michele n° 9 Villa d'Asolo (TV), VENETO, con destinazione Rurale, usato in discreto stato di manutenzione.

Descrizione catastale Sezione C Foglio di Mappa 7 Particella 817 Sub 1-4-5 e

MN 348-349-350-362-363 per la quota di 1/1.



· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

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

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici

La SEL include:

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

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

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



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

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	1198,00	1,00	1198,00
Superficie magazzini	SMA	294,00	0,50	147,00
Superficie sottotetto	SUS	294,00	0,25	73,50
Superficie vasche	SUV	262,00	0,10	26,20
Superficie esterna esclusivaSe		15.325,00	0,02	306,50
Totale Superficie (m²)		17.370,00		1751,20

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	1198,00	S1	1,00	1198,00
	294,00	SMA	0,50	147,00
	262,00	SUV	0,10	26,20
	15.325,00	Se	0,02	306,50
Totale per piano	17.079,00			1677,70

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	294,00	SUS	0,25	73,50
Totale per piano	294,00			73,50



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI**Caratteristiche Locazionali Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	0	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	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente



Strutture amministrative (uffici p.ci) AMM		1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	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	900,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	4,20	Km
Distanza dal centro storico	DIS	5.400,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	750,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	9,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	13,000	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	35,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	900,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	4000,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	12,00	Km



Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	83,00	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	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente



Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	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	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	E2		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If		m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	
Altezza Massima	HMX	7,00	m	



Classe acustica della zona	CLU	3	
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	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	1	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00 da 2 a 3 = 20.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	2009	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di bagni	NBG	1	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	7,00	m	
Classe energetica del fabbricato	CED	0	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	



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

Spazi e locali del fabbricato

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

Fabbricato Impianti

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



produzione acqua calda

Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
-------------------------------	-----	---	----------------------	---

Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	-
---------------------------	-----	---	----------------------	---

Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
--	-----	---	----------------------	---

Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
-----------------------	-----	---	----------------------	---

Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
--------------------------------------	-----	---	----------------------	---

Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
----------------------------------	-----	---	----------------------	---

Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente	-
--	-----	---	----------------------	---

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

Impianto fognario fabbricato	IFF	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	-
---------	-----	---	----------------------	---

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	6,37	m	



Vani totali	VAT	7	n.
Vani principali	VAN	1	n.
Vani accessori	LOC	6	n.
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.
Numero di stanze da letto	NLE	0,00	n.
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.
Numero di stanze da letto doppie	NLM	0,00	n.
Numero posti letto	NPL	0	n.
Numero di balconi	NBL	0	n
Numero di cantine	CAN	1	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Livello di piano	LIV	0	n.
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	2	n.
Numero aperture	APE	18	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	4	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	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	0	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	0	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	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	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	0	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	3	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	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	1198,00	m ²	1,00
Superficie magazzini	SMA	294,00	m ²	0,50
Superficie sottotetto	SUS	294,00	m ²	0,25
Superficie vasche	SUV	262,00	m ²	0,10
Superficie esterna esclusiva	Se	15.325,00	m ²	0,02
Superficie commerciale	SUP	1751,20	m ²	



Auto

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

Tipologiche

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



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

Economiche

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

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	01/09/2023	giorno/mese/anno	0,030
Data costruzione	DCO	2009	anno/i	-0,020



SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione****Classificazione** ALLEVAMENTO ZOOTECNICO**Destinazione** RURALE**Localizzazione****Comune** ASOLO**Provincia** TV**Zona** VILLAD'ASOLO**Provincia** TV**Posizione** Periferica**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato o edificio urbano**Tipo categoria** Usato**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)**Unità Immobiliare** Allevamento**Dimensione unità** Media**Mercato****Lato domanda** Imprenditore**Motivazione** Investimento**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 stagnante**Filtering** Down (fasce sociali deboli)

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come IMMOBILE RURALE, sito in VILLA D'ASOLO,

Via SAN MICHELE, n. 9 avviene mediante la seguente formula:

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

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

La data di stima è venerdì 01/09/2023.

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



	<p>giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a sé stanti, presentano un deprezzamento.</p>
--	--

ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE

1) Metodo dei costi (cost approach):

a) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

Si sono ricercati i dati immobiliari di terreni in zona, comparabili per destinazione urbanistica.

b) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

Metodo dei costi (cost approach):

- Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico di cui sopra si fissa la vita probabile dell'immobile in anni 60.
- Il periodo di ammortamento preso in considerazione è fissato in anni 14, cioè dal 2009, momento della costruzione, ad oggi.
- Il **deprezzamento fisico (Dfi)**, è determinato con la formula fissata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili). $D1 = (A+20)^2 : 140 - 2,86$ Dove:
 A = percentuale di vita dell'edificio rispetto alla sua vita probabile $A = 100 \times t1 : t2$;
 t2 = vita probabile dell'edificio, assunta in anni 60;



t1 = anni di vita immobile assunta in anni 14, dal 2009, anno costruzione, ad oggi;

Gli impianti, gli equipaggiamenti e gli attrezzi impiegati nella produzione sono sottoposti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro intrinseco valore economico, inteso in termini reali.

Per gli impianti che presentano una curva di deprezzamento con la concavità rivolta verso l'alto, la curva teorica può essere approssimata con l'impiego di quote di ammortamento decrescenti, indicato come metodo della somma degli anni, per il quale il valore deprezzato

$$\text{è pari a: } C_t = C^* \left[1 - \sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n-s+1)}{n \cdot (n+1)} \right]$$

C = costo iniziale dell'impianto;

n = vita economica dell'impianto (anni), assunta in anni 20;

s = anno di vita dell'impianto ipotizzato in 14 anni, cioè che siano stati fatti nel 2009.

- Il deprezzamento dovuto all'**obsolescenza economica-esterna (DE)**, determinato in base ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda, è stato assunto pari alla differenza fra i canoni di locazione ordinari in corso e quelli che si possono ragionevolmente ottenere da un mercato in fase recessiva per un periodo di locazione avente durata di anni 6+6.

Il Valore di mercato del fabbricato, classificato come immobile rurale sito in villa d'Asolo, Via San Michele n° 9, avviene mediante il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il Valore di mercato dell'area avviene mediante ricerca diretta nel mercato dei prezzi di compravendita.

Per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/Ha 70.000,00 ed un Valore massimo €/Ha 100.000,00.



Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" o "seminativi arborati" distanti dal centro urbano ed estesi mediamente fino ad un Ettaro.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo, atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una diversa appetibilità dovuta alla distanza dal centro abitato (circa 1000 m) e a ridosso della strada comunale.

Al solo fine informativo si riportano i valori agricoli medi relativi all'anno 2022 editi a cura dell'Agenzia del Territorio, rilevati dai dati di pronunciamento commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Asolo.

- PRATO €/Ha 65.000,00
- SEMINATIVO €/Ha 80.000,00
- VIGNETO €/Ha 100.000,00
- ORTO €/Ha 110.000,00

Si è determinato costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato compresi gli Onorari professionali, Spese generali e amministrative, Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione e Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari.

Il costo di ricostruzione del fabbricato è deprezzato in funzione della vetustà dello stesso.

Indicazioni date da imprese dedite alla costruzione di capannoni con struttura metallica nell'area trevigiana per superfici coperte di circa mq. 1.500,00, fondazioni in c.a., pilastrature a maglie 6x15.50, altezza sotto trave ml. 6.00 si attestano tra €/mq. 350,00 ed €/mq. 450,00.

Pertanto, tenuto conto della minor superficie, delle tecniche costruttive adottate, delle finiture e degli impianti tecnologici fissi esistenti, si ritiene di assumere quale costo di costruzione per fabbricati a nuovo i seguenti valori:



per Area Rurale	€ 400,00 al mq;
per Area servizi	€ 330,00 al mq;

VALORE DELL'AREA

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

L'immobile oggetto di stima sito in Villa d'Asolo in via San Michele, classificato come terreno con destinazione ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E SOTTOZONA E 2.

Descrizione catastale Terreni: Foglio di Mappa 19 Part. 817-348-349-350-362-363.

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

- Estensione del terreno;
- Forma del terreno molto ampia;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;
- Posizione adiacente alla strada asfaltata dalla quale accede direttamente;
- Distanza dal centro urbano della frazione di Villa d'Asolo;
- Distanza dalla provinciale n° 6.

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica zona agricola, le servitù presenti la forma dell'appezzamento che di fatto permette la possibilità di edificazione a chi ne ha titolo.

Viste le compravendite di terreni agricoli analoghi e limitrofi a quello in oggetto, riscontrate nelle indagini di mercato e l'incremento dei valori si ritiene di attribuire il valore di € 8,00/m².

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 01 settembre 2023 dell'intero appezzamento.

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

VALORE DELL'AREA							
VALORE AREA		Mq	15.325,00	X	€	8,00	€ 122.600,00



VALORE DEL FABBRICATO

VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
Costi diretti e indiretti dell'area (CA)								
Costi	Costo acquisto area CAA	Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Oneri	Oneri acquisto area OAA con IVA (solo spese notarili)	3%		€	0,00	0,00		
Costo area (CA)						0,00		
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)								
Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB								
Costi di costruzione capannone CCC								
Costo di costruzione deposito ed il piano primo CCD								
Costo di sistemazione superfici esterne CSE – parcheggio marciapiedi e vialetti								
Costo di costruzione recinzione CCR								
Altri costi a misura CAM								
Altri costi a corpo CAC								
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS								
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC								
Oneri professionali OP = 7%								
Spese generali e amministr. SG = 2%								
Spese di commercializzazione SC =								
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						747.216,10		
Oneri finanziari (OF)								
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area								
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione								
Oneri finanziari (OF)						5.562,71		
Utile del promotore (UP)								
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari								
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari								
Utile del promotore (UP)						41.402,83		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						794.181,64		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)						Valori €		
Costi totali dell'area VA = (CA + OFA + UPA)						0,00		
Costi totali di costruzione a nuovo VNC = (CC + OFC + UPC)						794.181,64		
PARTE	DEPREZZAMENTO APPLICATO	COSTO A NUOVO	INCIDENZA %	Età appa- rente t (anni)	Vita Utile n (anni)	COSTO DEPREZZATO		
Finiture	$dt = \frac{t}{n} \times 100 + 20$	€ 399.076,27	50,25%	14	40	€ 324.260,87		
Strutture	14.000	€ 304.092,15	38,29%	14	60	€ 272.002,22		
Impianti Elettrici	$dt = C + \sum_{t=1}^n \left(\frac{2 \times (n-t+1)}{n \times (n+1)} \right)$	€ 32.084,94	4,04%	14	20	€ 3.208,49		
Altri Impianti		€ 58.928,28	7,42%	14	20	€ 5.892,83		
TOTALE		€ 794.181,64	100,00%			€ 605.364,42		
Deprezzamento fisico complessivo Dfi = QDF*VNC						-188.817,22		
Deprezzamento Funzionale (Dfu)								
Spese necessarie per adeguamenti funzionali								
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)						0,00		
Deprezzamento Economico (DE)								
Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna viene determinato in base alla perdita di reddito capitalizzata così come definito al punto N.3.3.2.4 delle linee guida ABI legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.								
	Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	Affitto netto 75%	Tasso legale(r)	Anni vita residua (n)	Valori €
Affitto con standard ordinari	1.198	2,50	12,00	35.940,00	26.955,00	0,05%	2	
Affitto al momento attuale	1.198	0,21	12,00	3.000,00	2.250,00	0,05%	2	
	Differenza canone (a)							24.705,00
	Capitaliz. = $a \cdot \frac{1-(1+r)^{-n}}{r}$							
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-49.372,97		
Deprezzamento Totale DT = (Dfi + Dfu + DE)						-238.190,19		
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						555.991,45		
VM = VA + VNC - DT						EURO		



Il costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato oggetto di valutazione è determinato in euro 555.991,45.

VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON METODO COST APPROACH		
FABBRICATO	COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€ 555.991,45
AREA	VALORE AREA	€ 122.600,00
VALORE DI MERCATO		€ 678.591,45

La somma dei due importi sopra determinati porta a stimare un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad € 678.591,45.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 1° settembre 2023** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Cost Approach **al lordo delle detrazioni per difformità e per i danni dalle avversità atmosferiche** è pari a **€ 678.591,45, che si arrotonda a € 678.000,00 (in lettere euro seicentosettottomila/00)**.



3.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€ 678.591,45
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 17.000,00
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	
LAVORI STRAORDINARI PER DANNI CAUSATI DA EVENTI ATMOSFERICI	€ 3.000,00
ARROTONDAMENTO	€ 591,45
TOTALE DETRAZIONI	€ 20.591,45
VALORE RESIDUO	€ 658.000,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile al quale saranno apportate le detrazioni per difformità sopraindicate per una sommatoria che ammonta ad € 17.000,00 oltre ai danni causati dalle avversità atmosferiche di € 3.000,00 ed € 591,45 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi con la riduzione di € 20.591,45.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 375,74.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 1° settembre 2023 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 658.000,00 (in lettere euro seicentocinquantottomila/00).



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 678.591,45
VALORE A BASE D'ASTA	€ 509.270,90
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 17.000,00
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	
LAVORI STRAORDINARI PER DANNI CAUSATI DA EVENTI ATMOSFERICI	€ 3.000,00
ARROTONDAMENTO	€ 270,90
TOTALE DETRAZIONI	€ 20.270,90
VALORE DELL'IMMOBILE NELLA VENDITA ALL'ASTA	€ 489.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 509.270,90.

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni in merito alla difformità urbanistica, di € 17.000,00, ai danni causati dalle avversità atmosferiche, di € 3.000,00 e per arrotondamento di € 270,90, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 20.270,90.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 279,24.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 489.000,00 (in lettere euro quattrocentoottantanovemila/00) alla data di venerdì 1° settembre 2023.



4.0.0. LOTTO QUARTO

4.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è una casa a schiera situata nel comune di Asolo (TV) in Via Pietro Mascagni n. 11 (allegato N° 01).

Latitudine 45° 46' 13.8" N Longitudine 11° 53' 57.2" E.

Trattasi di un alloggio unifamiliare della tipologia a schiera distribuito su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con area esterna ad uso esclusivo, il lato est è aderente a fabbricati di terzi.

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla Strada Via Pietro Mascagni, la quale raggiunge a Est la Strada Comunale via Calderon e da questa a Sud con la Strada Comunale via Rosina ed a Nord con la Strada Comunale via Cavin dei Cavai e da queste si raggiunge agevolmente la Strada Provinciale n° 6 "Pradazzi", indicata a livello comunale come via Castellana (alleg. N° 02).

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

4.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Asolo, **per l'intero**:

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 6, Mappale N° 113:

Sub 1 Via Pietro Mascagni p. T. Area urbana m² 297

Sub 2 Via Pietro Mascagni p. T. Lastrico solare

Sub 3 Via Pietro Mascagni, p. S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 8,5- R.C.E. 1.031,62;

Sub 4 Via Pietro Mascagni, p. T, categoria C/3, classe 3, mq 34- R.C.E. 151,01;

Sub 5 Via Pietro Mascagni, p. S1, categoria C/6, classe 3, mq 33- R.C.E. 105,67.



Comune di ASOLO Catasto dei Terreni Foglio 18 per la quota di 6/24:

Particella 374 Qualità Seminativo Classe 3ª Mq 121 RD € 0,87 RA € 0,50;

Particella 453 Qualità Seminativo Classe 3ª Mq 24 RD € 0,17 RA € 0,10;

Particella 465 Qualità Seminativo Classe 3ª Mq 37 RD € 0,27 RA € 0,15;

Comune di ASOLO Catasto dei Terreni Foglio 18 per la quota di 6/18:

Particella 461 Qualità Seminativo Classe 3ª Mq 8 RD € € 0,06 RA € 0,03;

Particella 463 Qualità Seminativo Classe 3ª Mq 16 RD € € 0,12 RA € 0,07.

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

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 24 aprile 2018 Rep. n. 3853 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 giugno 2018 Registro Generale n° 21.681 e Registro Particolare n° 15.336 integrata con quella contenuta nell'atto suppletivo di pignoramento immobiliare in data 11 maggio 2022 Rep. n. 3023 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 giugno 2022 Registro Generale n° 23.630 e Registro Particolare n° 16.603.

Conformità catastale: In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, perché non sono state adeguate dopo gli ampliamenti ed il cambio di destinazione d'uso al piano terra, oltre alle modifiche interne. È necessario per l'aggiudicatario presentare un adeguamento degli atti catastali con un costo presunto di € 2.400,00, oltre a cassa.



4.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che il mappale n° 113 confina da Ovest con il mappale n° 1184 e poi in senso orario Mn 592 - 1133 – 453 – 555 – 461 – 415. I beni in comproprietà confinano da Nord con il mappale n° 1133 e poi in senso orario Mn ~~423-420-425-497-501-418-415-113-555-462-464~~ (allegato n° 04).

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

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

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

L'accesso pedonale e quello carraio avvengono su terreni in comproprietà dell'esecutato_1 con terzi, oggetto del secondo pignoramento, sottoposti ad ipoteca giudiziale.

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

4.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Gli immobili sono catastalmente intestati a:

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

Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 04 luglio 1984 Repertorio N° 50.479 del notaio Dott. Vincenzo Imparato, Notaio in Asolo, registrato a Montebelluna il 24 luglio 1984 al N° 3056 atti pubblici, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio



di Pubblicità Immobiliare in data 31 luglio 1984 Registro Generale n° 18.919 e Registro Particolare n° 15.857 (allegato n° 33).

4.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo successivo all'acquisto (allegati dal n° 29 al n° 32). Sul bene oggetto di esecuzione sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati dal n° 34 al n° 37).

4.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
22/06/18	21.681	15.336	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 24/04/2018, n° 3853 di Rep. del Tribunale di TREVISO	[REDACTED] con sede a Roma (RM) c.f. [REDACTED]	Sez. C Fg. 6 MN 113 Sub 1-2-3-4-5		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
17/06/22	23.630	16.603	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 11/05/2022, n° 3023 di Rep. del Tribunale di TREVISO	[REDACTED] con sede a Roma (RM) c.f. [REDACTED]	Foglio 18 MN 461-463		
					PROPRIETA'	6/18	ESECUTATO_1
					Foglio 18 MN 374-453-465		
					PROPRIETA'	6/24	ESECUTATO_1



4.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
27/06/07	30.840	8376	Ipoteca volontaria atto del 13/06/2007 Rep. n. 82.148 del dr. Enzo Rossi, Notaio in Feltre (Bl)	[REDACTED] [REDACTED] con sede a Bologna (Bo) c.f. [REDACTED]	Euro 1.240.000,00	Euro 620.000,00	Sez. C Fg. 6 MN 113 Sub 2-3-4-5		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
21/01/15	1589	218	Ipoteca giudiziale atto del 27/01/2014 Rep. n. 566 del Tribunale di Vicenza (VI)	[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] con sede a Breganze (Vi) c.f. [REDACTED]	Euro 15.000,00	Euro 10.221,12	Sez. C Fg. 6 MN 113 Sub 1-2-3-4-5		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1
							Foglio 18 MN 461-463		
							PROPRIETA'	6/18	ESECUTATO_1
							Foglio 18 MN 374-453-465		
PROPRIETA'	6/24	ESECUTATO_1							

4.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.



4.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione, accessibile da Via Pietro Mascagni, è costituito da una casa a schiera laterale unifamiliare, come indicato nel rilievo (allegato n° 7), e dall'area scoperta ad uso esclusivo di m² 297,00, adibita a giardino e lastrico solare, per una superficie catastale complessiva dell'area di metri quadri 375,00, oltre alle aree di accesso in comproprietà.

Il fabbricato è distribuito su tre piani: interrato, terra e primo.

L'abitazione è stata costruita negli anni dal 1980 al 1985 e ampliata nel 1988.

La pianta dell'edificio è di forma pressoché regolare, inscrivibile in un rettangolo, con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 12,35 x 21,60.

4.7.1. DIMENSIONI

L'abitazione disposta su tre piani ha l'area scoperta di m² 297,00 catastali ed una superficie esterna lorda di m² 72,04 circa al piano terra, di m² 66,72 al piano primo oltre ad un portico di m² 4,41, tre balconi di complessivi m² 14,53 circa. Al piano interrato un garage di m² 38,46 circa e una cantina di m² 176,10 circa. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura globalmente m² 307,31.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	138,76	1,00	138,76
BALCONE	14,53	0,30	4,36
PORTICO	4,41	0,20	0,88
CANTINA	176,10	0,50	88,05
LASTRICO	123,54	0,15	18,53
GARAGE	38,46	0,50	19,23
LOTTO	375,00	0,10	37,50
TOTALE	870,80		307,31



Le tre costruzioni poste nell'area di complessivi m² 54,19 non sono valutate perché da demolire. Al piano terra si accede alla zona giorno da un ingresso, ubicato a sud, che immette nel soggiorno adiacente alla cucina, con un ripostiglio ed un bagno, dalla quale si raggiunge al piano primo il disimpegno della zona notte con tre camere, di cui una doppia, ed un bagno. Al piano interrato sono presenti la centrale termica, la cantina, una stanza ora adibita ad ufficio, un garage ed un altro magazzino ora adibiti a laboratorio, il corridoio ed un ripostiglio esterno.

4.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le murature al piano seminterrato presumibilmente sono in calcestruzzo mentre ai piani superiori verosimilmente sono in bimattoni dello spessore complessivo di cm 30 circa, esternamente intonacate e tinteggiate con materiale resino-plastico, mentre i divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili.

Solai: i solai probabilmente sono in laterocemento, al piano primo presentano molte tracce di muffa, nell'ampliamento interrato sono in lastre predalles con la presenza di ampie chiazze di umidità dovute ad infiltrazioni.

Tetto: il tetto è in laterocemento, il manto di copertura è in tegole, le grondaie ed i pluviali installati sono in lamiera preverniciata.

Scale: la scala interna dal piano terra al piano primo è finita con i pianerottoli ed i gradini rivestiti in legno, quella che conduce al piano interrato è finita con i pianerottoli ed i gradini rivestiti in cotto.

Pavimenti: nella zona giorno al piano terra, nei bagni e nella lavanderia-wc i pavimenti sono in ceramica. Il piano interrato originario presenta pavimenti in cotto, mentre nella parte adibita a laboratorio il pavimento è cemento liscio. La zona notte ha nelle camere pavimenti in legno mentre nei locali rimanenti sono in ceramica.

Esternamente i marciapiedi sono in cemento liscio, analogamente il lastrico solare.

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



Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, al piano interrato l'umidità di risalita ha sfarinato l'intonaco.

I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

Terrazzi: il pavimento è in Klinker, in uno il parapetto è realizzato in muratura, negli altri due il parapetto è realizzato con ringhiera metallica, entrambi sono con altezza inferiore a quella stabilita dalle norme di sicurezza.

Controsoffitti: non sono presenti.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con vetrocamera ad apertura ad anta, esternamente protetti con persiane in pvc. Nell'interrato sono in alluminio protetti da griglie metalliche. Le porte interne sono tutte in legno tamburato verniciato.

I serramenti esterni in legno sono da restaurare/sostituire-

Accessibilità disabili: L'alloggio attualmente non risponde ai criteri di accessibilità per la presenza di diverse rampe di scale di collegamento fra i vari piani. La zona giorno sarà raggiungibile creando esternamente una rampa per l'accesso pedonale, inoltre è necessario installare idonea apparecchiatura per il superamento dei dislivelli interni.

I bagni sono da adeguare al fine di renderli accessibili.

4.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti forse sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta del certificato di agibilità, la documentazione non è presente nella pratica agli atti comunali.

L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: L'impianto è collegato ad una caldaia autonoma della ditta [REDACTED] modello AQUAWIND 29/35 della potenza di kW 32,9, posta in locale apposito ed alimentata a gasolio, per produrre l'acqua calda ad uso sanitario e il fluido per il riscaldamento degli ambienti a mezzo di



termosifoni, attualmente disattivata perché il riscaldamento è assicurato da una caldaia a cippato posta esternamente, una stufa a pellet e una cucina a legna.

Condizionamento: non presente.

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

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene con collegamento alla condotta consortile gestito dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 – 31044 MONTEBELLUNA (TV).

Elettrico: L'impianto elettrico, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche in pvc, è dotato di lampade d'emergenza non funzionanti; inoltre sono presenti gli impianti tv, telefonico e citofonico.

Il contatore della fornitura elettrica è posto in un vano nell'interrato.

Bagni: Il bagno al piano primo è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e vasca; al piano terra c'è lavabo, water, bidet; al piano interrato nel locale lavanderia-wc c'è doccia, lavabo ed attacco lavatrice.

4.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

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



Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 200,00, per il quale è necessario il libretto d'impianto il cui costo per il controllo della caldaia e degli altri corpi scaldanti e la compilazione dello stesso si può presumere di importo complessivo pari ad ulteriori € 244,00. Nel caso sia necessario adeguare alla normativa l'impianto, con maggiori spese da parte dell'aggiudicatario, l'installatore non redige il relativo libretto ovvero se ne è richiesta la compilazione obbligatoriamente segnala l'inidoneità dell'impianto agli enti preposti con l'avvio delle procedure sanzionatorie.

4.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in discreto stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo gli adeguamenti igienico-sanitari, un'accurata manutenzione straordinaria generale, compreso l'adeguamento e l'integrazione degli impianti, con relativa certificazione a norma e la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, in quanto ad oggi il fabbricato non è agibile.

4.7.6. AREA

L'area complessiva su cui sorge il fabbricato è di m² 375 catastali dei quali m² 297 sono adibiti a giardino, lastrico solare, camminamenti e rampa di accesso al garage.

L'area totalmente delimitata, presenta una recinzione con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica, con il cancello per l'accesso pedonale munito di un'elettroserratura.

Il percorso carraio d'ingresso all'abitazione è in comune con le altre unità, con pavimentazione in calcestruzzo ed una rampa di accesso all'interrato.

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



4.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

4.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del Comune di Asolo è la Variante generale approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con D.G.R.V nr. 2641 del 4 agosto 2000, nr. 168 del 26 gennaio 2001, nr. 2006 del 26.07.2005 e nr. 2231 del 21.07.2009; aggiornate con le seguenti Varianti parziali:

D.C.C. 47 del 18.6.2001, D.C.C. 50 del 18.6.2001, D.C.C. 21 dell'11.4.2002, D.G.R. 2897 dell'11.10.2002, D.G.R. 197 del 30.1.2004, D.C.C. 4 del 20.1.2005, D.G.R. 2006 del 26.7.2005, D.C.C. 9 del 27.02.2007, D.C.C. 27 del 23.6.2008, D.C.C. 34 del 06.8.2008, D.G.R. 2231 del 21.7.2009; D.C.C. 44 del 29.11.2011; D.C.C. 31 del 25.06.2012; D.C.C. nr.15 del 09.05.2013; D.G.M. nr. 176 del 17.08.2017; D.C.C. nr.32 del 25.08.2017; D.C.C. nr.47 del 16.11.2017; D.C.C. nr.12 del 29.05.2018; D.C.C. nr.41 del 31.12.2018 a s.m.i.

Il Primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato adottato con la delibera di Consiglio Comunale nr.7 del 28 febbraio 2019.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite l'immobile è classificato, come evidenziato negli allegati NN° 09 – 10 – 11 -12:

- tutti i mappali ricadono in z.t.o. "B", regolamentata dall'alt. 18 delle Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) e dalla relativa tabella tipologica allegata; i mappali sono soggetti alle verifiche di cui all'art. 86 del Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- tutti i mappali RIENTRANO nell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. n. 14 del 06/06/2017;
- tutti i mappali ricadono in area di "terreno mediocre" come classificata dalla Carta delle Penalità ai fini edificatori;



- il mappale 113 è interessato dalla presenza di condotte di settore gestite dal Consorzio di Bonifica Piave;

Sono fatte salve le misure di salvaguardia di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del primo P.A.T. adottate con delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28 febbraio 2019 ovvero i riferimenti alle prescrizioni e vincoli di cui agli articoli da 5 a 12 delle medesime N.d.A. (vincoli, invariante e fragilità).

Sono fatti salvi tutti gli indirizzi, obiettivi, direttive e prescrizioni previsti dal P.T.R.C., adottato con DGR n. 372 del 17/02/09.

Sono fatti salvi tutti gli indirizzi, obiettivi, direttive e prescrizioni previsti dal P.T.C.P., approvato con D.G.R.V. n.1137 del 23/03/2010.

Inoltre, sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, militare, sanitario, cimiteriale ...) nonché le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 22/97 e del D.M 471/99.

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.

4.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

4.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 16 luglio 2020 all'Ufficio Tecnico del Comune di Asole 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 agosto 2020 e successivamente per verifiche in data 1° settembre 2020, in data 13 luglio 2021, in data 05/08/2021, in data 27/08/2021,



in data 24 agosto 2023 ed infine per un contraddittorio in data 14 settembre 2023.

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

- 1) La ditta costruttrice ha presentato in data 14 ottobre 1980 la richiesta di concessione edilizia per i lavori di costruzione di una casa a schiera, il Sindaco del Comune di Asolo, in data 18 dicembre 1980 ha rilasciato la concessione edilizia n° 104/80 protocollo n° 6179 pratica edilizia n° 104/80 (allegato n° 14).
- 2) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato è stato collaudato dall'ingegnere Giuseppe Guarnaccia in data 8 aprile 1982, depositato all'ufficio del Genio Civile di Treviso in data 3 maggio 1982 al n. 3891 (allegato n° 15).
- 3) L'amministratore della ditta costruttrice ha presentato in data 2 agosto 1984 al protocollo n° 5237 la richiesta di trasferimento della concessione edilizia (allegato n° 16).
- 4) L'esecutato ha richiesto in data 6 dicembre 1985 al protocollo n° 7382 la variante in corso d'opera con parziale cambio di destinazione d'uso, il progetto è stato esaminato dalla commissione comunale per l'edilizia nella seduta del 9 dicembre 1985 (allegato n° 17).
- 5) L'esecutato ha richiesto in data 13 gennaio 1986 al protocollo n° 261 ha richiesto l'agibilità dell'intervento di cambio d'uso (allegato n° 18).
- 6) L'ufficio del Genio Civile di Treviso in data 23 ottobre 1987 con lettera protocollo n° 13.354, rilasciava l'autorizzazione a costruire in zona sismica (allegato n° 19).
- 7) L'esecutato ha presentato in data 4 giugno 1987 la richiesta intesa ad ottenere la concessione di eseguire un ampliamento al piano interrato, il Sindaco del Comune di Asolo in data 26 agosto 1988 ha rilasciato la concessione edilizia 104/80-bis, protocollo n° 4012, pratica edilizia 104/80 (allegato n° 20).
- 8) Il proprietario, l'impresa ed il direttore dei lavori hanno redatto in data 26 agosto 1988 la comunicazione che i lavori iniziavano in giornata (allegato n° 21).
- 9) L'ufficio del Genio Civile di Treviso in data 5 dicembre 1988 con lettera pervenuta al



comune Asolo il giorno 9 dicembre 1988 protocollo n° 8561, rilasciava il certificato di conformità ai sensi della normativa antisismica (allegato n° 22).

4.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

Dall'esame della documentazione ci sono alcune difformità edilizie o grafiche:

- a) Il fabbricato originario ha la larghezza interna inferiore di quella in progetto di cm 10, probabilmente dovuta ad un maggior spessore dei muri divisorii fra le varie proprietà.
- b) Nel progetto presentato in data 6 dicembre 1985 al protocollo n° 7382 al piano terra e primo sono stati invertiti i colori rosso e giallo.
- c) Il fabbricato presenta delle modeste variazioni interne: si riscontrano alcune murature interne di diverso spessore rispetto a quanto autorizzato o in posizione diversa, con conseguenti modifiche delle dimensioni planimetriche interne dei vani, oltre ad una variazione forometrica nei prospetti nord e sud, inoltre il prospetto nord del progetto autorizzato non è coerente con la pianta, perché nel prospetto è indicato un portone invece in pianta ci sono due finestre.
- d) Nel garage richiesto con il progetto presentato in data 6 dicembre 1985 al protocollo n° 7382 la quota indicata modifica la posizione del portone è stato spostato verso l'interno, nel progetto non è indicata l'altezza.
- e) È stato ricavato un poggiolo sopra il portico d'ingresso, ricompreso nella variante del 6 dicembre 1985, ma senza l'indicazione di nuova costruzione.
- f) I parapetti dei poggioli sono alti da cm 85 a 92 inferiori a quanto prescritto dalle norme di sicurezza.
- g) L'interrato originario ha un'altezza di cm 234 inferiore di circa cm 16 di quella di progetto.



- h) Il garage previsto nel progetto presentato in data 6 dicembre 1985 al protocollo n° 7382 ha un'altezza di cm 214.
- i) Il piano interrato oggetto dell'ampliamento è stato realizzato con dimensioni maggiori di quanto autorizzato, circa cm 85 di lunghezza e cm 8 di larghezza, con un'altezza superiore di quella di progetto di circa cm 17, oltre al realizzo di una finestra non prevista.
- j) L'interrato è prevalentemente adibito a laboratorio artigianale, mentre il laboratorio artigianale previsto al piano terra non è stato realizzato.
- k) Il progetto presentato in data 6 dicembre 1985 al protocollo n° 7382 non è mai stato autorizzato.
- l) L'immobile è privo del certificato di agibilità.
- m) Nell'area sono state realizzate tre costruzioni delle dimensioni complessive di circa m² 54,19.

4.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

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

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

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



Relativamente ai punti a), b), c), d) ed e) probabilmente potranno essere sanati presentando la richiesta di regolarizzazione per le modifiche apportate rispetto all'autorizzato ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Relativamente ai punti a), c) e d) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.” “2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”*

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà comunque, per tutte le modifiche interne ed esterne sopracitate non comprese nell'articolo 34 bis, inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, le spese tecniche sono ricomprese nelle pratiche successive.

Relativamente al punto e) la difformità è conforme sia al momento della costruzione sia adesso, è soggetta ad una sanzione pari al doppio del costo di costruzione con un minimo di € 516,00.



La difformità di cui al punto f) viola una norma di sicurezza pertanto dovrà essere adeguata con una spesa prevista di circa € 3.000,00.

Le difformità di cui ai punti g) e h) poiché l'altezza è inferiore al minimo previsto, questi locali non potranno essere utilizzati neppure come locali praticabili, dovranno essere segregati oppure abbassato il pavimento per raggiungere l'altezza prevista per ottenere la doppia conformità.

Nella valutazione è previsto che l'aggiudicatario esegua questo lavoro di ripristino per utilizzare l'interrato con un costo molto approssimativo di € 17.500,00.

CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.34 D.P.R. n° 380/01 PER LE OPERE ABUSIVE DI CARATTERE ABITATIVO				
A) Superficie convenzionale (art. 13 L. 392/78)				
Superficie abitazione al netto dei muri perimetrali e di quelli interni :				
abitazione oltre i mq. 70	mq.	0,00	x 1,00	0,00
abitazione tra i mq. 46 e mq. 70	mq.		x 1,10	0,00
abitazione inferiore a mq. 46	mq.		x 1,20	0,00
autorimessa singola (sup. netta)	mq.		x 50%	0,00
posto macchina comune	mq.		x 20%	0,00
balconi - terrazze - cantine accessori (sup. netta)	mq.	4,14	x 25%	1,04
superficie scoperta in godimento esclusivo	mq.		x 15%	0,00
verde condominiale (quota millesimale)	mq.		x 10%	0,00
Totale superficie convenzionale			mq.	1,04
B) Costo base (artt. 14 et 22 L. 392/78)				
per le opere abusivamente realizzate ai sensi dell' art. 34 D.P.R. n° 380/01				
ANNO 1981			=	€ 299,55
C) Coefficienti correttivi del costo base (art. 15 L. 392/78)				
1) Tipologia (art. 16 L. 392/78)				
A/1 abitazione signorile	<input type="checkbox"/>	(2.00)		0,00
A/2 abitazione civile	<input checked="" type="checkbox"/>	(1.25)		1,25
A/3 abitazione economica	<input type="checkbox"/>	(1.05)		0,00
A/4 abitazione popolare	<input type="checkbox"/>	(0.80)		0,00
A/5 abitazione ultra - popolare	<input type="checkbox"/>	(0.50)		0,00
A/6 abitazione rurale	<input type="checkbox"/>	(0.70)		0,00
A/7 abitazione in villini	<input type="checkbox"/>	(1.40)		0,00



2) Classe demografica del Comune in cui si trova l'unità immobiliare (art. 17 L. 392/78)				
popolazione inferiore a 10.000 abitanti	<input checked="" type="checkbox"/>	(0.80)		0,80
popolazione inferiore a 50.000 abitanti	<input type="checkbox"/>	(0.90)		0,00
3) Ubicazione (art. 18 L. 392/78)				
zona agricola	<input type="checkbox"/>	(0.85)		0,00
zona centro edificato	<input checked="" type="checkbox"/>	(1.00)		1,00
zona centro storico	<input type="checkbox"/>	(1.10)		0,00
4) Livello di piano (art. 19 L. 392/78)				
seminterrato	<input type="checkbox"/>	(0.80)		0,00
terreno	<input type="checkbox"/>	(0.90)		0,00
dal 1° al 3° con o senza ascensore	<input checked="" type="checkbox"/>	(1.00)		1,00
dal 4° all'ultimo con ascensore	<input type="checkbox"/>	(1.00)		0,00
dal 4° all'ultimo senza ascensore	<input type="checkbox"/>	(0.95)		0,00
attico con ascensore	<input type="checkbox"/>	(1.20)		0,00
attico senza ascensore	<input type="checkbox"/>	(1.10)		0,00
5) Vetustà (art. 20 L. 392/78)				
dal 1° al 5° anno (*)	<input type="checkbox"/>			0,000
dal 6° al 20° anno (*) ogni anno 1 %	<input type="checkbox"/>			0,000
dal 21° al 50° anno (*) ogni anno 0,50%	<input checked="" type="checkbox"/>	43		0,735
		n° anni		
<u>D) Costo unitario di produzione</u>				
Costo base		€/mq	299,55	
Costo unitario di produzione (costo base x prodotto dei coeff. di correzione)				€/mq 275,21
<u>E) Riepilogo e calcolo della sanzione</u>				
superficie convenzionale (A)			mq.	1,04
costo unitario di produzione storico (D)			€/mq	275,21
AGGIORNAMENTO				
	gen-81		22,70%	
	gen-23		123,30%	
VARIAZIONE PERCENTUALE				
			443,17%	
costo unitario di produzione aggiornato (D)			€/mq	1.494,85
valore locativo dell'unità imm.re (AxD)			€	1.547,17
Totale sanzione			€	3.094,33



La difformità di cui al punto i) poiché riguarda una modifica strutturale, essendo stato ampliato il garage-magazzino interrato, l'aggiudicatario dovrà presentare una richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria per le diversità riscontrate e per le modifiche apportate in difformità al titolo originario (concessione edilizia al momento della realizzazione), ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, poiché le difformità sono conformi alla normativa al momento della realizzazione dell'abuso ma non a quella attualmente vigente.

Considerato che la demolizione della parziale difformità non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità il rilascio del permesso in sanatoria, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 06 giugno 2001 n° 380, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità, per un importo presunto di euro 3.094,33, oltre al doppio del contributo del costo di costruzione di circa € 232,08, pertanto sarà applicata la sanzione minima di € 516,00.

Il Permesso di Costruire in sanatoria è soggetto ad una sanzione di € 516,00, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore, in quanto l'entità della stessa è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro.

Alle sanzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo e le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, marche da bollo e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 5.000,00 oltre alle sanzioni.

La difformità di cui al punto j) è sanabile ripristinando l'uso autorizzato, il costo per lo svuotamento e lo smaltimento di quando presente si può ipotizzare in € 3.000,00.

Relativamente al punto k) il committente ha versato gli oneri di urbanizzazione richiesti.

Il funzionario comunale attesta che in quel periodo spesso non era rilasciato il provvedimento autorizzativo, la domanda di sanatoria era presentata prima della richiesta del certificato di



agibilità ai sensi dell'articolo 97 della L.R. 61/85, la conformità delle opere in oggetto era verificata al sopralluogo per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, né davano atto nel provvedimento. Relativamente al punto l) l'aggiudicatario dovrà presentare una segnalazione certificata di agibilità, corredata di tutte le certificazioni attualmente previste con adeguamento degli impianti, il costo molto indicativo, in considerazione del tempo trascorso dalla costruzione ad oggi si può presumere sia di circa € 18.500,00.

Relativamente al punto m) le costruzioni dovranno essere demolite perché le strutture non sono conformi alla normativa antisismica e sono poste ad una distanza dai confini inferiore a quella prevista dalla normativa. L'aggiudicatario, a sua cura e spese, dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento, ammonta indicativamente a circa € 2.000,00, pertanto nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' punti a), b), c), d)	€ 516,00
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' punto e)	€ 516,00
ADEGUAMENTO PARAPETTI POGGIOLI DIFFORMITA' punto f)	€ 3.000,00
LAVORI DI ADEGUAMENTO PER DIFFORMITA' punti g) e h)	€ 17.500,00
SANZIONE ART. 34 PER DIFFORMITA' punto i)	€ 3.094,33
SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' punto i)	€ 516,00
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 5.000,00
SMALTIMENTO PER DIFFORMITA' punto j)	€ 2.000,00
SCIA PER AGIBILITA' COMPRESO ADEGUAMENTI E CERTIFICAZIONI	€ 18.500,00
SMALTIMENTO COSTRUZIONI IN DIFFORMITA' punto m)	€ 3.000,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.520,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 444,00
ARROTONDAMENTO	
TOTALE	€ 56.606,33

In merito agli importi della sanatoria si rimanda all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi pubblici, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di



un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



4.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto in data 03 luglio 2021 ha presentato domanda di accesso agli atti (allegato n° 23) all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per avere informazioni in merito allo stato locativo dell'unità nonché la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita, in qualità di locatore. Il giorno 21 luglio 2021 l'ufficio di Montebelluna comunicava che non c'erano contratti in essere relativamente a questo immobile (allegati n° 24 e n° 25).

In data 3 luglio 2021 ho richiesto al comune di Asolo la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta eseguita, presentando richiesta di accesso agli atti (allegato n° 26), è stata sollecitata la risposta in data 29 luglio 2021, nuovamente in data 05 agosto 2021. La dichiarazione del comune di Asolo in data 05 agosto 2021 ha certificato che la ricerca di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.L.vo 25/07/1988 n° 286 dava esito negativo (allegati n° 27 e 28).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dagli eseguiti.

4.11.0. DIVISIBILITÀ.

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



4.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

4.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

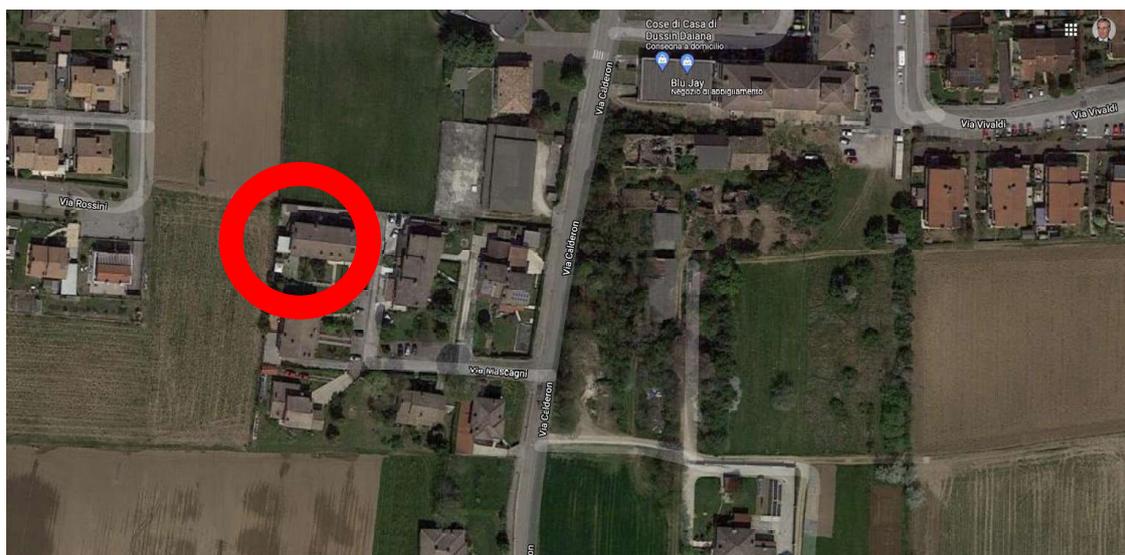
L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle locazioni e compravendite di beni analoghi.

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

4.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come abitazione, sito in Via Pietro Mascagni, 11 – VILLA D'ASOLO (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso indipendente, usato in discreto stato di manutenzione.



Descrizione catastale Sezione C Foglio di Mappa 6 Particella 113 Sub 1-2-3-4-5.**Descrizione generale dell'immobile****Consistenza superficiaria****Tipo di consistenza** Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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

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

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

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

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici



La SEL include:

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

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

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



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

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	138,76	1,00	138,76
Superficie balconi	SUB	14,53	0,30	4,36
Superficie cantine	SUC	176,10	0,50	88,05
Superficie portico	SPO	4,41	0,20	0,88
Superficie garage	SUG	38,46	0,50	19,23
Superficie lotto	SUL	375,00	0,10	37,50
Superficie esterna pav.	SEP	123,54	0,15	18,53
Totale Superficie (m²)		870,80		307,31

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	176,10	SUC	0,50	88,05
	38,46	SUG	0,50	19,23
Totale per piano	214,56			107,28

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	72,04	S1	1,00	72,04
	4,41	SPO	0,20	0,88
	375,00	SUL	0,10	37,50
	123,54	SEP	0,15	18,53
Totale per piano	574,99			128,95

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	66,72	S1	1,00	66,72
	14,53	SUB	0,30	4,36
Totale per piano	81,25			71,08



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI**Caratteristiche Locazionali Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	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	2	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori secondo grado	SSU	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	2	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,00	Km
Distanza dal centro storico	DIS	4.500,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	950,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	46,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	14,000	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	37,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	300,00	m



Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	3400,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	13,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	350	m

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	86,00	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	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente



Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	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	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	B		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	0,80	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	//	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m	
Distanza dalle strade	DS	10,00	m	
Altezza Massima	HMX	7,00	m	



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

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 60.000,00 da 2 a 3 = 35.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1981	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	
Numero di bagni	NBG	2	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	7,00	m	
Classe energetica del fabbricato	CED	2	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	



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

Spazi e locali del fabbricato

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

Fabbricato Impianti

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



produzione acqua calda

Impianto elettrico fabbricato ELT 1 0=assente 1=presente -

Impianto di messa a terra EMT 0 0=assente 1=presente -

Impianto di protezione scariche PSA 0 0=assente 1=presente -

atmosferiche

Impianto fotovoltaico IFV 0 0=assente 1=presente -

Impianto riscaldamento centralizzatoRSC 0 0=assente 1=presente -

Impianto a GPL per uso domesticoGPL 0 0=assente 1=presente -

Impianto condizionamento ICC 0 0=assente 1=presente -

centralizzato (climatizzazione)

Impianto idrico sanitario del IIF 1 0=assente 1=presente -

fabbricato

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 -

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	



Vani totali	VAT	16	n.
Vani principali	VAN	5	n.
Vani accessori	LOC	11	n.
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n.
Numero di stanze da letto	NLE	3,00	n.
Numero di stanze da letto singole	NLS	2,00	n.
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.
Numero posti letto	NPL	4	n.
Numero di balconi	NBL	3	n
Numero di cantine	CAN	1	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Livello di piano	LIV	0	n.
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	3	n.
Numero aperture	APE	10	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	3	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max
Animali domestici	ANI	1	0=no 1=sì



Locali dell'unità

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

Impianti dell'unità

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



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

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	138,76	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	14,53	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	176,10	m ²	0,50
Superficie portico	SPO	4,41	m ²	0,20
Superficie garage autorimessa	SUG	38,46	m ²	0,50



Superficie lotto	SUL	375,00 m ²	0,10
Superficie esterna pavimentata	SEP	123,54 m ²	0,15
Superficie commerciale	SUP	307,8 m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	
Parcheggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti	
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	
Numero di box o garage	BOX	1	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	2	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	1	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 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	
Ispezionabile	ISP	1	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile	



			2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	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	0	0=assente 1=presente

Economiche

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

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	07/09/2023	giorno/mese/anno	-0,020
Data costruzione	DCO	1981	anno/i	-0,020



SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01 - Casa a schiera Via PIETRO MASCAGNI, 11 - 31011 - ASOLO (TV)****Denominazione****Classificazione** Casa a schiera**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** ASOLO**Provincia** TV**Zona** VILLA D'ASOLO**Provincia** TV**Posizione** Periferica in frazione**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato o edificio urbano**Tipo categoria** Usato**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile**Dimensione unità** Media**Tipologia edile****Edificio** Casa in linea**Indice SuperficiarioRapporto****Indice tipologico****(%)**

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	307,31/307,31	100,00
Superficie principale	S1/SUP	138,76/307,31	45,15
Superficie balconi	SUB/SUP	14,53/307,31	4,73
Superficie cantine	SUC/SUP	176,10/307,31	57,30
Superficie portico	SPO/SUP	4,41/307,31	1,44
Superficie garage	SUG/SUP	38,46/307,31	12,52
Superficie lotto	SUL/SUP	375,00/307,31	122,03
Superficie esterna pav.ta	SEP/SUP	123,54/307,31	40,20



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 stagnante		
Filtering	Assente (fascie sociali miste)		
Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-		
Saggio di rival. annuo	-		
Rapporti di posizione			
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)		1,00	
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)		1,00	



VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Casa a schiera sito in ASOLO (TV) - VILLA D'ASOLO, Via PIETRO MASCAGNI, 11, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

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

La data di stima è giovedì 07/09/2023.

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:

Casa a schiera - VILLA D'ASOLO - Via PIETRO MASCAGNI, 12 - ASOLO (TV) -

Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa a schiera
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	222,12 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	238,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	22/06/2021
Prezzo	143.000,00 €



Casa a schiera - VILLA D'ASOLO - Via GIOACHINO ROSSINI, 30 - ASOLO (TV)**Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa a schiera
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	179,82 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	186,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	13/03/2020
Prezzo	170.000,00 €

Casa a schiera - VILLA D'ASOLO - Via PIETRO MASCAGNI, 5 - ASOLO (TV)**Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa a schiera
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	211,41 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	295,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	04/08/2021
Prezzo	173.000,00 €



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

Casa a schiera - VILLA D'ASOLO - Via PIETRO MASCAGNI, 09 - ASOLO (TV) -

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa a schiera
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,69 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	147,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	04/02/2020
Prezzo	55.000,00 €

Appartamento - 3 vani - VILLA D'ASOLO - Via GIACOMO PUCCINI - ASOLO (TV) -

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	64,88 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	24/10/2017
Prezzo	47.500,00 €



Appartamento - 3 vani - VILLA D'ASOLO - Via ANTONIO VIVALDI - ASOLO (TV) –

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	107,98 m ²
Sup. esterna condominiale (S)	// m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	27/03/2017
Prezzo	97.500,00 €

Casa a schiera - VILLA D'ASOLO - Via GIACOMO PUCCINI, 11 - ASOLO (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa a schiera
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	144,10 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	112,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	05/03/2019
Prezzo	138.000,00 €



Casa a schiera - 4 vani - VILLA D'ASOLO - Via ANTONIO VIVALDI – ASOLO (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Schiera laterale
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	178,90 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	183,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	09/11/2017
Prezzo	150.000,00 €

Casa a schiera - VILLA D'ASOLO - Via GIACOMO PUCCINI, 11 - ASOLO (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Casa a schiera
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	182,69 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	363,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	05/10/2020
Prezzo	165.000,00 €

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.



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Casa a schiera Via PAOLO TOSCANELLI, 6/B - 31033 - CASTELFRANCO

VENETO (TV)

Stima a Market Comparison Approach e Sistema di stima.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

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

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

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

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

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



• Superficie lotto (SUL): La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area su cui insiste l'edificio. . Unità di misura: m²;

• Superficie esterna pavimentata (SEP): La superficie esterna pavimentata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a zona pavimentata. 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;

• 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;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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



TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	143.000,00	170.000,00	173.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	22/06/2021	13/03/2020	04/08/2021	07/09/2023
Data costruzione (DCO) anno/i	1993	2006	1990	1981
Superficie principale (S1) m ²	150,46	107,11	178,21	138,76
Superficie balconi (SUB) m ²	9,69	5,41	12,32	14,53
Superficie cantine (SUC) m ²	26,58	51,13	0,00	176,10
Superficie portico (SPO) m ²	8,00	0,00	0,00	4,41
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	47,51	53,85	0,00	38,46
Superficie lotto (SUL) m ²	238,00	186,00	295,00	375,00
Superficie esterna pavimentata (SEP) m ²	36,72	0,00	0,00	123,54
Stato di manutenzione dell'unità (STM)	2	2	3	2



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,020
Data costruzione	-0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie portico	0,200
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie lotto	0,100
Superficie esterna pavimentata	0,150
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 35.000,000

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 superficiali

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

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

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

$$p_A(S1) = 143.000,00 * 1,00 / 222,12 = 643,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 170.000,00 * 1,00 / 179,82 = 945,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 173.000,00 * 1,00 / 211,41 = 818,32 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 945,39 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 643,80 \text{ €/m}^2$$

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,020 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 143.000,00 * (-0,02) / 12 = -238,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 170.000,00 * (-0,02) / 12 = -283,33 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 173.000,00 * (-0,02) / 12 = -288,33 \text{ €/mese}$$



Prezzo marginale della caratteristica Data costruzione (DCO)

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

$[i(\text{DCO})] = -0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DCO}) = 143.000,00 * (-0,02) = 2.860,00 \text{ €/anno}$$

$$p_B(\text{DCO}) = 170.000,00 * (-0,02) = 3.400,00 \text{ €/anno}$$

$$p_C(\text{DCO}) = 173.000,00 * (-0,02) = 3.460,00 \text{ €/anno}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 643,80 * 1,00 = 643,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 643,80 * 1,00 = 643,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 643,80 * 1,00 = 643,80 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 643,80 * 0,30 = 193,14 \text{ €/m}^2$$



$$p_B (\text{SUB}) = 643,80 \cdot 0,30 = 193,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 643,80 \cdot 0,30 = 193,14 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUC}) = 643,80 \cdot 0,50 = 321,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUC}) = 643,80 \cdot 0,50 = 321,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUC}) = 643,80 \cdot 0,50 = 321,90 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 643,80 \cdot 0,20 = 128,76 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 643,80 \cdot 0,20 = 128,76 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPO}) = 643,80 \cdot 0,20 = 128,76 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

Il prezzo marginale della superficie garage $p(\text{SUG})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio



minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(SUG)].

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUG}) = 643,80 \cdot 0,50 = 321,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUG}) = 643,80 \cdot 0,50 = 321,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUG}) = 643,80 \cdot 0,50 = 321,90 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (SUL)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUL}) = 643,80 \cdot 0,10 = 64,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUL}) = 643,80 \cdot 0,10 = 64,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUL}) = 643,80 \cdot 0,10 = 64,38 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna pavimentata (SEP)

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

$[i(\text{SEP})]=0,15$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SEP}) = 643,80 \cdot 0,15 = 96,57 \text{ €/m}^2$$



$$p_B(\text{SEP}) = 643,80 \cdot 0,15 = 96,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SEP}) = 643,80 \cdot 0,15 = 96,57 \text{ €/m}^2$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo 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 (€) [i(STM)] Modalità di stima

2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	35.000,00
--------------	-------------------------	-----------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 35.000,00 \text{ €}$$



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-238,33	-283,33	-283,33
Data costruzione (DCO) €	2.860,00	3.400,00	3.460,00
Superficie principale (S1) €/m ²	643,80	643,80	643,80
Superficie balconi (SUB) €/m ²	193,14	193,14	193,14
Superficie cantine (SUC) €/m ²	321,90	321,90	321,90
Superficie portico (SPO) €/m ²	128,76	128,76	128,76
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	321,90	321,90	321,90
Superficie lotto (SUL) €/m ²	64,38	64,38	64,38
Superficie esterna pavimentata (SEP) €/m ²	96,57	96,57	96,57
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	0,00	0,00	35.000,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		143.000,00		170.000,00		173.000,00
Data (DAT)	(0-27)	6.435,00	(0-42)	11.900,00	(0-25)	7.208,33
Data costruzione (DCO)	(1981-1993)	-34.320,00	(1981-2006)	-85.000,00	(1981-1990)	-31.140,00
Superficie principale (S1)	(138,76-150,46)	-7.532,46	(138,76-107,11)	20.376,27	(138,76-178,21)	-25.397,91
Superficie balconi (SUB)	(14,53-9,69)	934,80	(14,53-5,41)	1.761,44	(14,53-12,32)	426,84
Superficie cantine (SUC)	(176,10-26,58)	48.130,49	(176,10-51,13)	40.227,84	(176,10-0,00)	56.686,59
Superficie portico (SPO)	(4,41-8,00)	-462,25	(4,41-0,00)	567,83	(4,41-0,00)	567,83
Superficie garage (SUG)	(38,46-47,51)	-2.913,20	(38,46-53,85)	-4.954,04	(38,46-0,00)	12.380,27
Sup. lotto (SUL)	(375,00-238,00)	8.820,06	(375,00-186,00)	12.167,82	(375,00-295,00)	5.150,40
Sup. est. Pavim. (SEP)	(123,54-36,72)	8.384,21	(123,54-0,00)	11.930,26	(123,54-0,00)	11.930,26
Stato di manut. (STM)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-3)	-35.000,00
Prezzo corretto (PRZ)		170.476,65		178.977,42		175.812,62

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 (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(178.977,42 - 170.476,65) * 100] / 170.476,65 = 4,99\% < 5\%.$$

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 $(170.476,65 + 178.977,42 + 175.812,62) / 3 = 175.088,89$

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 569,74.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 175.088,89.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 07/09/2023** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 175.088,89, al lordo delle detrazioni per difformità.**



4.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 175.088,89
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 56.606,33
LAVORI MANCANTI	
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 482,56
TOTALE DETRAZIONI	€ 57.088,89
VALORE RESIDUO	€ 118.000,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile al quale saranno apportate le detrazioni per difformità sopraindicate, le quali ammontano ad € 56.606,33 per la regolarizzazione urbanistica ed € 482,56 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi con la riduzione di € 57.088,89.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 383,97.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima 7 settembre 2023 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 118.000,00 (in lettere euro centodiciottomila/00).



QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 175.088,89
VALORE A BASE D'ASTA	€ 132.922,00
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 56.606,33
LAVORI MANCANTI	
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 315,67
TOTALE DETRAZIONI	€ 56.922,00
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 76.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 132.922,00.

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

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni in merito alla difformità urbanistica, di € 56.606,33 e di € 315,67 per arrotondamento, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 56.922,00.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 247,31.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 76.000,00 (in lettere euro sessantunomila/00) alla data di giovedì 7 settembre 2023.



5.0. RIEPILOGO

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

LOTTO N° 03

Il più plausibile **prezzo a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da allevamento zootecnico e terreno agricolo:**

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) in proprietà per l'intero:

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 817:

Sub 1 Via San Michele p. T. B.C.N.C. (Area Scoperta di Mq.2184 Comune ai Sub. 4 - 5);

Sub 4 Via San Michele p. T. categoria D/10 R.C.E. 9150,00;

Sub 5 Via San Michele p. T. In corso di costruzione.

Comune di ASOLO Catasto dei Terreni Foglio 19:

Particella 348 Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 322 RD € 2,83 RA € 1,50;

Particella 349 AA Qualità Seminativo Classe 2^a Mq 300 RD € 2,63 RA € 1,39;

Particella 349 AB Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 42 RD € 0,37 RA € 0,20;

Particella 350 AA Qualità Seminativo Classe 2^a Mq 400 RD € 3,51 RA € 1,86;

Particella 350 AB Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 52 RD € 0,46 RA € 0,24;

Particella 362 AA Qualità Seminativo Classe 2^a Mq 100 RD € 0,88 RA € 0,46;

Particella 362 AB Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 28 RD € 0,25 RA € 0,13;

Particella 363 Qualità Seminativo Arborato Classe 2^a Mq 143 RD € 1,26 RA € 0,66.



È pari a € 489.000,00 (euro quattrocentoottantanovemila/00) equivalente ad € 279,24 al metroquadrato.

LOTTO N° 04

Il più plausibile prezzo a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un alloggio unifamiliare della tipologia a schiera distribuito su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, con area esterna ad uso esclusivo:

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) in proprietà per l'intero:

Catasto dei Fabbricati, Sez. C, Foglio di Mappa N° 6, Mappale N° 113:

Sub 1 Via Pietro Mascagni p. T. Area urbana m² 297

Sub 2 Via Pietro Mascagni p. T. Lastrico solare

Sub 3 Via Pietro Mascagni, p. S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 8,5- R.C.E. 1.031,62;

Sub 4 Via Pietro Mascagni, p. T, categoria C/3, classe 3, mq 34- R.C.E. 151,01;

Sub 5 Via Pietro Mascagni, p. S1, categoria C/6, classe 3, mq 33- R.C.E. 105,67.

Comune di ASOLO Catasto dei Terreni Foglio 18 per la quota di 6/24:

Particella 374 Qualità Seminativo Classe 3^a Mq 121 RD € 0,87 RA € 0,50;

Particella 453 Qualità Seminativo Classe 3^a Mq 24 RD € 0,17 RA € 0,10;

Particella 465 Qualità Seminativo Classe 3^a Mq 37 RD € 0,27 RA € 0,15;

Comune di ASOLO Catasto dei Terreni Foglio 18 per la quota di 6/18:

Particella 461 Qualità Seminativo Classe 3^a Mq 8 RD € € 0,06 RA € 0,03;

Particella 463 Qualità Seminativo Classe 3^a Mq 16 RD € € 0,12 RA € 0,07.

È pari a € 76.000,00 (euro settantaseimila/00) equivalente ad € 247,31 al metroquadrato.



6.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 06. Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

LOTTO N° 03

6.3.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 31 su CD.

6.3.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

6.3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Visura Catastale Storica del Mn 817.
5. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
6. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
7. Planimetria Catastale in scala 1/200.

6.3.4. ELABORATI GRAFICI

8. Rilievo immobile pianta in scala 1/250.
9. Pianta in scala 1/250 delle difformità rilevate.
10. Rilievo immobile pianta in scala 1/100.
11. Pianta in scala 1/100 delle difformità rilevate.



6.3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

12. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
13. Certificato di Destinazione Urbanistica.
14. Estratto del Piano Regolatore in scala 1/2000.
15. Estratto delle N.T.A.
16. Richiesta di accesso agli atti comunali.
17. Permesso di costruire n° P05003.
18. Collaudo Statico.
19. Certificato di conformità sismica.
20. Permesso di costruire n° P05003/V02 ed elaborati grafici.
21. Dichiarazione di conformità impianto elettrico.
22. Dichiarazione di conformità impianto idrosanitario.
23. Dichiarazione accessibilità.
24. Certificato di conformità e regolare esecuzione.
25. Domanda di agibilità.
26. Permesso di agibilità n° 3/2005.
27. S.C.I.A. per l'installazione dei pannelli solari.
28. S.C.I.A. per realizzazione recinzione.

6.3.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

29. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
30. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
31. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.
32. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.



- 33. Mail del comune di Asolo.
- 34. Comunicazione del comune di Asolo.

6.3.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- 35. Visura per nominativo Esecutato 1.
- 36. Visura per nominativo Esecutato 2.
- 37. Elenco Note Esecutato 1.
- 38. Elenco Note Esecutato 2.
- 39. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 17 settembre 1992 Repertorio N° 97.602 e raccolta N° 26.016 del notaio Dott. Vincenzo Imparato, Notaio in Asolo, registrato a Montebelluna il 5 ottobre 1992 al N° 2213 atti pubblici, trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 ottobre 1992 Registro Generale n° 26.574 e Registro Particolare n° 19.923).
- 40. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 30 maggio 2006 Repertorio N° 114.978 e raccolta N° 31.538 del notaio Dott. Francesco Imparato, Notaio in Asolo, registrato a Montebelluna il 5 giugno 2006 al N° 2468 serie 1Ti, trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 giugno 2006 Registro Generale n° 27.820 e Registro Particolare n° 16.242).
- 41. Nota iscrizione R.G. 30.840 e R.P. 8376 del 27/06/2007.
- 42. Nota iscrizione R.G. 1589 e R.P. 218 del 21/01/2015.
- 43. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 21.681 e R.P. 15.356 del 22/06/18.
- 44. Nota iscrizione R.G. 13.513 e R.P. 2.170 del 11/04/2022.
- 45. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 23.630 e R.P. 16.603 del 17/06/2022.



LOTTO N° 04

6.4.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 8 Foto e N° 25 su CD.

6.4.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

6.4.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
6. Planimetrie Catastali N° 05 in scala 1/200.

6.4.4. ELABORATI GRAFICI

7. Rilievo immobile piante.
8. Indicazione delle difformità rilevate.

6.4.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

9. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
10. Certificato di Destinazione Urbanistica.
11. Estratto del Piano Regolatore in scala 1/2000.
12. Estratto delle N.T.A.
13. Richiesta di accesso agli atti comunali.
14. Concessione edilizia n° 104/80.



15. Collaudo Statico.
16. Richiesta trasferimento concessione edilizia.
17. Variante Concessione edilizia n° 104/80.
18. Domanda Agibilità.
19. Autorizzazione sismica.
20. Concessione edilizia 104/80-bis.
21. Inizio lavori.
22. Certificato di conformità sismica.

6.4.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

23. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
24. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
25. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.
26. Richiesta di esistenza cessioni di fabbricato.
27. Mail del comune di Asolo.
28. Comunicazione del comune di Asolo

6.4.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

29. Visura per nominativo Esecutato 1.
30. Visura per nominativo Esecutato 2.
31. Elenco Note Esecutato 1.
32. Elenco Note Esecutato 2.
33. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 04 luglio 1984 Repertorio N° 50.479 del notaio Dott. Vincenzo Imparato, Notaio in Asolo, registrato a Montebelluna il 24 luglio 1984 al N° 3056 atti pubblici, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04 luglio 1984 Registro Generale n° 18.919 e



Registro Particolare n° 15.857).

34. Nota iscrizione R.G. 30.840 e R.P. 8376 del 27/06/07.
35. Nota iscrizione R.G. 1589 e R.P. 218 del 21/01/15.
36. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 21.681 e R.P. 15.356 del 22/06/18.
37. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 23.630 e R.P. 16.603 del 17/06/2022.



7.0. ALLEGATI SEPARATI.

- a) Un CD-ROM contenenti la perizia in formato Word e PDF e gli allegati documentali.
- b) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- c) Scheda per l'ordinanza di vendita.

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

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

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

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

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 140 pagine, di n° 82 allegati e da n° 03 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Paola TORRESAN per



la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 19/09/2023 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 19/09/2023 è stata inviata a:

- [REDACTED] presso l'avvocato Federico Scanferlato di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [REDACTED]

- [REDACTED] (già [REDACTED]) presso l'avvocato Salvatore Insinna di VICENZA, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail:

[REDACTED]

- [REDACTED] presso l'avvocato Piero Barolo di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [REDACTED]

- IVG di SILEA custode, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [REDACTED]

- agli esecutati 1 e 2 presso l'avvocato Antonio Marrone di TARANTO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: [REDACTED]

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 10 ottobre 2023.

ALTIVOLE, lì 19 settembre 2023

L' ESPERTO STIMATORE

Zilio geom. Augusto

