

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 109/2018

Fallimento:

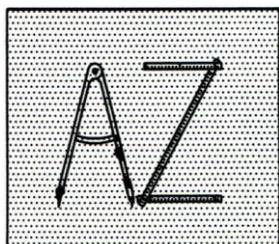
DITTA INDIVIDUALE

Curatore: *Dottor DARIO CERVI*

Giudice Delegato:

Dottoressa FRANCESCA VORTALI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
IMMOBILI A LORIA**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE

tel. 329/4077608-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	7
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	8
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.	17
B.2. Fonti d'informazione	28
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	29
1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO	31
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	31
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	31
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	32
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.	32
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	33
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.	34
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	34
1.6.2. ISCRIZIONI:	34
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	34
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	35
1.7.1. DIMENSIONI.....	35
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	36
1.7.3. IMPIANTI	37
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.....	38
1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE.....	38
1.7.6. AREA.....	39

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	40
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	40
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.	41
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	41
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	42
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	42
1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	45
1.11.0. DIVISIBILITA'	45
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.	46
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	46
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	46
1.12.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA	64
1.12.4. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE	84
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	86
2.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO SECONDO	89
2.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	89
2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	89
2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	90
2.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	90
2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	91
2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	92
2.6.1. TRASCRIZIONI:.....	92
2.6.2. ISCRIZIONI:	92
2.6.3. ALTRI VINCOLI:	92
2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	93

2.7.1. DIMENSIONI.....	93
2.7.2. CARATTERISTICHE	93
2.7.3. IMPIANTI	95
2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.....	95
2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	95
2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	96
2.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	96
2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.	97
2.9.1. DOCUMENTAZIONE	97
2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	97
2.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	97
2.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	97
2.11.0. DIVISIBILITA'	98
2.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	98
2.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	98
2.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.	99
2.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE	100
2.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	102
3.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	103
LOTTO 1°.....	103
LOTTO 2°.....	104
4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA	105
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	105
LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	109
5.0. ALLEGATI.....	110

6.0. ALLEGATI SEPARATI.....113

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico conferitomi dal Curatore Dott. Dario Cervi nel corso del colloquio telefonico in data 27 settembre 2018 si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti.

Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE	RICHIESTA	NON RICHIESTA
1. Documentazione amministrativa/patrimoniale		
1. Relazione notarile ventennale.		X
2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni.	X	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		X
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		X
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	X	
6. Iscrizioni ipotecarie	X	
7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico	X	
8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (anche legali eventuali)	X	
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		X
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		X

11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo)		X
12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente.		X
13. Regolamento condominiale		X
14. Oneri condominiali		X
15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione		X
16. Quote millesimali degli oneri accessori		X
17. Depositi e garanzie cauzionali		X
18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni		X
19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico		X
20. Polizza globale fabbricati		X
2. Documentazione fondiaria /urbanistica		
21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità di quanto realizzato con l'accatastato.	X	
24. Inquadramento cartografico catastale	X	
25. Certificato di conformità catastale		X
26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione	X	

27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)	X	
28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti)	X	
29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità	X	
30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità	X	
31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità	X	
32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA	X	
33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura		X
34. Certificato di agibilità e verifica di conformità.	X	
35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche)		X
36. Collaudo statico dei cementi armati		X
37. Deposito Genio Civile		X
38. Certificazione energetica (APE)		X
39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile	X	
3. Documentazione tecnica impianti termici		
40. Progetto di impianto termico		X
41. Libretto di centrale o di impianto		X
42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche)		X
43. Verifica annuale scarichi di combustione		X

44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
45. Progetto dell'impianto a gas		X
46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati		X
4. Documentazione tecnica impianti elettrici		
47. Progetto impianto elettrico		X
48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici		X
49. Denuncia dell'impianto all'ISPESL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione		X
50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori		X
5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.)		
52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99)		X
53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99)		X
54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione		X
55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X

6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali		
56. Progetto di impianto antincendio		X
57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto		X
58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01)		X
59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche		X
60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1		X
61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati.		X
7. Documentazione tecnica prevenzione incendi		
63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività		X
64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi		X
65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto		X
66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi		X
67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati		X
68. Certificato di Prevenzione Incendi		X

69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi)		X
8. Documentazione tecnica ambiente		
70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti)		X
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		X
72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.)		X
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		X
74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a:		X
- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		X
- Notifica di avvenuto inquinamento		X
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		X
- Piano di caratterizzazione e allegati		X
- Approvazione del piano di caratterizzazione		X
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		X

- Analisi di rischio sanitario ambientale		X
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		X
- Verbali conferenze dei servizi		X
- Eventuali preventivi opere di bonifica		X
- Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo		X
- Eventuali ordinanze comunali di diffida		X
75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati		X
76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo		X
77. Registro di carico e scarico rifiuti		X
78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94)		X
79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92)		X
80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto		X
81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose		X
82. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB		X
83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto		X
84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1 marzo 1991)		X
85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici		X

9. Vizi materiali		
86. Infiltrazioni d'acqua		X
87. Difetti strutturali		X
10. Mancanza di qualità		
88. Deterioramento fisico		X
89. Obsolescenza funzionale		X
90. Obsolescenza esterna		X

Nel corso del colloquio con il curatore si è deciso di procedere urgentemente alla trascrizione della sentenza di fallimento.

Dopo il conferimento dell'incarico, il giorno 27 settembre 2018, ho eseguito le visure catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà del soggetto fallito, in quanto la verifica a livello nazionale effettuata dal curatore aveva già dato esito esclusivamente per gli immobili siti in provincia di Treviso.

Previo necessario approfondimento presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ho iniziato a predisporre la nota di trascrizione della sentenza di fallimento, che ho depositato in data 3 ottobre 2018, provvedendo successivamente al suo ritiro.

Il giorno 29 settembre 2018, dopo aver ottenuto dai documenti ricevuti le informazioni necessarie, ho richiesto l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico comunale di Loria, per verificare la legittimità urbanistico – edilizia dell'esistente, il primo accesso è avvenuto il 21 novembre 2018 ed un ulteriore in data 10 dicembre 2018.

Lo stesso giorno ho richiesto al comune di Loria il certificato di destinazione urbanistica dei terreni compresi nel compendio fallimentare.

Il giorno 20 novembre 2018 ho richiesto la copia dell'atto di provenienza alla ditta fallita, mai consegnato. Dopo aver analizzato i documenti richiesti, concordavo con la curatela un accesso agli immobili nel comune di Loria per il 04 dicembre 2018, al fine di compiere i primi accertamenti.

Il giorno 04 dicembre 2018 ho effettuato il sopralluogo negli immobili ubicati a Loria in Via Carradora n° 4, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto.

Successivamente mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare immobili comparabili con il bene oggetto di valutazione.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Loria sulle destinazioni urbanistiche dell'immobile e sulle autorizzazioni edilizie al fine di ricercare eventuali abusi dell'immobile oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

Sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario per ottenere la conformità urbanistica per la presenza di abusi nell'immobile in oggetto.

In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) e sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

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

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

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI

11612:2015 sulla “Stima del valore di mercato degli immobili”, finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme 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 ai punti 2.13 e 2.14 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione.

"Valore di vendita forzata: si intende la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. È possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista; in tale ipotesi il valore è

connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione.

Il termine <<*Vendita forzata*>> è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è 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 del valore, bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset" (IVS p. 170).

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

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

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore disponibili in una libera operazione dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuna delle parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS paragrafo 30).

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 stime di prezzi gonfiati o ridotti a causa di speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, vendite con patti di retro locazione, corrispettivi o concessioni particolari concessi da soggetti coinvolti nella vendita, ovvero qualsiasi altro elemento del *valore speciale* (IVS paragrafo 30a).

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

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel dicembre 2015.

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

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

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

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

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"[...] in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato [...]"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

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

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

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

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

Il **valore di mercato** per il fabbricato ed il terreno di pertinenza sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla tipologia del **valore di trasformazione**.

Quando l’immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione, o più destinazioni di uso, o è legato con un nesso economico ad altri immobili, o svolge compiti strumentali in un’attività produttiva o si trova in una fase intermedia di un ciclo di costruzione è necessario definire il criterio di stima da applicare alle basi di valutazione.

Il criterio di stima applica il calcolo estimativo alla logica economica; così ad esempio per un immobile da ristrutturare il bilancio tra i ricavi e i costi della valorizzazione può rappresentare il valore di mercato dell’immobile da ristrutturare.

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione (ad esempio un’area edificabile, un edificio da ristrutturare, un immobile da demolire, un immobile da ampliare) è eguale alla differenza tra il valore di mercato dell’immobile trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di conservazione, di riqualificazione, di acquisizione, ecc., a seconda dell’opera, della costruzione o dell’intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il costo di trasformazione rappresenta il costo di produzione dell’attività di trasformazione e include i costi totali e il profitto normale di impresa. Il valore di trasformazione può essere

applicato nella stima di vecchi edifici o di manufatti edilizi deteriorati. Per questi immobili l'unica trasformazione possibile potrebbe essere la demolizione e la liberazione dell'area. Il costo di demolizione è composto dai costi diretti e indiretti ed include il profitto normale secondo il sistema organizzativo adottato. Qualora la demolizione comporti il recupero di materiali edilizi, il valore di mercato di questi materiali è sommato al valore di mercato dell'area liberata (valore a sito e cementi). Per determinare il valore dell'area, sono determinati i costi per la demolizione del fabbricato con la liberazione dell'area e la bonifica della stessa, il valore degli eventuali materiali di recupero è sommato al valore di mercato dell'area liberata.

Il **valore di mercato** del terreno agricolo sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market approach (approccio al mercato).

Relativamente al metodo dell'approccio al mercato si applicherà:

La stima monoparametrica che rappresenta un procedimento di stima monoparametrico, che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente:

$$V = P * S \quad \text{dove:}$$

- V = valore dell'immobile da stimare (*euro*);
- P = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (*euro/mq, mc, vano, ecc.*);
- S = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (*mq, mc, vano, ecc.*).

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 punto è uno dei più importanti, e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) non è ancora possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Inoltre, anche nei casi in cui sia possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti qualche giorno (7-10 gg.) prima della data dell'asta, rendendo pertanto inutile la visita. Un preavviso così limitato non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.

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 dei soldi per l'acquisto.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.

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

- Una diminuzione uguale ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta, a mio avviso è opportuno ipotizzare qualche rilancio dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare platea di possibili acquirenti conseguente ad una, seppur ingiustificata, ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di un'attività di esproprio forzoso.

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2017) in particolare:
 - *Conformità agli standard.*
 - *Requisiti generali.*
 - *Indagini e conformità.*
 - *Il codice di condotta.*
 - *Valutazioni basate sul valore di mercato.*
 - *Basi diverse dal valore di mercato.*
 - *Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5ª Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3ª Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita 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 varie unità immobiliari e precisamente:

- Un'abitazione,
- Un garage,
- Alcuni annessi rustici,
- Un'area urbana,
- Tre appezzamenti di terreno.

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

Nel primo lotto sono compresi i seguenti immobili: l'abitazione, il garage, gli annessi rustici, l'area urbana ed i due appezzamenti di terreno di limitate dimensioni a ridosso dell'abitazione, nel secondo lotto è compreso il terreno coltivato ad orto.

La descrizione è stata divisa in capitoli per meglio illustrare i beni, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi.

1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel comune di Loria in frazione Ramon località Ramon Campagna, in Via Carradora n° 4.

Trattasi di un fabbricato residenziale con pertinente garage e adiacenti annessi rustici, dotato di area urbana e due terreni, situato in zona pianeggiante, a Sud-Ovest del paese (allegato N° 01).

Latitudine 45°42' 33,4" N Longitudine 11° 50' 37,7" E.

Il bene è situato lungo la strada comunale Via Carradora la quale, collegandosi ad altre strade comunali, raggiunge agevolmente a Sud la strada regionale n° 245 (alleg. N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Loria:

Catasto dei Fabbricati, Sezione C Foglio di Mappa N° 2 Mappale N° 640:

Sub. 1- Via Carradora p. T, area scoperta di M² 1150 B.C.N.C. ai sub 2-3-4.

Sub. 2- Via Carradora p. S1-T-1, Cat. A/3 Classe 2 vani 10,5- R.C. Euro 677,85.

Sub. 3- Via Carradora p. T, Cat. C/6 Classe U M² 29- R.C. Euro 82,37.

Sub. 4- Via Carradora p. T-1, Cat. C/2 Classe 1 M² 292- R.C. Euro 377,01.

Catasto dei Terreni Foglio di Mappa N° 19:

Mappale N° 303 Qualità relitto stradale m² 60,

Mappale N° 309 Qualità relitto stradale m² 40.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 03-04-05-06). 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 catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Loria, Catasto dei Fabbricati non contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi in quanto le dimensioni reali del fabbricato sono diverse rispetto a quello accatastato, inoltre è presente un'anomalia nella prima pagina dell'elaborato planimetrico perché relativa ad un altro immobile in un altro Comune, la spesa prevista è di circa € 2.500,00.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che confina da Est e poi in senso orario con: via Carradora mappali 310 – 508 – 559 – 557 – 153 - 214 - 756 - 90 - 91 allegato N° 04.

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

L'area è gravata da servitù di passaggio, a nord della proprietà, costituita coattivamente con atto giudiziario del 16 dicembre 2013 repertorio n° 2464/13 del Tribunale di Treviso trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2015 Registro Generale n° 10.381 e Registro Particolare n° 7.626 (allegato n° 22). Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli

artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'immobile è catastalmente intestato a [REDACTED] [REDACTED] nata a LORIA il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietaria per la quota di 5/32 a seguito dei seguenti atti:

- Denuncia di successione del signor [REDACTED] del 25 gennaio 1999 registrata a Castelfranco Veneto il 23 luglio 1999 nel volume 202 al n. 57 trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 aprile 2002 Registro Generale n° 15611 e Registro Particolare n° 11138 (allegato n° 21).
- Denuncia di successione della signora [REDACTED] del 15 agosto 2014 registrata a Montebelluna il 14 aprile 2015 nel volume 9990 al n. 412 trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 giugno 2016 Registro Generale n° 19251 e Registro Particolare n° 13182 (allegato n° 23).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 1 ottobre 1988 (allegati dal n° 19 al n° 20). Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati dal n° 24 al n° 25).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
03.10.18	34102	24008	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 5 settembre 2018, n° 110/2018 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]	Sezione C Fg. 2 MN 640 Sub1-2-3-4 Foglio 19 MN 303-309		
					PROPRIETA'	5/32	[REDACTED]

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
14.05.18	16.152	2.494	Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo atto del 11/05/2018 Rep. n. 1.582 del Tribunale di Treviso (TV)	ITTTAI S.R.L. con sede in CASTELLO DI GODEGO (TV) c.f. 04794240269	Euro 120.000,00	Euro 84.399,02	Sez. C Fg. 2 MN 640 Sub 2-3-4 Foglio 19 MN 303-309		
							PROPRIETA'	5/32	[REDACTED]

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti oltre a quello citato al punto 1.4.0.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato, con pertinente area scoperta, situato in provincia di Treviso nel comune di Loria via Carradora n° 4 con destinazione residenziale e rurale. La forma dell'area ad uso esclusivo è abbastanza irregolare con larghezza massima all'incirca di m 40 circa, lunghezza approssimativamente di m 62 e superficie catastale complessiva di m² 1565 circa.

1.7.1. DIMENSIONI

L'immobile residenziale ha una superficie esterna lorda (SEL) di m² 104,97 circa al piano terra e di m² 105,13 al piano primo, oltre all'interrato che ha una SEL di m² 96,18, il portico è di m² 9,38 ed il poggiolo che è di m² 4,80.

La parte rurale al piano terra ha una SEL di m² 177,13 ed al piano primo ha una SEL di m² 167,90, l'annesso staccato ha una SEL di m² 35,38.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 590,30.

TIPOLOGIA	SUP.REALE	RAPPORTO	SUP. COMM.
ABITAZIONE	210,10	1,00	210,10
INTERRATO	96,18	0,50	48,09
PORTICO	9,38	0,30	2,81
POGGIOLO	4,80	0,30	1,44
RURALE	345,03	0,50	172,52
ANNESSO	35,38	0,25	8,85
AREA LOTTO	1465,00	0,10	146,50
RELITTI STRADALI	100,00	0,00	0,00
SUP. COMMERCIALE			590,30

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti presumibilmente sono costituite da travi poggianti sulle murature in blocchi di calcestruzzo, collegate tra loro ed incastrate al piano interrato in strutture di fondazione, verosimilmente in conglomerato cementizio. Le murature fuori terra della porzione residenziale si presume che siano in laterizio intonacate e tinteggiate, mentre nella porzione rurale sono in parte in blocchi di calcestruzzo e parte in laterizio, parzialmente intonacate. I divisori interni della porzione residenziale sono in mattoni forati e intonacati dello spessore variabile.

Solai: i solai sono con travi in cemento tipo varese e tavelloni in laterizio.

Tutti i solai poggiano su travi o murature.

Controsoffitti: non vi sono controsoffitti.

Tetto: è realizzato con travi in cemento tipo varese e tavelloni in laterizio, forma una copertura a due falde inclinate con manto di copertura in coppi.

Nell'ampliamento della parte rustica addossato alla costruzione originaria la struttura si presenta in travi di legno e sovrastante manto di coppi e lamiera sul portico ad ovest.

Lattoneria: le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra metallica, con ruggine affiorante.

Scale: i gradini esterni sono in c.a., con un semplice corrimano, e sono rivestiti con piastrelle monocottura. La scala interna che conduce al piano primo è in c.a. con corrimano in legno, le pareti sono rifinite con intonaco, i pianerottoli e gli scalini sono rivestiti da piastrelle, mentre quella che porta all'interrato presenta dei gradini in cemento.

Parapetti: La terrazza è sono provvista di parapetto in metallo arrugginito ad altezza inferiore di quella prevista dalla norma vigente.

Pavimenti: L'abitazione in oggetto presenta i pavimenti di piastrelle, mentre nella parte rurale si riscontra un pavimento in cemento.

I marciapiedi attorno al fabbricato sono realizzati in cemento rivestito con piastrelle.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con pietra locale di esiguo spessore.

Rivestimenti: Le pareti interne ed esterne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate delle quali internamente con tempera mentre esternamente in parte è presente dell'intonaco in mediocre stato di conservazione, in quanto degradato in più punti.

Nei bagni le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.

Serramenti: i serramenti interni dell'abitazione sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo. Esternamente le finestre e la porta finestra sono protette da avvolgibili in plastica, alcuni molto rovinati, inoltre alcune sono provviste di serramento esterno in alluminio e vetro. Il portoncino d'ingresso è in legno e vetro.

Le finestre del piano interrato sono in metallo e vetro singolo, protette da griglie metalliche.

Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato, senza particolari finiture di pregio.

Nella parte rurale le finestre hanno il telaio in cemento con vetro singolo ed il portone del deposito adiacente all'abitazione è in metallo arrugginito.

Accessibilità disabili: L'abitazione sviluppandosi su più livelli non risponde ai criteri di accessibilità in quanto il piano terra non è raggiungibile, per la presenza di quattro gradini, inoltre è necessario adeguare il bagno, modificando la porta e sostituendo i sanitari, e il piano primo non è accessibile poiché privo di idoneo collegamento verticale.

1.7.3. IMPIANTI

Gli impianti potrebbero essere stati a norma al momento del rilascio del permesso di agibilità probabilmente ora sono da adeguare alle normative vigenti.

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

Il riscaldamento avviene tramite normali termosifoni, le cui tubazioni non sono isolate, collegati ad una caldaia autonoma della ditta Lamborghini modello Super Cit 27/C della potenza di kW 34,80 posta nel locale interrato.

L'impianto elettrico, che termina con frutti inseriti in placche di resina, quasi certamente è da adeguare alla normativa vigente, mancano anche le lampade d'emergenza.

Lo smaltimento delle acque nere verosimilmente avviene tramite dispersione nel suolo.

Bagni: Entrambi sono dotati di aerazione ed illuminazione diretta, dispongono dei seguenti accessori: lavabo, bidet, water, doccia.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore delle norme riguardanti la certificazione energetica, non risulta che successivamente siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

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

1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in discreto stato di conservazione e potrà essere agibile solo dopo un controllo completo degli impianti e un'accurata manutenzione straordinaria generale.

Si fa presente che sono state riscontrate delle fessurazioni sulla muratura perimetrale di una camera.

1.7.6. AREA

Il fabbricato è raggiungibile direttamente da Via Carradora. L'area in proprietà, considerando che il lotto dove sorge l'abitazione e il terreno circostante hanno una superficie catastale complessiva di m² 1565, è delimitata perimetralmente da una recinzione in muratura con sovrapposti elementi in cemento nei lati nord ed est e da una recinzione con zoccolo in c.l.s e sovrastante rete metallica negli altri due lati; gli accessi alla proprietà sono attraverso dei cancelli in ferro arrugginito con elementi in plastica. Nell'area di pertinenza dell'abitazione, a ridosso del fabbricato, si riscontra una zona lastricata di piastrelle, a nord-est, e di fronte all'abitazione si presenta un'area in ghiaia mentre la parte residua è destinata ad area verde. Si fa presente che la recinzione ubicata a nord della casa separa l'area scoperta adiacente al fabbricato e l'area verde a nord est lungo la via comunale, alla quale si arriva attraverso un cancello pedonale.

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

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Loria, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 58 del 21 dicembre 2012 ed è stato poi approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 13 dicembre 2013, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 555 del 23 dicembre 2013 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 10 il 24 gennaio 2014.

Il Piano Regolatore (P.R.G.) originariamente approvato con D.G.R.V. N. 2530 del 13 settembre 2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 99 del 2002, è diventato il Primo Piano per gli Interventi per le parti non in contrasto con il PAT.

Successivamente sono state apportate varianti tematiche allo stesso approvate ed efficaci ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale veneto n. 11/2004.

Lo strumento urbanistico vigente identifica l'immobile oggetto di valutazione in:

- Zona C4, nuclei residenziali in territorio extraurbano: il mappale 303 per l'intero ed il mappale 640 per m² 1015;
- Zona Agricola E.a2 - zone con prevalente utilizzazione agricola produttiva: il mappale 89 per intero con parte dell'area assoggettata a fasce di rispetto stradale, il mappale 640 per la parte rimanente;
- Sede stradale il mappale 309 per l'intero.

Gli interventi realizzabili sono disciplinati dagli articoli n° 15, 17, 19, 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I, allegati n° 09, n° 10, n° 11, n° 12 e n° 13.

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

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 29 settembre 2018 all'Ufficio Tecnico del Comune di Loria 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° 14, il primo accesso ha avuto luogo il giorno 21 novembre 2018, un ulteriore accesso di verifica per la complessità dell'immobile è avvenuto il giorno 10 dicembre 2018.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite analisi ha rilevato quanto segue:

- 1) A seguito della domanda presentata dal proprietario il sindaco del Comune di Loria in data 22 novembre 1966 ha rilasciato la licenza di costruzione N° 47/1966 protocollo N° 5050 con oggetto "costruzione casa rurale e abitazione", allegato n° 15.
- 2) Al termine dei lavori a seguito della richiesta presentata dal proprietario il sindaco del Comune di Loria in data 5 settembre 1967 ha rilasciato il permesso di abitabilità del fabbricato ad uso abitazione, allegato n° 16.
- 3) A seguito della domanda presentata in data 15 marzo 1971 dal proprietario il sindaco del Comune di Loria in data 25 marzo 1971 ha rilasciato la licenza di costruzione N° 46/1971 con oggetto "ampliamento rustico agricolo", allegato n° 17.
- 4) A seguito della domanda presentata in data 24 maggio 1986 dal proprietario il sindaco del Comune di Loria in data 24 novembre 1989 ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria condono N° 501 con oggetto "ampliamento di fabbricato rurale in difformità da licenza edilizia e rustico agricolo per ricovero attrezzi", allegato n° 18.

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie suesposte al fine di confrontare quanto eseguito con l'autorizzato. Dall'esame della documentazione raffrontata allo stato di fatto, al momento del sopralluogo si sono rilevate le difformità sottoelencate:

- a) La sagoma dell'immobile realizzato non corrisponde a quella autorizzata poiché è maggiore nel lato est-ovest ed è minore nel lato nord-sud.
- b) Il piano interrato è stato realizzato di altezza netta interna superiore a quella autorizzata generando aumento di volume fuori terra, ma contenuto all'interno di metri cubi 800 massimi realizzabili; inoltre il garage è stato ricavato ad ovest anziché ad est.
- c) Al piano primo si riscontra un cambio d'uso da agricolo a residenziale, dove era previsto il granaio, in quanto presenti due camere e da una di queste si accede al granaio residuo.
- d) Al piano terra si rileva un parziale cambio d'uso da agricolo a residenziale in quanto all'interno del portico agricolo è stato ricavato un bagno a servizio dell'abitazione.
- e) Nel fienile è stato ampliato il solaio.
- f) Il deposito agricolo, oggetto di condono edilizio, presenta dimensioni differenti da quelle indicate nell'elaborato tecnico allegato alla domanda di condono ma conformi a quelle dell'inserimento nella mappa catastale, il modello 3 SPC, allegato alla stessa istanza.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

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

al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari 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 in materia urbanistica vigente in questo momento, piano casa e Piano degli interventi, considerato che l'immobile ricade in parte in zona "zona vincolo stradale e parte in Zona C4, nuclei residenziali in territorio extraurbano si deduce la seguente valutazione.

Qualora l'aggiudicatario decida di conservare l'immobile e di non procedere alla trasformazione, le difformità di cui al punto a) probabilmente potranno essere sanate 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 ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

L'aggiudicatario dovrà richiedere il permesso di costruire in sanatoria, il cui rilascio è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione nella misura di circa € 516,00 per ogni unità, o eventualmente concordare la procedura amministrativa più conveniente da utilizzare per la sanatoria con il Comune di Loria.

Le difformità di cui ai punti seguenti sono soggette al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, inoltre sarà necessario chiudere l'accesso dalla camera al granaio al piano primo, per un costo complessivo approssimativamente di un ammontare pari ad euro 8.000,00,

Agli importi sopraindicati sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche relative alla redazione del permesso di costruire in sanatoria, comprensivi della preparazione degli elaborati grafici, delle verifiche per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, della direzione dei lavori per le opere di adeguamento, del piano di sicurezza e coordinamento, della certificazione di agibilità e di quant'altro necessario per rendere legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio l'immobile, il cui importo presunto complessivamente ammonta approssimativamente a euro 7.500,00, previa ulteriore verifica dell'iter amministrativo con il Comune di Loria.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANZIONI PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO a)	€ 1.032,00
CONTRIBUTO COSTRUZIONE PER DIFFORMITA' PUNTI b), c), d), e) ed f)	€ 8.000,00
ONERI URBANIZZAZIONE, PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, CERTIFICATI, ECC.	€ 7.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.500,00
ARROTONDAMENTO	€ 468,00
TOTALE	€ 19.500,00

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi, 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 sia per la regolarizzazione urbanistica che per le molteplici ipotesi progettuali.

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 espresse – 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.

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla ditta fallita.

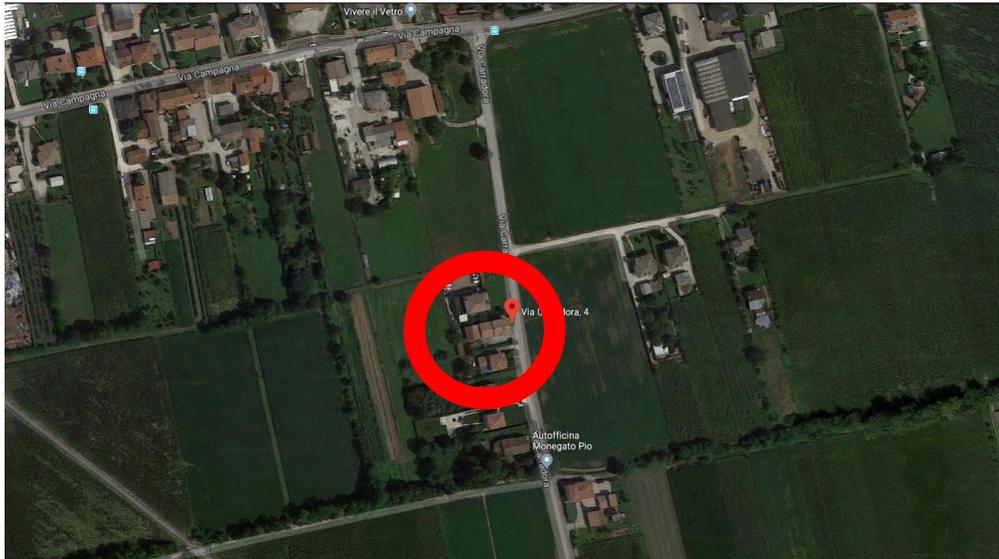
1.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso si presta a eventuali altre suddivisioni, economicamente non convenienti.

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle 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 Loria zona in cui essi si trovano.



1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è classificato come Immobile residenziale e rurale sito in Loria, in Via Carradora n° 4 con destinazione residenziale e rurale.

Descrizione catastale Sez. C, Foglio N° 2, Mappale N° 640 sub 1 -2 -3 -4

Mappale N° 303 Mappale N° 309

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, ecc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni

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

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

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

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

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

Riassunto consistenza del fabbricato esistente**Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²
Superficie principale	S1	210,10
Superficie interrato	SUI	96,18
Superficie portico	SUP	9,38
Superficie poggiolo	SPO	82,36
Superficie rurale	SUR	345,03
Superficie annesso	SUA	35,38
Superficie relitti stradali	SRS	100,00
Superficie lotto	SUL	1465,00 (complessivo) 1015 (edificabile)

Riassunto consistenza del lotto utilizzabile per la trasformazione**Metodo di misura** Rilievo da visura catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie Lotto	(SUL)	1015	1	1015
Totale Superficie Commerciale m²				1015

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Area urbana Via Carradora n. 4 - LORIA (TV)

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Unità di Misura	Qualità
Superficie Lotto	(SUL)	1015	m ²	Quantitative
Superficie commerciale	(SUP)	1015	m ²	Quantitative

Le caratteristiche superficiali sono state determinate utilizzando il criterio della Superficie Catastale Terreni

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Destinazione urbanistica	DUR	C4		Descrittive
Altitudine sul livello del mare	ALT	67,00	m s.l.m.	Descrittive
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente	Qualitative
Volume edificabile	VED	2300,00	m ³	Quantitative
Altezza Massima	H Max	7,50	m	Descrittive
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m ³	Descrittive
Distanza dalle strade	DS	10,00	m	Descrittive
Alberi di alto fusto	AAF	0	0=assenti 1=presenti	Qualitative
Classe acustica della zona	CLU	3		Qualitative

1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività

5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali

Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	3	1=montagna 2=collina 3=pianura
Zona urbanizzata	0	0=no 1=sì
Rete elettrica	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	1	0=assente 1=presente
Rete gas	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	0	0=assenti 1=presenti
Parcheggi pubblici	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	0	0=assenti 1=presenti
Asili nido e materne	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di secondo grado	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici pubblici)	1	0=assenti 1=presenti
Farmacia	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	1	0=assenti 1=presenti
Attività commerciali	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	1	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra		Residenziale

Caratteristiche Posizionali Edificio

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Stato del fabbricato	0	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito
Stato manutenzione del fabbricato	1	1=min 2=med 3=max
Epoca di costruzione	1966-1971	anno/i
Numero di piani fuori terra	2	n.
Numero di piani interrati	1	n.
Numero di vani scala	1	n.
Numero di ascensori e/o montacarichi	0	n.
Numero di cortili	0	n.
Numero di unità immobiliari	2	n.
Numero di laboratori	0	n.
Numero di appartamenti	1	n.
Numero di box o garage	0	n.
Numero di uffici	0	n.
Numero di magazzini o depositi	1	n.
Androne	0	0=assente 1=presente
Fabbricato antisismico	0	0=no 1=sì
Accessibilità del fabbricato	1	0=nulla 1=min 2=med 3=max

Caratteristiche Posizionali Unità

Caratteristica	Quantità Unità di Misura	
Altezza interna prevalente	2,80	m
Vani totali	32	n.
Vani utili	7	n.
Vani accessori	25	n.
Numero di servizi	2	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	1	1=min 2=med 3=max
Livello Piano	S1-T-1	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	4	n.
Impiantistica dell'unità immobiliare	1	0=assente 1=min 2=med 3=max

Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Quantità Unità di Misura
Stato locativo	1
0=occ. senza titolo 1=occ. comodato d'uso 2=occ. richiedente 3= occ. proprietario	
4=locato 5=libero	

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione **Area urbana**
 Destinazione **Residenziale privata**

Localizzazione/Ubicazione

Comune **Loria** Provincia **TV**
 Zona/Frazione **Ramon** Posizione **Periferica**

Tipologia immobiliare

Tipologia **Terreno edificabile**
 Proprietà **Esclusiva**
 Dimensione unità **Media**

Tipologia edile

Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	1.015/1.015	100,00
Sup. lotto (SUL)	SUL/SUP	1.015/1.015	100,00

Mercato

Lato domanda	Imprenditore	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Amministrazione pubblica	Motivazione	Liquidazione

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Down
Prezzo unitario terreni edificabili [pu]			60,00 €/m²
Rapporto area edificata/edificabile [r]			1/2
Prezzo unitario terreni edificati [pu] / [r]			30,00 €/m²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]			0,18

NOTA

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

VALUTAZIONE

In riferimento al particolare immobile ed alla letteratura in materia di estimo si procede ad una stima del Valore di Trasformazione per determinare il valore massimo attribuibile ad un'area edificabile.

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Area urbana sita in Via Carradora, n. 4 Frazione Ramon, LORIA (TV), avviene mediante la determinazione del:

VALORE DI TRASFORMAZIONE

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

La data di stima è martedì 08/01/2019.

VALORE DI TRASFORMAZIONE

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

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

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

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

Questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta il bene immobile (terreno, fabbricato o entrambi) si trova in condizioni non ordinarie.

I presupposti per l'applicabilità del criterio riguardano la trasformazione che deve essere tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.

- Il bene oggetto di stima può essere tecnicamente e legittimamente trasformato secondo il principio dell'ordinarietà;
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso risultano preventivamente più proficue della condizione attuale;
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione si configura come:

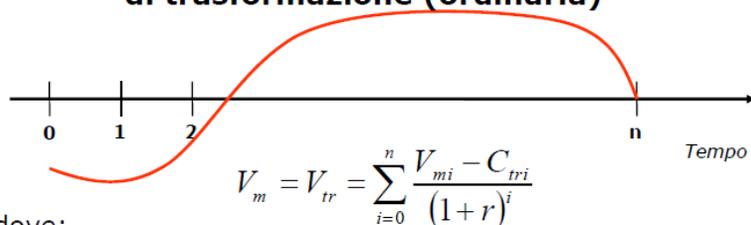
Un criterio di stima: il più probabile valore di trasformazione di un bene obsoleto.

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

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

La stima del valore di trasformazione

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



□ dove:

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

Il valore di trasformazione

I requisiti per l'applicazione sono i seguenti:

- Regime concorrenziale di lungo periodo (mercato dinamico).
- Trasformazione "ordinaria" (rispetto delle norme urbanistiche vigenti).
- Condizioni ordinarie dei parametri estimativi e della durata della trasformazione.

Esigenze pratiche della stima:

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

Requisito dell'ordinarietà nel tempo

- Caso 1. Il tempo è nullo:

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

Dove:

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

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

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

$$q = 1 + r$$

P = profitto del promotore trasformatore

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

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

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

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

I fattori che influiscono sul valore delle aree.

- Fattori di ordine generale:
 1. Situazione congiunturale del mercato immobiliare
 2. Politica urbanistica
 3. Fiscalità generale e immobiliare
 4. Accessibilità del credito
- Fattori di ordine particolare:
 1. Dimensioni
 2. Localizzazione
 3. Destinazione
 4. Indici di edificabilità
 5. Presenza di opere da demolire
 6. Grado di urbanizzazione
 7. Conformazione
 8. Caratteristiche geotecniche
 9. Esistenza di servitù
 10. Condizioni per la libera fruizione

Le caratteristiche del mercato delle aree edificabili

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

Il valore di trasformazione di un'area edificabile.

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

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

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

Nel procedimento analitico si usa il valore di trasformazione.

Il procedimento sintetico

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

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 15%-25%)

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

V_e = valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

Perciò $V_a = V_e * I_f * S * I_a$

Il tempo nella stima dell'area

Come già visto, poiché i ricavi sono posticipati nel tempo, occorre apportare la seguente

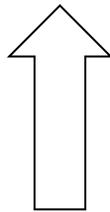
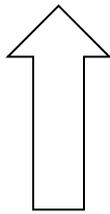
correzione: $V_a = (V_{mp} * I_a) / q^n$

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

Il procedimento analitico

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

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



Valore Area

Valore di mercato
dell'immobile
trasformato

Sommatoria dei costi relativi
alla trasformazione:
Sintetica = parametrica
Analitica = CME

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

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

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione calcolato con MCA

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

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

Le fasi del procedimento analitico:

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

Il valore di trasformazione come giudizio economico

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

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

La capitalizzazione dei redditi

Nella capitalizzazione dei redditi il saggio r :

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

Riflette una rischiosità medio – bassa

Fa riferimento al rendimento da locazione

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

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

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

Il valore di trasformazione

Nel valore di trasformazione il saggio r' :

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

Riflette una rischiosità medio – alta

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

L'imprenditore - promotore investe nella valorizzazione immobiliare.

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

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

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

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

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

1.12.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA

La stima del valore dell'area avviene utilizzando l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis, DCFA), che è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari, impiegando il saggio di rendimento la DCFA determina la stima del valore dell'immobile.

La DCFA interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, arrivando a considerare le poste frazionarie del flusso di cassa, gli eventuali costi di intervento per gli immobili sottoposti a un processo di valorizzazione e i loro valori nelle fasi intermedie di produzione edilizia. La DCFA comprende la stima del valore di trasformazione di un immobile suscettibile di una valorizzazione.

La ricerca del valore di mercato tramite la DCFA è legata alla natura dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti con le realtà e le aspettative del mercato. L'applicazione della DCFA è praticamente obbligata quando per l'immobile da valutare sono previsti sia interventi edilizi sia spese di carattere straordinario. Il flusso di cassa si complica di conseguenza per la presenza dei costi collocati solitamente nelle fasi iniziali. La costruzione del flusso di cassa riguarda i costi di trasformazione e i ricavi, che incidono in diverse scadenze periodiche, da riferire a un imprenditore (aspetto soggettivo), a un sistema organizzativo e a un modello di costo (aspetti oggettivi).

Il valore corrente di un immobile in sviluppo rappresenta il valore di mercato dell'immobile legato alla valorizzazione in corso. Il valore corrente è quindi il valore di mercato di un immobile in una fase intermedia del processo produttivo, nella quale si considera possa essere scambiato nel mercato nello stato in cui si trova e a definite condizioni contrattuali. La stima del valore corrente è svolta relativamente al valore prospettivo (o futuro).

Il valore prospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e i costi da sostenere per completare la sua trasformazione, dal momento di stima alla fine del ciclo produttivo attualizzato al momento della valutazione, configurandosi così come valore di trasformazione.

In termini finanziari il valore prospettivo (valore attualizzato) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato scontato al momento intermedio e i valori dei costi da sostenere per completare la trasformazione scontati al momento intermedio.

ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE

- Considerato che le norme urbanistiche vigenti consentono l'uso in atto alla data di adozione delle stesse, limitando così l'interesse per l'acquisto dell'immobile.
- Fino al trasferimento è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e sono ammessi tutti quegli interventi che venissero disposti dall'autorità competente al fine di garantire la pubblica incolumità e sicurezza.
- Le norme urbanistiche vigenti prevedono che l'intervento di sostituzione edilizia implichi la demolizione integrale del volume rurale esistente e che le nuove volumetrie rispettino le destinazioni consentite nella zona territoriale omogenea di appartenenza, osservando i parametri dimensionali riportati nei regolamenti.
- Osservando quanto riportato sopra è stata valutata l'area di sedime e la relativa volumetria realizzabile, ipotizzando la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di 2 alloggi abbinati.
- Il tempo per ottenere l'approvazione dei progetti e tutte le autorizzazioni necessarie per l'inizio dei lavori è indicato di quattro mesi, la durata dei lavori è ipotizzata in

quattordici mesi dalla data di inizio lavori, pervenendo ad un tempo complessivo di diciotto mesi dall'acquisizione dell'immobile.

- La superficie commerciale da costruire è mq 440 circa.
- Le principali lavorazioni avranno la seguente cronologia:

GANTT LAVORI																					
LAVORAZIONE	INIZIO	FINE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	PAGAMENTI
RICHIESTA AUTORIZZAZIONI	0	4	█																		4,00
DEMOLIZIONI E SCAVI	4	5					█														7,00
STRUTTURE	5	9						█	█	█	█										10,00
MURATURE	6	10							█	█	█	█									11,00
INTONACI	10	13											█	█	█						15,00
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	13	17														█	█	█	█		18,00
SERRAMENTI	10	15												█	█	█	█	█			16,00
IMPIANTI	7	13							█	█	█	█									13,00
FINITURE VARIE	13	18																	█	█	18,00

- Il prodotto edilizio è venduto parte nel corso dei lavori e parte a lavori ultimati con i relativi pagamenti come illustrato nello schema allegato.

GANTT VENDITE																								
CASA/MESE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	PAGAMENTI
Casa A								█															█	ACCONTO+SALDO
Casa B																	█	█						ACCONTO+SALDO

- Il tasso di finanziamento è posto pari al tasso Euribor 12 Mesi del 04/01/2019, al quale è aggiunto uno spread del 3,50% ed un arrotondamento dello 0,119% perciò risulta pari a $-0,119\% + 3,50\% + 0,119\% = 3,50\%$ annuo. L'interesse è calcolato sull'intero costo per un periodo di 9 mesi.
- Il saggio di sconto, tenendo conto della rischiosità dell'immobilizzazione del capitale nel corso dell'investimento, è posto pari al 10,00% annuo, che considerato l'intervallo mensile ammonta ad un saggio periodale equivalente del 0,80%.
- I valori di vendita determinati di seguito sono arrotondati alle migliaia inferiori.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A FINE CICLO

Di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato di un alloggio.

L'immobile oggetto di stima è classificato come casa singola con garage, allo stato finito, sita in Ramon di Loria, in Via Carradora, n. 4 con destinazione residenziale.

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 (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.

Metodo di misura Rilievo da progetto

Riassunto consistenza

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	200,00	1,00	200,00
Superficie terrazze	SUZ	12,00	0,20	2,40
Superficie portico	SPO	12,00	0,30	3,60
Superficie garage	SUG	42,00	0,50	21,00
Superficie lotto	SUL	507,50	0,07	35,53
Totale Superficie (m²)		771,00		262,53

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via Carradora, - LORIA (TV)

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
Clima	CLI	E 2.416	Gradi Giorno
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente

Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comun. VIA		0	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di 2° grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondar	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
Ceto sociale	CTS	3	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	300,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	500,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	28,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	5,00	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	32,00	Km
Distanza dal negozio alimentari	DNG	2000,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	4000,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	10,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	3000,00	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	67,00	m s.l.m.

Servitù attive

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

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	1	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	1	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	1	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	1	0=assente 1=presente
Servitù di cavi per TLC	SCT	1	0=assente 1=presente
Servitù a non edificare	SNE	1	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 nazionali o regionali	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente

Lotto edificabile – edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Profondità	PRF	50,00	m
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente

Destinazione urbanistica	DUR	C4	(descrizione libera)
Volume edificabile	VED	2300,00	m ³
Distanza dai confini di proprietà		DCP	5,00 m
Distanza dalle strade	DS	10,00	m
Altezza Massima	HMX	7,50	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

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	2	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	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente	
			4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	2019	anno/i	
Numero max di piani fuori terra	NPF	2	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	2	n.	
Numero di vani scala	NSC	2	n.	
Numero di bagni	NBG	3	n.	
Classe energetica del	CED	8	1=G 2=F 3=E 4=D	

fabbricato			5=C 6=B 7=A 8=A+
Fonti di energia utilizzate	FEA	3	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	3	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	3	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato	SAF	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	3	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti esterni	RIF	3	1=min 2=med 3=max	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Altezza interna prevalente	HIN	2,70	m	
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Vani totali	VAT	17	n.	
Vani principali	VAN	5	n.	
Vani accessori	LOC	12	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	3	n.	
Numero di terrazze	NTR	2	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n.	

Numero di camere da letto	NLE	3,00	n.
Numero di camere da letto singole	NLS	1,00	n.
Numero di camere da letto doppie	NLM	2,00	n.
Numero posti letto	NPL	5	n.
Numero di cantine	CAN	1	n.
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione dell'unità	STM	5	
Immobiliare		1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione	QTM	3	1=min 2=med 3=max
Livello di Piano	LIV	0	n.
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	3	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max
Luminosità	LUM	3	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	3	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	3	n.
Funzionalità, fruibilità, distribuzione degli spazi interni all'unità	FUI	3	1=min 2=med 3=max

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	3	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	1	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	1	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	1	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	1	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	1	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	1	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	-

Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Arredo bagno	ARB	0	0=assente 1=presente	
Armadi a muro	ARM	0	0=assenti 1=presenti	
Cassaforte	CSS	1	0=assente 1=presente	
Serramenti esterni	SRE		legno verniciato	
Serramenti interni	SEI		legno	
Pavimenti zona giorno	PZG		legno	
Pavimenti zona notte	PZN		legno	

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P.M.
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	3	1=min 2=med 3=max	
Impianto idrico sanitario	IIS	1	0=assente 1=presente	
Autoclave	ACL	0	0=assente 1=presente	
Camino	CAM	1	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	
Impianto d'allarme	PIA	1	0=assente 1=presente	
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente	
Impianto citofonico	ICT	0	0=assente 1=presente	
Impianto video citofonico	VID	1	0=assente 1=presente	
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente	
Pannelli solari acqua calda	PSO	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche	PSA	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	1	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	1	0=assente 1=presente	
Predisposizione impianto aspirapolvere	PRA	1	0=assente 1=presente	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Superficie principale	S1	200,00	m ²	1,00
Superficie terrazze	SUZ	12,00	m ²	0,20
Superficie portico	SPO	12,00	m ²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	42,00	m ²	0,50
Superficie lotto	SUL	507,50	m ²	0,07
Superficie commerciale	SUP	262,35	m ²	

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	0		0=assente 1=presente
Parcheggi privati in zona	PPP	1		0=assenti 1=presenti
Numero di box o garage	BOX	1	n.	
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	2	n.	
Parcheggio condominiale	PCC	0		0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì
Interesse storico, artistico, ambientale	SAA	1	1=min 2=med 3=max
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì

Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato
			1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile
			1=parzialmente ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	3	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	1	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	0	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	0	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura P. Mar. (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo
1=occ.comodato d'uso	2=occ.richiedente		3=occ.proprietario
4=locato	5=libero		6= parz. Locato

Progetto - Immobile in sviluppo

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura P. Mar. (€)
Tempo di realizzazione intervento	TMR	18	mese/i -
Progetto edile esecutivo	PEE	0	0=assente 1=presente -
Permesso di costruire	CE	0	0=assente 1=presente

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Data	DAT	08/01/2019	giorno/mese/anno	-0,020
Data costruzione	DCO	2019	anno/i	-0,020

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via Carradora, - LORIA (TV)

Denominazione

Classificazione Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune LORIA **Provincia** TV

Zona RAMON **Posizione** Periferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Nuovo

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Media

Tipologia edile

Edificio Complesso immobiliare

Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	262,53/262,53	100,00
Superficie principale	S1/SUP	200,00/262,53	76,18
Superficie terrazze	SUZ/SUP	12,00/262,53	4,57
Superficie portico	SPO/SUP	12,00/262,53	4,57
Superficie garage	SUG/SUP	42,00/262,53	16,00
Superficie lotto	SUL/SUP	507,50/262,53	193,31

Mercato

Lato domanda Impresa edile **Motivazione** Investimento

Lato offerta Tribunale **Motivazione** Vendita forzata

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 (fasce sociali miste)

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

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili.

La stima dell'immobile classificato come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare sito in LORIA (TV) - RAMON, Via CARRADORA, avviene mediante indagine di mercato presso gli operatori della zona. La data di stima è martedì 08/01/2019.

RICAVI DALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI	
ALLOGGIO	VALORE
CASA A	€ 330.000,00
CASA B	€ 340.000,00
RICAVI DALLA VENDITA TOTALE DEGLI ALLOGGI	€ 670.000,00

Si conclude che l'ipotesi di demolizione del fabbricato esistente al fine di costruire 2 alloggi abbinati residenziali determineranno un ricavato di € 670.000,00.

COSTI PER IL REALIZZO DELL'INTERVENTO				
CAPITOLO DI SPESA	IMPORTI	PERCENT	COSTI	INCIDENZA %
SPESE DI ACQUISTO NOTAIO, BOLLI, ECC.			€ 1.600,00	0,283%
IMPOSTA DI REGISTRO	Fisso		€ 200,00	0,035%
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 80.000,00	3,00%	€ 2.400,00	0,425%
IMPOSTA CATASTALE	€ 80.000,00	1,00%	€ 800,00	0,142%
TASSA IPOTECARIA	Fisso		€ 35,00	0,006%
TASSA CATASTALE	Fisso		€ 55,00	0,010%
BOLLO	Fisso		€ 230,00	0,041%
PROGETTO, DIREZIONE LAVORI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI, CAPITOLATI, CONTRATTI, ASSISTENZA COLLAUDO, CERTIFICATI REGOLARE ESECUZIONE, LIQUIDAZIONE LAVORI	€ 350.000,00	5,05%	€ 17.667,61	3,127%
COORDINAMENTO IN FASE DI ESECUZIONE	€ 350.000,00	0,50%	€ 1.766,76	0,313%
COSTO COSTRUZIONE	440	€ 14,77	€ 6.498,80	1,150%
ONERI URBANIZZAZIONE	1000	€ 9,76	€ 9.760,00	1,727%
POLIZZA CAR, POSTUMA E CONTROLLO TECNICO			€ 2.000,00	0,354%
DEMOLIZIONI			€ 9.300,92	1,646%
SONDAGGI E VERIFICHE			€ 1.000,00	0,177%
SCAVI E REINTERRI			€ 8.000,00	1,416%
OPERE IN C.A.			€ 60.000,00	10,619%
VESPAI SOTTOFONDO			€ 20.000,00	3,540%
ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONI			€ 6.000,00	1,062%
MURATURE E TAVOLATI			€ 80.000,00	14,159%
INTONACI			€ 25.000,00	4,425%
CANNE E FOGNATURE			€ 5.000,00	0,885%
PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI			€ 24.000,00	4,248%
SERRAMENTI IN LEGNO			€ 20.000,00	3,540%
OPERE IN FERRO			€ 4.000,00	0,708%
COPERTURA E LATTONERIE			€ 14.000,00	2,478%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO			€ 26.000,00	4,602%
IMPIANTO IDROSANITARIO			€ 30.000,00	5,310%
IMPIANTO ELETTRICO			€ 25.000,00	4,425%
IMPIANTI GAS			€ 3.000,00	0,531%
SISTEMAZIONI ESTERNE			€ 8.000,00	1,416%
PULIZIE			€ 2.000,00	0,354%
ACCATASTAMENTO			€ 2.500,00	0,442%
PRATICA AGIBILITA'			€ 1.000,00	0,177%
ALLACCIAMENTI			€ 5.000,00	0,885%
PROVVIGIONI	€ 670.000,00	2%	€ 13.400,00	2,372%
TOTALE			€ 435.214,09	77,029%
INTERESSI PASSIVI	€ 435.214,09	2,63%	€ 11.424,37	2,022%
TOTALE GENERALE COSTI IVA ESCLUSA			€ 446.638,46	79,051%
SPESE GENERALI 10%	€ 446.638,46	10%	€ 44.663,85	7,905%
UTILE D'IMPRESA 15%	€ 491.302,31	15%	€ 73.695,35	13,043%
ARROTONDAMENTI			€ 2,34	0,000%
TOTALE FINALE			€ 565.000,00	100,000%

DISCOUNTED CASH FLOW ANALISYS				
MESI	OPERAZIONE	COSTO	RICAVO	NETTO
0	SPESE DI ACQUISTO	€ 5.320,00		-€ 5.320,00
1				€ -
2				€ -
3				€ -
4	ONERI E VARIE	€ 28.559,72		-€ 28.559,72
5				€ -
6				€ -
7	SCAVI	€ 8.000,00		-€ 8.000,00
8	CASA B		€ 170.000,00	€ 170.000,00
9				€ -
10	STRUTTURE	€ 60.000,00		-€ 60.000,00
11	MURATURE, VESPAI E ISOLAMENTI	€ 106.000,00		-€ 106.000,00
12	COPERTURE	€ 14.000,00		-€ 14.000,00
13	IMPIANTI	€ 84.000,00		-€ 84.000,00
14	OPERE IN FERRO	€ 4.000,00		-€ 4.000,00
15	INTONACI	€ 25.000,00		-€ 25.000,00
16	SERRAMENTI	€ 20.000,00		-€ 20.000,00
17	FOGNATURE e CASA A	€ 5.000,00	€ 165.000,00	€ 160.000,00
18	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI, FINITURE, VARIE, PROFESSIONISTI	€ 61.934,37		-€ 61.934,37
19	SPESE GENERALI, INTERESSI PASSIVI	€ 56.090,56		-€ 56.090,56
20	CASA A -Prowigioni	€ 6.600,00	€ 165.000,00	€ 158.400,00
21				
22				
23	CASA B -Prowigioni	€ 6.800,00	€ 170.000,00	€ 163.200,00
24	UTILE D'IMPRESA	€ 73.695,35		-€ 73.695,35
	SOMMA NOMINALE	€ 565.000,00	€ 670.000,00	€ 105.000,00
	ATTUALIZZAZIONE			€ 21.848,35
	VALORE ATTUALE NETTO (VAN) DELL'AREA			€ 83.151,65

1.12.4. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO	
VALORE DI TRASFORMAZIONE	
RICAVI	€ 670.000,00
COSTI	-€ 565.000,00
VALORE NOMINALE	€ 105.000,00
ATTUALIZZAZIONE	-€ 21.848,35
ARROTONDAMENTO	-€ 151,65
VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'INTERO	€ 83.000,00
VALORE DELLA QUOTA DI 5/32	€ 12.968,75
DEPREZZAMENTO DEL 30% PER QUOTA INDIVISA	€ 3.890,62
ARROTONDAMENTO	€ 78,12
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA	€ 9.000,00

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

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi riducendolo della sommatoria delle detrazioni per attualizzazione di euro 21.848,35, oltre ad € 151,65 per arrotondamento.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari a € 81,77.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati

per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 08/01/2019 il più probabile valore di mercato arrotondato determinato con il Valore di Trasformazione, di € 83.000,00 (in lettere Euro ottantatremila/00).

Al valore di mercato determinato non sono detratte le spese necessarie ai fini della sanatoria perché è prevista la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di un nuovo edificio.

La valutazione complessiva del bene comprende la quota del compendio fallimentare in oggetto che è pari a 5/32 dell'intero ovvero a € 12.968,75, tale valore residuo sarà deprezzato del 30% poiché trattasi di una quota indivisa di difficile vendita.

Per quanto sopra specificato il valore della quota dell'immobile del compendio fallimentare è da correggersi in detrazione apportando la riduzione di € 3.968,75, il valore al metro quadrato della quota risulta pari a € 8,87.

In conclusione il valore di mercato della quota di 5/32 del bene oggetto di valutazione è pari ad € 9.000,00.

QUADRO RIASSUNTIVO		
VALORE DI MERCATO		€ 83.000,00
VALORE A BASE D'ASTA		€ 72.000,00
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE
STATO D'USO E MANUTENZIONE		E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE
STATO DI POSSESSO		E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI		E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE
TOTALE DETRAZIONI		€ -
VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DELL'INTERO		€ 72.000,00
VALORE DELLA QUOTA DI 5/32	5/32	€ 11.250,00
DEPREZZAMENTO DEL 30% PER QUOTA INDIVISA	30,00%	€ 3.375,00
ARROTONDAMENTO		€ 75,00
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA		€ 7.800,00

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

La sommatoria delle detrazioni per la vendita all'asta ammonta ad euro 11.000,00.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari a € 70,94.

La valutazione del bene deve essere ridotta alla quota del compendio fallimentare in oggetto pari a 5/32 dell'intero ovvero a € 11.250,00, tale valore sarà deprezzato del 30% trattandosi di quota indivisa di difficile vendita.

Per quanto sopra specificato il valore della quota dell'immobile del compendio fallimentare è da correggersi in detrazione riducendolo di € 3.450,00, il valore al metro quadrato della quota risulta pari a € 7,68, individuando pertanto che il valore di mercato della quota è pari ad € 7.800,00. In conclusione propongo che la quota dell'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità e, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 7.800,00 (in lettere Euro settemilaottocento/00) alla data del 08/01/2018.

2.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO SECONDO

2.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di Loria, Frazione Ramon in Via Carradora. Trattasi di un terreno attualmente coltivato prevalentemente ad orto, situato in zona pianeggiante, è situato a Sud della località Ramon Campagna (allegato N° 01).

Latitudine 45°42' 31,46" N Longitudine 11° 50' 31,70" E.

Il bene è accessibile tramite una strada campestre posta a nord che raggiunge la strada comunale Via Carradora dalla quale si perviene agevolmente al centro della località di Ramon e alla strada regionale n° 245 (allegato N° 02).

2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Loria:

Catasto dei Terreni Foglio di Mappa N° 19:

Mappale N° 89 Qualità Seminativo irriguo Classe 2^a m² 6080 RD € 67,51, RA € 37,68.

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

2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Il terreno in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo Comune, risulta che l'intero lotto confina da Ovest e poi in senso orario con: mappali n° 88 -75 -129 -76 -80 – 212 – 329 – 330 – 689 – 332 - foglio 22 (allegato N° 04).

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

Nel corso del sopralluogo si è accertata la presenza di una servitù irrigua lungo il lato Ovest del terreno.

L'area è gravata da servitù di passaggio costituita coattivamente con atto giudiziario del 16 dicembre 2013 repertorio n° 2464/13 del Tribunale di Treviso trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2015 Registro Generale n° 10.381 e Registro Particolare n° 7.626 (allegato n° 22).

I beni, 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 d'indivisibilità. Si precisa che sarà onere di parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'immobile è catastalmente intestato a [REDACTED] [REDACTED] nata a LORIA il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietaria per la quota di 5/32 a seguito dei seguenti atti:

- Denuncia di successione del signor [REDACTED] del 25 gennaio 1999 registrata a Castelfranco Veneto il 23 luglio 1999 nel volume 202 al n. 57 trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 aprile 2002 Registro Generale n° 15611 e Registro Particolare n° 11138 (allegato n° 21).
- Denuncia di successione della signora [REDACTED] del 15 agosto 2014 registrata a Montebelluna il 14 aprile 2015 nel volume 9990 al n. 412 trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 giugno 2016 Registro Generale n° 19251 e Registro Particolare n° 13182 (allegato n° 23).

2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 1 ottobre 1988 (allegati n° 19 e n° 20). Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati dal n° 24 al n° 25).

2.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
03.10.18	34102	24008	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 5 settembre 2018, n° 110/2018 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]	Foglio 19 MN 89		
					PROPRIETA'	5/32	[REDACTED]

2.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
14.05.18	16.152	2.494	Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo atto del 11/05/2018 Rep. n. 1.582 del Tribunale di Treviso (TV)	ITTTAI S.R.L. con sede in CASTELLO DI GODEGO (TV) c.f. 04794240269	Euro 120.000,00	Euro 84.399,02	Foglio 19 MN 89		
							PROPRIETA'	5/32	[REDACTED]

2.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti oltre a quello citato al punto 2.4.0.

2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Il bene oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di Loria, in frazione Ramon, località Ramon Campagna, ed ha accesso alla Via Carradora tramite una stradina campestre (capezzagna o cavedagna) posta a nord dello stesso.

E' un fondo rustico della superficie di m² 6080 attualmente coltivato ad orto.

Lungo il lato sud è prevista la realizzazione della bretella di raccordo con la superstrada Pedemontana Veneta.

Si evidenzia la possibile trasformazione in vigneto, con la disponibilità delle quote di impianto, in quanto il terreno è all'interno della zona "Prosecco" DOC.

2.7.1. DIMENSIONI

Il fondo ha una superficie catastale complessiva di m² 6080 ed è posto ad una quota media di circa 67,00 m s.l.m., esso presenta una forma rettangolare pressoché regolare, la lunghezza è di circa m. 144 e la larghezza media è di circa 40 m.

2.7.2. CARATTERISTICHE

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

L'immobile oggetto della seguente valutazione è posto a Sud della località Ramon Campagna della frazione di Ramon, a breve distanza dal nucleo urbano. L'ubicazione del fondo è periferica ma il collegamento con il centro è agevole. L'accesso principale avviene da Via Carradora attraverso una strada campestre privata (cavedagna). Trattasi di un

appezzamento di terreno sito in una zona del territorio comunale fortemente urbanizzata fino a poca distanza.

Il fondo, pur non essendo fronte strada, risulta non essere intercluso dai fondi limitrofi, con i quali non forma un corpo unico, e al momento del sopralluogo non è recintato ma si riscontra una siepe lungo il confine Sud, sulla dividente fra il mappale 88 e 89, inoltre lungo il lato ovest sono esistenti due filari di gelsi con interposta una adacquatrice, mentre a Nord è presente una pianta di bagolaro.

L'appezzamento di terreno ha una superficie complessiva di m² 6.080 e presenta una forma pressoché rettangolare.

Relativamente all'esposizione alla luce, l'appezzamento risulta essere sempre esposto alla radiazione solare durante la giornata.

La morfologia del suolo è pianeggiante, il terreno è sufficientemente fertile con scheletro assente o molto ridotto (perché alloctoni). Il fondo può essere classificato nei Seminativi irrigui: terreni arabili, privi di soprassuolo e irrigabili. L'irrigabilità non deve necessariamente essere testimoniata dalla presenza d'impianto d'irrigazione fisso.

Il terreno è normalmente coltivato con colture avvicendate annualmente, o suscettibili di esserlo, quali i Cereali, le Leguminose da granella, le Piante industriali, i Fiori e gli Ortaggi in pieno campo, gli Erbai monofita e polifita, le Sarchiate da foraggio, i Terreni messi a riposo e altri tipi di seminativi aziendali non definiti in precedenza.

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

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

2.7.3. IMPIANTI

Dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata nel corso dell'accesso all'immobile in oggetto, non risultano impianti fissi per la coltivazione.

2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo, avvenuto il giorno 4 dicembre 2018, è in buono stato di conduzione e la coltivazione riscontrata è in prevalenza orticola, inoltre si nota la suddivisione dalle altre proprietà limitrofe.

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

2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

2.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Loria, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 58 del 21 dicembre 2012, è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 13 dicembre 2013, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 555 del 23 dicembre 2013, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 10 il 24 gennaio 2014.

Il Piano Regolatore (P.R.G.) originariamente approvato con D.G.R.V. N. 2530 del 13 settembre 2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 99 del 2002 è diventato il Primo Piano per gli Interventi per le parti non in contrasto con il PAT.

Successivamente sono state apportate varianti tematiche allo stesso approvate ed efficaci ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale veneto n. 11/2004.

Lo strumento urbanistico vigente identifica l'immobile oggetto di valutazione in:

- Zona Agricola E.a2 - zone con prevalente utilizzazione agricola produttiva: il mappale 89 per intero con parte dell'area assoggettata a fasce di rispetto stradale.

Gli interventi realizzabili sono disciplinati dagli articoli n° 17, 19 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I., allegati n° 09, n° 10, n° 11, n° 12 e n° 13.

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

2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

2.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 29 settembre 2018 all'Ufficio Tecnico del Comune di Loria 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 ed ottenere il rilascio di copia non autenticata, degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 14, l'accesso ha avuto luogo il giorno 21/11/2018.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche non ha rilevato pratiche edilizie.

2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto ha accertato che nel terreno non ci sono opere per le quali servono autorizzazioni edilizie. Dall'esame non si sono rilevati abusi edilizi, pertanto l'unità immobiliare è perfettamente legittima e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

2.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Non rilevando abusi edilizi non si determina la sanzione amministrativa.

2.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione immobile è coltivato da un comproprietario.

2.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso si potrebbe prestare a eventuali suddivisioni per vendite separate, ma ad avviso del sottoscritto non sono convenienti per la procedura.

2.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

2.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

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

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

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

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Tale criterio consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita, presupponendo che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi la stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene interessato dalla stima.

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

2.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.

Si è proceduto, tramite indagini dirette, al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che esercitano nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso che:

Per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/Ha 60.000,00 ed un Valore massimo €/Ha 80.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati dalla qualità di "seminativi" e distanti dal centro urbano, con estensione media da 1 a 2 Ettari.

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 650 m) e interno alla strada comunale.

Al solo fine informativo si riportano i valori agricoli medi relativi all'anno 2018 editi a cura della Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Loria.

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

2.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima sito in Loria in via Carradora, classificato come terreno con destinazione ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E.a2.

Descrizione catastale Foglio di Mappa 19 Part. 89.

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, di considerare quanto segue:

- Limitata estensione del terreno;
- Previsione di esproprio di una porzione a sud;
- Forma del terreno;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;
- Posizione interna rispetto alle strade asfaltate dalle quali ha diritto di accesso a mezzo capezzagna;
- Distanza dal centro urbano della località Ramon Campagna;
- La destinazione urbanistica, che lo classifica zona agricola con molteplici vincoli.

Per quanto sopra esposto si ritiene di attribuire il valore minimo ad ettaro riscontrato nelle indagini di mercato inerenti i terreni agricoli, procedendo alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 07 gennaio 2019 dell'intero appezzamento.

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

Valore terreno = €/Ha 60.000,00 x 0,6080 Ha = € 36.480,00.

CONCLUSIONI

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

In ragione di quanto operato il valore al metro quadrato risulta pari ad € 6,00.

In conclusione si ritiene che il terreno oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 07/01/2019 il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà di € 36.480,00 (in lettere Euro trentaseimilaquattrocentoottanta/00).

La valutazione del bene comprende la quota del compendio fallimentare in oggetto pari a 5/32 dell'intero ovvero € 5.700,00, tale valore deve essere deprezzato del 30% poiché trattasi di una quota indivisa di difficile vendita in quanto si rende necessaria una pratica divisionale con frazionamento del bene e assegnazione dello stesso per ricavare quanto spettante in piena proprietà di metri quadrati 950,00.

Per quanto sopra specificato il valore della quota del compendio fallimentare in oggetto è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 1.710,00, determinando il valore al metro quadrato della quota di 5/32 risulta pari a € 0,66.

Si conclude che il valore di mercato della quota di 5/32 è pari ad € 3.990,00.

QUADRO RIASSUNTIVO						
Valore dell'immobile	€ 6,00	X	mq	6080,00	=	€ 36.480,00
Valore della quota	€ 36.480,00	X		5/32	=	€ 5.700,00
Deprezzamento del 30%	€ 5.700,00	X		-30,00%	=	-€ 1.710,00
Valore di stima della quota						€ 3.990,00

2.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione dell'importo pari almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

In relazione alle sopracitate condizioni ed in conformità alle indicazioni fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate per un ammontare di euro 990,00.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato della quota di 5/32 risulta pari ad € 0,49.

Ne consegue che il valore di mercato della quota è pari ad € 3.000,00.

In conclusione propongo che la quota del compendio fallimentare oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità e in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 3.000,00 (in lettere Euro tremila/00) alla data del 07/01/2019.

3.0. PREZZO A BASE D'ASTA

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 e obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito, dichiara quindi che:

LOTTO 1°

Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, della quota di 5/32 dell'immobile composto da un fabbricato residenziale-rurale con area scoperta:

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

Catasto dei Fabbricati, Sezione C Foglio di Mappa N° 2 Mappale N° 640:

Sub. 1- Via Carradora p. T, area scoperta di M² 1150 B.C.N.C. ai sub 2-3-4.

Sub. 2- Via Carradora p. S1-T-1, Cat. A/3 Classe 2 vani 10,5- R.C. Euro 677,85.

Sub. 3- Via Carradora p. T, Cat. C/6 Classe U M² 29- R.C. Euro 82,37.

Sub. 4- Via Carradora p. T-1, Cat. C/2 Classe 1 M² 292- R.C. Euro 377,01.

Catasto dei Terreni Foglio di Mappa N° 19:

Mappale N° 303 Qualità relitto stradale m² 60,

Mappale N° 309 Qualità relitto stradale m² 40.

È uguale a € 7.800,00 (in lettere Euro settemilaottocento/00) pari ad €

7,68 al metro quadrato.

LOTTO 2°

Il più plausibile **prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, della quota di 5/32 dell'immobile composto da un terreno agricolo:**

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

Catasto dei Terreni Foglio di Mappa N° 19:

Mappale N° 89 Qualità Seminativo irriguo Classe 2^a m² 6080 RD € 67,51, RA € 37,68.

È' uguale a € 3.000,00 (in lettere Euro tremila/00) pari ad € 0,49 al metro quadrato.

Catasto dei Fabbricati, Sezione C Foglio di Mappa N° 2 Mappale N° 640:

Sub. 1- Via Carradora p. T, area scoperta di M² 1150 B.C.N.C. ai sub 2-3-4.

Sub. 2- Via Carradora p. S1-T-1, Cat. A/3 Classe 2 vani 10,5- R.C. Euro 677,85.

Sub. 3- Via Carradora p. T, Cat. C/6 Classe U M² 29- R.C. Euro 82,37.

Sub. 4- Via Carradora p. T-1, Cat. C/2 Classe 1 M² 292- R.C. Euro 377,01.

Catasto dei Terreni Foglio di Mappa N° 19:

Mappale N° 303 Qualità relitto stradale m² 60,

Mappale N° 309 Qualità relitto stradale m² 40.

CONFINI: L'intero mappale confina da Est e poi in senso orario con: via Carradora mappali 310 – 508 – 559 – 557 – 153 - 214 - 756 - 90 - 91.

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA DI 5/32: € 9.000,00 (in lettere Euro novemila/00) pari ad € 8,87/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA DELLA QUOTA DI 5/32: € 7.800,00 (in lettere Euro settemilaottocento/00) pari ad € 7,68/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: Necessita di variazione catastale, la spesa prevista è di circa € 2.500,00 qualora sia mantenuto l'immobile.

ABUSI: Dall'esame della documentazione si sono rilevate le seguenti difformità.

- a) La sagoma dell'immobile realizzato non corrisponde a quella autorizzata poiché è maggiore nel lato est-ovest ed è minore nel lato nord-sud.
- b) Il piano interrato è stato di altezza netta interna superiore a quella autorizzata generando aumento di volume fuori terra, ma contenuto all'interno di metri cubi 800 massimi realizzabili; inoltre il garage è stato ricavato ad ovest anziché ad est.
- c) Al piano primo si riscontra un cambio d'uso da agricolo a residenziale, dove era previsto il granaio, in quanto presenti due camere e da una di queste si accede al granaio residuo.

- d) Al piano terra si rileva un parziale cambio d'uso da agricolo a residenziale in quanto all'interno del portico agricolo è stato ricavato un bagno a servizio dell'abitazione.
- e) Nel fienile è stato ampliato il solaio.
- f) Il deposito agricolo, oggetto di condono edilizio, presenta dimensioni differenti da quelle indicate nell'elaborato tecnico allegato alla domanda di condono ma conformi a quelle dell'inserimento nella mappa catastale, il modello 3 SPC, allegato alla stessa istanza.

Qualora l'aggiudicatario decida di conservare l'immobile e di non procedere alla trasformazione, le difformità di cui al punto a) probabilmente potranno essere sanate 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 ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

L'aggiudicatario dovrà richiedere il permesso di costruire in sanatoria, il cui rilascio è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione nella misura di circa € 516,00 per ogni unità, o eventualmente concordare la procedura amministrativa più conveniente da utilizzare per la sanatoria con il Comune di Loria. Le difformità di cui ai punti seguenti sono soggette al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, inoltre sarà necessario chiudere l'accesso dalla camera al granaio al piano primo, per un costo complessivo approssimativamente di un ammontare pari ad euro 8.000,00, Agli importi sopraindicati sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche relative alla redazione del permesso di costruire in sanatoria, comprensivi della preparazione degli elaborati grafici, delle verifiche per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, della direzione dei lavori per le opere di adeguamento, del piano

di sicurezza e coordinamento, della certificazione di agibilità e di quant'altro necessario per rendere legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio l'immobile, il cui importo presunto complessivamente ammonta approssimativamente a euro 7.500,00, previa ulteriore verifica dell'iter amministrativo con il Comune di Loria.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
SANZIONI PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO a)	€ 1.032,00
CONTRIBUTO COSTRUZIONE PER DIFFORMITA' PUNTI b), c), d), e) ed f)	€ 8.000,00
ONERI URBANIZZAZIONE, PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, CERTIFICATI, ECC.	€ 7.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.500,00
ARROTONDAMENTO	€ 468,00
TOTALE	€ 19.500,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire 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.

LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per la **quota di 5/32**.

UBICAZIONE: Loria in frazione Ramon località Ramon Campagna, in Via Carradora.

TIPOLOGIA: terreno agricolo.

COMPOSIZIONE: L'immobile in oggetto è un fondo rustico della superficie di m² 6080 attualmente coltivato ad orto, presenta una forma rettangolare pressoché regolare, la lunghezza è di circa m. 144 e la larghezza media è di circa 40 m.

ACCESSI: alla Via Carradora tramite una stradina campestre.

DESCRIZIONE CATASTALE:

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

Catasto dei Terreni Foglio di Mappa N° 19:

Mappale N° 89 Qualità Seminativo irriguo Classe 2^a m² 6080 RD € 67,51, RA € 37,68.

CONFINI: L'intero mappale confina da Est e poi in senso orario con: via Carradora mappali 310 – 508 – 559 – 557 – 153 - 214 - 756 - 90 - 91.

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA DI 5/32: € 3.990,00 (in lettere Euro tremilanovecentonovanta/00) pari ad € 0,66/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA DELLA QUOTA DI 5/32: € 3.000,00 (in lettere Euro tremila/00) pari ad € 0,49/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: Non necessita di variazione catastale.

ABUSI: Dall'esame della documentazione non si sono rilevate difformità.

5.0. ALLEGATI

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

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

5.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto e N° 64 Foto su CD.

5.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

5.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

5.4. ELABORATI GRAFICI

7. Rilievo Piante dell'immobile.
8. Indicazione degli abusi nel fabbricato.

5.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

9. Estratto del P.I in scala 1/2000.
10. Scheda Normativa del Nucleo Residenziale

11. Estratto delle N.T.A.
12. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
13. Certificato di Destinazione Urbanistica.
14. Richiesta di accesso agli atti comunali.
15. Licenza di costruzione n°47.
16. Abitabilità in data 5 settembre 1967.
17. Licenza di costruzione N° 46/1971.
18. Concessione edilizia in sanatoria condono N° 501.

5.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

19. Visura per nominativo.
20. Elenco formalità per nominativo.
21. Atto di acquisto della proprietà (Denuncia di successione del signor ██████████ del 25 gennaio 1999 registrata a Castelfranco Veneto il 23 luglio 1999 nel volume 202 al n. 57 trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 aprile 2002 Registro Generale n° 15611 e Registro Particolare n° 11138).
22. Atto Giudiziario (costituzione servitù di passaggio costituita coattivamente con atto giudiziario del 16 dicembre 2013 repertorio n° 2464/13 del Tribunale di Treviso trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2015 Registro Generale n° 10.381 e Registro Particolare n° 7.626).
23. Atto di acquisto della proprietà (Denuncia di successione della signora Onorina Guidolin del 15 agosto 2014 registrata a Montebelluna il 14 aprile 2015 nel volume 9990 al n. 412 trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 giugno 2016 Registro Generale n° 19251 e Registro Particolare n° 13182).

24. Nota Ipoteca Giudiziale (atto in data 11 maggio 2018 Rep. n. 1582/2018 del Tribunale di Treviso, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 maggio 2018 Registro Generale n° 16152 e Registro Particolare n° 2494).
25. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 5 settembre 2018, n° 110/2018 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2018 Reg. Generale n° 34.102 Reg. Particolare n° 24.008).

6.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) CD-ROM contenente:

- in formato Word: la perizia;
- in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.

b) Certificato di destinazione urbanistica.

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

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Il sottoscritto 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, il Codice delle Valutazioni V Edizione edito da TecnoBorsa.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 114 pagine, di n° 25 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottor Dario Cervi in data 22/01/2019, insieme agli allegati, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, lì 22 gennaio 2019



Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO