

studio associato DELTA RHO

De Zan geom. Enzo, Ruzzene arch. Francesca

via Fioretti n. 4 - 31020 SAN FIOR (TV) - tel +39 0438 777800 - email studio@delta-rho.it – enzo.dezan@geopec.it

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 656/2018

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola TORRESAN

Custode del compendio immobiliare: ASTE 33 S.r.l.

Perito Stimatore: Geom. Enzo De Zan

Giuramento Perito Stimatore: 08.08.2020

Udienza di comparizione delle parti: 07.07.2021



INDICE

PREMESSA
FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

- 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 CONFINI DEL LOTTO
- 1.4 SERVITU' ATTIVE-PASSIVE – VINCOLI-ONERI
- 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA
- 1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO
- 1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.9 CONFORMITA' EDILIZIA
- 1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE
- 1.11 DIVISIBILITA'
- 1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
- 1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
- 1.14 RIEPILOGO
- 1.15 ELENCO ALLEGATI

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Enzo De Zan iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2392, con provvedimento del 16.07.2020 del G.E. Dott. Marco SARAN veniva nominato esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 656/2018 e prestava giuramento di rito il 08.08.2020.

Il 20.11.2020, l'Ill.mo G.E. Dott. Marco SARAN è stato sostituito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN.

Preso atto dei contenuti dell'incarico e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva al controllo sulla regolarità del processo, alla verifica della completezza della documentazione, alla verifica della correttezza del pignoramento, all'esito delle quali non sono emerse problematiche tali da essere segnalate.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto sono state eseguite le verifiche del caso direttamente allo sportello e/o con modalità telematica richiedendo la copia dei documenti disponibili, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Archivio Notarile Distrettuale di Treviso;
- Studio Notarile Alberto SARTORIO di Conegliano;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Conegliano;
- Comune di Conegliano – Servizi demografici e servizi edilizia-urbanistica;
- Questura di Treviso – Commissariato di Pubblica Sicurezza di Conegliano.



In data 15.04.2020, previo accordo con il custode ed accompagnato dallo stesso, veniva eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato durante il quale avvenivano le necessarie operazioni di rilievo metrico dei beni oggetto della presente procedura, nonché il rilevamento fotografico. Sono seguite altre visite per eseguire rilievi di verifica, assumere informazioni e visionare gli immobili comparabili con il bene oggetto di valutazione.

Preso atto dei contenuti della documentazione allegata agli atti e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche effettuate, il sottoscritto è in grado di redigere la presente relazione di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Rilevato che i beni oggetto del compendio sono ubicati in Comune di Conegliano in località "Monticella", area orientale del comune e sono costituiti da tre unità negoziali:

- area urbana di mq. 1495;
- abitazione in villa al piano terra, seminterrato e interrato;
- garage al piano terra;

si predispose la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

LOTTO UNICO

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Comune: CONEGLIANO

Indirizzo: via ASIAGO, n. 20/C

ACCESSIBILITA': all'unità immobiliare si accede dalla strada pubblica – via ASIAGO; i due accessi carrai, sia quello fronte garage che quello più a nord-est del lotto, ed anche quello pedonale, sono consentiti direttamente.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono catastalmente censite al catasto fabbricati come segue:

Comune di CONEGLIANO (Codice C957) - Sezione E, Foglio 2:

Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo	Descrizione
467	1	F/1		1495 m ²			VIA ASIAGO	AREA URBANA
467	2	A/8	2	16,5 vani	Totale:413 m ²	Euro 2.658,72	VIA ASIAGO piano: S1-T-1	ABITAZIONE IN VILLA
467	3	C/6	7	44 m ²	Totale: 44 m ²	Euro 244,74	VIA ASIAGO piano: 1	GARAGE



L'area coperta e scoperta del fabbricato oggetto di pignoramento corrispondono alla particella catastalmente censita al catasto terreni come segue:

Comune di CONEGLIANO (Codice C957) - Foglio 30°:

Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)		
		Ha	are	ca
467	ENTE URBANO	00	18	59

Conformità catastale: dalla verifica della conformità si segnala:

- la planimetria dell'abitazione (sub.2) contiene delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi per modifiche interne in tutti i piani, in particolare si segnala:
 - al piano terra: la demolizione della parete di separazione tra cucina e pranzo, la chiusura del portico e l'ampliamento della zona pranzo;
 - al piano seminterrato: la realizzazione di una sauna nell'area piscina;
 - al piano interrato: la realizzazione di un bagno all'interno del locale lavanderia;
- la planimetria del garage (sub.3) presenta delle difformità non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi per modifiche ai fori esterni ed interni;
- in entrambe le planimetrie l'indicazione dei piani non coincide con quanto riportato negli elaborati grafici di progetto depositati in Comune.

Costi di regolarizzazione per rendere gli atti catastali conformi alla realtà dei luoghi, approssimativamente € 1.000,00 per redazione pratica DOCFA.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Catasto terreni: la particella 467 confina da nord in senso orario con la strada pubblica "via Asiago (particelle 351, 499) e le particelle 356, 266, 269, 676, salvo altri o variati.

1.4 SERVITU' ATTIVE-PASSIVE – VINCOLI-ONERI

Servitù

La proprietà in oggetto, da quanto riportato nell'atto di acquisto, non presenta servitù espresse.

Vincoli-oneri

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non si rilevano l'esistenza né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né di usi civici, censi o livelli con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Altre tipologie di vincoli ed oneri sono esaminati in altri punti della presente perizia.

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



1.5 DITTA INTESATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto risultano catastalmente intestate a:

- ESECUTATO - **Proprietario per 1/1.**

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono pervenuti all'esecutato, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita in data 28.01.1987 Rep.n. 70200 ai rogiti del Dott. Enrico SARTORIO, Notaio in Conegliano, registrato a Conegliano il 17.02.1987 al N. 555, Serie. I, trascritto a Treviso il 26.02.1987 ai nn. 5020/3931.
- Atto di trasformazione di società in data 25.05.2006 Rep.n. 38535 ai rogiti del Dott. Alberto SARTORIO, Notaio in Conegliano, registrato a Conegliano il 05.06.2006 al N. 655, Serie. 1, trascritto a Treviso il 01.06.2006 ai nn. 26782/15635.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla base dei documenti in atti e in dettaglio da un certificato ipotecario speciale rilasciato in data 07.02.2019, il sottoscritto, verificata la correttezza delle trascrizioni e iscrizioni riportate, elenca quanto constatato:

Trascrizioni:

Data	Reg. Gener.	Reg. Partic.	TITOLO	CREDITORE	BENI			
					Diritto	Quota	DEBITORE	
20.12.2018	46310	32568	Atto giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 12.11.2018, Rep.n. 9883/2018 dell'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso		Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub..1 Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub. 2 Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub. 3	Proprietà'	1/1	Esecutato

Iscrizioni:

Data	Reg. Gener.	Reg. Partic.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI			
							Diritto	Quota	DEBITORE	
03.01.2007	167	46	Ipoteca volontaria CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO in data 21.12.2006 Rep. n. 39539 Dott. Alberto SARTORIO Notaio in Conegliano		Euro 2.200.000,00	Euro 1.050.000,00	Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub..1 Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub. 2 Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub. 3	Proprietà'	1/1	Esecutato
11.03.2010	8344	1809	Ipoteca volontaria CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO in data 15.02.2010 Rep. n. 129554 Dott. Roberto BLANDALEONE Notaio in Vittorio Veneto		Euro 1.200.000,00	Euro 600.000,00	Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub..1 Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub. 2 Sez. E Fg.2 Part. 467 Sub. 3	Proprietà'	1/1	Esecutato



Successivamente, il sottoscritto ha acquisito le visure ipotecarie storiche aggiornate per il periodo che intercorre tra il 01.02.2019 ed il 22.05.2021. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un'unica unità abitativa con garage pertinenziale disposta su di un piano terra, dove è localizzato l'ingresso principale e dal quale si scende, sviluppandosi poi l'abitazione in un piano seminterrato ed un piano completamente interrato, ai successivi locali.

La composizione dagli elaborati grafici allegati risulta la seguente:

- **ABITAZIONE**
 piano terra (in planimetria catastale piano primo): cucina, porticato (ora pranzo), soggiorno, portico e locale ingresso; a quota rialzata e introdotti da un doppio corridoio curvo: n.2 camere, n.2 bagni e n.1 camera principale (fronte sud-est) con bagno privato;
 piano seminterrato (in planimetria catastale piano terra): sauna, servizio/bagno, piscina, n.2 ripostigli, cantina, un ripostiglio (predisposto a bunker antiatomico), taverna, cucina-pranzo, bagno, camera;
 piano interrato: n.2 vani tecnici e vuoto piscina, lavanderia, deposito attrezzi, centrale termica, ripostiglio.
- **GARAGE**
 piano terra (in planimetria catastale piano primo): garage per due posti auto con accesso dall'area esterna prospettante direttamente sulla via pubblica, via Asiago.

La superficie commerciale delle unità immobiliari, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili è la seguente:

VILLA MONOFAMILIARE - DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda (~ m ²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m ²)
ABITAZIONE superficie principale	415,00	1,00	415,0
BALCONI	7,00	0,30	2,1
CANTINE	268,00	0,50	134,0
TERRAZZE	23,00	0,20	4,6
PISCINA INTERNA	129,00	0,70	90,3
PORTICO	29,00	0,50	14,5
GARAGE	52,00	0,50	26,0
LOCALI TECNICI	48,00	0,70	33,6
AREA SCOPERTA fino superficie principale	415,00	0,10	41,5
AREA SCOPERTA eccedente superficie principale	1080,00	0,02	21,6
TOTALE			783,2



L'area scoperta di mq. 1.495 è recintata e destinata prevalentemente a verde (giardino) ad esclusione dei percorsi di accesso al garage e pedonale, di accesso all'abitazione; entrambi posti a quota della strada pubblica e pavimentati in piastrelle di gres. Vi è inoltre un accesso secondario, sempre da via Asiago, con uno spazio interno piano a verde con funzione di parcheggio.

Il giardino, ad eccezione del fronte di accesso nord, in piano, prosegue poi in pendenza a scendere da nord verso sud, sia sui due fianchi del fabbricato (ove è piantumata una siepe sempreverde) sia, dopo un ridotto tratto in piano, con pendenza ancor più pronunciata, sull'area verde rimanente a sud del lotto ove sono piantumate più fitte alberature, anche spontanee.

Caratteristiche costruttive e finiture

Strutture: le fondazioni sono in c.a. a trave rovescia ed a plinti collegati da cordoli con piano di posa su orizzontamenti diversi per seguire l'andamento del terreno. La struttura portante è costituita da telai piani con pilastri e travi in c.a. di varie sezioni; le murature controterra ed altre entroterra sono in c.a.

Solai: i solai sono del tipo in latero-cemento poggianti su travi in c.a.

Copertura: la copertura è in latero-cemento del tipo a falde a padiglione con sporti a faccia vista e manto in tegole in cotto con lattoneria in lamiera.

Tamponatura e partizioni interne: la muratura perimetrale è costituita da doppia parete in laterizio e coibentazione interna poi completata esternamente con intonaco.

I divisori interni sono principalmente in laterizio forato dello spessore di cm.10 e/o 15, intonacati sulle facce a vista ed alcuni in cartongesso. Le pareti interne sono poi tinteggiate ad esclusione dei bagni, zona piscina e sauna dove sono rivestite in piastrelle di ceramica o mosaico.

Scale: le scale sia interne che esterne sono in c.a. La scala interna centrale, ha struttura portante in c.a., corrimano e ringhiera in ferro, pedate in terrazzo alla veneziana. Lateralmente alla scala vi è un montacarichi/ascensore.

Davanzali e soglie: sono in marmo.

Pavimenti:

per quanto riguarda l'unità ad uso abitazione, vi sono:

al piano terra:

- nelle zone giorno: terrazzo veneziano (corridoi compresi) ad esclusione del soggiorno pavimentato con listelli in legno;
- nelle camere: listelli in legno;
- nei bagni: piastrelle in ceramica e, per il solo bagno in camera (camera principale sul fronte sud-est), marmo e legno;

al piano seminterrato:

- nelle zone giorno: piastrelle in cotto (corridoi e ripostigli compresi);
- nella camera: listelli in legno;
- nei bagni: piastrelle in ceramica e piastrelle in mosaico per tutta la zona piscina e wc annesso;



al piano interrato:

- tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

Nell'unità ad uso garage, al piano terra: sono posate piastrelle in ceramica;

Tutte le aree esterne, marciapiedi, balconi, terrazzamenti etc. sono pavimentate con piastrelle in gres.

Serramenti: i serramenti esterni sono in legno verniciato bianco con vetrocamera e dotati esternamente di tapparelle avvolgibili in alluminio a comando di apertura e chiusura elettrico. Le vetrate di dimensioni maggiori sono dotate di vetro antisfondamento. Anche i portoncini d'ingresso sono realizzati in legno laccato bianco e blindati.

Le porte interne sono in legno tamburato ad anta:

- laccato lucido al piano terra;
- in essenza e/o verniciate bianche al piano seminterrato. Fa eccezione la porta del ripostiglio/bunker, costituita da pannelli in acciaio con riempimento interno in cls. Come si può rilevare sono state smontate maniglie/ferramenta a quasi tutte le porte in legno su questo piano;
- sono invece in alluminio verniciato bianco le porte al piano interrato;
- il garage è dotato di portone basculante motorizzato.

Caratteristiche impianti e servizi

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento del tipo a pannelli radianti a pavimento su tutti i locali riscaldati, tranne che sui corridoi dei piani inferiori dove è integrato da alcuni ventilconvettori e radiatori per il locale taverna; l'impianto era funzionante a combustibile liquido (gasolio) ma completamente predisposto per impianto di trasporto e utilizzazione del gas metano. Allo stato dei luoghi, l'originaria caldaia a gasolio, risulta rimossa e sostituita, forse provvisoriamente, con una a gas; è inoltre presente una pompa di calore.

E' stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento risalente all'epoca di realizzazione; le modifiche riscontrate però in fase di sopralluogo ed eventuali altre manomissioni o carenze nella manutenzione, non permettono di affermare che lo stesso sia tuttora funzionante o comunque conforme alla regola d'arte secondo quanto previsto dalle norme specifiche.

Sono dotati di caminetto a muro il locale soggiorno al piano terra, la camera principale (fronte sud-est) ed anche la taverna al piano seminterrato.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, anche questo funzionante e completo ai vari piani al momento della realizzazione come testimonia la stessa dichiarazione di conformità rinvenuta; lo smaltimento dei reflui avviene mediante vasche di deposito collegate alla fognatura pubblica.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico sottotraccia e a pavimento, eseguito secondo i moderni criteri tecnico funzionali. I corpi illuminanti costituiti, in base alle zone, da lampade sospese, plafoniere, applique e faretti ad incasso, in alcune stanze non sono stati posti in opera forse visto lo scarso utilizzo, in altre sempre in fase di sopralluogo, sono risultati recentemente



asportati; risultano rimosse inoltre tutte le placche degli interruttori. Anche per l'impianto elettrico è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità redatta all'epoca di realizzazione. Non essendo dato sapersi se altri elementi dell'impiantistica, magari non esternamente visibili, siano mancanti non è garantito il buon funzionamento dell'impianto originario stesso.

Il fabbricato è fornito inoltre di impianto di aspirazione centralizzato (una presa per ogni locale) e di allarme su ogni foro esterno con sensori a contatto sia al serramento che alla persiana; inoltre è dotato di sensori di movimento in vari punti dell'unità, tra cui soggiorni, taverna e garage.

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

Per quanto riguarda i locali bagno dell'abitazione, sono tutti provvisti di finestra/porta apribile, ad eccezione di quello al piano seminterrato di servizio a sauna/piscina e muniti dei seguenti accessori: lavabo, doccia o vasca, vaso, bidet (eccetto sempre per il bagno di servizio a sauna/piscina); il bagno nella camera principale al piano terra ha vasca idromassaggio.

Stato di conservazione e manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, con riferimento alla Legge n.392 del 27 luglio 1978, lo stato dell'immobile si considera "mediocre".

Le condizioni di conservazione del fabbricato rappresentate dal grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato e quelle delle unità immobiliari rappresentate dal grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare sono entrambe "medie o sufficienti" (rif. punto 3 tabella caratteristiche), cioè sono accettabili, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

Classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che dopo la costruzione non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Conegliano, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità in oggetto.

Dall'esame sommario delle caratteristiche dell'abitazione si stima la classe energetica in "E".

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano d'Interventi vigente del Comune di Conegliano presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata alla Carta Uso del Suolo come Tessuto Residenziale T3 – Tessuto Consolidato Recente Formazione. Tale zona è disciplinata nelle norme tecniche operative del P.I. all'articolo 29.



La Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PI descrive l'area nella quale è ubicato l'immobile come di seguito elencato:

- Aree vincolate – art. 136 del D.Lgs. 42/2004, in particolare: Monticella DM 15.04.1958 – Art. 50.

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Conegliano:

- Autorizzazione paesaggistica in data 07.06.1988 N. 2949/21/3;
- Concessione Edilizia in data 02.12.1988 Prot.N. 30568/87/Urb. - PraticaN.376/88;
- Autorizzazione paesaggistica in data 18.05.1993 Prot. N. 37814/Urb.;
- Variante in sanatoria a Concessione Edilizia in data 11.01.1993 Prot. N.12634/Urb. - PraticaN.376/88;
- Certificato di Abitabilità N. 042 in data 18.05.1993 Prot. N. 19275/Urb.;
- Autorizzazione paesaggistica in data 04.06.2012 Prot. N. 24169/SU
- Permesso di costruire relativo a manutenzione straordinaria edificio residenziale con ampliamento in data 25.06.2012 Prot. N. 27543/SU – Pratica N.99/12;

Difformità rilevate e costi di regolarizzazione

Dalla verifica di corrispondenza eseguita tra quanto autorizzato dal Comune di Conegliano e le opere realizzate si rilevano le seguenti difformità:

- ABITAZIONE piano terra:
 - modifiche interne ed esterne alle pareti;
 - alcune modifiche ai fori esterni in particolare alla porta tra soggiorno e balcone;
 - demolizione di canna fumaria zona pranzo (ex portico);
- ABITAZIONE piano seminterrato:
 - modifiche interne ed esterne alle pareti;
 - alcune modifiche ai fori esterni nel locale piscina e nel ripostiglio "blindato";
 - modifica sauna nel locale piscina;
 - il locale cucina-pranzo, visto l'impianto elettrico realizzato, è predisposto per una destinazione diversa (camera);
 - modifiche alla scala interna sia per l'accesso al piano terra sia per quello al piano interrato;
- ABITAZIONE piano interrato:
 - demolizioni di pareti nei locali destinati a vano tecnico ;
 - realizzazione di servizio igienico in lavanderia;
 - il deposito attrezzi arredato con cucina è predisposto per tale destinazione;
- GARAGE piano terra:
 - modifiche ai fori esterni.



In relazione ai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in virtù del permesso di costruire del 25.06.2012 si evidenzia la mancata esecuzione della demolizione delle gradinate esterne in calcestruzzo. Inoltre non è stata comunicata la fine dei lavori e richiesta l'abitabilità dei locali trasformati. Vi sono inoltre delle incongruenze nella rappresentazione grafica rispetto a quanto autorizzato con i precedenti provvedimenti edilizi.

Sulla base dei documenti in atti nel Comune e dalle verifiche effettuate, seppur in assenza di un confronto esaustivo con il personale dell'Ufficio Tecnico comunale, il sottoscritto ritiene che, presumibilmente:

- le opere difformi eseguite all'abitazione e al garage siano sanabili con pratica edilizia in sanatoria.

Si ricorda che, in virtù ex art. 46 Testo Unico Edilizia, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà presentare istanza in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Regolarizzare le difformità edilizie-urbanistiche degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, le sanzioni, i diritti di segreteria, i bolli e/o i lavori di ripristino compresi demolizioni e smaltimento delle opere; l'importo presunto per rendere legittimo l'immobile in oggetto è riassunto nella seguente tabella:

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA	
Pratica edilizia in sanatoria: ABITAZIONE/GARAGE	€ 4.000,00
Lavori di ripristino e/o altri oneri ABITAZIONE/GARAGE	€ 3.500,00
TOTALE	€ 7.500,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili, pur nella volontà del sottoscritto di fornire dati ed 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 e limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto di redarre relazione di stima, non sembra possibile intendere questo, teso anche 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.

Alle risultanze delle verifiche effettuate, gli uffici rimandano tale attività all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Al fine di avere comunque un quadro utile di massima per le finalità peritali, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e per quanto



attiene agli importi economici di tipo forfettario e prudenziale. Pertanto è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni.

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era LIBERO.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano non risultano contratti di locazione né di comodato d'uso per l'immobile in questione.

1.11 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non è ritenuta opportuna né giustificata la vendita separata dei beni costituenti il lotto.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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, 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.

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta", tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per i costi di regolarizzazione edilizia 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.

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

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

Il valore di mercato del canone di locazione è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso.



Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti procedimenti estimativi:

- il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simile, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (subject).

L'immobile e/o il canone di locazione sono quindi stimati per mezzo di procedimenti di natura analitica, a tal fine sono stati ricercati atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni oltre ad aver consultato prezzi di vendita e canoni di locazione online ed aver interpellato operatori del settore immobiliare.

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 Conegliano (TV) e la zona in cui si trovano.

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 di un immobile;
- le superfici secondarie di un immobile;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio.

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

I metodi di misurazione adottati nel seguente rapporto sono: misure da planimetria catastale e da planimetria quotata.

Valore di mercato VILLA MONOFAMILIARE

La stima dell'immobile avviene mediante l'applicazione del criterio:

valore di mercato= stima MCA (Market Comparison Approach),

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

La data di stima è 30 aprile 2021

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



	Comparabile A	Comparabile B
Ubicazione	Via Asiago, n.16 - Conegliano	Via Francesco Ciotti, n.4 - Conegliano
Descrizione	Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare	Villa - (per 2 famiglie) – ½ di bifamiliare
Destinazione	residenziale	residenziale
Sup. commerciale (m ²)	476,80	441,80
Tipo dato	Prezzo totale	Prezzo totale
Fonte dato	Atto pubblico	Atto pubblico
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	23/10/2018	23/12/2019
Prezzo (€)	700.000,00	740.000,00

Sono stati rilevati altri immobili non utilizzati.

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie taverna (STV):** La superficie taverna e/o locali accessori è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie terrazze (SUZ):** La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie piscina interna (SPI):** La caratteristica superficie piscina interna misura la dimensione dell'area dedicata alla piscina compresi servizi, è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie portico (SPO):** La superficie portico e/o loggia è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².



- Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio fino a raggiungere la superficie principale lorda dell'unità immobiliare. Unità di misura: m².
- Superficie esterna esclusiva eccedente (See): La superficie esterna esclusiva eccedente è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio eccedente quella della superficie principale lorda dell'unità immobiliare. Unità di misura: m².
- Superficie piscina esterna (SPE): La superficie piscina esterna è una caratteristica che misura la dimensione dello specchio d'acqua della vasca d'acqua di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare. Unità di misura: m².
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

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



- Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP): La caratteristica qualità impiantistica dell'unità immobiliare misura il pregio della tecnologia impiegata sia per la loro tipologia che per la loro modalità di posa in opera. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max.

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villa – (per 1 famiglia) o monofamiliare, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta presumibilmente parità di condizioni.

TABELLA DATI			
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	700.000,00	740.000,00	---
Data (DAT) giorno/mese/anno	23/10/2018	23/12/2019	30/04/2021
Superficie principale (S1) m ²	295,00	228,00	415,00
Superficie balconi (SUB) m ²	12,00	6,00	7,00
Superficie cantine (SUC) m ²	48,00	96,00	268,00
Superficie taverna (STV) m ²	60,00	77,00	0,00
Superficie terrazze (SUZ) m ²	60,00	75,00	23,00
Superficie piscina interna (SPI) m ²	0,00	0,00	129,00
Superficie portico (SPO) m ²	0,00	68,00	29,00
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	38,00	65,00	52,00
Superficie locali tecnici (SLT) m ²	20,00	0,00	48,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	295,00	228,00	415,00
Sup. esterna esclusiva eccedente (See) m ²	923,00	676,00	1080,00
Superficie piscina esterna (SPE)	63,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabb. (SMF)	2	4	3
Stato di manutenzione dell'unità immob. (STM)	2	4	3
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	1	2	1



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,040
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie taverna	0,600
Superficie terrazze	0,200
Superficie piscina interna	0,700
Superficie portico	0,500
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie locali tecnici	0,700
Superficie esterna esclusiva	0,100
Superficie esterna esclusiva eccedente	0,020
Superficie piscina esterna	0,400
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 25.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 35.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 30.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 45.000,000
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 40.000,000

RAPPORTI DI POSIZIONE			
Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Sup. principale (S1) [Sigma]	0,90	0,90	0,90
Rapporto di posizione della Sup. esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Sup. esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

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

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	2.333,33	2.466,67
Superficie principale (S1) €/m ²	1.321,42	1.321,42
Superficie balconi (SUB) €/m ²	396,43	396,43
Superficie cantine (SUC) €/m ²	660,71	660,71



Superficie taverna (STV) €/m ²	792,85	792,85
Superficie terrazze (SUZ) €/m ²	264,28	264,28
Superficie piscina interna (SPI) €/m ²	924,99	924,99
Superficie portico (SPO) €/m ²	660,71	660,71
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	660,71	660,71
Superficie locali tecnici (SLT) €/m ²	924,99	924,99
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	132,14	132,14
Superficie esterna esclusiva eccedente (See) €/m ²	26,43	26,43
Superficie piscina esterna (SPE) €/m ²	528,57	528,57
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	25.000,00	35.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	30.000,00	45.000,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) €	0,00	40.000,00

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

TABELLA DI VALUTAZIONE				
	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)
Prezzo totale (PRZ)		700.000,00		740.000,00
Data (DAT)	(0-30)	-70.000,00	(0-16)	-39.466,67
Superficie principale (S1)	(415,0-295,0)	158.570,40	(415,0-228,0)	247.105,50
Sup. balconi (SUB)	(7,0-12,0)	-1.982,13	(7,0-6,0)	396,43
Sup. cantine (SUC)	(268,0-48,0)	145.356,20	(268,0-96,0)	113.642,10
Sup. taverna (STV)	(0,0-60,0)	-47.571,12	(0,0-77,0)	-61.049,61
Sup. terrazze (SUZ)	(23,0-60,0)	-9.778,51	(23,0-75,0)	-13.742,77
Sup. piscina interna (SPI)	(129,0-0,0)	119.324,20	(129,0-0,0)	119.324,20
Sup. portico (SPO)	(29,0-0,0)	19.160,59	(29,0-68,0)	-25.767,69
Sup. garage autorimessa (SUG)	(52,0-38,0)	9.249,94	(52,0-65,0)	-8.589,23
Sup. locali tecnici (SLT)	(48,0-20,0)	25.899,83	(48,0-0,0)	44.399,71
Sup. esterna esclusiva (Se)	(415,0-295,0)	15.857,04	(415,0-228,0)	24.710,55
Sup. est. escl. eccedente (See)	(1.080,0-923,0)	4.149,26	(1.080,0-676,0)	10.677,07
Sup. piscina esterna (SPE)	(0,0-63,0)	-33.299,79	(0,0-0,0)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	25.000,00	(3-4)	-35.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	30.000,00	(3-4)	-45.000,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(1-1)	0,00	(1-2)	-40.000,00
Prezzo corretto		1.089.935,95		1.031.639,69



In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.089.935,95 - 1.031.639,69) * 100] / 1.031.639,69 = 5,65\% < 10\%.$$

Sintesi della stima

Il valore della stima a MCA è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(1.089.935,95 + 1.031.639,69) / 2 = \text{€ } 1.060.787,82$

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a circa **€/ m² 1.354,43**.

Valore a metro quadrato (~ €/m ²)	Superficie commerciale (m ²)	VALORE DI MERCATO VILLA MONOFAMILIARE
1.354,43	783,20	Arrotondato € 1.060.790,00

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è riassunto nella seguente tabella:

VALORE DI MERCATO	stima MCA	€ 1.060.790,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI		
	costi di regolarizzazione edilizia urbanistica	- € 7.500,00
	costi di regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
VALORE RESIDUO	al netto di adeguamenti e correzioni	€ 1.052.290,00

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- la difficoltà a visionare l'immobile;
- la ridotta attività di marketing;
- il tempo per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili.



Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato e viene pertanto determinato applicando al valore di mercato anche una detrazione percentuale prudenziale del 20% circa, per tutte le differenze fra vendita all'asta e vendita nel libero mercato.

VALORE DI MERCATO	stima MCA	€ 1.060.790,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI		
	costi di regolarizzazione edilizia urbanistica	- € 7.500,00
	costi di regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
	riduzione per le differenze della vendita all'asta	- € 212.158,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	arrotondato per difetto	€ 840.000,00

1.14. RIEPILOGO

LOTTO UNICO piena proprietà dell'esecutato.

VILLA MONOFAMILIARE.

Conegliano (TV) - via ASIAGO n.20/C

VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 840.000,00	(euro ottocentoquarantamila/00)
----------------------------------	---------------------	---------------------------------

1.15 ELENCO ALLEGATI

- 1.A Documentazione fotografica
- 1.B Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita
- 1.C Atti di provenienza
- 1.D Vista satellitare
- 1.E Estratto mappa
- 1.F Visure catastali
- 1.G Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 1.H Planimetrie catastali
- 1.I Ispezione ipotecaria
- 1.J Estratto Piano Interventi e N.T.O.
- 1.K Documenti amministrativi ed elaborati grafici pratiche edilizie
- 1.L Documentazione accertamenti

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazione Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- 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 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.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. C.P.C.

Il sottoscritto prima di inoltrare la relazione di stima alle parti ha eseguito la verifica per accertare l'intervento, nei tempi e forme prescritte, di altri creditori.

Il presente elaborato viene inviato, in data 31 maggio 2021, alle parti di seguito elencate:

- al creditore procedente [REDACTED] presso l'avvocato Antonella Lillo del Foro di Treviso a mezzo di posta elettronica all'indirizzo PEC antonellalillo@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- al custode ASTE 33 S.r.l. a mezzo di posta elettronica all'indirizzo PEC aste33@pec.it;
- all'esecutato a mezzo di posta elettronica all'indirizzo PEC amaesrl@pec.it.

Eventuali note ed osservazioni dovranno pervenire al sottoscritto entro il 21 giugno 2021.

La relazione di stima completa degli allegati viene depositata telematicamente in cancelleria del Tribunale in data 31 maggio 2021, una copia in formato cartaceo e un CD ROM contenente quanto depositato in modalità telematica sarà depositata in cancelleria del Tribunale - Esecuzioni Immobiliari - successivamente.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Fior, 31 maggio 2021

Il perito stimatore
geom. Enzo De Zan

