

Oggetto

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di immobile a destinazione laboratorio in via Santa Cristina n. 5 - Treviso (BG)

## LOTTO 1

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 74/2025

XXXXXXXX

Giudice Delegato dott. Luca Verzeni

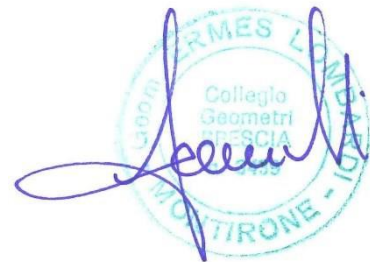
Curatore dott. Luca Gherardi

*In applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, nonché ai Principi Italiani di Valutazione promossi*



Il Tecnico  
incaricato

**Lombardi Ermes**  
Tecnico valutatore  
Via Gambara, 24  
25010 Montirone (BS)



Data

**05 novembre 2025**

**RIASSUNTO DEI VALORI PERITALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN CAPO  
ALLA PROPRIETA'**

<u>LOTTO</u>	<u>CORPO</u>	<u>DESTINAZIONE USO</u>	<u>Valore atteso</u>
<u>LOTTO</u>	<u>Unico</u>	Laboratorio interrato	<b>€ 65.000,00</b>

**Viene di fatto quantificato in € 65.000/00**  
**diconsi euro (sessantacinquemila/zero centesimi)**

Il relatore della presente valutazione, non potrà in nessun caso essere ritenuto responsabile, a qualsiasi titolo, nei confronti di qualsiasi terzo, per danni diretti o indiretti derivati o connessi all'uso, o al mancato uso, dei testi, delle informazioni o del materiale ivi contenuto.



*Il presente rapporto di valutazione è redatto in conformità alla Norma UNI 11612 del Dicembre 2015 'Stima del valore di mercato degli immobili- Determination of the market value of properties'*

*La norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse dal valore di mercato, tenendo in considerazione le principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali, a beneficio di tutti i soggetti coinvolti al fine di migliorare la qualità del servizio estimativo.*

**Riferimenti bibliografici**

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2016.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Norma UNI 11612/2015 \_ Stima del valore di mercato degli immobili.
- Standard professionali di valutazione \_ RICS 2012
- Norma UNI 11558 requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare.
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

## Sommario

<b>RIASSUNTO DEI VALORI PERITALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN CAPO ALLA PROPRIETA'</b> .....	<b>2</b>
PREMESSE .....	4
UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE .....	4
<b>DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO</b> .....	<b>5</b>
IDENTIFICAZIONE DELLA PROCEDURA .....	5
FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE .....	5
IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE O DIRITTI REALI DA VALUTARE.....	5
DATA A CUI È RIFERITO IL VALORE DI MERCATO .....	5
SEGNALAZIONE DI EVENTUALE CONFLITTO DI INTERESSE.....	5
DICHIARAZIONE DI COMPETENZA NECESSARIA AD ACCETTARE L 'INCARICO .....	5
EVENTUALI LIMITAZIONI, PRESCRIZIONI, PARTICOLARI O DEROGHE.....	6
INDAGINI MINIME.....	7
EVENTUALI CONSENSI ALLA DIVULGAZIONE .....	7
CONFERMA VALUTAZIONE ESEGUITA IN CONFORMITA' ALLA NORMA UNI 11612:2015.....	7
PROCEDURA .....	7
FASI DEL PROCESSO VALUTATIVO .....	8
<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>10</b>
IDENTIFICAZIONE DEL COMMITTENTE .....	10
DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE IMMOBILIARE .....	10
DATA DEL SOPRALLUOGO.....	10
SCOPO DELLA VALUTAZIONE COMPRENDENTE LA PRECISAZIONE DELLA BASE DEL VALORE .....	10
UBICAZIONE, ACCESSIBILITA', DESCRIZIONE, CONSISTENZA, STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE .....	11
UBICAZIONE.....	11
ACCESSIBILITA' .....	12
CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO .....	12
ELABORATO GRAFICO .....	13
REPORT FOTOGRAFICO STATO DI FATTO ESTERNO.....	17
REPORT FOTOGRAFICO STATO DI FATTO INTERNO.....	18
CARATTERISTICHE QUALITATIVE.....	20
CARATTERISTICHE EDONICHE CHE DETERMINANO VARIAZIONE DEI PREZZI.....	21
CONFINI.....	22
DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE.....	15
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	23
CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA .....	25
DOTAZIONE IMPIANTISTICA .....	26
TITOLARITA' DELLA PROPRIETA'.....	27
SUSSISTENZA DI SERVITU ATTIVE E PASSIVE IVI COMPRESO EVENTUALI SERVITU' LEGITTIME, IN QUANTO RISULTATI DA GIUSTO TITOLO, OPPURE APPARENTI.....	27
DETERMINAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	28
EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI (LE ASSUNZIONI SPECIALI) CHE HANNO .....	30
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' .....	36
DATA DEL RAPPORTO DI STIMA      FIRMA DEL VALUTATORE.....	36
<b>ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO</b> .....	<b>31</b>
OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	33
ANALISI ESTIMATIVA - RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	33
<b>CONCLUSIONI PERIZIA DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>35</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>37</b>

## PREMESSE

La presente relazione è finalizzata esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso artigianale/industriale alla data della presente perizia (**ottobre 2025**).

La stima oggetto della presente elaborazione riveste carattere puntuale, in quanto elaborata sull'immobile di proprietà della committenza.

I rapporti di valutazione costituiscono uno strumento di raffronto e possono essere utilizzati per conoscere:

1. Il valore dei beni posseduti e quindi gli oneri impositivi a cui è tenuto a fare fronte;
2. La base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori e porre in essere le necessarie ed eventuali azioni di controllo.

L'incidenza del valore medio unitario, estratto dal valore di mercato, viene riferito al metro quadrato di superficie.

Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla acquisizione di atti di compravendite di immobili con caratteristiche simili.

Il risultato di stima è da intendersi riferito e limitato al periodo di marzo 2024, in quanto valore previsionale medio ordinario che può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalle capacità contrattuali dei contraenti.

## UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato<sup>1</sup> in applicazione agli standard internazionali di valutazione (EVS 2016), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed in particolare alla norma UNI 11612/2015.

**In termini generici il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite immobiliari.**

---

<sup>1</sup>Definizione del più probabile valore di mercato ai sensi della Norma UNI 11612/2015\_ 3.21 : "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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". La definizione trova sostanziale riscontro anche negli IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1; negli EVS 2016 - EVS 1, nota 3.1; nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013 ed infine nel Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2.

## DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO

Ai sensi dell'art. 5 della norma UNI 11612:2015

### IDENTIFICAZIONE DELLA PROCEDURA

#### **LOTTO 1**

#### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 74/2025**

XXXXXXXXXX

Giudice Delegato dott. Luca Verzeni

Curatore dott. Luca Gherardi

#### **FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE**

Trattasi di consulenza tecnica finalizzata alla determinazione valore dell'asset immobiliare rientrante nella disponibilità della società XXXXXXXXXXXXXXX

#### **IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE O DIRITTI REALI DA VALUTARE**

Stima del più probabile valore di mercato riferito alla porzione immobiliare ad uso laboratorio situata al piano interrato del complesso immobiliare ubicato in Treviso (BG), via Santa Cristina civico n. 5, individuato al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Treviso (Codice L404) di cui al foglio 06, particella 17, subalterno n. 711.

#### **DATA A CUI È RIFERITO IL VALORE DI MERCATO**

La data a cui è riferito il valore di mercato è il 30/10/2025.

#### **SEGNALAZIONE DI EVENTUALE CONFLITTO DI INTERESSE<sup>2</sup>**

Lo scrivente valutatore dichiara l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse. Non sussistono pertanto condizioni di incompatibilità a svolgere prestazioni di consulenza nei confronti della Committenza.

#### **DICHIARAZIONE DI COMPETENZA NECESSARIA AD ACCETTARE L'INCARICO<sup>3</sup>**

Lo scrivente valutatore dichiara di possedere le competenze tecnico professionali per svolgere l'incarico, essendo in possesso delle necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare la stima e valutazione immobiliare come definito dalla norma UNI 11588:2014.

Lo scrivente accetta l'incarico con le assunzioni e limitazioni di seguito esplicitate.

<sup>2</sup> Sia nei confronti del committente che di eventuali soggetti terzi interessati, il valutatore dovrà dichiarare per iscritto e senza indebito ritardo eventuali interessi personali

<sup>3</sup> Precisando se il valutatore necessita di qualsiasi tipo di supporto da altri in relazione a specifici aspetti dell'incarico

## EVENTUALI LIMITAZIONI, PRESCRIZIONI, PARTICOLARI O DEROGHE

Nell'incarico è stata definita che la valutazione immobiliare è finalizzata alla stima del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare ad uso laboratorio di cui alle premesse, il tutto in applicazione alle *best practice* estimative, con particolare riferimento agli standard internazionali (IVS 2007 - EVS 2020) ed alle prassi valutative nazionali quali il CVI edito da Tecnoborsa, i PIV sugli Immobili promossi da OIV ed infine alla Norma UNI 11612:2015.

Secondo gli accordi intercorsi con la committenza il valutatore non dovrà effettuare quanto di seguito esplicitato:

- l'eventuale stima dei macchinari
- impianti produttivi presenti in loco
- i rilievi metrici per la definizione delle effettive consistenze superficiali
- gli accertamenti in ordine a servitù attive o passive ed altri diritti reali di godimento
- qualsiasi attività di audit documentale e di due diligence poiché la proprietà detiene recenti titoli edilizi in ordine alla ultima pratica di sanatoria.

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo valutativo è strettamente legata alla completezza e veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il perito incaricato non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si palesa che la valutazione immobiliare è subordinata all'attuazione delle seguenti condizioni generali:

- piena proprietà, disponibilità dell'immobile e libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù apparenti e non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;
- assenza di materiali tossico, nocivi ed inquinanti;
- assenza di eventuali limitazioni alle destinazioni d'uso derivanti dagli strumenti urbanistici e dalla normativa vigente;
- assenza di eventuali gravi vincoli idrogeologici;
- assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.);
- quant'altro non espressamente esplicitato e palesato nel rapporto di valutazione.

Si precisa che il tecnico incaricato non ha effettuato, in quanto attività non richieste esplicitamente nel conferimento d'incarico, quanto segue:

- l'identificazione dei profili, delle sagome e le distanze dai fabbricati confinanti e dai confini;
- il corretto inserimento in mappa dei fabbricati;
- l'eventuale verifica/presenza di sostanze inquinanti;
- verifiche strutturali;
- tutto quanto non indicato espressamente in perizia.

Nessuna responsabilità potrà essere avanzata nei confronti del perito per le limitazioni all'incarico sopraesposte.

## INDAGINI MINIME

Ai sensi dell'art. 4.1 della Norma UNI 11612/2015 e data la natura dell'incarico verranno presi a confronto sul mercato immobiliare, l'utilizzo degli *asking price* e/o *asking rent*.

Si puntualizza che la stima è rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e dev'essere intesa come un valore previsionale, medio ed ordinario.

Rispetto a quanto riportato nell'appendice A, p.to A.4 della Norma UNI 11612:2015, il professionista è stato esonerato nel:

- verificare la titolarità del bene oggetto di valutazione (anche attraverso specifici accessi presso le competenti Pubbliche Amministrazioni);
- verificare la conformità edilizio/urbanistico/catastale del bene (anche attraverso specifici accessi presso le competenti Pubbliche Amministrazioni);
- effettuare l'audit documentale concernente gli impianti, la condizione statica, energetica, acustica e la condizione ambientale del bene.

Tuttavia per un approfondita verifica lo scrivente ha effettuato accesso agli atti del Comune di Treviso in data 28/10/2025, per una verifica della conformità urbanistica e successivo rilievo in loco per la determinazione della consistenza reale superficiale.

Per eventuali limitazioni ed esclusioni all'incarico vedasi precedente paragrafo.

## EVENTUALI CONSENSI ALLA DIVULGAZIONE

Le parti non hanno definito alcuna restrizione alla pubblicazione e trasmissione del presente elaborato. Si precisa che è comunque vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi, mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dello scrivente professionista.

## CONFERMA VALUTAZIONE ESEGUITA IN CONFORMITA' ALLA NORMA UNI 11612:2015

Lo scrivente valutatore dichiara di effettuare la presente valutazione immobiliare in conformità alla Norma UNI 11612:2015.

### PROCEDURA

*“art 5.2 norma UNI 11612:2015 - 11 processo valutativo è costituito da una serie di attività, comprendenti l'analisi documentale, attività di verifica, indagini di mercato, elaborazione dei dati e redazione del rapporto di valutazione.*

*Ove previsto dall'incarico, vanno espletate anche le fasi di accesso e rilievo dell'immobile e di raccolta di informazioni presso i pubblici uffici. A seguito dell'assunzione del formale incarico di stima, la procedura inerente all'attività di valutazione immobiliare comporterà l'esecuzione dei compiti di seguito elencati:*

### A) VERIFICA DOCUMENTALE PRELIMINARE.

In fase di assegnazione di incarico sono stati forniti al valutatore la seguente documentazione tecnica:

- incarico professionale
- atto di provenienza
- Visura camerale xxxxxxx

**B) ACCESSO E RILIEVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE, SALVO ESONERO PREVISTO DALL'INCARICO**

Il valutatore ha effettuato l'accesso presso l'immobile oggetto di valutazione alla presenza del Curatore Dott. Luca Gherardi e del titolare della XXXXXXXXXX il giorno 26/09/2025

**C) RACCOLTA EVENTUALE DI INFORMAZIONI PRESSO I PUBBLICI UFFICI**

Il valutare è stato esonerato dall'effettuare qualsiasi attività di *audit documentale* presso i Pubblici Uffici ad eccezione dell'accesso agli atti presso il comune di Treviso. (vedasi limitazioni all'incarico).

**D) INDAGINI DI MERCATO e CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO**

Il criterio di valutazione adottato è il sistema del confronto di mercato che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

**E) ELABORAZIONE DEI DATI FINALIZZATA AL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato il professionista incaricato ha utilizzato metodiche di stima riconducibili al market oriented.

Per ulteriori dettagli vedasi allegato "Analisi estimativa".

**F) REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Vedasi capitolo successiva pagina 10.

**FASI DEL PROCESSO VALUTATIVO**

*"Art. 5.3 norma UNI 11612:2015 - Il processo di valutazione immobiliare deve essere sviluppato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti."*

**FASE 1: ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO E VERIFICA.**

Verificare che la fase di analisi documentale e di attività di verifica comprenda una serie di compiti:

**a) VERIFICA DOCUMENTALE PRELIMINARE<sup>4</sup>**

La documentazione su cui si basa la valutazione immobiliare è esclusivamente quella relativa all'ultima pratica urbanistica-edilizia della sanatoria del 1997; la stessa è stata recuperata direttamente dallo scrivente mediante accesso agli atti del Comune di Treviso in data 28/10/2025 durante lo svolgimento delle operazioni peritali.

Le consistenze superficiali (SEL)<sup>5</sup> del fabbricato oggetto di stima è stata infatti desunta attraverso il rilievo manuale in loco avvenuto alla presenza della proprietà.

**b) ACCESSO E MISURAZIONE** diretta dell'immobile oggetto di valutazione (salvo esonero previsto dall'incarico):

L'accesso è avvenuto in data 26/09/2025 per la verifica delle consistenze superficiali.

**c) RACCOLTA DI INFORMAZIONI E DOCUMENTI** (salvo esonero dall'incarico) al fine di verificare quanto di seguito riportato.

<sup>4</sup> Consiste in un'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al valutatore al fine di consentire l'individuazione dell'immobile oggetto di valutazione e per avere un quadro complessivo delle attività che devono essere svolte,

<sup>5</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2)

- i) Verifica della conformità dei dati catastali ovvero identificazione, intestazione ecc.
- ii) Verificare la conformità della planimetria catastale
- iii) Accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti, nonché la conformità edilizio-urbanistica: trattasi di attività non richiesta nel conferimento d'incarico.
- iv) Accertare la destinazione urbanistica, ove rilevante: trattasi di attività non richiesta nel conferimento d'incarico.
- v) Verificare la titolarità e l'esistenza di formalità pregiudizievoli

## **FASE 2: INDAGINE DI MERCATO E ELABORAZIONE DEI DATI.**

### **a) INDAGINE DI MERCATO**

Ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili con l'immobile in esame ubicati nelle vicinanze rispetto al *subject*.

Si precisa che, per quanto possibile, le schede di rilevazione dei dati immobiliari sono conformi al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa -V edizione, capitolo "Rilevazione dei dati immobiliari".

## **FASE 3: REDAZIONE DEL RAPPORTO VALUTATIVO (vedasi capitolo successivo).**



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'Art. 5.6 della norma UNI 11612:2015.

La presente fase attiene la redazione di un rapporto di valutazione che deve fornire informazioni sufficienti per permettere a terzi di comprendere integralmente le analisi, le quantità dei dati, i procedimenti e le metodologie applicate per la determinazione del valore di mercato. Il rapporto di valutazione si può basare su attività di audit documentale o di due diligence effettuata direttamente dal valutatore oppure da terzi. Il rapporto di valutazione deve contenere le seguenti informazioni minime (salvo esonero dell'incarico).

## IDENTIFICAZIONE DEL COMMITTENTE

XXXXXXXXXX

Con sede in XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

P.Iva XXXXXXXXXXXX

## DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

**Geometra Ermes Lombardi**

Via Gambarà, 24 – 25010 Montirone (BS)

Tel.345-4556269

Indirizzo mail: [studiotecnicolombardi@gmail.com](mailto:studiotecnicolombardi@gmail.com)

Indirizzo PEC: [ermes.lombardi@geopec.it](mailto:ermes.lombardi@geopec.it).

Qualifiche in ambito estimativo.

Valutatore immobiliare qualificato REV n. 28/2022

## DATA DEL SOPRALLUOGO

Sopralluogo effettuato in data 26/09/2025

## SCOPO DELLA VALUTAZIONE COMPRENDENTE LA PRECISAZIONE DELLA BASE DEL VALORE

Base del valore:

- Valore di mercato<sup>6</sup>
- Valore diverso dal valore di mercato
  - Valore equo (fair value)<sup>7</sup>
  - Valore speciale<sup>8</sup>
  - Valore di investimento<sup>9</sup>
  - Valore cauzionale (MLV)<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Il più probabile valore di mercato: "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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

<sup>7</sup> Secondo gli International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS), il valore equo (fair value) è il prezzo al quale un bene può essere compravenduto, o al quale è possibile estinguere una passività, tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti.

<sup>8</sup> Si definisce valore speciale un giudizio sul valore che prende in considerazione quelle caratteristiche del bene che hanno un valore particolare per un acquirente "speciale"

<sup>9</sup> Il valore di investimento esprime il valore che assume un immobile per un particolare investitore, o per un gruppo di investitori, ai fini dell'investimento. Si tratta di un concetto soggettivo che mette in relazione uno specifico immobile con uno specifico investitore con identificabili obiettivi di investimento.

<sup>10</sup> Il valore cauzionale (Mortgage Lending Value) si riferisce al valore di un immobile determinato dal valutatore, mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile stesso, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili ed appropriati usi alternativi dell'immobile. Nella stima del valore cauzionale si tralasciano gli elementi e le componenti speculative.

- Valore assicurabile<sup>11</sup>
- Valore ai fini fiscali
- Valore di esproprio e/o risarcimento<sup>12</sup>
- Valore di vendita forzata<sup>13</sup>

## UBICAZIONE, ACCESSIBILITA', DESCRIZIONE, CONSISTENZA, STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE<sup>14</sup>

### UBICAZIONE<sup>15</sup>

Immobile è ubicato nella zona centrale del Comune di Treviso, in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.



<sup>11</sup> Il valore assicurabile è il valore di un bene come definito in un contratto assicurativo o in una polizza assicurativa. Il valore assicurabile è talvolta definito con stima del costo di riproduzione di un nuovo bene identico a quello esistente, come definito nella polizza assicurativa, meno il costo di riproduzione di eventuali elementi o parti del bene, considerati identici e nuovi, specificatamente esclusi dalla polizza.

<sup>12</sup> La compensazione dovuta al proprietario (e gli eventuali occupanti) per la perdita di un bene immobile a seguito di acquisizione da parte di un ente nazionale o locale di un bene immobile in modo coatto al fine di interesse pubblico è spesso basata sul valore di mercato, ma questo principio può essere modificato sulla base delle leggi e normative nazionali o di precedenti legali.

<sup>13</sup> Il valore di vendita forzata è l'importo che ragionevolmente si può ricavare dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

<sup>14</sup> Il rapporto deve contenere l'ubicazione (comune, con eventuale località o frazione, indirizzo completo di numero civico) e una descrizione esaustiva dell'immobile oggetto di valutazione, mediante la specificazione della localizzazione e delle modalità d'accesso ad iniziare dalla viabilità pubblica. Il rapporto deve contenere una descrizione delle principali caratteristiche dell'immobile (ad esempio, per i fabbricati, tipologia edilizia, dimensioni, numero dei piani, accessi, finiture, dotazioni impiantistiche, parcheggi, vetustà, ecc.). In ogni caso, la descrizione deve fornire tutti gli elementi necessari per consentire a terzi di formarsi un giudizio adeguato sulle caratteristiche riportate in quanto rilevanti rispetto al valore di mercato e alla qualità dell'immobile.

<sup>15</sup> Ubicazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. [Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.].

## **ACCESSIBILITA'<sup>16</sup>**

**L'immobile oggetto di valutazione ha accesso diretto su via Santa Cristina, in utilizzo pedonale e carraio in comune con altre unità la cui area cortilizia (scivolo di accesso al piano interrato) sfoga direttamente sulla via pubblica via Santa Cristina individuata con il civico n. 5.**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso laboratorio al piano interrato il cui ingresso carraio è rappresentato nell'immagine sotto riportata.



## **CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO<sup>17</sup>**

Trattasi di porzione di fabbricato al piano interrato costituito da unica unità immobiliare, inserito all'interno di un complesso residenziale sviluppato su tre livelli, edificato originariamente nel 1954 e successivamente oggetto di diversi interventi di manutenzione straordinaria/sanatoria ed ammodernamenti.

L'edificio è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo per le murature interrate e mattoni forati per le strutture fuori terra.

Le finiture interne del laboratorio al piano interrato si compongono di:

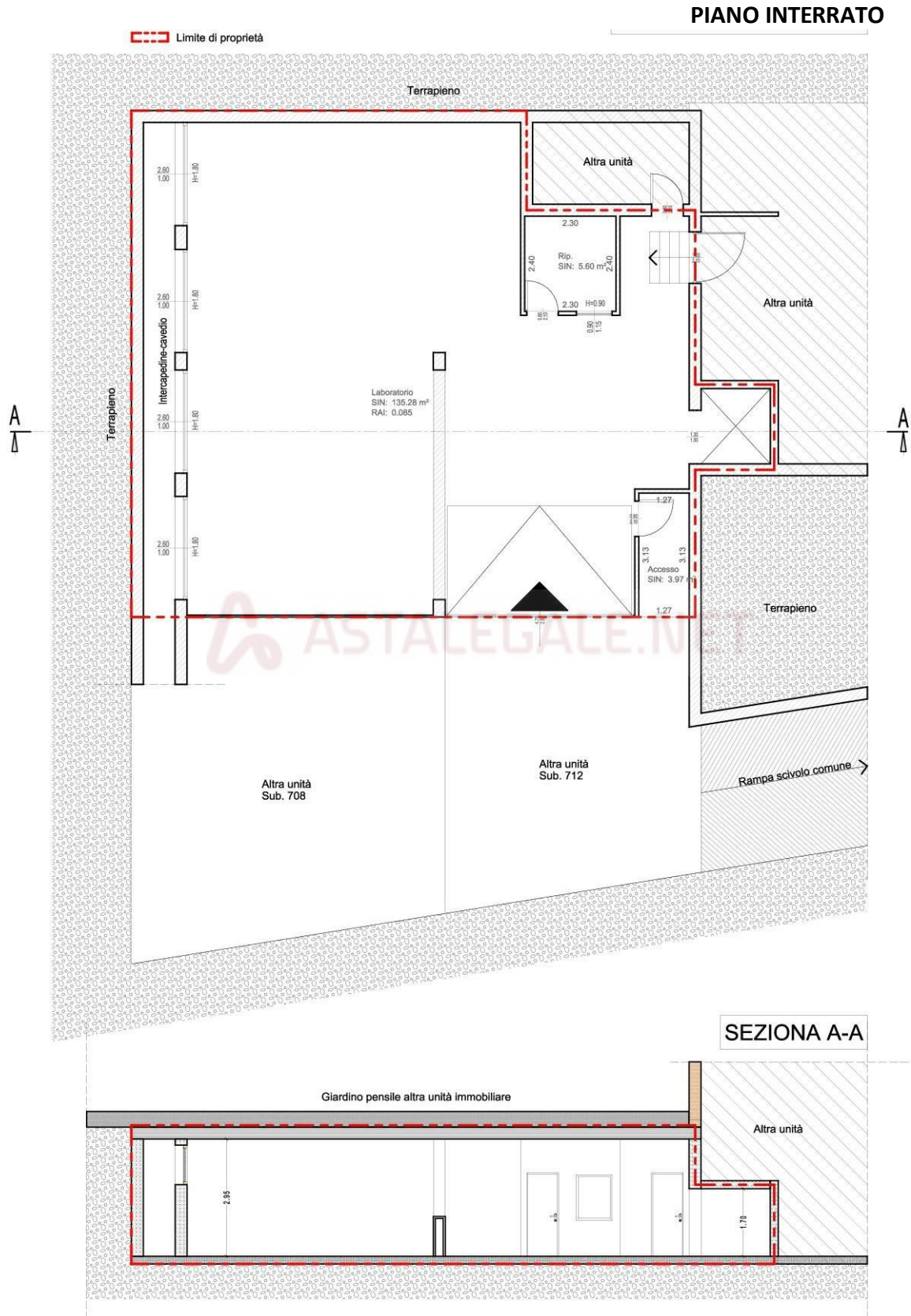
- Murature in calcestruzzo perimetrali intonacata internamente
- pannelli frontali di tamponamento in lamiera metallica
- serramenti in alluminio con vetro semplice;
- portoni industriali "di tipo sezionale" sempre in metallo;
- pavimento per zona produttiva in calcestruzzo, con finitura superficiale con spolvero al quarzo;
- impianto elettrico a canalina esterna;
- privo di impianto di riscaldamento e di servizi igienici

<sup>16</sup> Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla via pubblica.

<sup>17</sup> Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

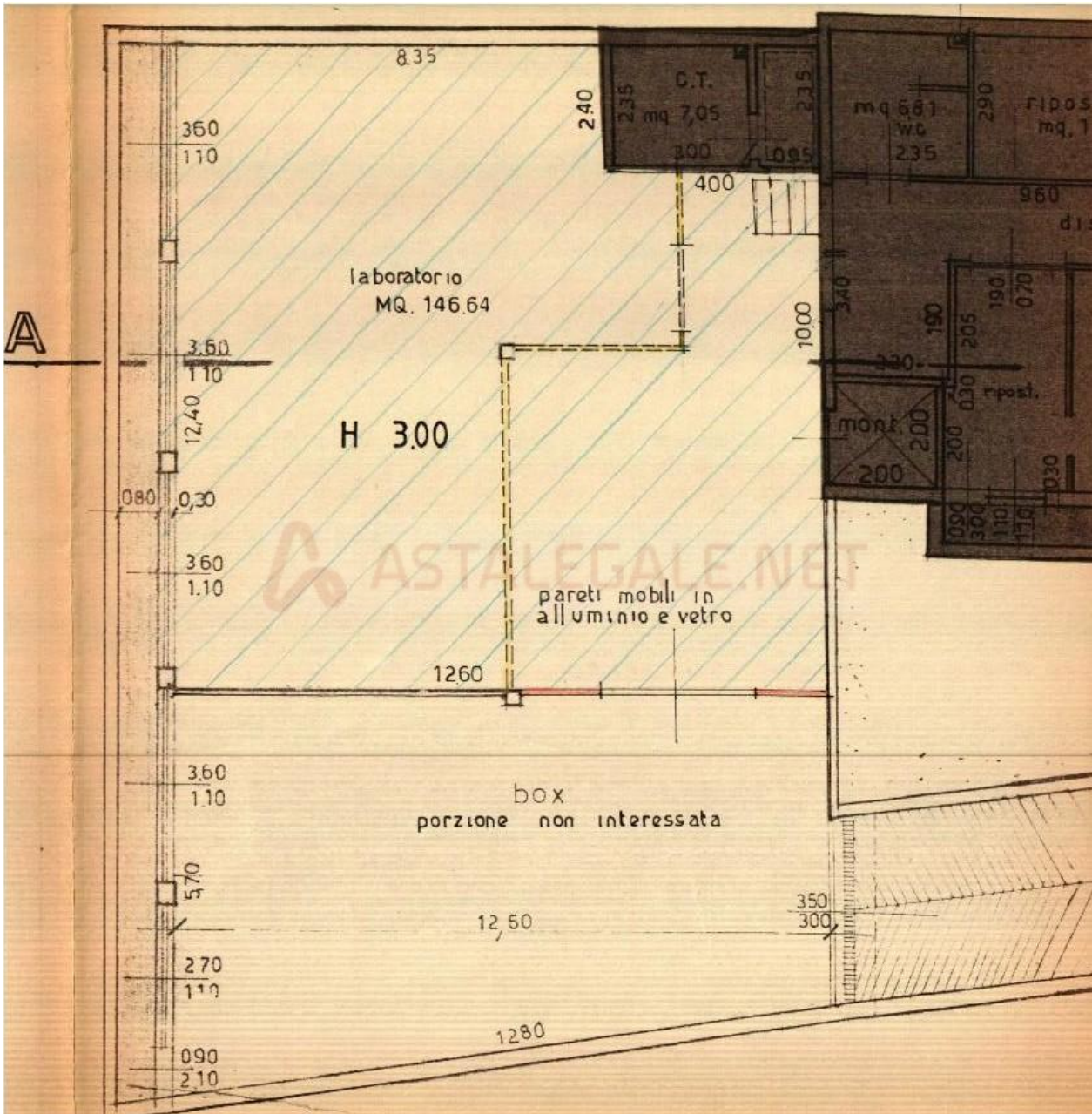
## ELABORATO GRAFICO

Per una migliore definizione dei contenuti sopraesposti si riporta un elaborato grafico derivante dal rilievo effettuato in loco il 26/09/2025.



## PIANO INTERRATO

Tavola grafica ultimo titolo autorizzativo allegata alla pratica di sanatoria del 1997 rilasciata dal Comune di Treviso con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 97/054 del 14/05/1997



## DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE<sup>18</sup>

### CONSISTENZE

Rilievo delle consistenze

- Interno ed esterno
- Diretto in loco
- desunto graficamente (indicare fonte) \_ Tavole prodotte dalla committenza
- Altro

Criterio di misurazione<sup>19</sup>

- SEL<sup>20</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIN<sup>21</sup> - Superficie Interna Netta
- SIL<sup>22</sup> - Superficie Interna Lorda

A seguire si riepilogano le superfici del subject.

Il criterio di riferimento per l'analisi delle consistenze superficiali del campione dei dati osservati (comparabili) è riconducibile alla SEL.

### SUBALTERNO 711

Laboratorio Piano Interrato

m<sup>2</sup> 156,52

Note: specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

- No\_Vista la tipologia di costruzione si ritiene che non ci siano possibilità di ampliamento
- Si\_ in questo caso allegare il calcolo del piano volumetrico e procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio
- Altro\_nel conferimento d'incarico non è stata richiesta alcuna analisi planivolumetrica

### PARTI COMUNI E/O CONDOMINIALI CON RELATIVE SUPERFICI ED EVENTUALI MILLESIMI<sup>23</sup>

- Altro\_Nel conferimento d'incarico non è stata richiesta l'individuazione dei millesimi di proprietà riconducibili al condominio

<sup>18</sup> Il rapporto deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale, e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

<sup>19</sup> Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

<sup>20</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include: lo spessore dei muri perimetrali liberi e 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, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); i condotti verticali dell'aria o altro tipo; la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio.

La superficie esterna lorda non include: le rampe di accesso esterne non coperte; 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.

Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende la superficie di ogni locale al netto di murature.

<sup>21</sup> Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interno netto si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dallo sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesimo, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>22</sup> Superficie Interno Lordo (SIL) per Superficie Interno Lordo si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevato od un'altezza convenzionale di m 1.50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3)

<sup>23</sup> Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto incaricato Geometra Lombardi Ermes, iscritto all'albo dei Geometri di Brescia al nr. 3439, in funzione alla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Treviso in data 28/10/2025 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in particolare :

**relativamente al progetto architettonico** del laboratorio si rilevano difformità in ordine alla distribuzione degli spazi interni come riportato negli elaborati presenti agli atti (vedasi elaborato di sintesi pagina precedente)

Di fatto all'interno dell'unità immobiliare sono state apportate aggiunte/modifiche con la realizzazione di un ripostiglio e di un vano di accesso al compendio con modifica dell'apertura di accesso.

La verifica urbanistica del bene staggito si limita ad un controllo sommario ed indicativo dei soli aspetti plano volumetrici e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e quanto previsto negli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi.

Per le motivazioni sopraesposte e preso atto che i PDC rilasciati risultano scaduti, ai sensi dell'art. 37 comma 4 del Testo Unico per l'edilizia \_ DPR 380/01\* , la regolarizzazione dell'accessorio sarà condizionata alla richiesta di un titolo autorizzativo in sanatoria con il contestuale versamento di un'oblazione.

**L'ammontare dei costi per la presentazione della pratica edilizia e degli oneri concessori sarà oggetto di valutazione a parte che esonera dalla presente perizia.**

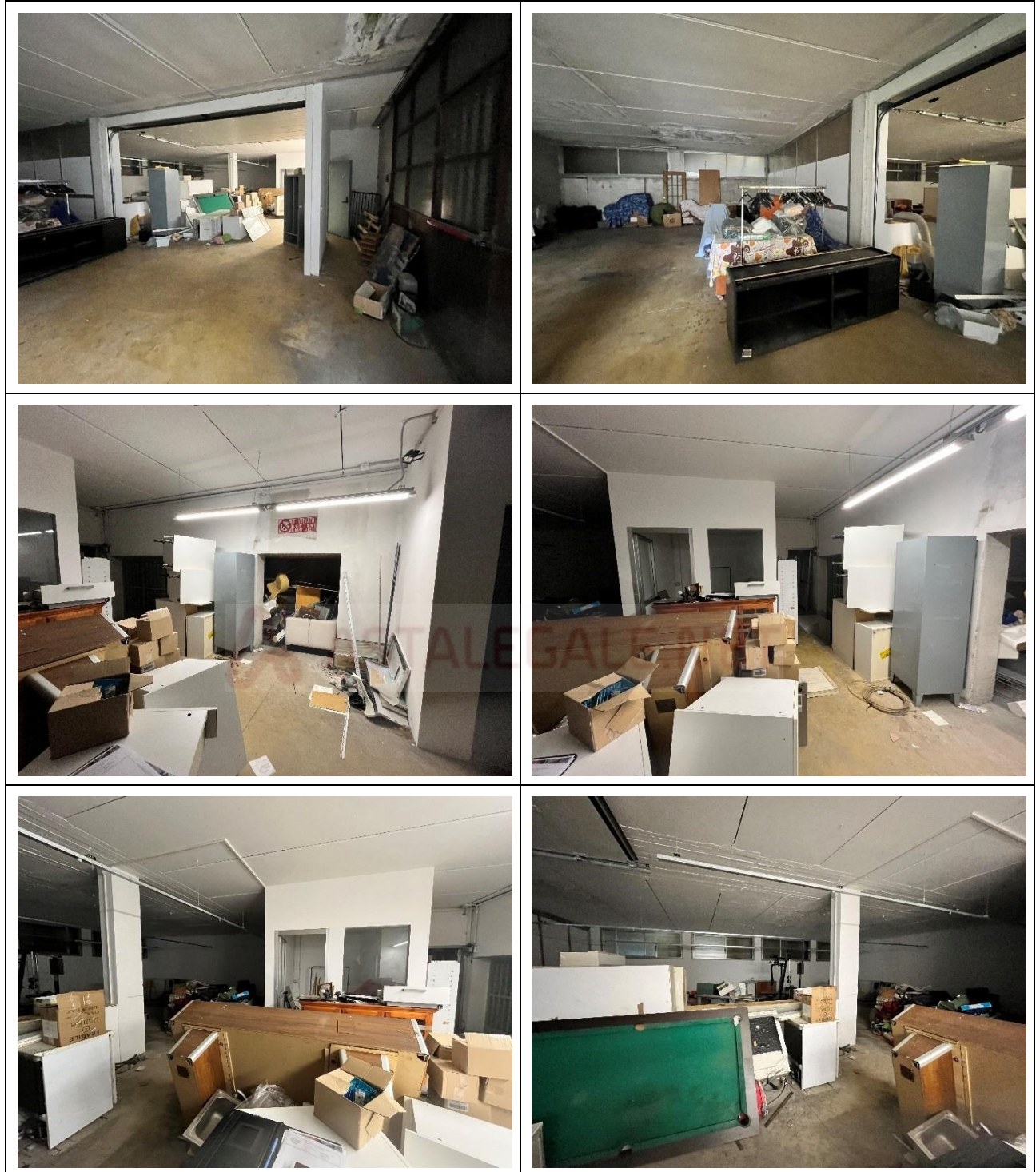
**Verosimilmente lo scrivente ritiene che tali attività possano stimarsi in € 3.500,00 comprensivi di pratica in sanatoria, oblazione e variazione catastale.**

*\*Art. 37 DPR 380/01 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità: Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

REPORT FOTOGRAFICO STATO DI FATTO ESTERNO



REPORT FOTOGRAFICO STATO DI FATTO INTERNO





## CARATTERISTICHE QUALITATIVE

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| ■ <b>Manutenzione fabbricato</b> <sup>24</sup>         | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>25</sup> | <input type="checkbox"/> Medio <sup>26</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>27</sup> |
| ■ <b>Manutenzione unità immobiliare</b> <sup>28</sup>  | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>29</sup> | <input type="checkbox"/> Medio <sup>30</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>31</sup> |
| ■ <b>Esposizione prevalente immobile</b> <sup>32</sup> | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>33</sup> | <input type="checkbox"/> Medio <sup>34</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>35</sup> |
| ■ <b>Luminosità dell'immobile</b> <sup>36</sup>        | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>37</sup> | <input type="checkbox"/> Medio <sup>38</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>39</sup> |
| ■ <b>Panoramicità dell'immobile</b> <sup>40</sup>      | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>41</sup> | <input type="checkbox"/> Medio <sup>42</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>43</sup> |

<sup>24</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che miro a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti- condominiali- elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>25</sup> *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

<sup>26</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripreso intonaci e tinteggature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

<sup>27</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>28</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) o conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che miro a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>29</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>30</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione.*

<sup>31</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione l'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>32</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>33</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

<sup>34</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai viti principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

<sup>35</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>36</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>37</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>38</sup> *Medio: lo maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>39</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>40</sup> *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico -architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>41</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>42</sup> *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

<sup>43</sup> *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

■ **Funzionalità dell'immobile**<sup>44</sup>       Minimo<sup>45</sup>       Medio<sup>46</sup>       Massimo<sup>47</sup>

■ **Finiture dell'immobile**<sup>48</sup>       Minimo<sup>49</sup>       Medio<sup>50</sup>       Massimo<sup>51</sup>

■ **Inquinamento (giudizio visivo)**<sup>52</sup>

Acustico       Presente       Assente  
elettromagnetico       Presente       Assente

■ **Classe energetica attraverso l'APE \_ Attestato di Prestazione Energetica**<sup>53</sup>

A4     A3     A2     A1     B     C     D     E     F     G  
Fabbisogno energetico ..... kWh/m<sup>2</sup> anno  
Validità ..... fino al .....  
Codice identificativo .....

Immobile non riscaldato  
 Attestato energetico non disponibile (catasto energetico Cened)  
 Non riscontrabile

■ **Classificazione sismica**

A+     A     B     C     D     E     F     G  
 Non disponibile

**CARATTERISTICHE EDONICHE CHE DETERMINANO VARIAZIONE DEI PREZZI**

All'atto del sopralluogo non si rilevano particolari caratteristiche edoniche riconducibili all'edificio in esame che possano determinare variazioni di prezzi.

<sup>44</sup> Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>45</sup> Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

<sup>46</sup> Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

<sup>47</sup> Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

<sup>48</sup> Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>49</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>50</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>51</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

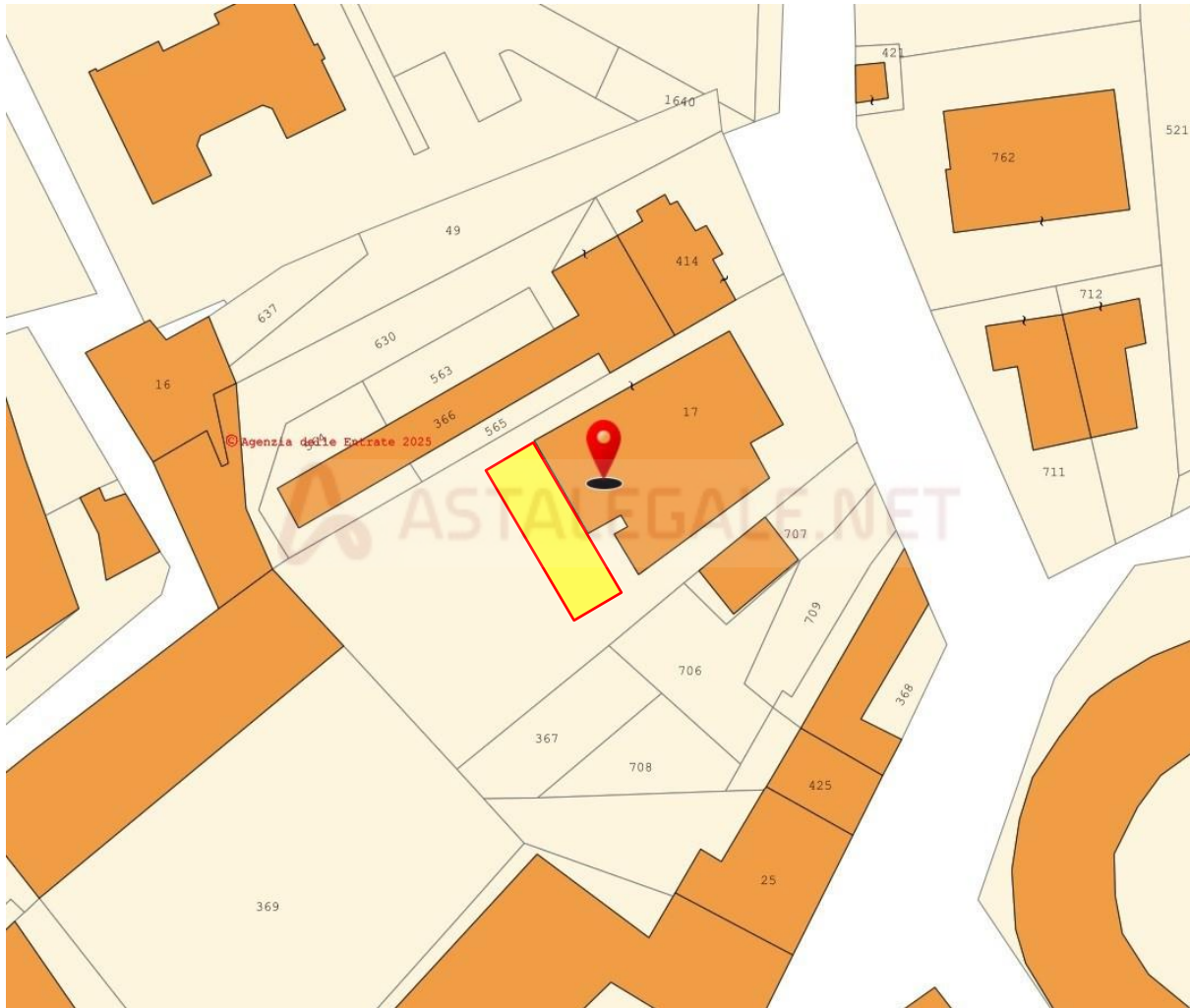
<sup>52</sup> Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è Inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

<sup>53</sup> Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

## CONFINI<sup>54</sup>

- Nord - foglio 6, particelle 414/565
- Sud - foglio 6, particelle 367/706/707
- Est - Strada comunale via Santa Cristina
- Ovest- foglio 6, particelle 369

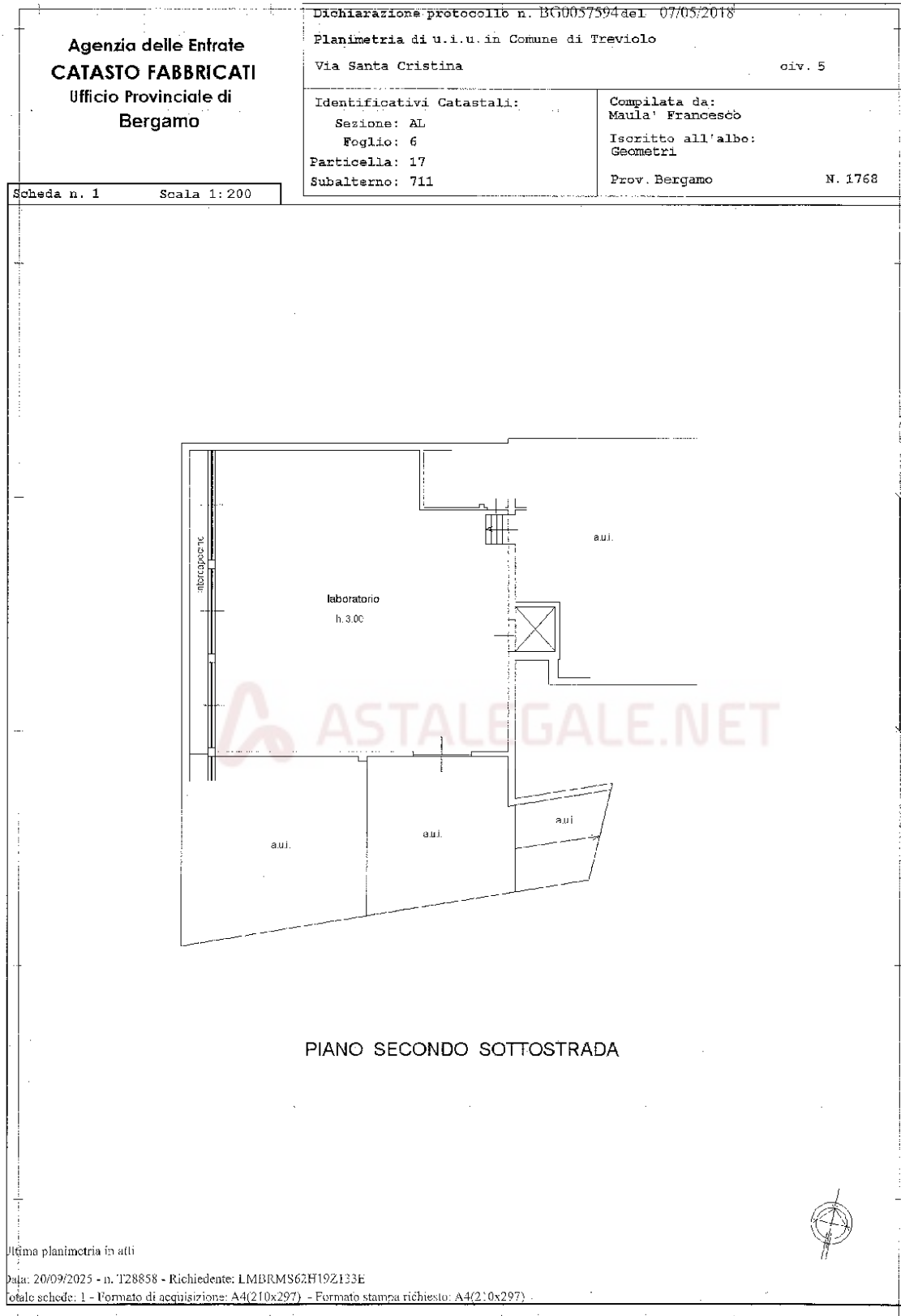
Le risultanze dei confini sono state desunte dalla consultazione del Geoportale della Provincia di Bergamo



Foglio 6, particella 17, sub. 711- Identificazione porzione immobiliare oggetto di valutazione

<sup>54</sup> Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali rispetto allo stato attuale.

Data: 20/09/2025 - n. T28858 - Richiedente: LMDRMS62II19Z133E



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### DATI CATASTALI<sup>55</sup>

Il compendio immobiliare in esame è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso al foglio 06, particella 17, in particolare:

- al subalterno 711, categoria C/3 e rendita Euro 596,51, così censito in forza della variazione di classamento da parte dell'Agenda delle Entrate del 05/05/2018 pratica n. BG0057594 n. 15375.1/2018;

### A) Verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile.

- Situazione catastale conforme.
- Situazione catastale non conforme.
- Motivazione
  - Non sanabile
  - Sanabile
  - Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.
- Situazione catastale non definibile.
- Motivazione - su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche.

### B) Verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e l'ultimo stato urbanistico-edilizio autorizzato.

- Situazione catastale conforme.
- Situazione catastale non conforme.
- Motivazione
  - Non sanabile
  - Sanabile
  - Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.
- Situazione catastale non definibile.
- Motivazione - su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche.

### C) Data verifica catastale – 20/09/2025 come da planimetria riportata nella pagina precedente

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto incaricato Geometra Lombardi Ermes, iscritto all'albo dei Geometri di Brescia al nr. 3439, in funzione alla documentazione riscontrata presso l'Agenda del Territorio Ufficio provinciale di Bergamo, con la presente

### DICHIARA

- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

<sup>55</sup> Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

## CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile oggetto di stima.

### Anno di costruzione o ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967<sup>56</sup>
- Fabbricato successivo rispetto al 01/09/1967
- Provvedimenti autorizzativi rinvenuti durante l'accesso agli atti

Elenco:

- Licenza Edilizia del 26/02/1954
- Concessione Edilizia n. 76/1987 del 29/07/1987 – ristrutturazione
- Concessione Edilizia n. 56/1989 del 10/04/1989 -ristrutturazione
- Concessione Edilizia n. 28/1990 del 02/03/1990 in variante alla CE n. 56
- Concessione Edilizia n. 90/1990 del 10/12/1990 in variante alla CE n. 56
- DIA pra2006/1224212300 del 15/12/2006 manutenzione solaio di copertura uso giardino

Condoni edilizi

Elenco:

Sanatorie

Elenco:

- Concessione Edilizia n. 92/1992 del 24/07/1992 sanatoria per cambio destinazione d'uso P.Int.
- Concessione Edilizia n. 97/1997 del 14/05/1997 sanatoria per cambio destinazione d'uso P.Int.

Certificati agibilità

Presente parziale

- Agibilità n. 95 del 03/02/1995

Assente;

### Verifica rispondenza urbanistico - edilizia<sup>57</sup>

Immobile conforme ai titoli abilitativi,

Immobile non conforme ai titoli abilitativi<sup>58</sup>:

- In totale difformità o interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di provvedimento autorizzativo
- In parziale difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi
- Motivazione: **presenza di due corpi accessorio interno della dimensione di circa 9,60 mq**
- Non sanabile
- Sanabile

<sup>56</sup> Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, il valutatore preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, il professionista potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato; elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso il valutatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 01.09.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

<sup>57</sup> 52Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

<sup>58</sup> immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui il valutatore rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

- Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.
- Situazione edilizia e/o urbanistica non definibile.
- Motivazione - su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche.

**Gravi vincoli edilizi ed urbanistici**

- No
- Si\_Se si, specificare quale
  - Storico - artistico
  - Architettonici
  - Paesaggistici
  - Archeologici
  - Urbanistici
  - Amministrativi
  - Incidenti sulla attitudine edificatoria
  - Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005
  - Altro non definibile
- Motivazione - su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici finalizzati ad estrarre documentazione edilizia-urbanistica.

**Convenzioni urbanistiche in corso di validità**

- No
- Si\_Se si, specificare
- Altro - non definibile
  - Motivazione su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici finalizzati ad estrarre documentazione edilizia - urbanistica.

**Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001)<sup>59</sup>**

- No
- Si\_Se si, specificare
- Altro - non definibile
  - Motivazione su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici finalizzati ad estrarre documentazione edilizia - urbanistica.

**Data verifica urbanistico/edilizia - due diligente urbanistico/edilizia non richiesta.**

**DOTAZIONE IMPIANTISTICA**

ed eventuali conformità e certificazioni

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità	Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>
Solare termico ACS	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità	Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>
Idrico sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità	Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>
Climatizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità	Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>
Elettrico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità	Si	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/>
Fotovoltaico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità	Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>
Video sorveglianza	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità	Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>

<sup>59</sup> Art. 31, comma 3, DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

- Domotica  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità Si  No   
Geotermia  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità Si  No   
Altro  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità Si  No   
 Altro\_nel conferimento d'incarico non è stata richiesta alcuna verifica impiantistica

### TITOLARITA' DELLA PROPRIETA'<sup>60</sup>

Inquadramento della titolarità<sup>61</sup>

- Tipologia atto compravendita  
 Notaio\_dott. Mastrodonato Massimo  
 Data atto 27/02/2009  
 Repertorio n. 2466  
 Raccolta n. 2083  
 Estremi registrazione  
Registrato a Zogno il 06/03/2009 al n. 297 1T  
 Estremi trascrizione

Trascritto a Bergamo il 12/03/2009 al n. 13137 r.g. al n. 6801 r.p.

- Eventuali note/criticità desumibili dall'atto di provenienza

Costituzione di varie servitù in genere

- Altro\_non definibile

Motivazione - su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici finalizzati ad estrarre le provenienze e la titolarità estesa al ventennio.

Non è stata richiesta l'individuazione dei gravami opponibili e non opponibili ad un possibile trasferimento.

### SUSSISTENZA DI SERVITU ATTIVE E PASSIVE IVI COMPRESO EVENTUALI SERVITU' LEGITTIME, IN QUANTO RISULTATI DA GIUSTO TITOLO, OPPURE APPARENTI.

Diritti reali<sup>62</sup>

- No  
 Se si, specificare quale  
 usufrutto  
 nuda proprietà  
 diritto di abitazione coniuge superstite  
 quota  
 superficie  
 enfiteusi;  
 uso;  
 abitazione;  
 assegnazione;

Altre forme di diritti e pesi:

- No  
 Se si, specificare quale  
 diritti a favore di terzi

<sup>60</sup> A tal fine dovrà essere accertato lo stato delle trascrizioni (anche pregiudizievoli), con specificazione dell'atto notarile o del titolo legale mediante il quale il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria, e lo stato delle iscrizioni.

<sup>61</sup> Titolarietà: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

<sup>62</sup> 57Diritti reali: il valutatore deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2; 1/3; ecc.).

- diritti demaniali
- diritti di superficie
- prelazione agraria
- uso civico (specificare se vi è stata affrancazione).

Servitù<sup>63</sup>

- No
- Se sì, specificare quale
  - Metanodotto
  - Elettrodotto

- **servitù di elettrodotto** autenticata dal Notaio G. Nosari in data 21 gennaio 1975, n. 109705 di rep., trascritta a Bergamo in data 6 febbraio 1975 ai nn. 2298/2090 a favore della Società "Enel S.p.A.", con sede in Roma
- **servitù di elettrodotto** autenticata dal Notaio Peppino Nosari in data 2 ottobre 1987, n. 69972 di rep. ed in data 16 ottobre 1987 n. 70286 di rep., trascritta a Bergamo il 7 novembre 1987 ai nn. 29431/19498 a favore della Società "Enel S.p.A.", con sede in Roma.

Stato di possesso

- Libero
- Utilizzato dal proprietario/committente
- Occupato da soggetti terzi in forza dei seguenti titoli:

Iscrizioni sugli immobili

- No
- Se sì, specificare quale  
ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2011 - Registro Particolare 4963 Registro Generale 24037  
Pubblico ufficiale CALARCO FILIPPO Repertorio 44365/11715 del 15/04/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in TREVILOLO (BG)

Trascrizioni sugli immobili

- No
- Sì\_vedi servitù pag. 25-26 e visura ipotecaria allegata
- Altro\_ sussistenza di servitù attive e passive ivi compreso eventuali servitù legittime: non definibile.  
Motivazione su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici finalizzati a verificare l'esistenza di vincoli opponibili e/o non opponibili a potenziali futuri trasferimenti.

**DETERMINAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Data di riferimento della valutazione: 31/10/2025

Analisi, motivazioni e calcoli - vedasi allegato rapporto di valutazione

Descrizione delle informazioni e dei dati esaminati

---

<sup>63</sup> Nota di carattere generale: se trattasi unità immobiliari poste all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi dei singoli lotti esaminati, possono essere installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Il criterio di valutazione adottato è il sistema del confronto di mercato che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.

Dai documenti di ciascun comparabile si possono estrarre informazioni utili per la stima del valore medio unitario, ovvero a titolo indicativo:

- informazioni economiche, quali i reali prezzi di compravendita;
- informazioni tecniche (quantitative e qualitative), ovvero:
  - a) dalle planimetrie catastali: le consistenze superficiali, la presenza di uffici direzionali ed il numero dei servizi igienici (oltre al primo), l'orientamento, l'esposizione, etc.;
  - b) provvedimenti autorizzativi ai sensi del DPR 380/2001, dai quali si può desumere: l'epoca di costruzione e se ci sono stati recenti interventi di ristrutturazione/ammodernamento e quindi il grado di livello dello stato manutentivo;
  - c) dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE): il tipo di riscaldamento e la classe energetica
  - d) dall'eventuale intermediazione (agency): l'attività di marketing
  - e) dall'indirizzo e dai dati catastali: la corretta ubicazione e, tramite siti web, le immagini dall'esterno finalizzate a capire lo stile architettonico, il livello manutentivo (esterno) ed eventuali caratteristiche edoniche.

Analisi di mercato - vedasi allegato

Analisi dei metodi e delle procedure di valutazione adottati

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>64</sup>.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto<sup>65</sup>

Market Comparison Approach (MCA)<sup>66</sup>

MCA + Sistema di Stima<sup>67</sup>

Sistema di ripartizione<sup>68</sup>

Analisi di regressione lineare

Analisi del mercato immobiliare con indagine immobili in vendita sul mercato

Metodo finanziario<sup>69</sup>

Capitalizzazione diretta<sup>70</sup>

Capitalizzazione finanziaria<sup>71</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato<sup>72</sup>

<sup>64</sup> Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

<sup>65</sup> Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

<sup>66</sup> Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluripara metriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

<sup>67</sup> Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

<sup>68</sup> Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

<sup>69</sup> Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

<sup>70</sup> Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

<sup>71</sup> metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

<sup>72</sup> Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis - DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

### Metodo dei costi

Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato<sup>73</sup>

Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>74</sup> (HBU- Highest and Best Use).

Si

Attività non richiesta

Nell'ipotesi in cui la committenza abbia richiesto la verifica del miglior e più conveniente uso, verificare se l'attuale valore dell'immobile (MVEU- Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

Si

No\_attività non richiesta

**EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI<sup>75</sup> E ASSUNZIONI<sup>76</sup>** (le assunzioni speciali) che hanno condizionato la valutazione.

Si precisa quanto segue:

- tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, beni mobili strumentali, specifici macchinari ed attrezzature, l'avviamento, etc., se non diversamente specificato, non sono ricompresi nel presente rapporto di valutazione;
- lo scrivente ha effettuato rilievi interni atti a verificare l'esattezza delle consistenze superficiali del laboratorio oggetto di valutazione, ma NON delle aree esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste nell'incarico;
- alla data di stima non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni e schemi degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi;
- non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi anche invasivi;
- non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

---

<sup>73</sup> Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

<sup>74</sup> Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU- Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

<sup>75</sup> Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione, richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

<sup>76</sup> Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sotto-mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

### Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>77</sup>

- commerciale
- direzionale
- artigianale
- industriale
- terziario
- residenziale
- turistico-ricettivo
- agricolo
- sportiva

### Tipologia immobiliare<sup>78</sup>

- Terreno
- Fabbricato

Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione

- nuovo<sup>79</sup>
- ristrutturato<sup>80</sup>
- seminuovo<sup>81</sup>
- usato<sup>82</sup>
- rudere<sup>83</sup>
- in corso di costruzione

Indicare se il fabbricato è:

- Indipendente
- in condominio
- Altro \_\_\_\_\_

### Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>84</sup>

- storico
- singolo
- complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari.
- rurale
- a schiera
- pluripiano

<sup>77</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare

<sup>78</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>79</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato

<sup>80</sup> Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>81</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione

<sup>82</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>83</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

<sup>84</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

- bifamigliare  
 In condominio  
 Altro \_\_\_\_\_

### **Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>85</sup>**

- capannone  
 cabina elettrica  
 uffici  
 Altro Palazzina residenziale con sottostante unità di laboratorio al piano interrato

### **Dimensioni<sup>86</sup>**

- piccola: \_ immobile con SEL < 500 m<sup>2</sup>  
 media: \_ immobile con SEL da a 500 m<sup>2</sup> a 2000 m<sup>2</sup>  
 grande: immobile con SEL > 2000 m<sup>2</sup>

### **Caratteri domanda e offerta<sup>87</sup>**

Lato acquirente

- Privato  
 società, fondo, impresa, ditta ecc.  
 Altro \_\_\_\_\_

Lato venditore

- Privato  
 società, fondo, impresa, ditta ecc.  
 Altro \_\_\_\_\_

### **Forma di mercato<sup>88</sup>**

- Concorrenza monopolistica<sup>89</sup>  
 concorrenza monopolistica ristretta<sup>90</sup>  
 oligopolio<sup>91</sup>

<sup>85</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

<sup>86</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

<sup>87</sup> Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

<sup>88</sup> Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>89</sup> Concorrenza monopolistica: lo forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diverso forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati olio vendita. Questo forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro od esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>90</sup> Concorrenza monopolistica ristretta: volgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lotto della domanda oppure al lotto dell'offerta.

<sup>91</sup> Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguardo il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libero, a prezzo concordato, o a quote di mercato o prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

- duopolio<sup>92</sup>
- monopolio bilaterale<sup>93</sup>

#### **Fase del mercato immobiliare<sup>94</sup>**

- Recupero<sup>95</sup>
- Espansione<sup>96</sup>
- Contrazione<sup>97</sup>
- Recessione<sup>98</sup>
- Altro \_\_\_\_\_

#### **Filtering<sup>99</sup>**

- assente
- down
- up
- Altro \_\_\_\_\_

### **OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE**

A seguire si identifica il campione dei dati immobiliari impiegato nella stima e le rispettive fonti.

In sintesi i dati osservati fanno riferimento porzioni immobiliari simili usati in zona.

Gli immobili presi in esame sono tutti ubicati nei pressi della zona periferica del centro abitato, in prossimità delle principali vie di comunicazione.

Le unità prese in esame sono verosimilmente omogenee anche per epoca di costruzione e qualità costruttive.

Dall'esame degli extra dati, riferiti alle quotazioni immobiliari di della CCIAA di Bergamo, non risultano significative variazioni del mercato immobiliare delle compravendite nel medio breve periodo.

Per suddetti motivi il campione dei dati osservati appartiene alla stessa fase ciclica del mercato immobiliare.

### **ANALISI ESTIMATIVA - Rilevazione del mercato immobiliare**

È stato utilizzato il **Market Comparison Approach (MCA)**, ovvero il metodo comparativo basato sul confronto con immobili simili venduti o offerti in vendita nella stessa zona, opportunamente rettificati per le differenze riscontrate.

### **OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

#### **Comparabili (dati sintetici)**

##### **1. Via Nelson Mandela, Treviso — magazzino/deposito**

- Superficie: 196 m<sup>2</sup>
- Prezzo richiesto: € 98.000
- Prezzo unitario: € 500/m<sup>2</sup>
- Fonte: Immobiliare.it / Casa.it (scheda annuncio)

<sup>92</sup> Il duopolio è la forma di mercato caratterizzata dalla presenza di due soli venditori e da una pluralità di compratori.

<sup>93</sup> Si parla di monopolio bilaterale quando vi è monopolio dal lato dell'offerta e monopolio dal lato della domanda. In altre parole sul mercato vi è un solo venditore e un solo compratore.

<sup>94</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>95</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>96</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>97</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>98</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>99</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato presa in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positivo (up) o negativo (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in un determinato zona dell'abitato.

**2. Via Giovanni Falcone, Treviso — capannone con uffici/piazzale**

- Superficie: 350 m<sup>2</sup>
- Prezzo richiesto: € 440.000
- Prezzo unitario: € 1.257/m<sup>2</sup>
- Fonte: Idealista / Casa Gherardi

**3. Via Cadorna, Treviso -- magazzino**

- Superficie: 95 m<sup>2</sup>
- Prezzo richiesto: € 120.000
- Prezzo unitario: € 1.263/m<sup>2</sup>
- Fonte: Mitula / Casa.it

**Analisi e rettifiche**

Sono state applicate rettifiche numeriche per le differenze tra i comparabili e il soggetto (superficie, accessibilità, dotazioni, stato conservativo). Di seguito la tavola aggiornata dei calcoli.

Comparabile	Sup. mq	Prezzo	€/mq	Rettifica superficie	Rettifica uffici	€/mq rettificato	Peso somiglianza	€/mq ponderato	Valore subject
1-Via Nelson Mandela	196	€ 98000	€ 500	-5%	0 %	€ 475,00	20%	€ 95.00	€ 59375.00
2-Via G. Falcon	350	€ 440000	€ 1257	-10%	-50%	€ 565.65	20%	€ 56.57	€ 79553.57
3-Via Cadorna	95	€ 120000	€ 1263	-20%	0 %	€ 1010.53	40%	€ 404.21	€ 94736.84

**Metodo di calcolo**

- Coefficienti di rettifica applicati come moltiplicatori successivi.
- Valori rettificati rapportati al soggetto (156,25 m<sup>2</sup>).

**Sintesi valori rettificati**

- Comparabile 1: € 59.375,00
- Comparabile 2: € 79.553,57
- Comparabile 3: € 94.736,84

**Media e ponderazione**

- Media aritmetica semplice 1+2+3 = (59.37,00+79.553,57+94.736,84) / 3 = **€ 77.888,47**
- Media €/m<sup>2</sup> rettificata 1+2+3 = (380,00+509,14+606,32) / 3 ≈ **498,49 €/m<sup>2</sup>**.

**Valore di stima finale (MCA)**

Descrizione	Valore	Note
Valore unitario adottato (€/m <sup>2</sup> )	<b>498,49 €/m<sup>2</sup></b>	Valore unitario adottato nella perizia
Superficie SUBJECT (m <sup>2</sup> )	<b>156,25</b>	Superficie Lorda di Pavimento SLP
Valore complessivo stimato (€)	<b>€ 77.888,47</b>	Valore complessivo stimato (adottato)
<b>ARROTONDATO</b>	<b>€ 75.000</b>	

Per quanto riguarda la vendita i prezzi di richiesta esposti dalle agenzie, il sottoscritto ritiene di applicare un margine di trattabilità da parte del potenziale acquirente nell'ordine del 10% dunque il suo probabile valore è:

**€ 77.888,47 – 10% = € 69.554,90**

Al netto delle spese tecniche per la sanatoria di regolarizzazione il più probabile valore finale di mercato risulta essere di:

€ 69.554,90-3.500,00= € 66.054,90

**ARROTONDATO ad € 65.000,00**

## Conclusioni perizia di valutazione

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni 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 previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore ha visitato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato) e dalle indagini effettuate presso gli uffici locali e all'Agenzia del Territorio; né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore pari a

**Viene di fatto quantificato in € 65.000/00**  
**diconsi euro sessantacinquemila/zerocentesimi**

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto geom. Lombardi Ermes, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3439, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto di interesse
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa obiettività ed imparzialità
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Di non aver alcun interesse verso il bene in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014,

Clausola che, in assenza di preventivo accordo, vieti specificatamente la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se divulgato, anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità del committente, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

### DATA DEL RAPPORTO DI STIMA

Montirone li 05/11/2025

### FIRMA DEL VALUTATORE

Geom. Lombardi Ermes