Tribunale di Treviso

II sezione civile – Giudice Dott. F. Vortali

Esecuzione immobiliare

Procedimento R.G. n.455/2012

promossa da

- *Unicredit (creditore)*

contro

- *Esecutati.*

Rapporto di valutazione

Farra di Soligo 30.01.2017.

il C.T.U. incaricato
Ing. Gianmarco Gai

Ing. Gianmarco Gai
Via Patrioti n.65, 31010 Farra di Soligo (TV),
Tel. 0438 801786 fax 0438 902203 cell. 338 9175515
gianmarco.gai@studiogai.it - gianmarco.gai@pec.studiogai.it
c.f. GAI GMR 74D18 L565K - p.iva 03650790268

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c85548ec8ef0b076d9368ef029

Indice generale

1 *Premesse* **3**
1.1 Ordinanza di nomina 3
1.2 Ordinanze successive 3
1.3 Istanza di proroga del termine di deposito della relazione 3
1.4 Cronistoria della C.T.U 3
2 Verifiche **4**
2.1 Esecuzione dell'incarico 4
2.2 Completezza della documentazione ex art.567 2°comma c.p.c 4
2.3 Prima identificazione dei beni immobili 4
2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni 5
2.5 Mappa censuaria 7
2.6 Visure catastali 9
2.7 *CDU certificati destinazione urbanistica* *10*
2.8 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni 11
2.9 Quota di proprietà 11
3 Identificazione degli immobili **12**
3.1 Sopralluogo 12
3.2 Identificazione toponomastica 12
3.3 *Identificazione catastale* 13
4 Descrizione degli immobili **14**
4.1 *Il lotto ed i confini* 14
4.2 *Il Condominio* 14
4.3 *ACCESSI* 14
4.3.1 *L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE* 14
4.3.2 *Planimetria catastale* 15
4.3.3 *Foto dell'immobile oggetto di esecuzione* 19
5 *Stato di occupazione degli immobili* **24**
6 Conformità degli immobili **25**
6.1 *Conformità toponomastica* 25
6.2 *Conformità urbanistica ed eventuali abusi* 25
6.3 *Conformità catastale* 27
6.4 *Conformità dello stato di occupazione* 27
6.5 *Conformità alla normativa antincendio* 27
6.6 *Conformità condominiale* 27
6.7 *Sintesi delle non conformità* 27
7 Inquadramento negli strumenti di pianificazione **28**
7.1 Certificato di Destinazione urbanistica 28
8 Divisibilità in lotti **28**
9 Vincoli **28**
9.1 Premesse metodologiche alla valutazione 29
9.1.1 *Principi di valutazione* 29
9.1.2 *Valore di mercato* 29
9.1.3 *Caratteristiche degli immobili* *31*
9.1.4 *Prezzi* 31
9.1.5 *Misurazioni Immobiliari* 32
9.1.6 *Procedimenti di stima adottabili* 33
9.1.7 *Criterio di scelta del metodo di stima* 34
10 *Adozioni per la valutazione* **35**
10.1 *Misurazione degli immobili adottata* 35
10.2 *Consistenza adottata* 35
10.3 *Criterio di stima adottato* 35
10.4 *Procedimento estimativo adottato* 35
11 *Valutazione* **36**
11.1 *Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA* 36
11.2 *Decurtazioni del valore* 44
11.3 *Valore dell'immobile per vendita forzata* 44
11.3.1 valore della quota di proprietà 45
12 Allegati **47**

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

1 Premesse

1.1 Ordinanza di nomina

- *In data 02/08/2016 il Giudice dell'Esecuzione n.455/2012 dott. Franceca Vortali nominava quale esperto per la redazione della stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto Ing. Gianmarco Gai nato a Valdobbiadene il 18/04/1974 c.f. GAIGMR74D18L565K residente a Farra di Soligo (TV) in via Credazzo n.46/A, con studio a Farra di Soligo (TV), via Patrioti n.65 tel 0438 801786 fax 0438 902203, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso al n.A2324.*
- *Il giuramento del sottoscritto avveniva presso il Tribunale di Treviso dinnanzi al cancelliere il 09/09/2016 alle ore 10.00.*
- *il 16/09/2016 il G.E dott. Francesca Vortali nominava custode il geom Giorgio Granello dello STUDIO GRANELLO, Viale Della Repubblica 253/E - 31100 Treviso (TV) – Italia, P.I. 01731530265, Tel. +39 0422 430940, Fax. +39 0422 314701, info@studiogranello.it*
- *l'udienza per la comparizione delle parti veniva fissata per il giorno 15/02/2017.*

1.2 Ordinanze successive

- *Nessuna*

1.3 Istanza di proroga del termine di deposito della relazione

- --

1.4 Cronistoria della C.T.U.

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione è avvenuta il giorno 08/11/2016 dalle ore 9.00 alla presenza degli esecutati e del custode.

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

2 Verifiche

2.1 Esecuzione dell'incarico

Per l'esecuzione dell'incarico affidato si è effettuato l'accesso ai seguenti uffici:

- *Agenzia delle Entrate – Territorio per effettuare le Visure catastali necessarie;*
- *Agenzia delle Entrate – Conservatoria per le visure Ipotecarie necessarie;*
- *Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Arcade per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile in oggetto;*
- *Ufficio Tecnico Comunale del Comune do Arcade per visionare le pratiche edilizie pregresse riguardanti l'immobile in oggetto;*
- *Agenzia delle Entrate – per verificare l'esistenza di contratti di locazione o comodato riguardanti l'immobile in oggetto;*

2.2 Completezza della documentazione ex art.567 2°comma c.p.c.

- *Agli atti risulta presente il "Certificato di provenienza ventennale" redatto dal notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).*

2.3 Prima identificazione dei beni immobili

- *Nell'Atto di pignoramento e nel successivo Certificato di provenienza ventennale gli immobili sono stati raggruppati in Unità negoziali come riassunte nella tabella sotto riportata*

		C. Terreni		C. Fabbricati				Proprietà	
Unità negoz.	Comune	Foglio	Mapp.	Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Proprietario	Quota
1	Arcade	4	2229	---	4	2229	4	M. e Z.	1
2	Arcade	4	2229	---	4	2229	10	M. e Z.	1

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

(Ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di TREVISO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/09/2016 Ora 15:13:2
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente GAIGMR

Ispezione n. T203988 del 09/09/2016

Dati della richiesta
Immobile : Comune di ARCADE (TV)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 2229
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 08/09/2016

Elenco immobili
Comune di ARCADE (TV) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella02229 Subalterno 0004

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 30/06/2006 - Registro Particolare 19226 Registro Generale 32973
   Pubblico ufficiale GHILARDI FRANCESCA Repertorio 52009/6778 del 14/06/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 30/06/2006 - Registro Particolare 8433 Registro Generale 32974
   Pubblico ufficiale GHILARDI FRANCESCA Repertorio 52010/6779 del 14/06/2006
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 12/06/2007 - Registro Particolare 7657 Registro Generale 28046
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1365/2007 del 08/06/2007
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 13/09/2007 - Registro Particolare 12033 Registro Generale 44154
   Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 126640/113 del 05/09/2007
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 10/10/2008 - Registro Particolare 8654 Registro Generale 39031

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente GAIGMR

Ispezione n. T203988 del 09/09/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7188/2008 del 02/10/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 22/06/2012 - Registro Particolare 14228 Registro Generale 19287
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1871 del 17/05/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

2.5 Mappa censuaria

Catasto Terreni -

Comune di Arcade - foglio 4 – map.2229.

Catasto Fabbricati -

Comune di Arcade – Sez.-- - foglio 4 – mapp.2229 - sub 4-10.

*(Mappa catastale **non in scala** - vedi Allegati per la mappa originale)*

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

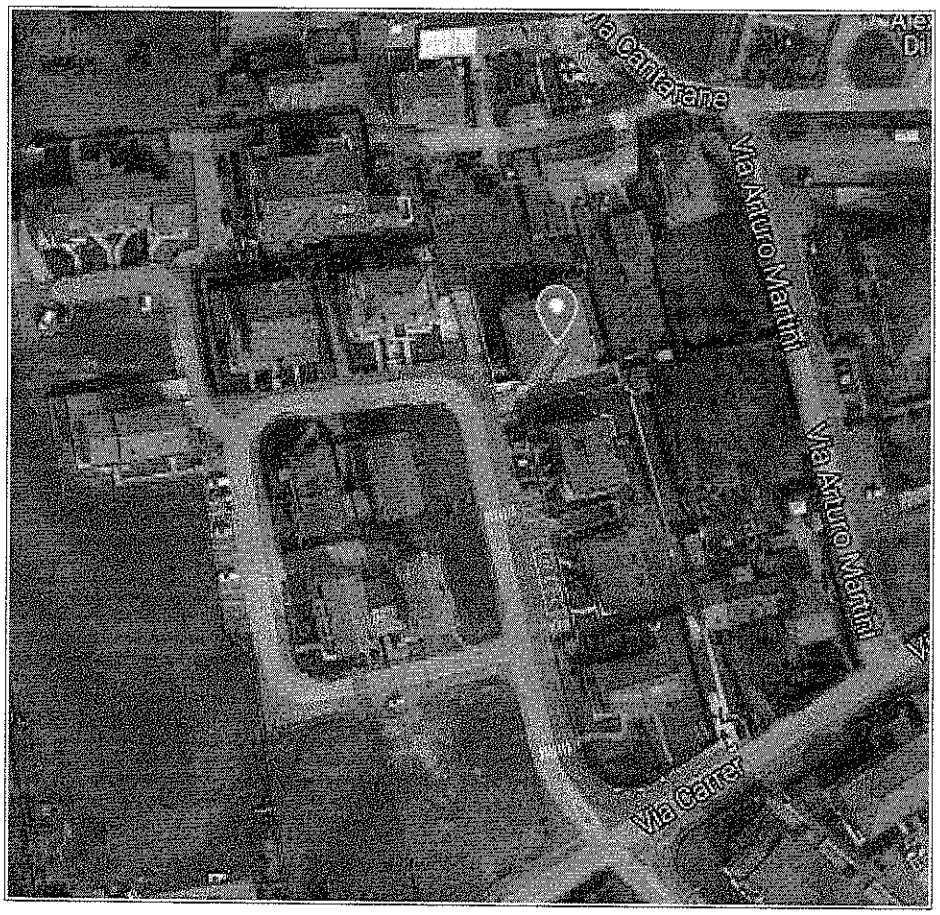


foto satellitare (Google map)

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

2.6 Visure catastali

Catasto Terreni -

Comune di Arcade - foglio 4 – mapp.2229.

Catasto Fabbricati -

Comune di Arcade – Sez.-- - foglio 4 – mapp.2229 - sub 4-10.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2016

Data: 09/09/2016 - Ora: 13.43.54
Visura n.: T184177 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARCADE (Codice: A360)
	Provincia di TREVISO
Catasto Terreni	Foglio: 4 Particella: 2229

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	4	2229		-	ENTE URBANO	07 16				Tipo mappale del 15/02/2006 protocollo n. TV003 atti dal 15/02/2006 (n. 38404.1/2006)

Notifica | Partita 1
Annotazioni: sr - costituita dalle particelle:2139,2169

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0.90

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2016

Data: 09/09/2016 - Ora: 13.42.27
Visura n.: T183897 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARCADE (Codice: A360)
	Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 2229 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	2229	10			C/6	1	19 m²	Totale: 23 m²	Euro 46,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei superficie.

Indirizzo: VIA CARRER piano: S1;
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATI

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2016

Data: 09/09/2016 - Ora: 13.42.40 Fine
Visura n.: T183951 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARCADE (Codice: A360)
	Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 2229 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	2229	4			A/2	2	4,5 vani	Totale: 94 m² Totale escluse aree scoperte**: 78 m²	Euro 429,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA CARRER piano: S1-T;
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

2.7 CDU certificati destinazione urbanistica

Di seguito si riporta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cornuda e dal Comune di Crocetta del Montello

Centralino.....0422-874073
Servizi demografici.....int.1
Segreteria e protocollo.....int.2
Attività produttive.....int.2
Urbanistica e LL.PP.....int.3
Ragioneria e tributi.....int.4
Polizia locale.....int.5
Servizi sociali.....int.6
Sport e cultura.....int.6
Biblioteca....0422-874394

Telefax: 0422-874038 www.comune.arcade.tv.it
Posta certificata: protocollo.comune.arcade.tv@pecveneto.it

Comune di Arcade
Provincia di Treviso

Via Roma, 45
31030 Arcade (TV)

P. IVA 00762340263
C.F. 83004110264

PROT. N° 00080 Li 05/01/2017

PER IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Visti:
- Il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) vigente;
- Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente;
- la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11, "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni;
- l'art. 30, commi secondo, terzo e quarto del D.P.R. 06.06.2001 N. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche e integrazioni;
- fatta salva la corrispondenza tra l'estratto catastale e la cartografia di P.I.;

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Agenzia Entrate
00038327 00009456 N1774001
00001600 05/01/2017 10:42:50
4578-00088 32E133A373A4E47E
IDENTIFICATIVO : 01151495437891
Treviso

CERTIFICA

che gli immobili siti in questo Comune e censiti in Catasto: Comune di Arcade

FOGLIO	MAPPALE
4°	2229

CLASSIFICAZIONE

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dallo strumento urbanistico generale vigente:

- Terreni censiti in Catasto Terreni del Comune di Arcade:
  Foglio 4° mapp. 2229

  CLASSIFICAZIONE:

  - **Zona Territoriale Omogenea "B" A.T.O. 1.1 "AMBITO INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE", disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia;**

- Sono fatte salve le eventuali prescrizioni e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici di livello superiore (P.T.R.C.V., P.T.P., ecc.) sia adottati che approvati, nonché le proposte di modifica di cui alla L.R. Veneto n. 11/2004;

- Il certificato è stato redatto in base all'estratto catastale prodotto dal richiedente che si trova allegato alla domanda;

- Ai sensi dell'art. 30, comma 3° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici";

- Rilascia il presente certificato in carta bollata su richiesta di GAI ing. GIANMARCO, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

ARCADE, 05 dicembre 2017

COMUNE DI ARCADE - TREVISO

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Gardin Luigi

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

2.8 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni

- *Atto di compravendita redatto dal notaio Francesca Gilardi di Spresiano il 14/06/2006 rep. n.52009.*

Si veda anche la relazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. del notaio Antonio D'urso del 12/09/2012 allegata al fascicolo e riportata negli allegati.

2.9 Quota di proprietà

Gli esecutati possiedono complessivamente una quota pari a 1/1 dell'intera proprietà;

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b0776d9368ef029

3 Identificazione degli immobili

3.1 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il 08/11/2016 alle ore 9.00 alla presenza di uno dei due esecutati e del custode avv. Antonio Ferrarelli.

3.2 Identificazione toponomastica

L'indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere:

- *via della Pace 13/2, Arcade, (TV).*

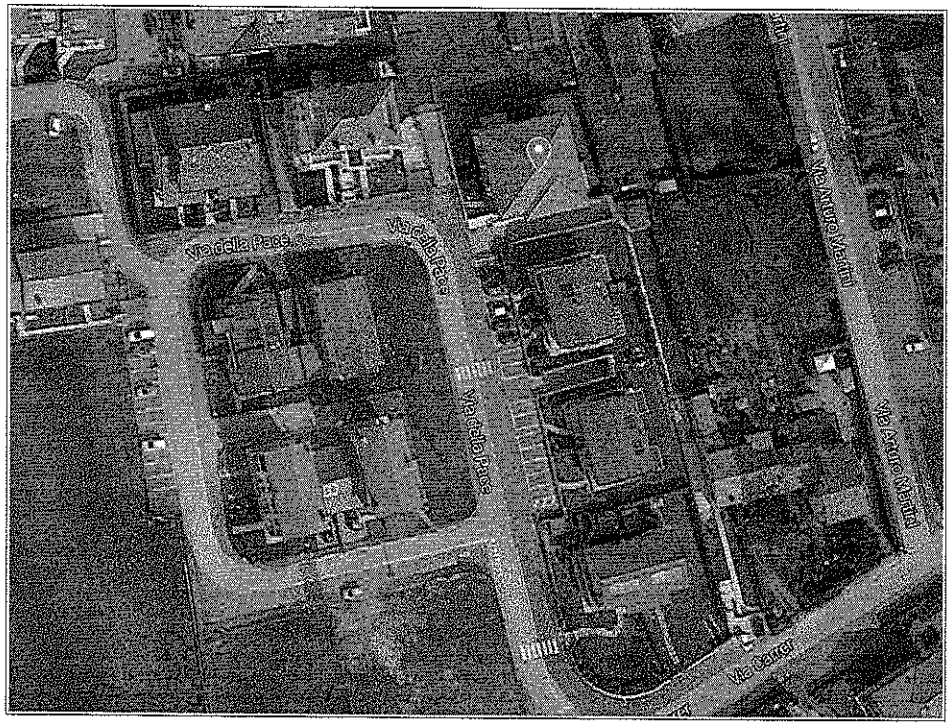


foto satellitare (www.google.it)

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

3.3 *Identificazione catastale*

Catasto Terreni (C.T.)

Comune di Arcade (A360)

Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie Catastale mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €	Note ctu
4	2229		Ente Urbano	716	--	--	

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)

Comune di Arcade (A360)

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	rendita	Note ctu
-	4	2229	4			A/2	2	4,5 vani	94 mq	429,95	appartamento
-	4	2229	10			C/6	1	19 mq	23 mq	€ 46,12	Box auto

Vi sono poi le parti comuni del codominio costituite dai subalterni 1-2-3 e comuni a tutte le unità immobiliari.

(Vedi elaborato planimetrico con la lista dei subalterni)

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

4 Descrizione degli immobili

4.1 *Il lotto ed i confini*

Il mappale 2229 confina a nord con il mappale 300, a est con il mappale 302, a sud con i mappali 2277 e 2138, tutti edificati e a ovest con i mappali 2183, 2168, 2137 edificati o costituenti strada comunale.

4.2 *Il Condominio*

L'immobile è costituito da 5 unità immobiliari ed attualmente è sporvvisto di amministratore di condominio.

4.3 *ACCESSI*

Al condominio si accede direttamente dalla strada comunale via della pace tramite accesso carraio e pedonale.

4.3.1 *L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE*

L'immobile in oggetto è costituito da:

- *appartamento (subalterno 4) al piano terra situato nella parte ovest del fabbricato;*
- *garage interrato costituito da box chiuso (subalterno 10).*

L'appartamento (sub. 4) ha una Superficie Esterna Lorda (SEL) in pianta di 78 mq ed è costituito da locale ingresso-cucina-soggiorno di 30 mq, da disimpegno di 2,3 mq, bagno di 6 mq, due camere di cui una matrimoniale di 14 mq e una singola di 9 mq e un ripostiglio di 2,5 mq. A ciò si deve aggiungere la loggia esterna coperta sul lato ovest per compessivi 23,4 mq e il giardino esclusivo di 148 mq.
Al piano interrato si trova la cantinetta con SEL di 12 mq con superficie netta interna di 8,74 mq e il box auto con SEL di 23,2 mq e suerficie interna di 19,8 mq.
L'appartamento dispone di due accessi pedonali uno dal giardino esclusivo e uno dall'ingresso condomniniale comune.
Le automobili accedono all'autorimessa interrata attraverso una rampa carrabile esterna sul lato sud del fabbricato.

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e911179c8548ec8ef0b076d9368ef029

4.3.2 *Planimetria catastale*

Agenzia Entrate

Data: 09/09/2016 - Ora: 13.45.22 - Pag: 1
Visura n. : T184414 Fine

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: ARCADE
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ARCADE			4	2169		38404	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	VIA CANTARANE		T			AREA URBANA - SOPPRESSA PER FUSIONE E NUOVA EDIFICAZIONE	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ARCADE			4	2229		38404	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via carrer		S1-T			BCNC - CAMMINAMENTI E RAMPA DI ACCESSO AL PIANO INT. COMUNE AI SUB DA 4 A 13	
2	via carrer		S1-T1			BCNC - ATRIO E VANO SCALA COMUNE AI SUB DA 4 A 8	
3	via carrer		S1			BCNC - CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DA 4 A 13	
4	via carrer		S1-T			ABITAZIONE ED AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA MQ. 148	
5	via carrer		T			ABITAZIONE ED AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA MQ. 186	
6	via carrer		S1-1			ABITAZIONE	
7	via carrer		S1-1			ABITAZIONE	
8	via carrer		S1-1			ABITAZIONE	
9	via carrer		S1			AUTORIMESSA	
10	via carrer		S1			AUTORIMESSA	
11	via carrer		S1			AUTORIMESSA	
12	via carrer		S1			AUTORIMESSA	
13	via carrer		S1			AUTORIMESSA	

Unità immobiliari n. 14 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

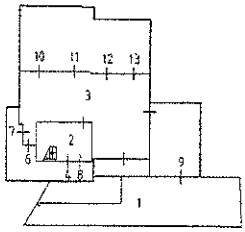
Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Guidolin Alessandro
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Treviso N. 2318

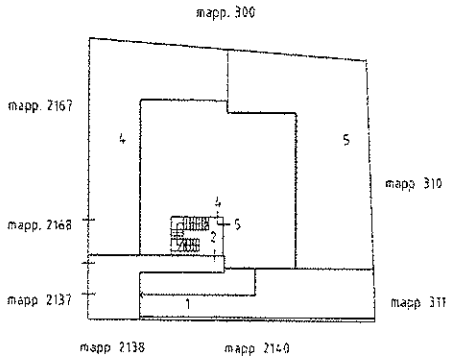
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Arcade	Protocollo n. TV0051117 del 27/02/2006
Sezione: Foglio: 4 Particella: 2229	Tipo Mappale n. 38404 del 15/02/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

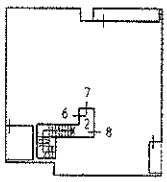
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



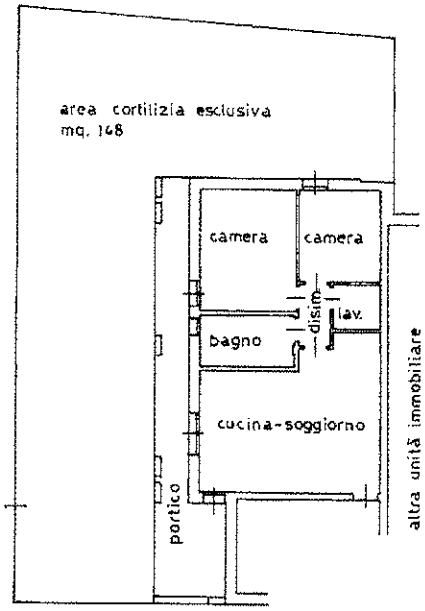
(planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

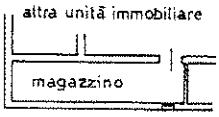
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0051117 del 27/02/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcade Via Carrer civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 2229 Subalterno: 4	Compilata da: Guidolin Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2318

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H. 270



PIANO INTERRATO H. 240

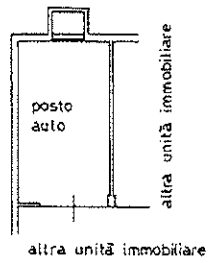
(planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

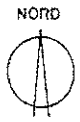
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0051117 del 27/02/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcade Via Carrer civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 2229 Subalterno: 10	Compilata da: Guidolin Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2318

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO H.240



(planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

4.3.3 *Foto dell'immobile oggetto di esecuzione*

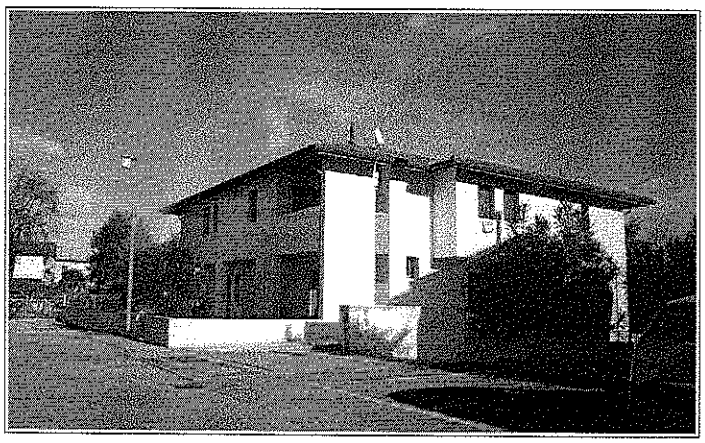


Foto 1 – vista dalla strada Via della Pace

Foto 2 – ingresso pedonale esclusivo

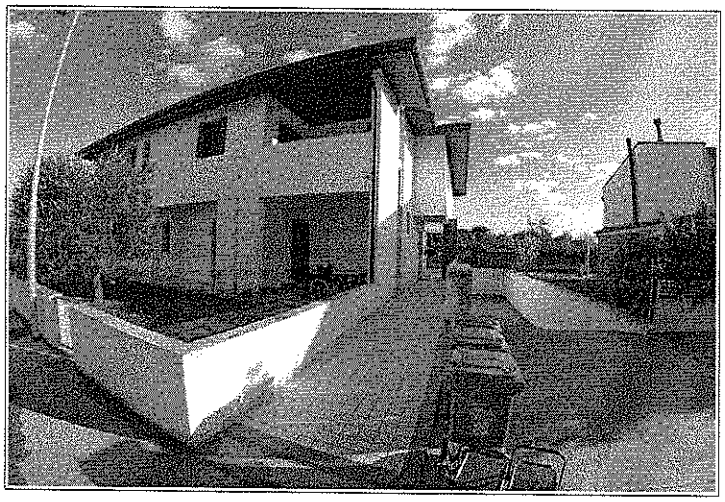


Foto 3 – ingresso pedonale condominiale

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

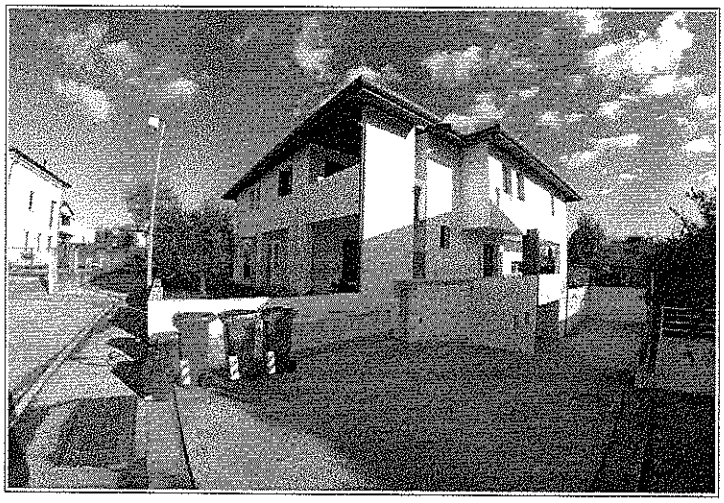


Foto 4 – ingresso rampa garage

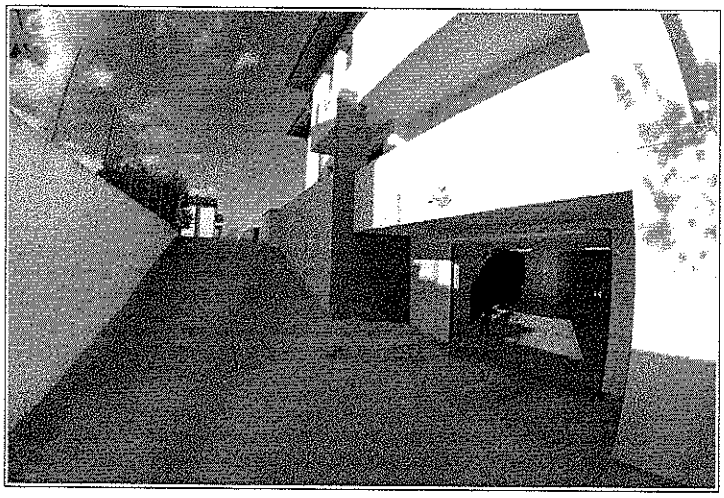


Foto 5 – rampa carrabile e ingresso garage

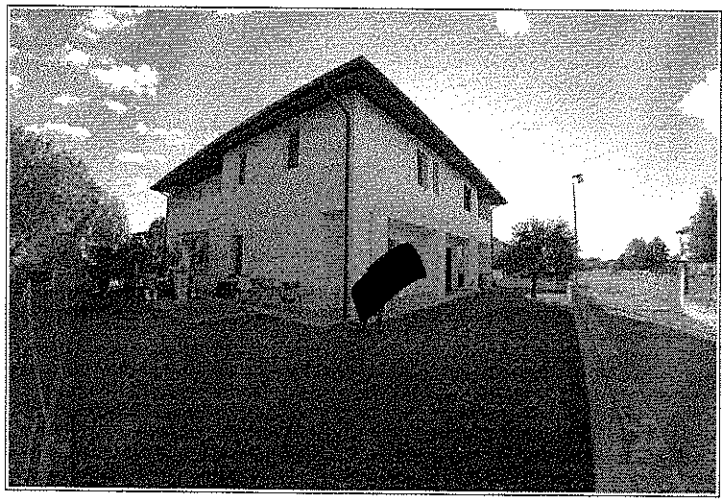


Foto 6 – giardino esclusivo

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8efbb076d9368ef029

5 Stato di occupazione degli immobili

L'immobile risulta attualmente occupato dai genitori dell'esecutato senza nessun titolo.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Territoriale di Montebelluna

TRASMISSIONE VIA PEC

[redacted]

Rif. Prot. n. 93186 del 23/09/2016

OGGETTO: [redacted] ***Richiesta certificazione attestante lo stato di occupazione degli immobili ubicati nel Comune di Arcade (TV) Via della Pace 13-2.***
Catasto Urbano - Foglio 4, Mapp. 2229 Sub. 4 - Sub. 10.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione stipulato dai contribuenti in oggetto in relazione all'immobile citato.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO TERRITORIALE (*)
Ignazio Maniscalco
(firmato digitalmente)

(*) firma su delega del Direttore Provinciale Eugenio Amilcare.

Responsabile del procedimento: MANISCALCO IGNAZIO
Referente del procedimento: PRENCIPE MICHELANGELO
e-mail dp.treviso.utmontebelluna@agenziaentrate.it tel 0422/1914522

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Territoriale di Mpntebelluna – Via D. Buzzati n. 18 – 31044 Montebelluna
Tel. 0422.1914744 – PostFax 06.50763261
e-mail: dp.treviso.utmontebelluna@agenziaentrate.it – PEC: dp.treviso@pce.agenziaentrate.it

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

6 Conformità degli immobili

6.1 Conformità toponomastica

Indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere :

- *Via della Pace n.13/2 (TV).*

L'immobile da questo punto di vista risulta conforme.

6.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi

In base a quanto rilevato in sede di soprallugo e al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Arcade l'08/05/2006 protocollo 3758 e ai relativi elaborati grafici depositati in Comune di cui si riporta un sintetico estratto l'immobile risulta urbanisticamente conforme.

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

COMUNE DI ARCADE

COPIA

PROVINCIA DI TREVISO

AREA IV – SERVIZI TECNICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

TEL: 0422/874073 - 3
FAX 0422/874038
E mail: arcade.tecnico@virgilio.it

C.F. 83004110264
P.I.00762340263

PROT. N. 3758

Lì 08.05.2006

Concessioni Edilizie e Permessi di Costruire:
n. 02 del 10/01/2005;

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 07

ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza presentata in data 12.04.2006 prot. gen. n. 3162 da PETRA S.r.l. con sede in CASTELLO DI GODEGO (TV) VIA ALDO MORO, 6/C P.I. 03671000267, intesa ad ottenere l'agibilità per Fabbricato civile a 5 alloggi, sito in ARCADE, via DELLA PACE, così distinto:

Foglio 4 mappale 2229	**- Sub. 4,**	**P. S1 – T,**	**civico n° 13-2**
	- Sub. 5,	**P. T,**	**civico n° 13-1**
	- Sub. 6,	**P. S1– 1,**	**civico n° 13-5**
	- Sub. 7,	**P. S1– 1,**	**civico n° 13-4**
	- Sub. 8,	**P. S1– 1,**	**civico n° 13-3**

e relative autorimesse sub. 9 – 10 – 11 – 12 – 13.

Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di agibilità:
- Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di TREVISO dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 redatta in conformità alle disposizioni del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1932, n. 652 e s.m.i.;
- Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02, con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02, o dichiarazione sostitutiva del Direttore dei lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
- Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che certifica la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
- Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 9 e 11 della legge n. 46/90 e dell'art. 1 della Legge 10/1991;
- Dichiarazione redatta da tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata, con la quale si attesti che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

o Vista la ricevuta del versamento n. 256 in data 12.04.2006 di Euro 10,33 comprovante l'avvenuto pagamento della tassa sulle concessioni comunali;

Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

31030 ARCADE (TV) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE III, N. 1

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

6.3 *Conformità catastale*

In base alle planimetrie catastali l'immobile risulta catastalmente conforme.

6.4 *Conformità dello stato di occupazione*

Attualmente l'immobile risuta occupato senza titolo dai genitori dell'esecutato.

6.5 *Conformità alla normativa antincendio*

L'autorimessa condominiale con 4 posti auto e superficie inferiore di 300 mq (200 mq circa) non è soggetta al rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) da parte di VVFF.
L'immobile in tal senso risulta conforme.

6.6 *Conformità condominiale*

Non essendo stato nominato amministratore di condominio non vi sono notizie in merito.

6.7 *Sintesi delle non conformità*

Non si sono riscontrate non conformità.

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

7 Inquadramento negli strumenti di pianificazione

7.1 Certificato di Destinazione urbanistica

Vedi paragrafo 2.7 dove è riportato il CDU completo

8 Divisibilità in lotti

L'immobile non è ulteriormente divisibile in lotti.

9 Vincoli

(Storici, artistici, cimiterialialberghieri, demaniali di superficie o servitù pubbliche, condominiali)

Nessuno

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

9.1 Premesse metodologiche alla valutazione

9.1.1 Principi di valutazione

Nell'effettuazione del presente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa:

- *principio valutativo;*
- *principio del prezzo;*
- *principio della previsione;*
- *principio dello scopo;*
- *principio di ordinarietà;*
- *principio di comparazione;*
- *principio HBU Highest and Best Use.*
- *Principio del Valore Atteso*

9.1.2 Valore di mercato

Secondo l"International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1, 3.1).

Secondo la Banca d'Italia: "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Diret-tiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti)

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

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

- ***"ammontare stimato..."*** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*
- ***"...alla data della valutazione..."*** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*
- ***"...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..."*** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*
- ***"...dopo un'adeguata attività di marketing..."*** *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*
- ***"...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..."*** *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

La definizione di valore di mercato assume che:

- *non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.*
- *esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale*

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

garantita da una parte nella transazione.

9.1.3 *Caratteristiche degli immobili*

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- *Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale.*
- *Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.*
- *Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc).*
- *Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento.*
- *Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc).*

9.1.4 *Prezzi*

Nel presente rapporto di stima si utilizzano le seguenti definizioni tratte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa:

- *Prezzo di mercato. Per prezzo di mercato si intende l'importo pagato e incassato per un immobile scambiato nel mercato. Il prezzo di mercato è un dato storico.*
- *Canone di mercato. Per canone di mercato si intende l'importo pagato e incassato periodicamente per l'uso di un immobile. Il canone di mercato è un dato storico.*
- *Prezzo unitario medio. Il Prezzo Unitario Medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato.*
- *Reddito unitario medio. Il Reddito Unitario Medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il canone totale per la caratteristica dell'immobile considerato*
- *Prezzo marginale. Il Prezzo Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica.*
- *Reddito marginale. Il Reddito Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del canone di mercato totale di un immobile al variare della caratteristica.*

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

9.1.5 *Misurazioni Immobiliari*

Si adottano i criteri di misurazione previsti dal Codice delle valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa, Capitolo 19.

Di seguito viene riportato un estratto delle parti più significative.

Superficie Commerciale. "Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile

Superficie Esterna Lorda (SEL): Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: [omissis]

Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie interna lorda 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 rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento; la SIL include: [omissis]

Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento; [omissis]

Il calcolo della volumetria è finalizzato alla valutazione immobiliare ed è svolto dal prodotto della superficie esterna lorda per l'altezza.

Per altezza si intende la misura a partire dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio, se esistente, oppure, in mancanza, all'intersezione della parete esterna con l'intradosso della copertura; [omissis]

Nel Rapporto di valutazione, nella misura delle superfici immobiliari si deve specificare se il calcolo della consistenza di un immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto dalla misura grafica della planimetria. In quest'ultima circostanza si deve precisare la natura dell'elaborato grafico utilizzato, [omissis]

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

Sistema Italiano di Misurazione (SIM): Mediante l'adozione del SIM la superficie viene determinata secondo la seguente tabella sintetica:

Descrizione	Coef.
Abitazione compresi muri perimetrali, 0,5 dei muri in comune, vano scala, e ascensore, cavedi.	1
Terrazze	0,35
Balconi con vista	0,3
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile direttamente dall'interno daeli'alloggio	0,15
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile attraverso scala condominiale	0,05
Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale	0,35
Verande dotate di finiture analoghe a quelle dell'unità principale	0,8
veranda non abitabile	0,6
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principlae, abitabile con altezza minima superiore a 1,8 m	0,8
veranda non abitabile	0,6
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principlae, abitabile con altezza minima superiore a 1,5 m	0,7
Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderie, stireria, cantina)	0,6
Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale)	0,25
Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc)	0,15
Autorimesse/garage	0,5
Posto auto coperto	0,3
Giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo)	0,1
Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) con alberi ad alto fusto (con peso massimo il 30%)	0,15
Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) senza alberi ad alto fusto (con peso massimo il 30%)	0,1

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

9.1.6 *Procedimenti di stima adottabili*

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati in :

- *"**Metodo del confronto di mercato**" (Sales comparison approach). Si tratta di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento per questo metodo è il Market Comparison Approach (MCA);*
- *procedimenti per "**Capitalizzazione del reddito**" (Income capitalization approach). Comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.*
- *"**Metodo del costo**" (Cost approach). Questo metodo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di costruzione dell'edificio,*

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

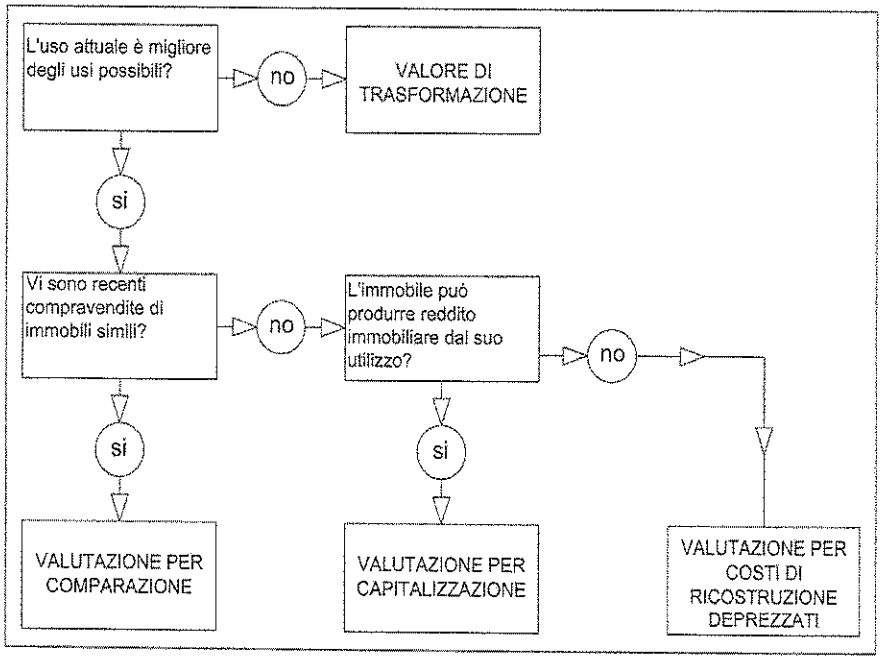
Infine esiste anche il metodo "Expertise" o di "Stima sintetica".
Si tratta di una pratica professionale corrente che stima il valore di mercato degli immobili con giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore. La stima dell'esperto è svolta in modo soggettivo e non può essere verificata attraverso la metodologia di stima, ma può essere verificata a posteriori mediante il confronto con le stime svolte da altri esperti nelle medesime condizioni. Nelle stime correnti nella prassi professionale l'Expertise (Stima sintetica) riguarda solitamente:

- *il prezzo unitario, che è stabilito in modo sintetico senza la rilevazione puntuale dei prezzi di mercato ovvero è derivato dalla conoscenza diretta delle quotazioni immobiliari;*
- *i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolari condizioni presentate dall'immobile da valutare rispetto a quelle prefigurate dall'immobile che ha meritato il prezzo medio;*
- *criteri di misurazione delle superfici non codificati.*

9.1.7 *Criterio di scelta del metodo di stima*

Nella presente ralzione il metodo di stima viene scelto in base al seguente diagramma

DIAGRAMMA DI SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE



Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

10 *Adozioni per la valutazione*

10.1 *Misurazione degli immobili adottata*

Per la redazione del presente rapporto di valutazione si sono utilizzate le misure desunte

- *dalle planimetrie catastali;*
- *dalle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie depositate in Comune;*

che sono risultate fondamentalmente corrette in base a verifiche campione effettuate in sede di soprallugo.

10.2 *Consistenza adottata*

Nel presente rapporto di valutazione la consistenza degli immobili è valutata secondo:

- *Superficie Esterna Lorda (SEL).*

10.3 *Criterio di stima adottato*

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno il seguente criterio:

- *Valore di mercato.*

10.4 *Procedimento estimativo adottato*

Nel presente rapporto di valutazione viene applicato il seguente procedimento estimativo:

- *metodo della comparazione (Market Comparison Approach MCA).*

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

11 *Valutazione*

11.1 *Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA*

I presenti calcoli sono stati sviluppati con software Stimatrix PRO 3

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in ARCADE (TV), Via della Pace, 13/2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 29/12/2016.

COMPARABILI

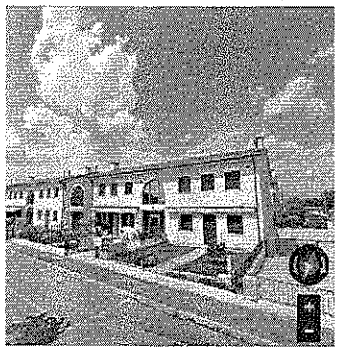
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - Via della Pace - ARCADE (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	100,83 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	131.000,00 €	
Nota Prezzo	compravendita del 14/12/2015 notaio Gianluca Forte di Treviso rep. 208369.	

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

Appartamento - Via del Bersagliere - ARCADE (TV) - Comparabile B

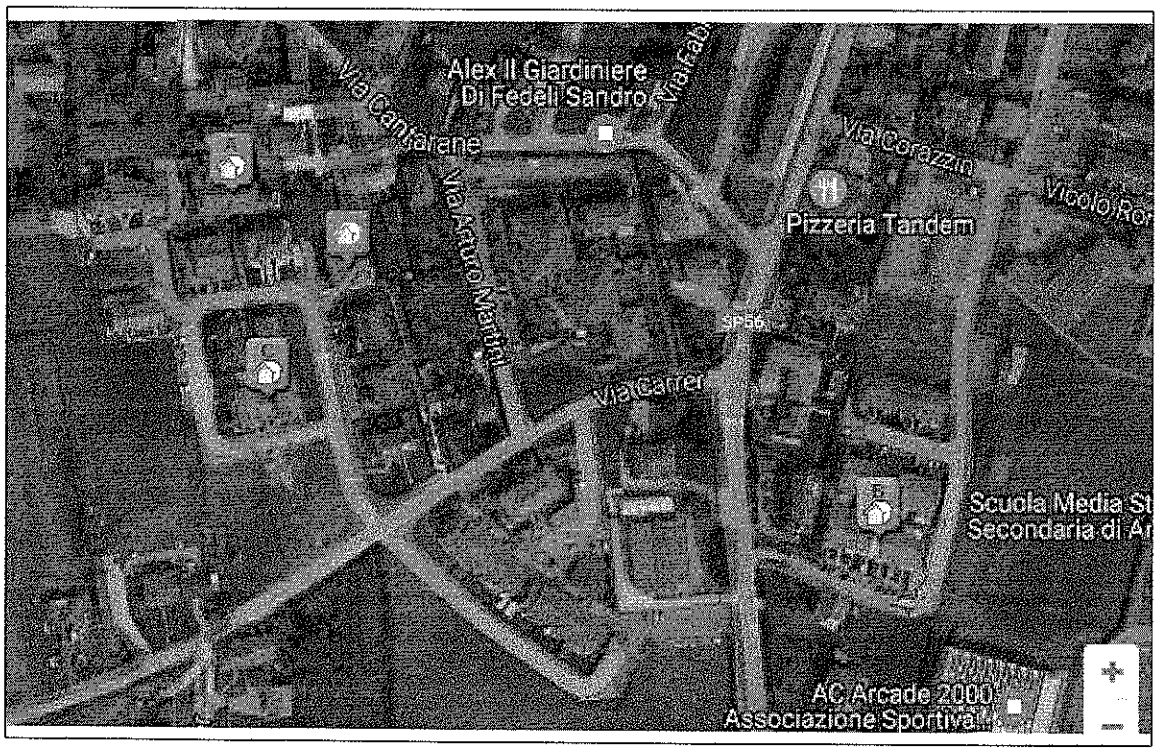
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	108,78 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	138.000,00 €	
Nota Prezzo	compravendita 20/08/2015 notaio Giovanni battista Dall'Armi Treviso rep. 187668.	

Appartamento - Via della Pace - ARCADE (TV) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	167,09 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	214.000,00 €	
Nota Prezzo	compravendita 31/07/2015 notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso rep 187622	

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

Location map comparabili



Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento Via della Pace, - ARCADE (TV)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

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

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

• Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT): La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino.
Unità di misura: m²;

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	131.000,00	138.000,00	214.000,00	-
Superficie principale (S1) m²	79,0	86,0	109,0	78,5
Superficie cantine (SUC) m²	19,0			13,0
Superficie terrazze (SUZ) m²			4,8	0,0
Superficie soffitta (SOF) m²			59,3	0,0
Superficie portico (SPO) m²			4,8	23,5
Superficie garage autorimessa (SUG) m²	19,0	43,5	29,8	23,0
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m²	283,0	103,0		148,0

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

Rapporti di posizione

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

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

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*Sigma/SUP

p_A(S1) = 131.000,00*1,00/100,83 = 1.299,22 €/m²

p_B(S1) = 138.000,00*1,00/108,78 = 1.268,62 €/m²

p_C(S1) = 214.000,00*1,00/167,09 = 1.280,75 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.299,22 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.268,62 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(S1) = 1.268,62*1,00 = 1.268,62 €/m²
p_B(S1) = 1.268,62*1,00 = 1.268,62 €/m²
p_C(S1) = 1.268,62*1,00 = 1.268,62 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUC) = 1.268,62*0,50 = 634,31 €/m²
p_B(SUC) = 1.268,62*0,50 = 634,31 €/m²
p_C(SUC) = 1.268,62*0,50 = 634,31 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

[i(SUZ)] = 0,35 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUZ) = 1.268,62*0,35 = 444,02 €/m
p_B(SUZ) = 1.268,62*0,35 = 444,02 €/m
p_C(SUZ) = 1.268,62*0,35 = 444,02 €/m

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

[i(SOF)] = 0,70 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SOF) = 1.268,62*0,70 = 888,03 €/m²
p_B(SOF) = 1.268,62*0,70 = 888,03 €/m²
p_C(SOF) = 1.268,62*0,70 = 888,03 €/m²

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

[i(SPO)] = 0,35 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SPO) = 1.268,62*0,35 = 444,02 €/m²
p_B(SPO) = 1.268,62*0,35 = 444,02 €/m²
p_C(SPO) = 1.268,62*0,35 = 444,02 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUG) = 1.268,62*0,50 = 634,31 €/m²
p_B(SUG) = 1.268,62*0,50 = 634,31 €/m²
p_C(SUG) = 1.268,62*0,50 = 634,31 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)

[i(SPT)] = 0,01 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SPT) = 1.268,62*0,01 = 12,69 €/m²
p_B(SPT) = 1.268,62*0,01 = 12,69 €/m²
p_C(SPT) = 1.268,62*0,01 = 12,69 €/m²

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m²	1.268,62	1.268,62	1.268,62
Superficie cantine (SUC) €/m²	634,31	634,31	634,31
Superficie terrazze (SUZ) €/m	444,02	444,02	444,02
Superficie soffitta (SOF) €/m²	888,03	888,03	888,03
Superficie portico (SPO) €/m²	444,02	444,02	444,02
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m²	634,31	634,31	634,31
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m²	12,69	12,69	12,69

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ac8ef0b076d9368ef029

Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		131.000,00		138.000,00		214.000,00
Superficie principale (S1)	(78,5-79,0)	-634,31	(78,5-86,0)	-9.514,65	(78,5-109,0)	-38.692,91
Superficie cantine (SUC)	(13,0-19,0)	-3.805,86	(13,0-0,0)	8.246,03	(13,0-0,0)	8.246,03
Superficie terrazze (SUZ)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-4,8)	-2.131,28
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-59,3)	-52.660,42
Superficie portico (SPO)	(23,5-0,0)	10.434,40	(23,5-0,0)	10.434,40	(23,5-4,8)	8.303,12
Superficie garage autorimessa (SUG)	(23,0-19,0)	2.537,24	(23,0-43,5)	-13.003,36	(23,0-29,8)	-4.313,31
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(148,0-283,0)	-1.712,64	(148,0-103,0)	570,88	(148,0-0,0)	1.877,56
Prezzo corretto		**137.818,83**		**134.733,30**		**134.628,79**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(137.818,83-134.628,79)*100]/134.628,79 = 2,37% < 5%.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a (137.818,83+134.733,30+134.628,79)/3=135.726,98 €.

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via della Pace, - ARCADE (TV)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	135.726,98

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
135.726,98 €
Diconsi Euro centotrentacinquemilasettecentoventiseivirgolanovantaotto

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via della Pace, 13/2 ARCADE (TV) **il Valore di mercato alla data di stima del 29/12/2016** è pari a 135.726,98 € per 106,2 m² pari a 1.278,03 €/m²		135.726,98
		Totale	135.726,98

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8af0b076d9368ef029

11.2 *Decurtazioni del valore*

In base a quanto indicato nei paragrafi precedenti vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- ***decurtazione per vendita forzata***

Tenuto conto:

- *del fatto che l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti ;*
- *del fatto che il mercato immobiliare è attualmente depresso e caratterizzato da molta offerta e poca domanda;*

si ritiene congruo decurtare il valore di stima del 20% :

decurtazione per vendita forzata	
valore immobile	€ 135.726,98
percentuale decurtazione	20,00%
decurtazione €	€ 27.145,40

- ***Decurtazioni per risoluzione delle non conformità***

Nel caso in esame non sono presenti non conformità.

- ***Totale decurtazioni :***

totale decurtazioni	
decurtazione per vendita forzosa	€ 27.145,40
non conformità toponomastica	
non conformità urbanistica	
non conformità catastale	
non conformità di occupazione	
non conformità antincendio	
non conformità condominiale	
totale decurtazioni	**€ 27.145,40**

11.3 *Valore dell'immobile per vendita forzata*

In sintesi il valore di mercato dell'immobile identificato:

- *toponomasticamente: in Comunedi Arcade via della Pace n.13/2.;*
- *Catastalmente:*

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

- *Catasto Fabbricati -*
  - *Comune di Cornuda - foglio 4 - mappale 2229 sub 4-10;*

decurtate le varie poste di cui sopra è pari a

decurtazione per vendita forzata	
valore di mercato dell' immobile	€ 135.726,98
decurtazioni	€ 27.145,40
valutazione immobile	€ 108.581,58

che vengono arrotondati a ***€ 108.500,00 (euro centoottomilacinquecento/00)***

11.3.1 valore della quota di proprietà

La quota di proprietà degli esecutati è pari a 1/1 (100,00%):

valutazione della quota di proprietà dell'esecutato	
Valutazione valore immobile intero	€ 108.500,00
Quota di proprietà dell'esecutato	100,00%
valutazione della quota di proprietà dell'esecutato	€ 108.500,00

che vengono arrotondati a € 108.500,00 (euro centoottomilacinquecento/00)

Farra di Soligo, 30.01.2017.

Il C.T.U. incaricato,

Ing. Gianmarco Gai.

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

Pagina bianca

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

12 Allegati

All. 1 – Visure ipotecarie

All. 2 – Visure catastali

All. 3 – Atti di provenienza

All. 4 – Cert. Destinazione Urbanistica

All. 5 – Estratto pratiche ediliz. e Abitabilità

Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a91179c8548ec8ef0b076d9368ef029