

Tribunale di Treviso
Il sezione civile – Giudice Dott. A. Fabbro

Esecuzione immobiliare
Procedimento R.G. n.322/2013

promossa da

- Cassa di Risparmio del Veneto +1 (creditore)

contro

- Esecutati.

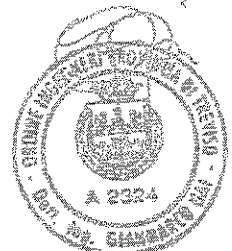
Rapporto di valutazione

Farra di Soligo 09.05.2017.

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

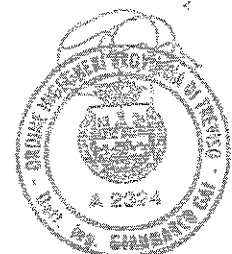
Ing. Gianmarco Gai

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



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.....	8
2.7 CDU certificati destinazione urbanistica.....	10
2.8 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni.....	14
2.9 Quota di proprietà.....	14
3 Identificazione degli immobili.....	15
3.1 Sopralluogo.....	15
3.2 Identificazione toponomastica.....	15
3.3 Identificazione catastale.....	16
4 Descrizione degli immobili.....	18
4.1 CONFINI.....	18
4.2 Il condominio.....	18
4.3 Accessi.....	18
4.4 L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.....	18
4.4.1 Planimetria catastale.....	21
4.4.2 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione.....	23
5 Stato di occupazione degli immobili.....	34
6 Conformità degli immobili.....	35
6.1 Conformità toponomastica.....	35
6.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi.....	35
6.3 Conformità catastale.....	36
6.4 Conformità dello stato di occupazione.....	36
6.5 Conformità alla normativa antincendio.....	36
6.6 Conformità condominiale.....	36
6.7 Sintesi delle non conformità.....	36
7 Inquadramento negli strumenti di pianificazione.....	36
7.1 Certificato di Destinazione urbanistica.....	36
8 Divisibilità in lotti.....	36
9 Vincoli.....	36
10 Premesse metodologiche alla valutazione.....	37
10.1 Principi di valutazione.....	37
10.2 Valore di mercato.....	37
10.3 Caratteristiche degli immobili.....	39
10.3.1 Prezzi.....	39
10.4 Misurazioni Immobiliari.....	40
10.5 Procedimenti di stima adottabili.....	41
10.6 Criterio di scelta del metodo di stima.....	42
11 Adozioni per la valutazione.....	43
11.1 Misurazione degli immobili adottata.....	43
11.2 Consistenza adottata.....	43
11.3 Criterio di stima adottato.....	43
11.4 Procedimento estimativo adottato.....	43
11.5 Note importanti.....	43
12 Valutazione.....	44
12.1 Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA.....	44
12.2 Decurtazioni del valore.....	62
12.3 Valore dell'immobile per vendita forzata.....	63



1 Premesse

1.1 Ordinanza di nomina

- In data 23/11/2016 il Giudice dell'Esecuzione 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 26/01/2017 alle ore 10.00.
- il 19/01/2017 il G.E dott. Antonello Fabbro nominava Custode il dott. T. Baggio di Treviso tel. 0422-548616.
- l'udienza per la comparizione delle parti veniva fissata per il giorno 28/06/2017.

1.2 Ordinanze successive

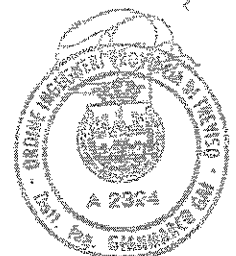
- Nessuna

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 avvenuto il giorno 15/03/2017 alle ore 15.00, alla presenza del custode dott. Tarcisio Baggio di Treviso.



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 Farra di Soligo per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile in oggetto;
- Ufficio Tecnico Comunale 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;

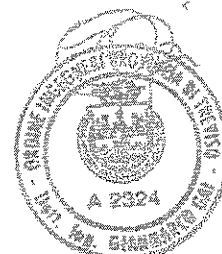
2.2 Completezza della documentazione ex art.567 2° comma c.p.c.

- Agli atti risulta presente il "Certificato di provenienza ventennale" redatto dal notaio dott. Alberto Sartorio di Conegliano (TV).

2.3 Prima identificazione dei beni immobili


- Nell'Atto di pignoramento e nel successivo Certificato di provenienza ventennale gli immobili e le rispettive quote di proprietà risultano essere:

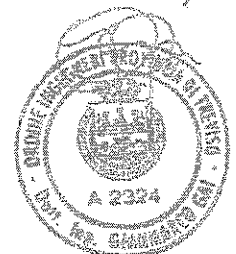
Unità negozi.	Comune	C. Terreni		C. Fabbricati			Proprietà		
		Foglio	Mapp.	Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Proprietario	Quota
1	Farra di Soligo	25	1299	C	5	1299	4	esecutati	1
1	Farra di Soligo	25	1299	C	5	1299	5	esecutati	1
1	Farra di Soligo	25	1299	C	5	1299	6	esecutati	1



2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

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

		Ispezione ipotecaria	
Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio		Data 10/01/2017 Ora 15:15:28	
Servizio di Pubblicità Immobiliare		Pag. 1 - segue	
Ispezione telematica		n. T 217868 del 10/01/2017	
Richiedente GAIGMR		Inizio ispezione 10/01/2017 15:14:57	
Nota di trascrizione		Tassa versata € 3,60	
Registro generale n. 16412		Presentazione n. 4 del 24/05/2013	
Registro particolare n. 10588			
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	587/2013
Data	15/04/2013	Codice fiscale	92000980265
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	MONTEBELLUNA (TV)		
Dati relativi alla convenzione			
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Voltura catastale automatica	NO		
Altri dati			
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A			
Richiedente	CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA		
Indirizzo	CORSO GARIBALDI N.22/26 PADOVA		
Dati riepilogativi			
Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro	1
Sezione B - Immobili			
Unità negoziale n. 1			
Immobile n. 1			
Comune	D505 - FARRA DI SOLIGO (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	C	Foglio 5 Particella 1299	Subalterno 1
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza 45 metri quadri
Indirizzo	VIA MONTE GRAPPA		
Piano	T		
Immobile n. 2			
Comune	D505 - FARRA DI SOLIGO (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	C	Foglio 5 Particella 1299	Subalterno 2
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO		



Ispezione telematica

n. T 217868 del 10/01/2017

Richiedente GAIGMR

Inizio ispezione 10/01/2017 15:14:57

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16412

Registro particolare n. 10588

Presentazione n. 4 del 24/05/2013

Indirizzo Piano	CIVILE VIA MONTE GRAPPA ST1	Consistenza	10 vani	N. civico -
Immobile n. 3				
Comune	D505 - FARRA DI SOLIGO (TV)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	C Foglio 5	Particella	1299	Subalterno 3
Natura	T - TERRENO	Consistenza	599 metri quadri	
Indirizzo	VIA MONTE GRAPPA	N. civico -		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA
Sede PADOVA (PD)
Codice fiscale 02089931204
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

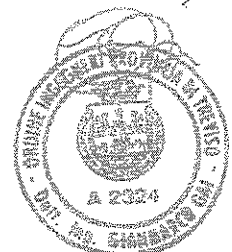
Contro

Esecutato

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI DI CUI QUADRO B SONO ORA CATASTALMENTE COSI' VARIATI: SEZ. C FG. 5 MN. 1299 SUB 4 VIA MONTE GRAPPA, AREA SCOPERTA DI MQ. 475, MN. 1299 SUB 5 VIA MONTE GRAPPA, P.S-T-1 A/2 V. 12 E MN. 1299 SUB 6 VIA MONTE GRAPPA, P.T C/6 MQ. 93.



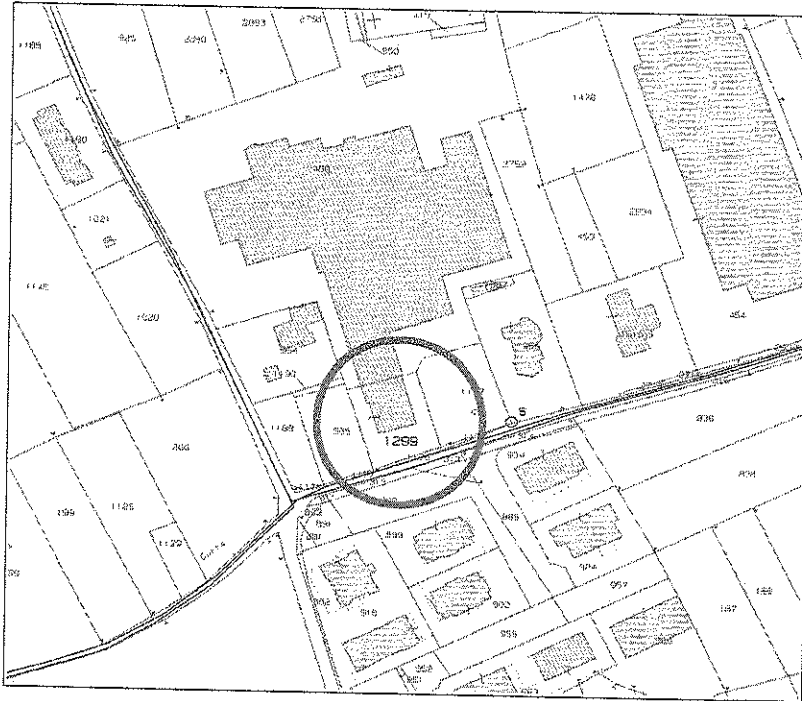
2.5 Mappa censuaria

Catasto Terreni -

Comune di Farra di Soligo - foglio 25 -- map. 1299.

Catasto Fabbricati -

Comune di Farra di Soligo -- Sez. C - foglio 5 -- mapp. 1299 - sub 5-6.

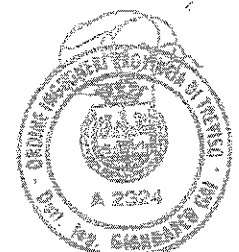


(Mappa catastale non in scala - vedi Allegati per la mappa originale)



coordinate gps 45.906357, 12.153764

foto satellitare (Google map)



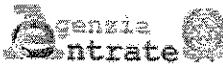
2.6 Visure catastali

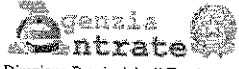
Catasto Terreni -

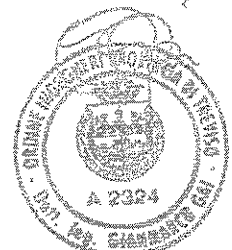
Comune di Farra di Soligo - foglio 25 - mapp. 1299.

Catasto Fabbricati -

Comune di Farra di Soligo - Sez. C - foglio 5 - mapp. 1299 - sub 5-6

		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2017		Data: 07/02/2017 - Ora: 18.33.53 Fine Visura n.: T362478 Pag: 1						
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali										
Dati della richiesta Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice: D505) Provincia di TREVISO										
Catasto Terreni Foglio: 25 Particella: 1299										
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	Rendimento		
1	25	1299		-	ENTE URBANO	07 40		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 05/10/2010 protocollo n. TV0267843 in atti dal 05/10/2010 presentato il 05/10/2010 (n. 267843.1/2010)
Notifica Annotazioni		di immobile: compreso il fg. 25 n. 1481			Partita					
Mappali Fabbricati Correlati Sezione - SezUrb C - Foglio 5 - Particella 1176 Sezione - SezUrb C - Foglio 5 - Particella 1299										

		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2017		Data: 07/02/2017 - Ora: 18.29.05 Fine Visura n.: T360559 Pag: 1								
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali												
Dati della richiesta Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice: D505) Provincia di TREVISO												
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: C Foglio: 5 Particella: 1299 Sub.: 5												
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	C	5	1299	5			A/2	2	12 vani		Euro 811,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2011 protocollo n. TV0370416 in atti dal 18/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 170570.1/2011)
Indirizzo Annotazioni		VIA MONTE GRAPPA piano: S1-T-1-2;			classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti; dalla dichiarazione (D.M. 701/94)							
INTESTATO												



Dati della richiesta	Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice: D505) Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: C Foglio: 5 Particella: 1299 Sub.: 6

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	C	5	1299	6			C/6	2	93 m²	Totale: 164 m²	Euro 112,39	Variazione del 09/11/2015 - Inseme in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA MONTE GRAPPA piano: T.							
Annotazioni					classamento e rendite non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							
INTESTATO												

Dati della richiesta	Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice: D505) Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: C Foglio: 5 Particella: 1299 Sub.: 4

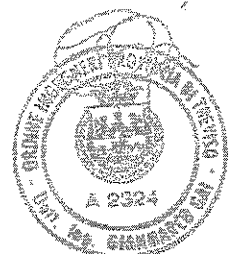
Bene comune non censibile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C	5	1299	4								VARIAZIONE del 18/10/2010 protocollo n. TV0281405 in atti del 18/10/2010 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 42843.1/2010)
Indirizzo					VIA MONTE GRAPPA piano: T.							

Mappali Turchi Correlati
Sezione - Foglio 25 - Particella 1299

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90


Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



2.7 CDU certificati destinazione urbanistica

Di seguito si riporta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Farra di Soligo.



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
PROVINCIA DI TREVISO

Prot. di rif. n. 2252 N. 2252/2017 ESATE 45/2017 PER DIRITTI DI SEGRETERIA Farra di Soligo, li 15.02.2017

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica -
(D.P.R. 06/06/2001, n. 380 art. 30 ex Legge 28.02.1985, n. 47 art. 18).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In riscontro alla domanda del Sig. **Gai Gianmarco** nato a Valdobbiadene il 18.04.1974 e residente in Farra di Soligo via Credazzo 46/A presentata in data 08.02.2017 prot. n. 2252, con la quale viene chiesto il certificato in oggetto dell' area catastalmente distinta come segue:

Comune di Farra di Soligo
Foglio 25° - mapp. n. 1299.

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE con relative Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2664 del 08.05.1992 e successive varianti;

VISTA la deliberazione della Giunta Provinciale n. 272 del 24.10.2011 (pubblicato nel BUR Veneto n. 86 del 18.11.2011) con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15 - comma 6, della Legge Regionale n. 11/2004, l'approvazione del PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (P.A.T.);

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 04.04.2014;

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) - VARIANTE 1, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 20.07.2015;

VISTI il 2° e 3° comma art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e il 2° e 3° comma art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;

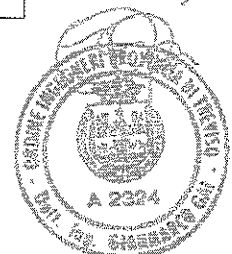
CERTIFICA

che l'area citata in premessa è classificata nel vigente PIANO DEGLI INTERVENTI come segue:

Foglio 25°
mapp. n. 1299 – ATO 1: Parte Tessuto consolidato recente di secondo impianto, T4, art. 25, Parte Tessuto produttivo non ordinato T6, art. 27.

Per quanto sopra specificato si richiamano le rispettive norme di P.I. e in particolare quanto disposto dagli artt. 25, 27, delle Norme Tecniche Operative (N.T.O) del P.I.

91010 - Farra di Soligo (TV) - via del Patroni, 52
Cod. Fisc. 83003890262 - P. IVA 00743360265
tel. 0438.901.506 - fax 0438.901.590 - e-mail: urbanistica@farra.it



ESTRATTO DEL P.I. VIGENTE

Articolo 25 Il tessuto consolidato recente di secondo impianto (T4)

DESCRIZIONE

1. Il tessuto consolidato recente è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM 1444/1968.

2. Sono le aree urbane di più recente costituzione, nelle quali l'edificato è caratterizzato spesso da un sistema urbanistico con carattere periferico, spesso con morfologia ordinata ma priva dell'integrazione con i servizi collettivi e senza che sia stato realizzato un sistema integrato di spazi pubblici.

3. L'accorpamento in un unico tessuto delle ex zone C1.3, C2 e parte delle zone C1.2, così come individuate nel previgente PRG ai sensi dell'articolo 24 della abrogata LR n.61/1965, comporta e prevede che nelle zone urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice fondiario attuale è compreso tra 1 m³/m² e i 1.5 m³/m²:

a) le ex zto C1.3, C2 e parte delle zone C1.2 completate, siano disciplinate con quanto previsto per il tessuto consolidato recente di secondo impianto;

b) le ex zto C1.3 e parte delle zone C1.2 non ancora attuate, siano disciplinate con quanto previsto per il tessuto consolidato recente di secondo impianto;

c) le ex zto C2 non ancora attuate, e riconfermate, le previsioni seguano le seguenti casistiche:

- PUA vigenti, non ancora convenzionati alla data di adozione del Piano degli interventi, vengono trattati come con scheda norma in aree di trasformazione (ATR) secondo quanto riportato nelle rispettive schede di progetto (con adeguamento degli standard e degli abitanti teorici ai nuovi parametri del PI).

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme, nonché quelle destinate all'insediamento dei servizi connessi, anche se in senso non strettamente funzionale con la stessa, quali attività commerciali, direzionali, turistico-ricettivo ed artigianali di servizio che non siano comuni, che fonte di emissioni inquinanti o nocivi per i residenti. Sono inoltre ammesse:

- attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita come descritto nella LR n. 50/2012;
- magazzini e depositi commerciali con superficie non superiore a 400 m²;
- laboratori artigianali con un'estensione massima di 150 m²;
- autorimesse pubbliche o private;
- attività ludiche e ricreative, quali cinema, teatri, sale da ballo ed altri luoghi di svago.

5. Le destinazioni d'uso escluse, di nuovo insediamento, sono:

- commerciale in grandi strutture di vendita, come descritto nella LR n. 50/2012;
- produttivo salvo quanto previsto al precedente art.20 co.4;
- agricola.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

6. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (e relative schede norma).

7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art.3, co.1, lettere a), b), c), d), del DPR n.380/01, nonché gli ampliamenti nel limite dell'indice di zona. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di PUA o comparto urbanistico, nell'ambito dei volumi preesistenti e comunque non oltre l'indice fondiario massimo del tessuto su cui ricade l'intervento.

8. Sono ammessi ampliamenti in deroga agli indici di piano, anche su corpo separato, dell'unità edilizia esistente all'entrata in vigore del presente PI solo se carenti dei requisiti igienico sanitari ed al fine di dotare gli stessi delle condizioni necessarie all'abitabilità. Tale ampliamento, in conformità al PAT approvato, può essere concesso una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura dei 150 m³.

9. Sulle aree libere sono consentiti i volumi previsti all'art.20 co. 11 e 12 delle NTO. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

PARAMETRI DI INTERVENTO

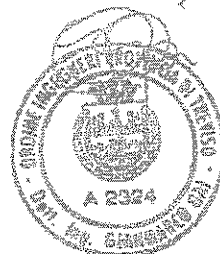
10. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:

isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;

b) indice fondiario: 1 m³/m², è confermato il volume esistente concessionato;

c) indice territoriale: 0,7 m³/m²;



- d) standard: art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme;
- e) altezza dei fabbricati: massimo m. 9;
- f) distanza dai confini: minimo m.5, o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- g) distanza dal ciglio stradale: minimo m.5;
- h) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- i) rapporto di copertura fondiaria: massimo 30 %.
11. I fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità.
12. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.
- OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**
13. Sono ammesse le opere pertinenziali descritte all'art.21 co.1 delle NTO.

Articolo 27 Il tessuto produttivo non ordinato (T6)

DESCRIZIONE

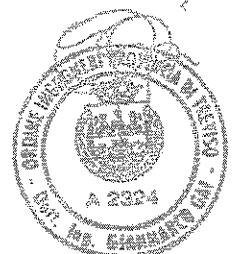
1. Il tessuto produttivo non ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM 1444/1968.
2. Il tessuto è costituito da aree a prevalente destinazione produttiva e commerciale, ubicate nelle immediate vicinanze delle parti residenziali del territorio e lungo le principali direttrici viarie. Per la loro formazione e/o per la loro collocazione queste aree presentano una carenza di infrastrutturazione viaria e di parcheggi. Inoltre nel tessuto sono inseriti gli edifici isolati, a destinazione produttiva e/o commerciale, di rilevanti dimensioni, ossia che presentano una tipologia edilizia "a capannone".
3. Il PI indirizza tali ambiti, in relazione da quanto previsto dalle strategie del PATI, al fine di:
- aumentare la qualità urbana di tali zone promuovendo la riconversione funzionale e il riordino ambientale;
 - riqualificare e riorganizzare tali zone, prevedendo l'esclusione delle funzioni produttive incompatibili con le vicine aree residenziali, e limitando la possibilità di frazionamenti degli edifici esistenti, per non gravare ulteriormente sulla già limitata dotazione di standard e di accessibilità del tessuto.
4. L'accorpamento in un unico tessuto delle ex zone D1 e D2 così come individuate nel vigente PRG ai sensi dell'articolo 24 della abrogata LR n.61/1985, comporta e prevede che nelle zone urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate:
- a) le ex zone D1.1, D1.2, D2, D2.1 e D2.2 completate, non attuate e confermate, siano disciplinate con quanto previsto per il tessuto produttivo ordinato;

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

5. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono:
- Commerciale di vicinato e medie strutture di vendita come descritto nella LR n. 50/2012;
 - direzionale;
 - produttivo;
 - turistico-ricettivo;
 - artigianali di servizio, magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività;
 - quanto legittimato alla data di adozione del PAT e prescritto nelle presenti norme;
6. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in grandi strutture di vendita descritto nella LR n. 50/2012;
 - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

7. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (e relative schede norma).
8. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art.3, co.1, lettere a), b), c), d), del DPR n.380/01, nonché gli ampliamenti nel limite del rapporto di copertura. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di PUA o comparto urbanistico, nell'ambito dei volumi preesistenti e comunque non oltre il rapporto di copertura massimo del tessuto su cui ricade l'intervento.
9. Sulle aree libere sono consentiti i volumi previsti all'art.20 co. 11 e 12 delle NTO. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.



PARAMETRI DI INTERVENTO

10. Parametri urbanistici:

a) Rapporto di copertura:

massimo 60 % della superficie fondiaria;

b) standard:

art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme;

c) altezza massima:

m. 10 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.); m. 7.5 per la porzione residenziali;

d) distanza dal ciglio stradale:

m. 10 per le strade esterne al limite di PUA; m. 5 per le strade interne al limite di PUA; fatta salva la possibilità del Sindaco, sentita la CEC, di imporre distanze superiori;

e) distanza dai confini

minimo m.5, o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;

f) distacco tra fabbricati:

non inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di m.10, riducibili a 5 nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;

g) destinazione delle superfici scoperte:

devono essere sistemate a verde e parcheggi;

11. Prescrizioni:

- non è ammissibile la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione per gli edifici che non sono compatibili con il contesto edilizio esistente;

- negli edifici deve essere effettivamente esercitata l'attività in quanto la necessità/possibilità di ampliamento a saturazione del lotto viene riconosciuta solo alle attività esistenti;

- nel caso in cui gli immobili siano dismessi il loro eventuale recupero dovrà essere considerato all'interno della riorganizzazione dell'intero ambito di intervento;

- non è consentito l'ampliamento di strutture precarie e. Spesso si verifica che le attività produttive siano ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte allo svolgimento di attività produttive. E' opportuno non consolidare tali situazioni e appare utile favorire il trasferimento di queste attività nelle zone produttive appositamente previste;

- gli ampliamenti devono essere in aderenza con il fabbricato esistente, fatto salvo l'utilizzo di eventuali edifici esistenti all'interno dell'ambito di intervento;

- è fatto divieto di ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, visuali panoramiche, etc...;

- l'ampliamento è consentito nel rispetto di un inserimento organico con il contesto edilizio esistente ed armonico con il linguaggio architettonico del fabbricato esistente.

- non è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato"

(tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci.

- non è ammessa la realizzazione di parcheggi sulla copertura dei fabbricati, a condizione che la rampa di accesso ed i posti auto siano adeguatamente schermati all'interno della cortina muraria dell'edificio.

12. Sulle aree di trasformazione (schede norma) la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere il 60% della superficie territoriale.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

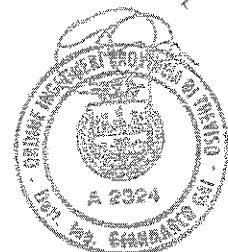
13. Sono ammesse le opere pertinenziali descritte all'art.21 co.2 delle NTO.

14. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

Il presente certificato, valido per anni UNO sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, viene rilasciato al richiedente in carta resa libera per esecuzione immobiliare e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Alessandro Bohet



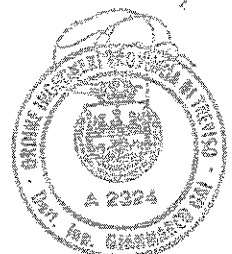
2.8 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni

- *Atto di compravendita redatto dal Notaio Gian Luigi Bevilacqua il 29/04/1968, rep. n. 8807.*

Si veda anche la relazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. del notaio dott. Alberto Sartorio del 03/06/2013 allegata al fascicolo e riportata negli allegati.

2.9 Quota di proprietà

Gli esecutati possiedono per intero l'immobile oggetto della presente esecuzione.



3 Identificazione degli immobili

3.1 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il 15/03/2017 alle ore 15,00 alla presenza del custode e di un delegato dell'esecutato.

3.2 Identificazione toponomastica

L'indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere:

- Via Montegrappa n.23, 31010 Farra di Soligo (TV).



foto satellitare (www.google.it)



3.3 Identificazione catastale

Catasto Terreni (C.T.)

Comune di Sernaglia della Battaglia (I635)

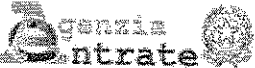
Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie Catastale mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €	Note ctu
25	1299		Ente Urbano	740	--	--	

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

Comune di Farra di Soligo (G505)

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita €	Note ctu
C	5	1299	5			A/2	2	12 vani		811,87	abitazione
C	5	1299	6			C/6	2	93 mq	104 mq	112,39	garage

Elenco subalterni



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: FARRA DI SOLIGO

Data: 07/02/2017 - Ora: 18.30.06 - Pag: 1
Visura n. : T360990 Fine

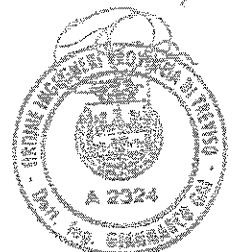
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappato		del:
FARRA DI SOLIGO	C	5	1299	267843		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via monte grappa		T			NEGOZIO - SOPPRESSO PER AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE E SOSTITUITO DAI SUB 4, 5 E 6.
2	via monte grappa		T			ABITAZIONE CIVILE - SOPPRESSO PER AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE E SOSTITUITO DAI SUB 4, 5 E 6.
3	via monte grappa		T			AREA URBANA - SOPPRESSO PER AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE E SOSTITUITO DAI SUB 4, 5 E 6.
4	via monte grappa		T			BCNC AI SUB 5 E 6 - AREA SCOPERTA DI MQ. 475 - DERIVA DAI SUB 1, 2 E 3 PER AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
5	via monte grappa		SI-T1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - DERIVA DAI SUB 1, 2 E 3 PER AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
6	via monte grappa		T			AUTORIMESSA - DERIVA DAI SUB 1, 2 E 3 PER AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

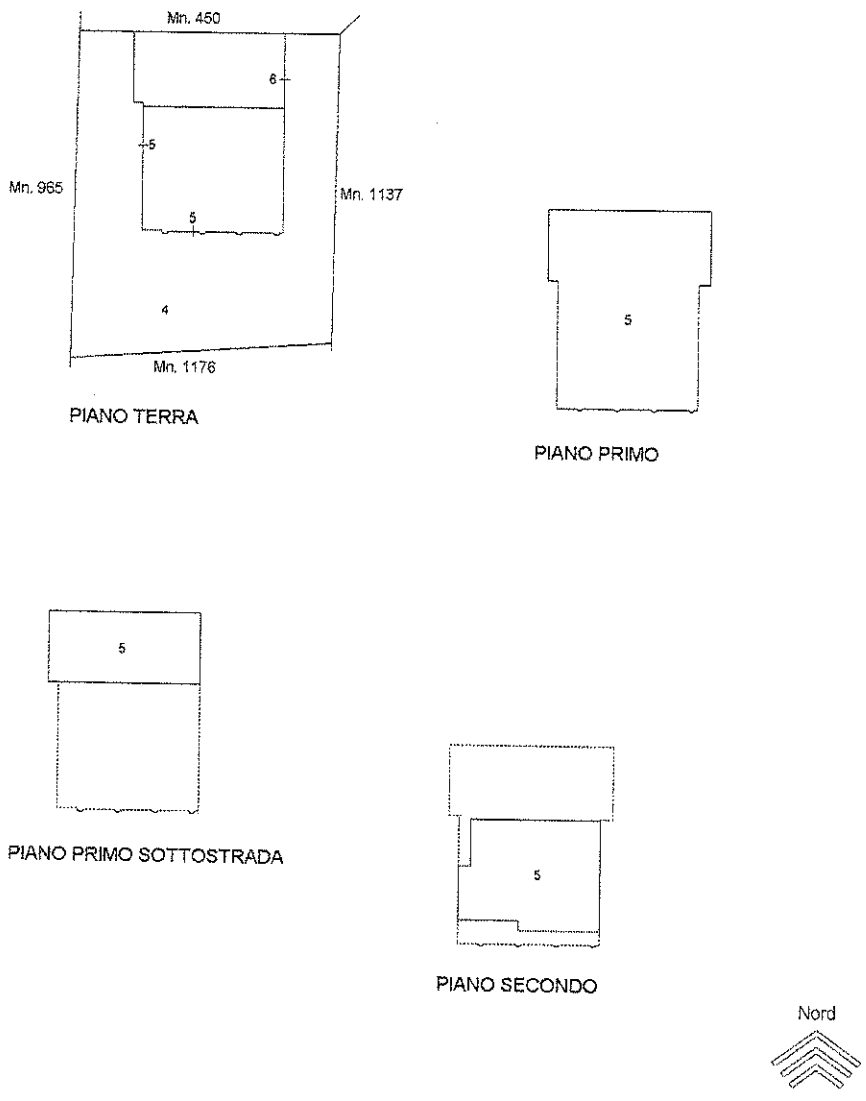


Elaborato planimetrico (non in scala)

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tormena Gimmi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2525

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Farra Di Soligo Protocollo n. TV0281405 del 18/10/2010
Sezione: C Foglio: 5 Particella: 1299 Tipo Mappale n. 267843 del 05/10/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



4 Descrizione degli immobili

4.1 CONFINI

Il mappale 1299 confina a nord con il mappale 450 su cui è costruito un capannone che confina in aderenza con l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, a sud con la strada comunale via Montegrappa, a est con il mappale 1137 edificato e a ovest con il mappale 965 edificato.

4.2 Il condominio

--

4.3 Accessi

L'immobile è dotato di cancello pedonale e carrabile che danno entrambi sulla strada comunale via Montegrappa.

4.4 L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

L'immobile in oggetto è costituito da:

- *subalterno 4 – area scoperta BCNC ai subalterni 5-6;*
- *subalterno 5 abitazione;*
- *subalterno 6 garage;*

Il fabbricato nel suo complesso sub.5 e 6

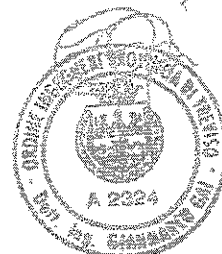
Il fabbricato è composto dall'abitazione sub. 5 e dal garage sub. 6, costituito da un unico corpo di fabbrica con due piani fuori terra e un piano interrato.

I lati est, sud e ovest affacciano sul giardino dell'area esterna (sub4) mentre il lato nord del fabbricato coincide con il confine del lotto (mappale 1299) e confina in aderenza con il capannone industriale situato sul mappale 450.

Il fabbricato ha dimensioni massime in pianta di 17,6 m x 13,6, escluse terrazze e logge. Ne deriva una SEL (superficie esterna lorda) al piano terra di 223 mq (sub 5 e sub 6) escluse le terrazze.

Abitazione subalterno 5

L'abitazione, identificata con il subalterno 5, è composta da piano interrato, terra, primo e sottotetto non abitabile.



Il piano terra è composto da locali accessori ed in particolare da tre stanze adibite tutte a ripostiglio, una di circa 16,2 mq, una di circa 24,7 mq, una con parete finestrata a sud di circa 66 mq, vi è inoltre il vano scale con superficie di circa 8 mq per una superficie complessiva di 132,70 mq. Sul lato sud è presente un porticato di profondità 1,2 m e lunghezza che si estende su tutto il lato pari a 13,65 m per una superficie di 22,8 mq.

Il piano interrato ha SEL di 100 mq e vi trovano posto: una taverna di circa 40,8 mq, una lavanderia di circa 23,8 mq, la centrale termica di circa 10,2 mq, un bagno di circa 3,5 mq, un disimpegno di 4,7 mq e il vano scale di 8 mq.

Il piano primo ha SEL di 223 mq escluse le terrazze. La zona giorno è composta da ingresso-soggiorno di circa 51,2 mq, cucina di circa 24,5 mq e bagno della zona giorno di circa 8 mq. La zona notte è composta da tre camere matrimoniali (ossia con superficie superiore a 14 mq) con superfici rispettivamente di circa 23,3 mq, 20,2 mq e 16,8 mq; due bagni nella zona notte con superfici rispettivamente di 10 e 7 mq, quest'ultimo a servizio esclusivo della camera di 23,3 mq; un guardaroba di circa 10,4 mq e il disimpegno della zona notte di 16,4 mq.

L'ingresso-soggiorno è rivolto a sud ed affaccia su una terrazza che ha profondità di 1,2 m e superficie di 23 mq a cui si accede anche con scala esterna.

La camera matrimoniale di 23,3 mq affaccia a ovest su terrazza di circa 13,5 mq e la camera matrimoniale di 22,2 mq affaccia a est su terrazza di circa 8,5 mq.

Il piano secondo sottotetto ha SEL di 102 mq, presenta finiture al grezzo e per le altezze, che vanno da 1,05 metri in gronda a 2,5 m al colmo, non è abitabile.

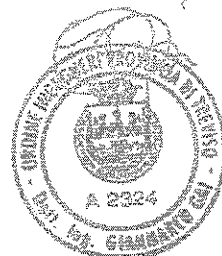
L'abitazione presenta in generale finiture di pregio anche se datate. Tutti i locali dell'appartamento del piano primo esclusi i bagni hanno pavimenti in legno, i serramenti, dotati di doppio vetro, sono in buone condizioni generali, le tapparelle funzionanti. Gli intonaci sono in buono stato e non si sono rinvenute macchie di umidità né sulle murature né sui solai. La copertura non presenta infiltrazioni d'acqua.

Gli impianti, al momento del sopralluogo non in funzione, sembrano in buone condizioni.

La caldaia è a gasolio e va rilevato che il serbatoio si trova sul mappale 450, attualmente di altra ditta (ma che in passato era di proprietà dell'esecutato).

Garage subalterno 6

Il garage al piano terra è identificato al sub.6.



Si tratta di un locale con superficie calpestabile di circa 90 mq.

L'ingresso carrabile avviene dal lato est del fabbricato mediante basculante elettrico.

Dal garage si accede all'abitazione mediante porta interna.

Va rilevato che il locale garage comunica con il capannone industriale posto sul mappale 450, di altra ditta, attraverso una porta interna.

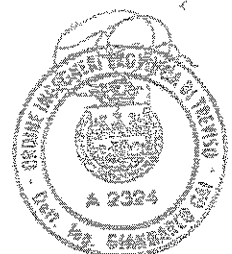
Area esterna sub.4 (BCNC ai sub 5 e 6)

Il lotto compreso il fabbricato ha superficie catastale di 740 mq, l'area scoperta è di circa 470 mq.

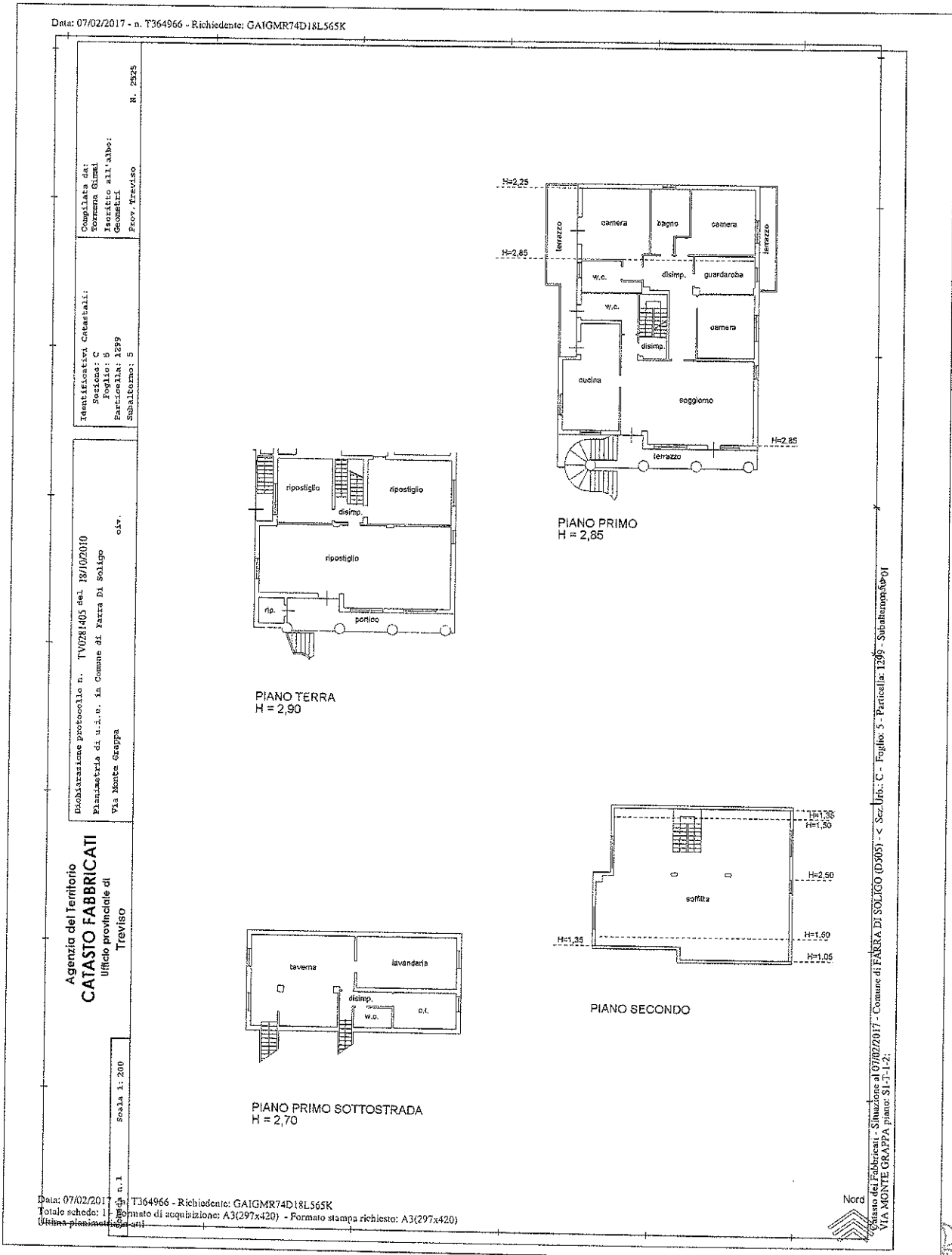
Quest'ultima è adibita a giardino sul lato ovest e su metà del lato sud.

Il lato est e la rimanente parte del lato sud sono pavimenti con betonelle e sono adibiti: il lato est a corsia carrabile per raggiungere l'ingresso del garage e il lato sud a parcheggio scoperto.

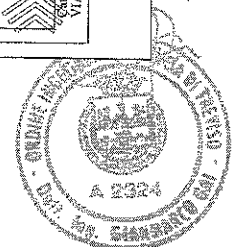
Va rilevato che lungo il lato nord, sul lato ovest della casa il giardino non risulta recintato verso il mappale 450 mentre sul lato est è presente un cancello senza serratura sempre verso il mappale 450.



4.4.1 Planimetria catastale



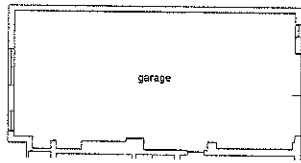
Sub. 5 (planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0281405 del 18/10/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Farra Di Soligo Via Monte Grappa div.	
Identificativi Catastali: Sezione: C Foglio: 5 Particella: 1299 Subalterno: 6	Compilata da: Tormena Gianni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2525

Scheda n. 1 Scala 1:200

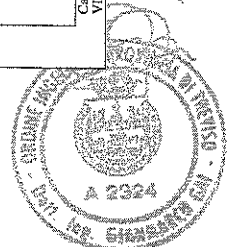


PIANO TERRA
H = 2,90



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di FARRA DI SOLIGO (DS05) - < - Sez. Urb. - C - Foglio: 5 - Particella: 1299 - Subalterno: 6

Sub. 6 (planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)



4.4.2 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione



Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

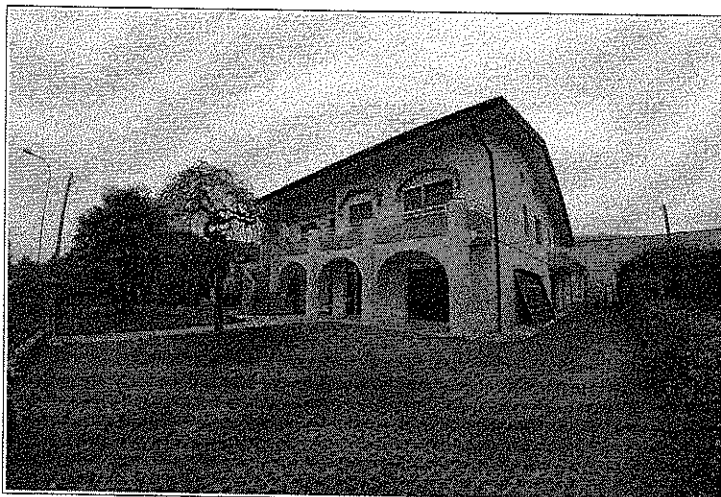
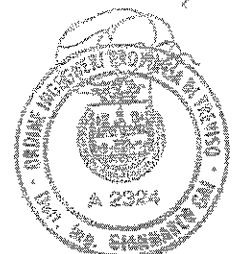


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



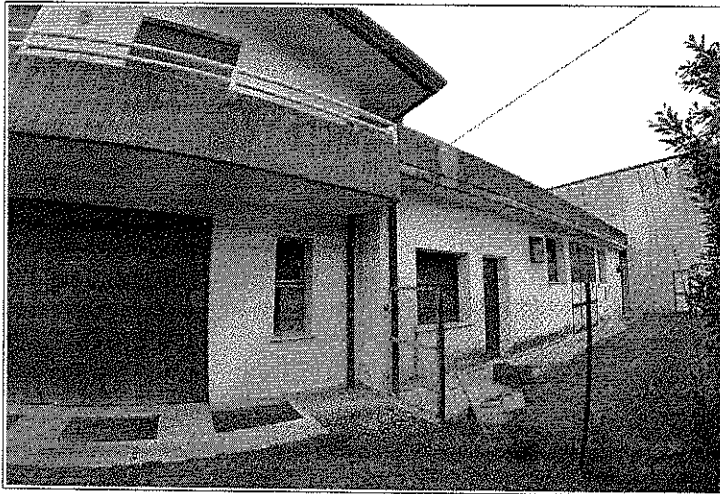


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

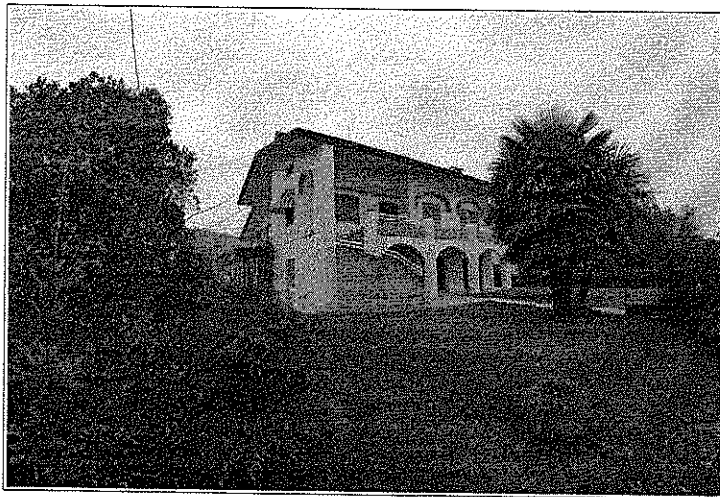


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

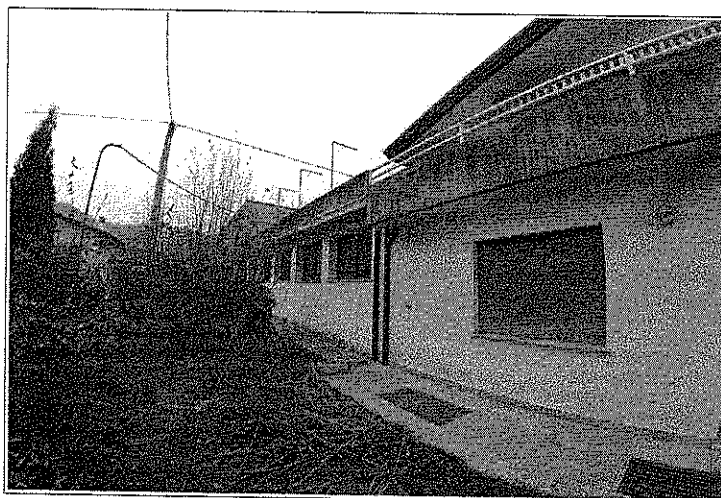
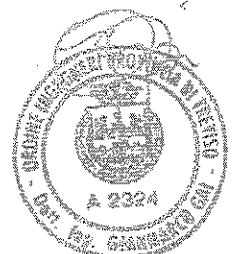


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



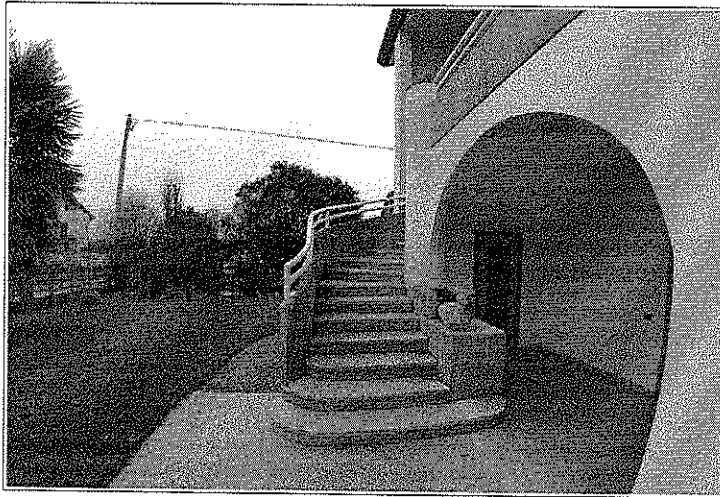


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

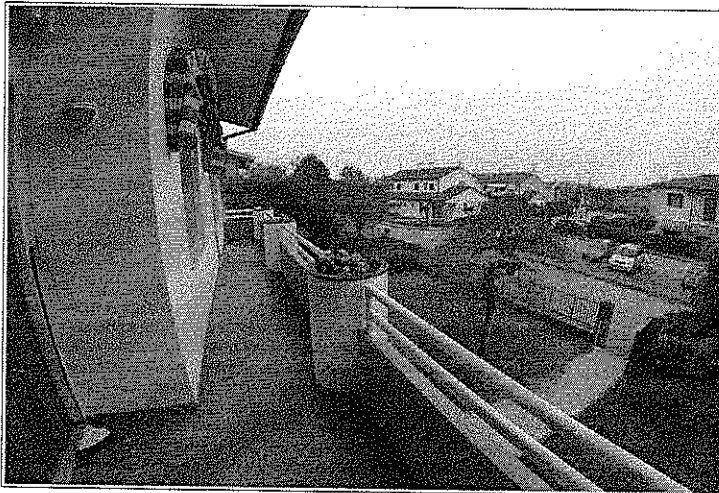


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

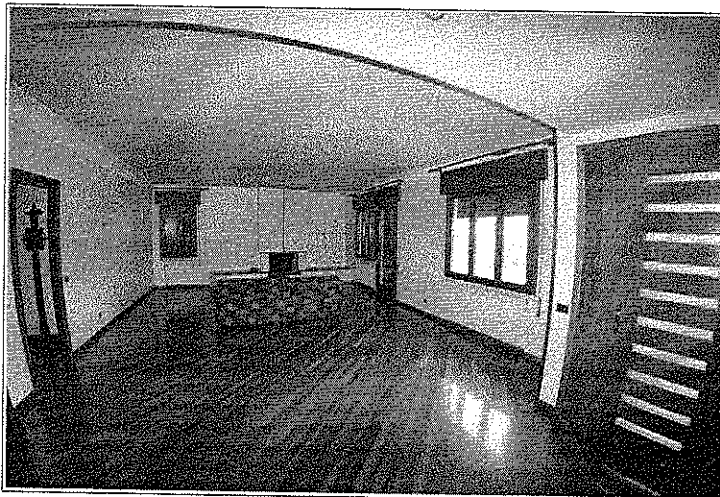
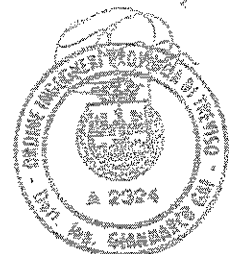


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



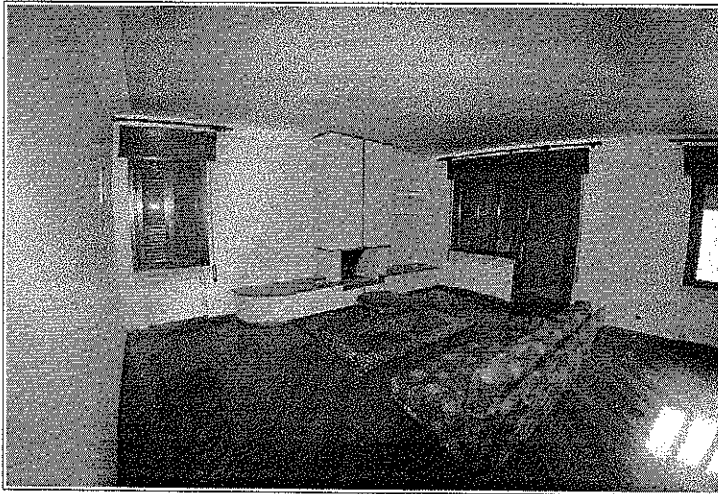


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

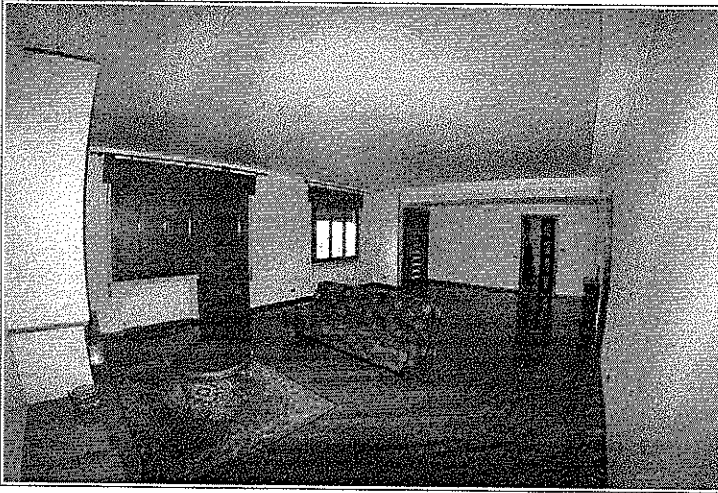


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

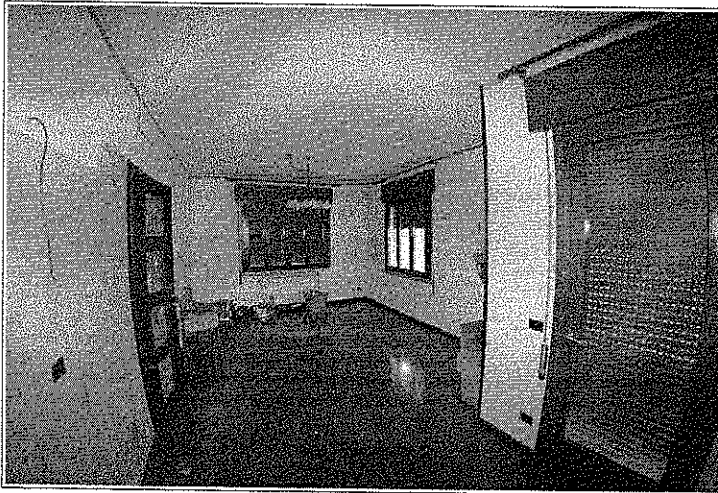


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

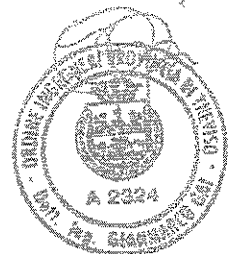




Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

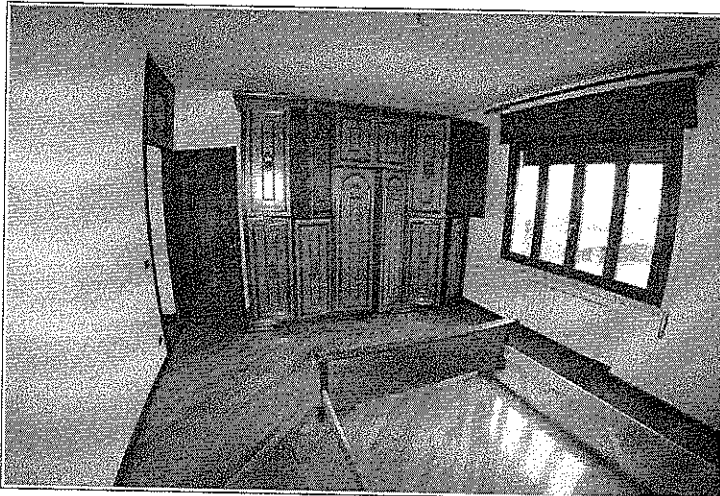


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

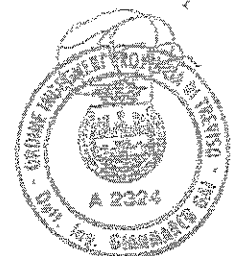




Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

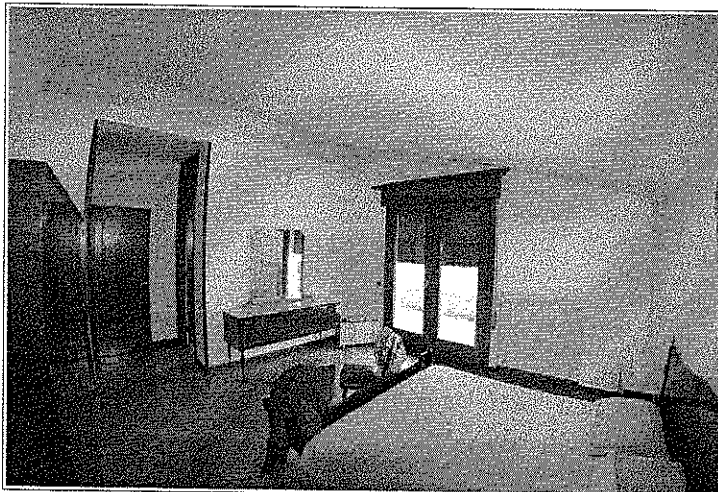
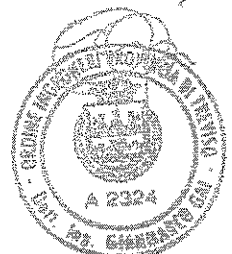


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



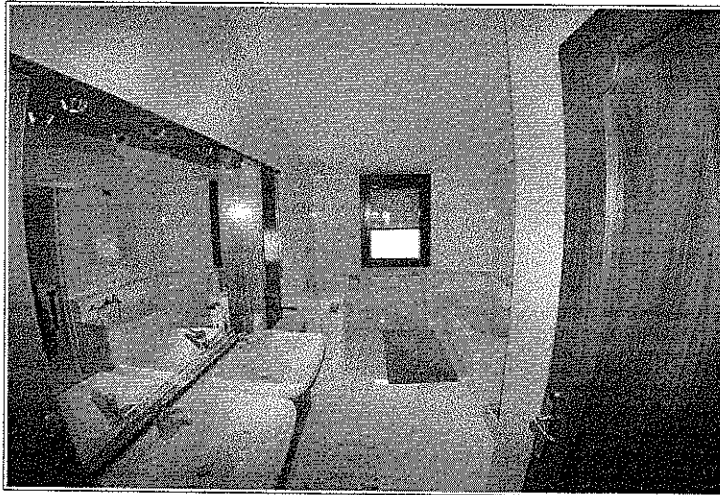


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

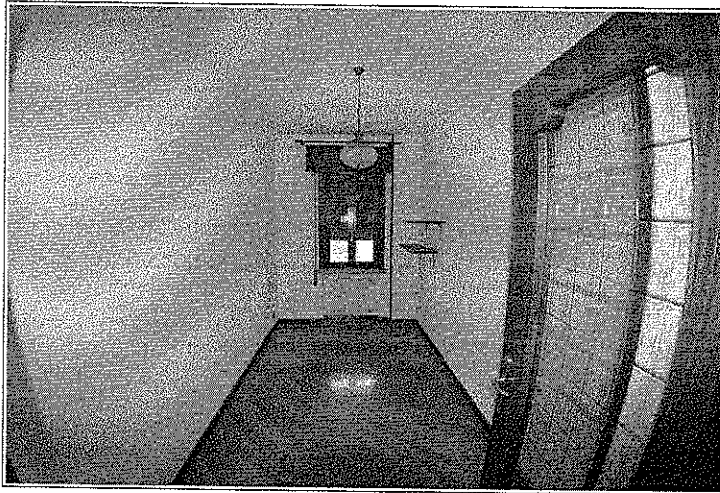


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

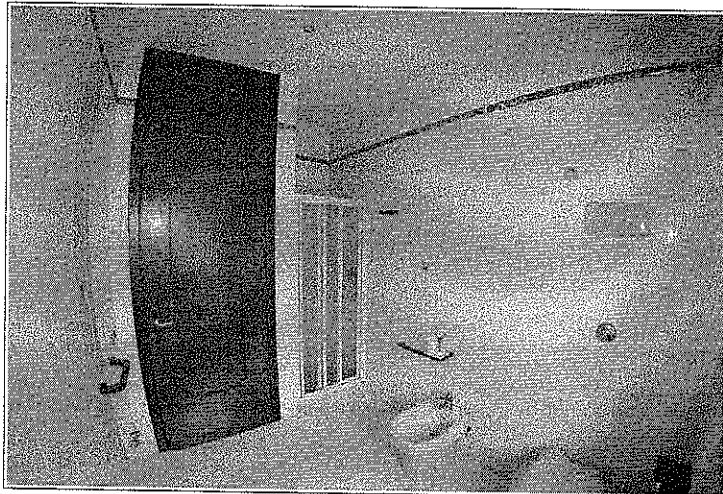


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



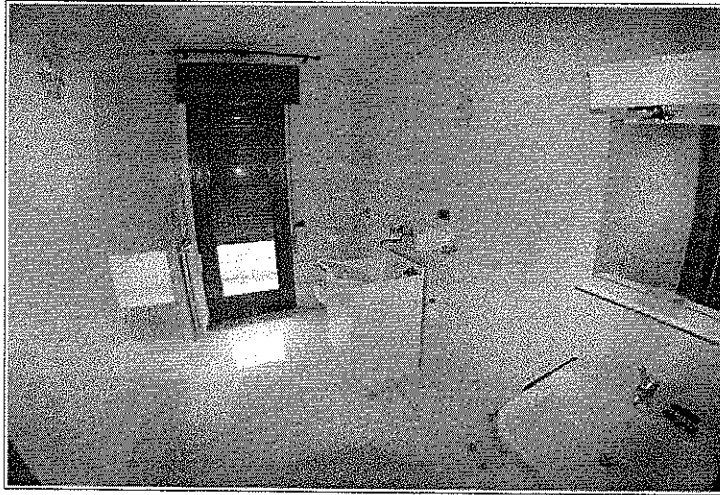


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

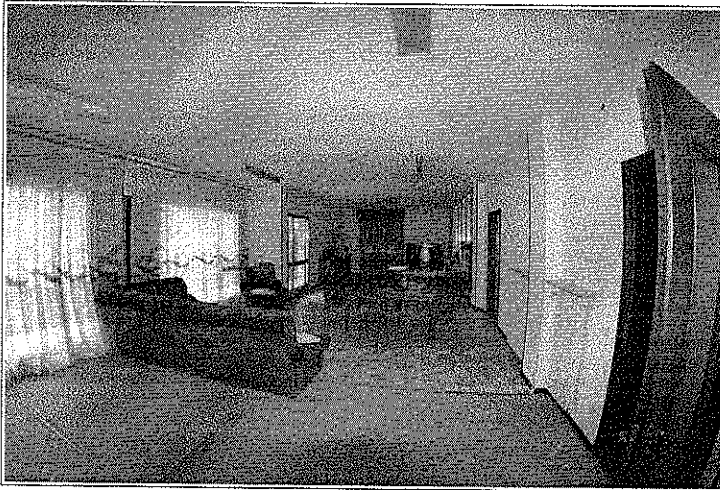


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

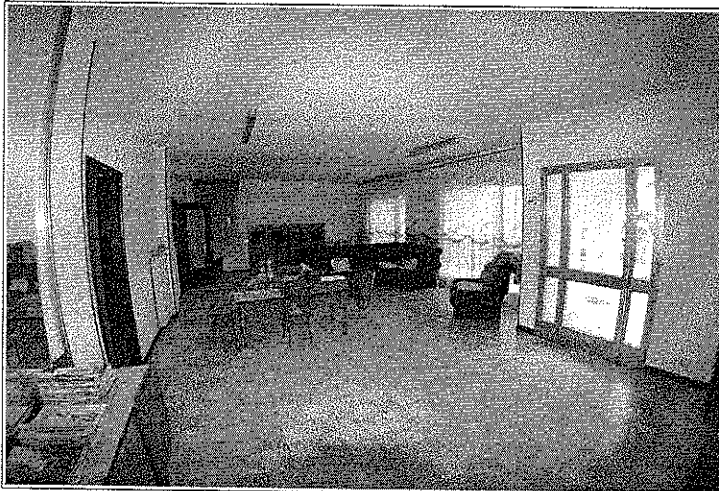
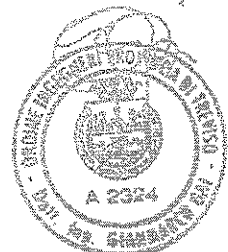


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



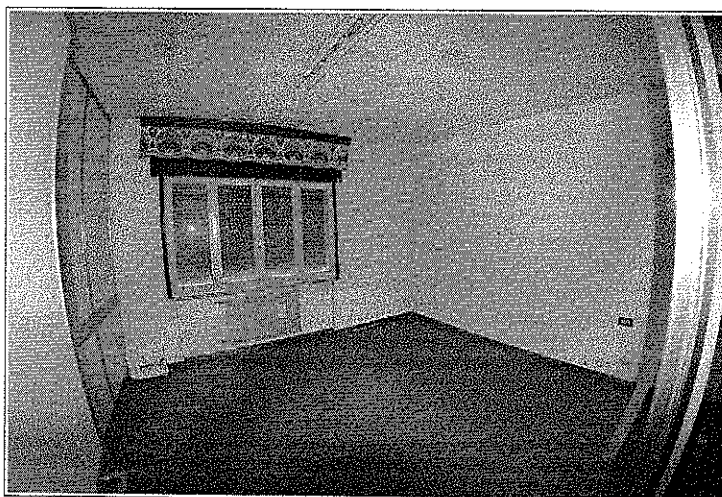


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

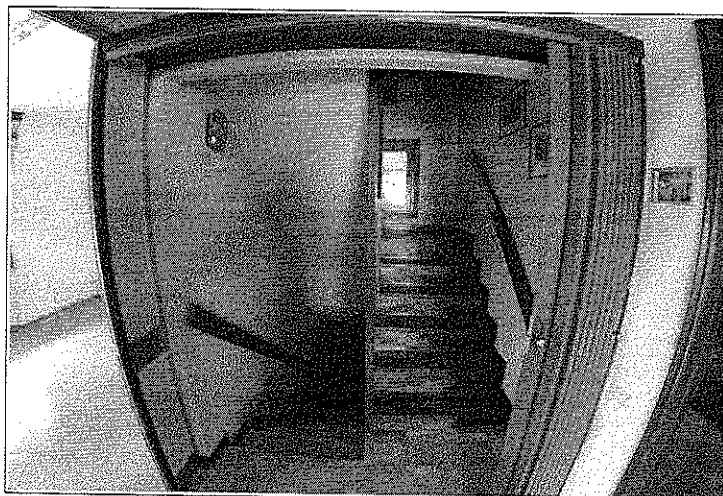
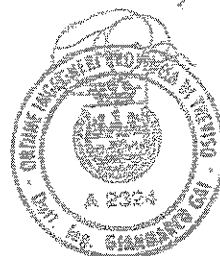


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



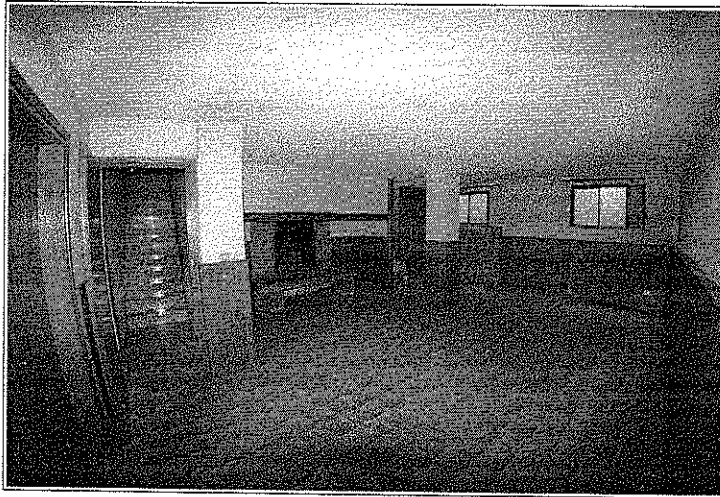


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

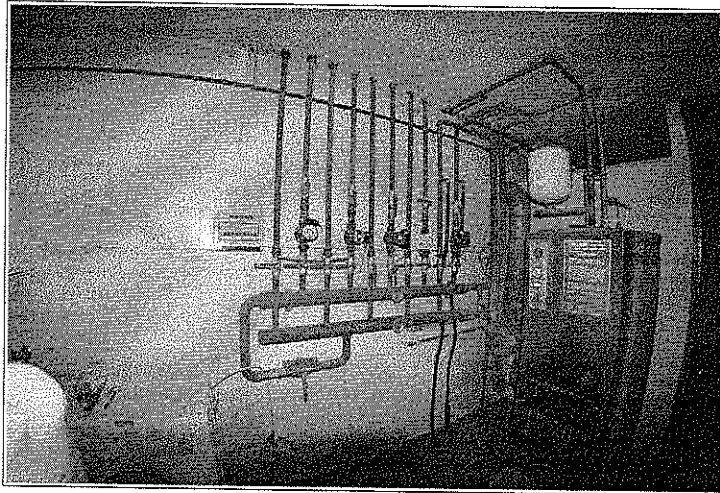


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

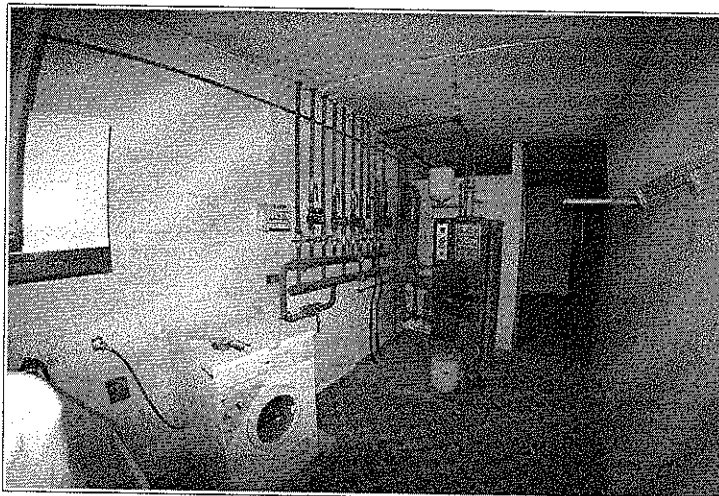


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



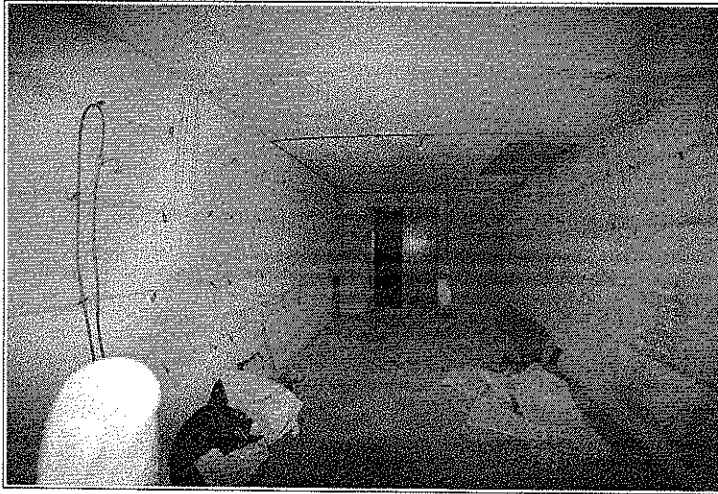


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

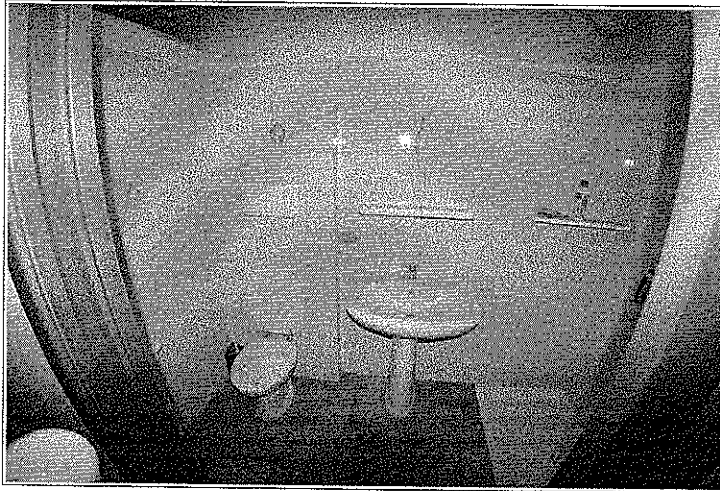


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest

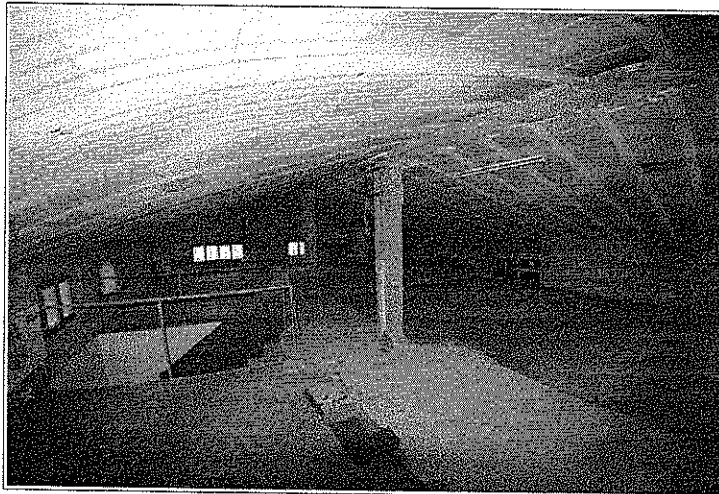
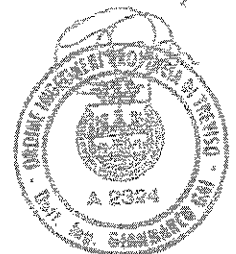


Foto 1 – vista esterna angolo nord-ovest



5 Stato di occupazione degli immobili

L'immobile risulta attualmente libero e non occupato.

Non risultano inoltre esserci contratti di affitto in essere.



Direzione Provinciale di Treviso

TRASMISSIONE VIA PEC

Ufficio Territoriale di Montebelluna

All'Ing. GAI Gianmarco
gianmarco.gai@pec.studiogai.it

Rif.: Prot. n. 14629 del 08/02/2017

OGGETTO: [REDACTED] *Richiesta
certificazione attestante lo stato di occupazione degli immobili ubicati nel
Comune di Farra di Soligo (TV).
Catasto Urbano: Sez. C, Foglio 5, Mapp. 1299, Sub. 1-2-3-4-5-6.
Es. imm. n. 322/2013 Trib. TV.*

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 o comodato stipulato dal contribuente in oggetto in relazione agli immobili citati.

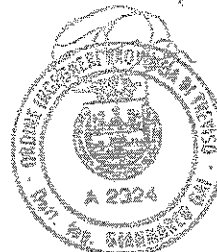
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO TERRITORIALE (*)
Ignazio Maniscalco
(firmato digitalmente)

(*) 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 Montebelluna - Via D. Buzzati n. 18 - 31044 Montebelluna
Tel. 0422.1914744 - PostFax 06.50763261
e-mail: dp.treviso.utmontebelluna@agenziaentrate.it - PEC: dp.treviso@pcc.agenziaentrate.it



6 Conformità degli immobili

6.1 Conformità toponomastica

Indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere :

- Via Montegrappa 23, 31010 Farra di Soligo (TV).

L'immobile, da questo punto di vista, risulta conforme.

6.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi

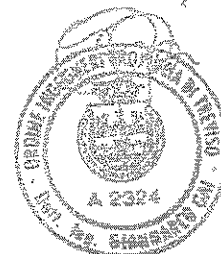
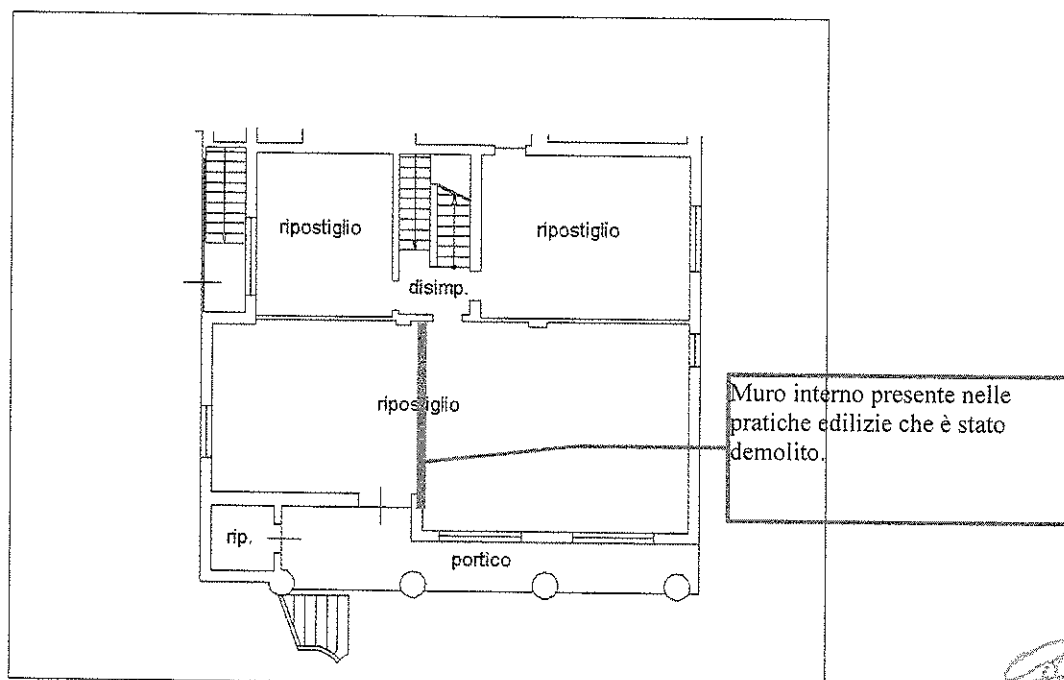
In base alle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Farra di Soligo per l'immobile in oggetto sono risultate presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione del 27/06/1968 e relativa Licenza di Abitabilità del 30/03/1971
- Concessione edilizia del 29/09/1988
- Comunicazione di inizio lavori del 30/09/1988
- Concessione edilizia del 30/09/1996
- Comunicazione di cambio di destinazione d'uso del 30/12/1998

Le pratiche edilizie risultano non conformi visto che risulta presente un muro interno divisorio che in realtà è stato demolito.

La pratica risulta sanabile con presentazione di appropriata pratica edilizia. Oppure ricostruendo il muro interno a suo tempo demolito.

Il costo di tale intervento in entrambi i casi viene valutato in 3.000.



6.3 Conformità catastale

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

6.4 Conformità dello stato di occupazione

Attualmente l'immobile risulta libero.

6.5 Conformità alla normativa antincendio

L'immobile non è soggetto a normativa antincendio.

6.6 Conformità condominiale

Si tratta di un'abitazione unifamigliare.

6.7 Sintesi delle non conformità

Si è riscontrata una difformità urbanistica riguardante un muro al piano terra, il quale risulta presente nelle pratiche edilizie depositate mentre è stato demolito.

La non conformità è sanabile con un costo che viene stimato in 3.000 euro.

7 Inquadramento negli strumenti di pianificazione

7.1 Certificato di Destinazione urbanistica

Vedi paragrafo 2.7 dove è riportato il CDU completo.

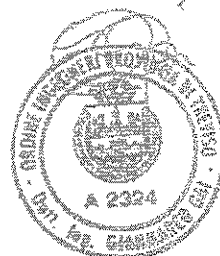
8 Divisibilità in lotti

L'immobile non è ulteriormente divisibile in lotti.

9 Vincoli

(Storici, artistici, cimiteriali/alberghieri, demaniali di superficie o servitù pubbliche, condominiali)

Nessuno



10 Premesse metodologiche alla valutazione

10.1 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:

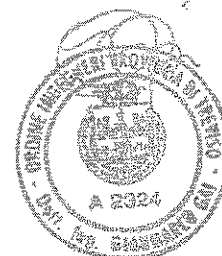
- principio valutativo;
- principio del prezzo;
- principio della previsione;
- principio dello scopo;
- principio di ordinarietà;
- principio di comparazione;
- principio HBU Highest and Best Use.
- Principio del Valore Atteso

10.2 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." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo 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).

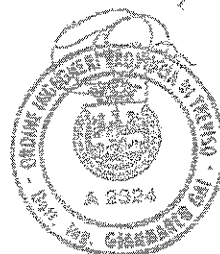


Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"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



garantita da una parte nella transazione.

10.3 Caratteristiche degli immobili

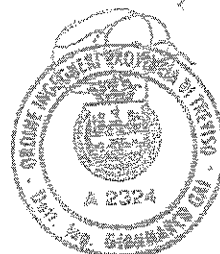
Il presente rapporto di valutazione è stato redatto tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- 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).

10.3.1 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.



10.4 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]

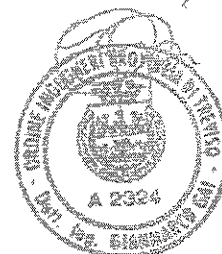
Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento; la SIL include: [omissis]

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]



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

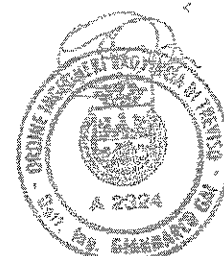
Descrizione	Coef.
Abitazione compresi muri perimetrali, 0,5 dei muri in comune, vano scala, e ascensore, cavevi.	1
Terrazze	0,35
Balconi con vista	0,3
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile direttamente dall'interno dell'alloggio	0,15
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile 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 principale, abitabile con altezza minima superiore a 1,8 m	0,8
veranda non abitabile	0,6
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile con altezza minima superiore a 1,5 m	0,7
Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderie, stieria, 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.

10.5 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,



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

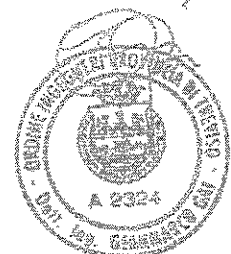
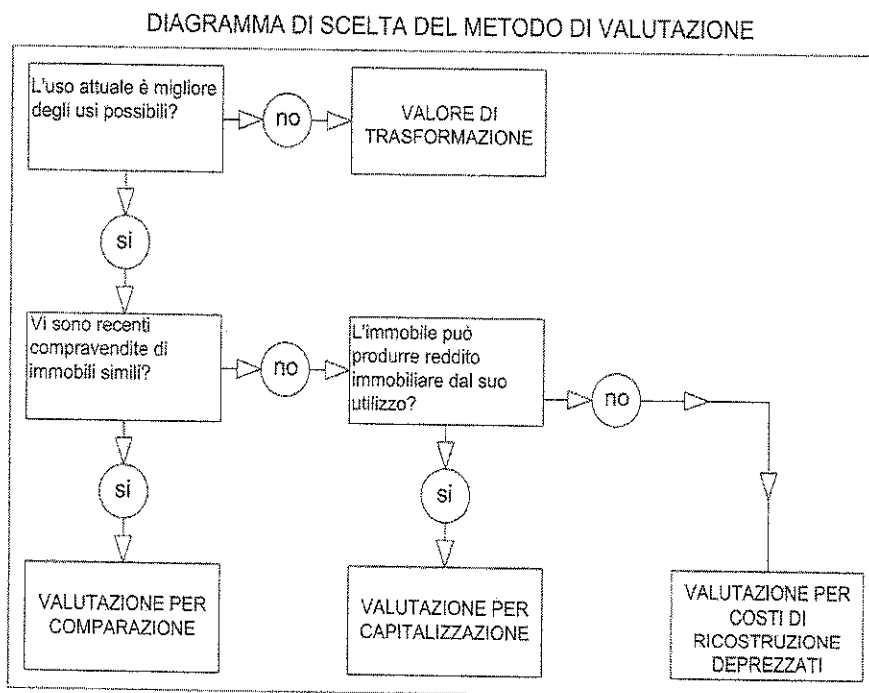
Infine esiste anche il metodo "Expertise" o di "Stima sintetica".

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.

10.6 Criterio di scelta del metodo di stima

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



11 Adozioni per la valutazione

11.1 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 (in questo caso non presenti);

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

11.2 Consistenza adottata

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

- Superficie Esterna Lorda (SEL).

11.3 Criterio di stima adottato

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno il seguente criterio:

- Valore di mercato.

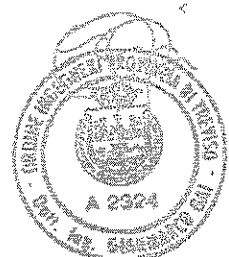
11.4 Procedimento estimativo adottato

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

- metodo della comparazione (Market Comparison Approach MCA).

11.5 Note importanti

Nessuna.

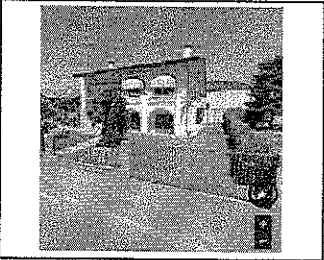



12 Valutazione

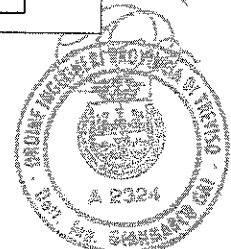
12.1 Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA

I presenti calcoli sono stati sviluppati con software Stimatrix PRO 3

SCHEDA IMMOBILE			
LOTTO 01-Casa Via Montegrappa , 23 - 31010 - FARRA DI SOLIGO (TV)			
Denominazione			
Data inserimento	06/04/2017	Data ultima modifica	18/04/2017
Codice	030_subject		
Classificazione	Casa		
Denominazione	Via Montegrappa 23, Farra di Soligo TV		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	502,61 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...		
Ubicazione			
Via Montegrappa , 23 - 31010 FARRA DI SOLIGO - (TV) Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE			



GEOGRAFIA			
LOTTO 01-Casa Via Montegrappa , 23 - 31010 - FARRA DI SOLIGO (TV)			
Ubicazione			
Regione	VENETO	Provincia	TV
Comune	FARRA DI SOLIGO		
Zona			
Indirizzo	Via Montegrappa		
Civico	23	Cap	31010
Latitudine	45° 54' 22,8158"	Longitudine	12° 9' 13,5267"
Mappa			
			



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Casa Via Montegrappa, 23 - 31010 - FARRA DI SOLIGO (TV)

Descrizione consistenza

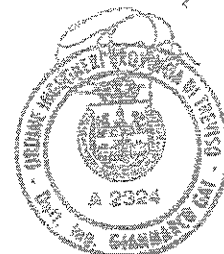
Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> * La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. * Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. * Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; * i pilastri/colonne interne; * lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); * la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; * i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * le rampe d'accesso esterne non coperte; * i balconi, terrazzi e simili; * il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; * gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; * le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura		Misure da planimetria catastale		
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	223,00	1,00	223,00
Superficie cantine	SUC	48,00	0,50	24,00
Superficie taverna	STV	40,80	0,60	24,48
Superficie terrazze	SUZ	45,00	0,35	15,75
Superficie soffitta	SOF	223,00	0,10	22,30
Superficie mansarda	SUM	-	0,70	-
Superficie portico	SPO	22,80	0,35	7,98

Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 8 di 30



Superficie garage autorimessa	SUG	90,00	0,50	45,00
Superficie esterna esclusiva	Se	470,00	0,10	47,00
Superficie magazzini	SMA	133,00	0,70	93,10
Totale Superficie (m²)		1.295,60		502,61
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
portico	22,80	SPO	0,35	7,98
garage	90,00	SUG	0,50	45,00
area scoperta	470,00	Se	0,10	47,00
ripostigli	133,00	SMA	0,70	93,10
Totale per piano	715,80			193,08

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
appartamento	223,00	S1	1,00	223,00
terrazze	45,00	SUZ	0,35	15,75
Totale per piano	268,00			238,75

Consistenza per il Piano Secondo

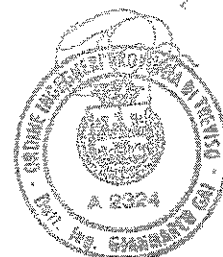
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
soffitta al grezzo	223,00	SOF	0,10	22,30
soffitta mansardata	-	SUM	0,70	-
Totale per piano	223,00			22,30

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
ripostigli	48,00	SUC	0,50	24,00
taverna	40,80	STV	0,60	24,48
Totale per piano	88,80			48,48

Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 9 di 30



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Casa Via Montegrappa , 23 - 31010 - FARRA DI SOLIGO (TV)

▣ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 35.000,00 da 3 a 5 = 70.000,00 da 4 a 5 = 30.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1970	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Classe energetica del fabbricato	CED	2	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	da 2 a 3 = 15.000,00 da 2 a 4 = 30.000,00 da 2 a 5 = 30.000,00
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-

▣ Unità

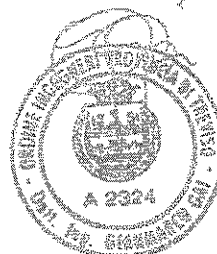
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	4	n.	-
Numero di terrazzi	NTR	3	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	2	1=min 2=med 3=max	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	1	0=nulla 1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 20.000,00 da 1 a 3 = 30.000,00
Luminosità	LUM	3	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	3	n.	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=max	-

▣ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	1=min 2=med 3=max	-

Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 10 di 30



Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	223,0	m ²	1,00
Superficie cantine	SUC	48,0	m ²	0,50
Superficie taverna	STV	40,8	m ²	0,60
Superficie terrazze	SUZ	45,0	m ²	0,35
Superficie soffitta	SOF	223,0	m ²	0,10
Superficie mansarda	SUM	0,0	m ²	0,70
Superficie portico	SPO	22,8	m ²	0,35
Superficie garage autorimessa	SUG	90,0	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	470,0	m ²	0,10
Superficie magazzini	SMA	133,0	m ²	0,70
Superficie commerciale	SUP	502,6	m ²	-

Auto

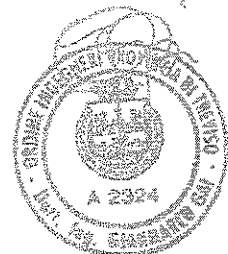
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero posti auto del box o garage	PAB	3	n.	-
Numero di posti auto scoperti	PAS	3	n.	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 20.000,00 da 1 a 3 = 20.000,00 da 2 a 3 = 10.000,00
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	10/04/2017	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Casa Via Montegrappa , 23 - 31010 - FARRA DI SOLIGO (TV)

Denominazione

Classificazione	Casa
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	FARRA DI SOLIGO	Provincia	TV
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato
Proprietà	Immobile di terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Grande

Tipologia edile

Edificio	Rapporto		Indice tipologico (%)
Edificio	Villa o villetta		
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	502,61/502,61	100,00
Superficie principale	S1/SUP	223,00/502,61	44,37
Superficie cantine	SUC/SUP	48,00/502,61	9,55
Superficie taverna	STV/SUP	40,80/502,61	8,12
Superficie terrazze	SUZ/SUP	45,00/502,61	8,95
Superficie soffitta	SOF/SUP	223,00/502,61	44,37
Superficie portico	SPO/SUP	22,80/502,61	4,54
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	90,00/502,61	17,91
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	470,00/502,61	93,51
Superficie magazzini	SMA/SUP	133,00/502,61	26,46

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

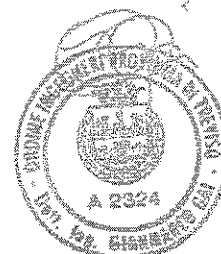
Regime di mercato	Concorrenza perfetta		
Livello di prezzo	1.500,00 €/m ²	Livello di reddito	800,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di contrazione	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

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

Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 12 di 30



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Casa sito in FARRA DI SOLIGO (TV), Via Montegrappa, 23, avviene mediante la seguente formula:

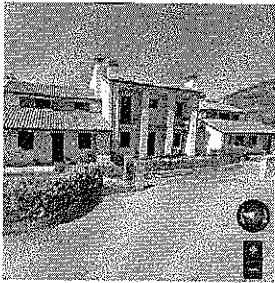
Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 10/04/2017.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Via Martiri della Libertà - FARRA DI SOLIGO (TV) - Comparabile A


Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	85,70 m ²	
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	96.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del 28/04/2016 rep. 13056 notaio Sicari Giuseppe.	

Data rapporto martedì 18/04/2017


Pagina 17 di 30



■ Casa - Via De Toffoli, 54 - FARRA DI SOLIGO (TV) - Comparabile B

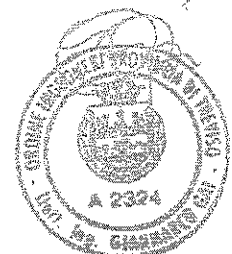
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	192,85 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	210,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	190.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del 28/06/2016 rep. 545 notaio Chiara Ferretto	

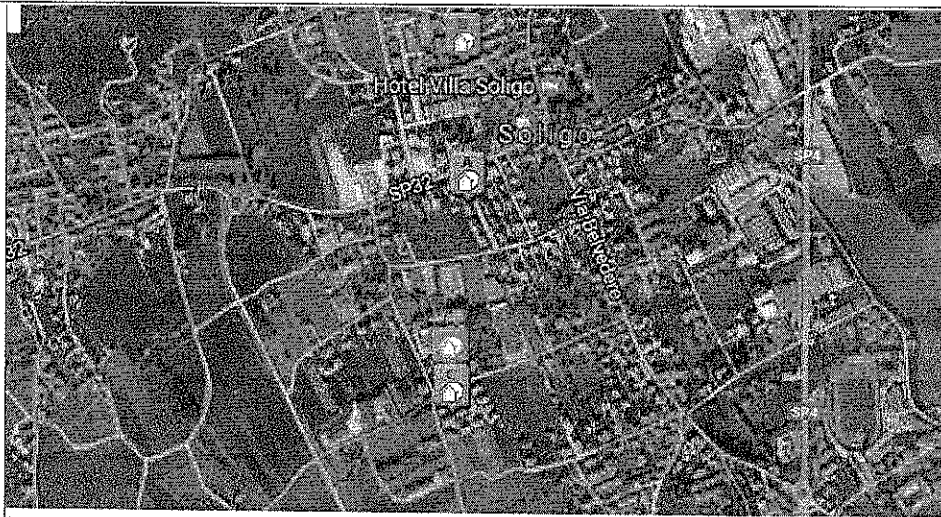
■ Casa - Via Monte Grappa, 29/B - FARRA DI SOLIGO (TV) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	232,85 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	90,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	255.000,00 €	
Nota Prezzo	atto del 06/03/2015 rep. 15139 notaio Broli Paolo	

Data rapporto martedì 18/04/2017

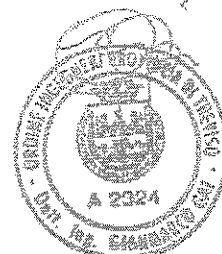
Pagina 18 di 30





Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 19 di 30



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Casa Via Montegrappa , 23 - 31010 - FARRA DI SOLIGO (TV)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria 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 taverna (STV): La superficie taverna è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie 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 mansarda (SUM): La superficie mansarda 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 esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.
Unità di misura: m²;
- Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato.
Unità di misura: m²;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 20 di 30



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

• Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	1

• Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

Unità di misura: 0=nulla 1=min 2=med 3=max;

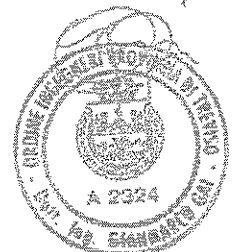
Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

• Esposizione dell'immobile (ESU): La caratteristica esposizione dell'immobile rappresenta la corretta disposizione dell'immobile (terreno, lotto e/o fabbricato con i suoi vani principali) rispetto all'orientamento solare anche in relazione ai vari periodi dell'anno e all'area geografica in cui è ubicato.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 21 di 30



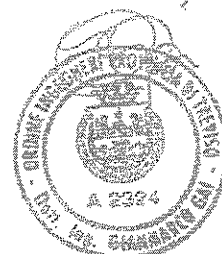
Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'immobile ha una corretta e favorevole esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso è ubicato.	3
Med	L'immobile ha un'esposizione favorevole solo parzialmente per la maggior parte della sua estensione e/o per la maggioranza dei vani principali in quanto, in relazione all'area geografica in cui esso è ubicato, l'orientamento è idoneo solo in parte.	2
Min	L'immobile non ha un'esposizione corretta per la maggior parte della sua estensione e/o per la maggioranza dei vani principali in quanto, in relazione all'area geografica in cui esso è ubicato, l'orientamento non è idoneo.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, 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) €	96.000,00	190.000,00	255.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	48,0	124,5	84,0	223,0
Superficie cantine (SUC) m ²				48,0
Superficie taverna (STV) m ²		47,0	56,0	40,8
Superficie terrazze (SUZ) m ²		4,5		45,0
Superficie soffitta (SOF) m ²				223,0
Superficie mansarda (SUM) m ²	24,0		84,0	0,0
Superficie portico (SPO) m ²		22,5	37,0	22,8
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	37,0	10,0	41,0	90,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²		210,0	90,0	470,0
Superficie magazzini (SMA) m ²				133,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	4	5	3
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	4	4	4	2
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	2	3	3	1
Esposizione dell'immobile (ESU) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	1



■ 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 superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$p_a(S1) = 96.000,00 * 1,00 / 85,70 = 1.120,19 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 190.000,00 * 1,00 / 192,85 = 985,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(S1) = 255.000,00 * 1,00 / 232,85 = 1.095,13 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.120,19 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 985,22 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(S1) = 985,22 * 1,00 = 985,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 985,22 * 1,00 = 985,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(S1) = 985,22 * 1,00 = 985,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(SUC) = 985,22 * 0,50 = 492,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(SUC) = 985,22 * 0,50 = 492,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(SUC) = 985,22 * 0,50 = 492,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie taverna (STV)

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

$$[i(STV)] = 0,60 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(STV) = 985,22 * 0,60 = 591,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(STV) = 985,22 * 0,60 = 591,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(STV) = 985,22 * 0,60 = 591,13 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$$[i(SUZ)] = 0,35 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

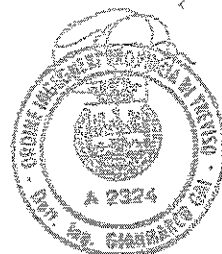
$$p_a(SUZ) = 985,22 * 0,35 = 344,83 \text{ €/m}$$

$$p_b(SUZ) = 985,22 * 0,35 = 344,83 \text{ €/m}$$

$$p_c(SUZ) = 985,22 * 0,35 = 344,83 \text{ €/m}$$

Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 23 di 30



Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$[i(\text{SOF})] = 0,10$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SOF}) = 985,22 * 0,10 = 98,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SOF}) = 985,22 * 0,10 = 98,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SOF}) = 985,22 * 0,10 = 98,52 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)

$[i(\text{SUM})] = 0,70$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUM}) = 985,22 * 0,70 = 689,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUM}) = 985,22 * 0,70 = 689,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUM}) = 985,22 * 0,70 = 689,65 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$[i(\text{SPO})] = 0,35$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 985,22 * 0,35 = 344,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPO}) = 985,22 * 0,35 = 344,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPO}) = 985,22 * 0,35 = 344,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 985,22 * 0,50 = 492,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 985,22 * 0,50 = 492,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 985,22 * 0,50 = 492,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 985,22 * 0,10 = 98,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 985,22 * 0,10 = 98,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 985,22 * 0,10 = 98,52 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)

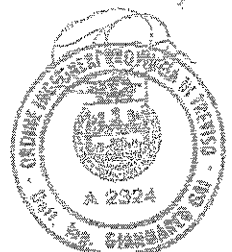
$[i(\text{SMA})] = 0,70$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMA}) = 985,22 * 0,70 = 689,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SMA}) = 985,22 * 0,70 = 689,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SMA}) = 985,22 * 0,70 = 689,65 \text{ €/m}^2$$



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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	35.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	70.000,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	30.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 35.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 35.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(SMF) = 70.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(CED)]	Modalità di stima
2 (F)	3 (E)	15.000,00	
2 (F)	4 (D)	30.000,00	
2 (F)	5 (C)	30.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(CED) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(CED) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(CED) = 30.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(PUI)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	20.000,00	a forfait
1 (Min)	3 (Max)	30.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(PUI) = 20.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(PUI) = 30.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(PUI) = 30.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Esposizione dell'immobile (ESU)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(ESU)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	20.000,00	
1 (Min)	3 (Max)	20.000,00	a forfait
2 (Med)	3 (Max)	10.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ESU) = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(ESU) = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(ESU) = 20.000,00 \text{ €}$$

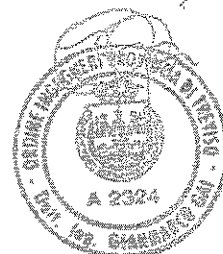


Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	985,22	985,22	985,22
Superficie cantine (SUC) €/m ²	492,61	492,61	492,61
Superficie taverna (STV) €/m ²	591,13	591,13	591,13
Superficie terrazze (SUZ) €/m	344,83	344,83	344,83
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	98,52	98,52	98,52
Superficie mansarda (SUM) €/m ²	689,65	689,65	689,65
Superficie portico (SPO) €/m ²	344,83	344,83	344,83
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	492,61	492,61	492,61
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	98,52	98,52	98,52
Superficie magazzini (SMA) €/m ²	689,65	689,65	689,65
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	35.000,00	35.000,00	70.000,00
Classe energetica del fabbricato (CED) €	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) € da punto a punto	20.000,00	30.000,00	30.000,00
Esposizione dell'immobile (ESU) €	20.000,00	20.000,00	20.000,00

Data rapporto martedì 18/04/2017

Pagina 26 di 30

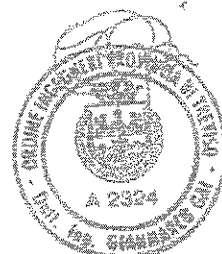


Tabella di valutazione

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...).

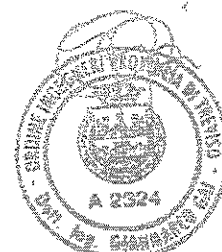
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		96.000,00		190.000,00		255.000,00
Superficie principale (S1)	(223,0-48,0)	172.413,50	(223,0-124,5)	97.044,17	(223,0-84,0)	136.945,60
Superficie cantine (SUC)	(48,0-0,0)	23.645,28	(48,0-0,0)	23.645,28	(48,0-0,0)	23.645,28
Superficie taverna (STV)	(40,8-0,0)	24.118,19	(40,8-47,0)	-3.665,02	(40,8-56,0)	-8.985,21
Superficie terrazze (SUZ)	(45,0-0,0)	15.517,21	(45,0-4,5)	13.965,49	(45,0-0,0)	15.517,21
Superficie soffitta (SOF)	(223,0-0,0)	21.970,41	(223,0-0,0)	21.970,41	(223,0-0,0)	21.970,41
Superficie mansarda (SUM)	(0,0-24,0)	-16.551,70	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-84,0)	-57.930,94
Superficie portico (SPO)	(22,8-0,0)	7.862,06	(22,8-22,5)	103,45	(22,8-37,0)	-4.896,54
Superficie garage autorimessa (SUG)	(90,0-37,0)	26.108,33	(90,0-10,0)	39.408,80	(90,0-41,0)	24.137,89
Superficie esterna esclusiva (Se)	(470,0-0,0)	46.305,34	(470,0-210,0)	25.615,72	(470,0-90,0)	37.438,36
Superficie magazzini (SMA)	(133,0-0,0)	91.723,98	(133,0-0,0)	91.723,98	(133,0-0,0)	91.723,98
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-4)	-35.000,00	(3-4)	-35.000,00	(3-5)	-70.000,00
Classe energetica del fabbricato (CED)	(2-4)	-30.000,00	(2-4)	-30.000,00	(2-4)	-30.000,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(1-2)	-20.000,00	(1-3)	-30.000,00	(1-3)	-30.000,00
Esposizione dell'immobile (ESU)	(1-2)	-20.000,00	(1-2)	-20.000,00	(1-2)	-20.000,00
Prezzo corretto		404.112,60		384.812,29		384.566,03

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 $d\% = [(Pmax - Pmin) * 100] / Pmin = [(404.112,60 - 384.566,03) * 100] / 384.566,03 = 5,08\% > 5\%$.

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 $(404.112,60 + 384.812,29 + 384.566,03) / 3 = 391.163,64$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Casa Via Montegrappa , 23 - 31010 - FARRA DI SOLIGO (TV)

☒ **Valore di mercato**

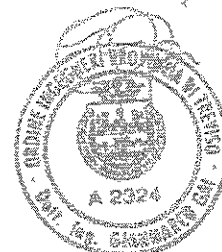
Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	391.163,64

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
 391.163,64 €
 Diconsi Euro trecentonovantaunomilacentosessantatrevirgolasesantaquattro

QUADRO RIASSUNTIVO

☒ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Casa sito in Via Montegrappa , 23 FARRA DI SOLIGO (TV) il Valore di mercato alla data di stima del 10/04/2017 è pari a 391.163,64 € per 502,6 m ² pari a 778,28 €/m ²	391.163,64
	Totale	391.163,64



12.2 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% :

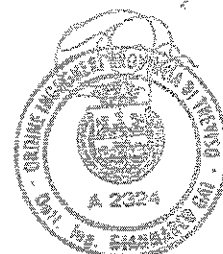
decurtazione per vendita forzata	
valore immobile	€ 391.163,00
percentuale decurtazione	20,00%
decurtazione €	€ 78.232,60

- **Decurtazioni per risoluzione delle non conformità**

E' presente una non conformità urbanistica sanabile con un costo di 3.000 euro.

- **Totale decurtazioni :**

totale decurtazioni	
decurtazione per vendita forzosa	€ 78.232,00
non conformità toponomastica	
non conformità urbanistica	€ 3.000,00
non conformità catastale	
non conformità di occupazione	
non conformità antincendio	
non conformità condominiale	
totale decurtazioni	€ 81.232,00



12.3 Valore dell'immobile per vendita forzata

In sintesi il valore di mercato dell'immobile:

- identificato toponomasticamente: in Comune di Farra di Soligo via Monte Grappa n.23.;
- identificato Catastalmente:
 - Catasto Fabbricati -
 - Comune di Farra di Soligo - foglio C5 - mappale 1299 sub 4-5-6;
- considerando le quote di proprietà di:
 - piena proprietà

decurtate le varie poste di cui sopra è pari a

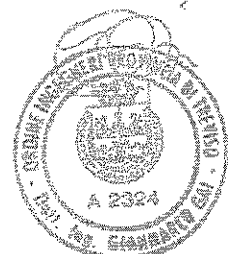
decurtazione per vendita forzata	
valore di mercato dell' immobile	€ 391.163,00
decurtazioni	€ 81.232,00
valutazione immobile	€ 309.931,00

che vengono arrotondati a **€ 310.000,00 (euro trecentodiecimila/00)**

Farra di Soligo, 09.05.2017.

Il C.T.U. incaricato,

Ing. Gianmarco Gai.



Pagina bianca



13 Allegati

ALL. 1 - VISURE IPOTECARIE

ALL. 2 - VISURE CATASTALI

ALL. 3 - MAPPA CATASTALE

ALL. 4 - PLANIMETRIE CATASTALI

ALL. 5 - CDU

ALL. 6 – DICHIARAZIONE A.E.

ALL. 7 – PRATICHE EDILIZIE PREGRESSE

