

Geom. Marco Zaupa

Per incarico ricevuto dall committente [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]; io sottoscritto **Marco Zaupa**, nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3647, qualifica REV/IT/CNGeGL/2027/8, studio tecnico a Treviso in Strada del Galletto n.14, ho proceduto alla stesura di una

PERIZIA GIURATA DI STIMA

al fine di determinare il più probabile valore di mercato al 26/04/2023, delle unità immobiliari site nel comune di Montebelluna (TV) in via Cima Mandria 12, in proprietà allo stesso [REDACTED] e di seguito descritte.

Localizzazione

Le unità immobiliari oggetto della presente fanno parte di un condominio ubicato ai piedi di un declivio naturale del cosiddetto Mercato Vecchio di Montebelluna (TV), all'interno del complesso condominiale sito in via Cima Mandria 12, interno C. La zona, a destinazione prevalentemente residenziale, è prossima al centro storico di Montebelluna e dista circa 400 m dall'ospedale. Il quartiere è servito dai principali servizi tecnici e tecnologici e gode della vicinanza a siti di interesse storico e paesaggistico come la limitrofa Necropoli e l'antica Torre di Posmon.

Descrizione delle unità

Trattasi di appartamento al piano primo con sottotetto, box auto, facenti parte di un condominio edificato nel 2007. Il fabbricato presenta tre livelli fuori terra ed uno interrato, è caratterizzato dallo stile architettonico signorile e dagli ampi spazi comuni.

L'unità abitativa nello stato concessionato si compone di ingresso su



Geom. Marco Zaupa

soggiorno con angolo cottura, lavanderia, disimpegno di collegamento alla

zona notte, camera da letto, un servizio igienico ed ampia loggia esterna.

L'abitazione gode di sottotetto soppalcato, accessibile da scala (priva di

parapetto), dotato di abaini e velux, nel quale è stato ricavato un ulteriore

locale di disbrigo. Al piano interrato, è presente un box auto doppio di 33 mq

utili con basculante motorizzato, accessibile da scala condominiale o rampa

carrabile esterna.

L'appartamento, occupato dal proprietario, ad oggi risulta privo dei requisiti

di abitabilità, a causa delle opere di manutenzione straordinaria

recentemente eseguite, in assenza degli specifici titoli abilitativi e non del

tutto completate. Dette opere hanno sensibilmente cambiato la distribuzione

e le destinazioni d'uso dei locali. Ad oggi rispetto ai progetti concessionati

l'unità abitativa risulta priva della camera da letto, accorpata al soggiorno in

un unico openspace, il locale lavanderia è stato ridotto e trasformato in una

cabina armadio, con accesso dal disimpegno e non più dal soggiorno, ed il

servizio igienico è stato leggermente ampliato. Al piano mansardato, il locale

di disbrigo è stato adibito a servizio igienico. L'appartamento dispone di

serramenti interni in legno, serramenti esterni in pvc con vetrocamera e scuri

in pvc. L'impianto elettrico, in fase di ammodernamento, non è del tutto

ultimato, e l'unità risulta altresì priva di pavimentazione della loggia. E'

caratterizzato da pavimentazione in resina su tutta la zona giorno, in parquet

di legno al piano mansardato, fatto salvo il servizio igienico non legittimato,

rivestito con piastrelle di ceramica in stile mosaico. L'abitazione non dispone

di impianti che utilizzano fonti di energia rinnovabile ed è priva di attestato di

prestazione energetica valido.



Geom. Marco Zaupa

Per l'unità abitativa, in virtù delle sue caratteristiche, si prospetta che ad oggi, possa esserle attribuita una classe energetica C.

Vincoli

Le unità immobiliari oggetto della presente, in base agli strumenti urbanistici vigenti, risultano ubicate all'interno di un'area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale (D.lgs 22/01/2004 n.42).

Proprieta'

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano in proprietà esclusiva a

██████████, nato a ██████████ il ██████████ C.F.

██████████, come da Atto di Compravendita del 10/07/2007 del

Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), rep. N. 32538, rac.n. 15613,

registrato a Treviso il 12/07/2007 al n. 4174 1T.

Identificazione urbanistica

Nel vigente Piano degli Interventi Comunale di Montebelluna, gli immobili risultano all'interno della ZTO "C1.2 - 75", zona residenziale di completamento, intermedia di bassa densità, disciplinata dall' art.17 delle NTO.

Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, sezione provinciale di Treviso, Catasto dei Fabbricati, gli immobili risultano così censiti:

_ Comune di Montebelluna, Sezione D, Foglio 2, Particella 1264, Sub. 12, Categoria A/2, Classe 3, vani 5, Sup.Cat. mq. 117, R.C. € 515,68 piano 1-2.

_ Comune di Montebelluna, Sezione D, Foglio 2, Particella 1264, Sub. 18, Categoria C/6, Classe 5, Sup.Cat. mq. 37, R.C. € 138,82, piano S1.

Liceltà edilizia



Geom. Marco Zaupa

Il fabbricato di cui le unità peritate sono parte, è stato costruito in forza al permesso di costruire n. 43760/04 del 30/08/2005, successive varianti n. 17427/06 del 10/01/2007, n. 17429/06 del 25/01/2007 e n. 4788 del 09/05/2007, D.I.A. n. 2690 il 15/02/2007. Per le unità oggetto della presente è stato rilasciato dal Comune di Montebelluna, Certificato di Agibilità n. 28798 in data 07/09/2009.

Due diligence, sopralluoghi e verifiche

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, si è provveduto al reperimento della documentazione catastale, ed urbanistica disponibile.

Durante il sopralluogo del 29 dicembre 2022 si sono eseguite una serie di fotografie e di rilievi a campione così da consentire un supporto documentale ai risultati estimativi del presente rapporto valutativo. Dal controllo sulla corrispondenza tra stato di fatto ed elaborati grafici degli ultimi titoli abilitativi rilasciati, emergono una serie di difformità di layout distributivo all'unità sub. 12. Tali difformità, riscontrate anche negli elaborati grafici catastali, dal confronto preliminare con l'amministrazione Comunale del 13/03/2023, pur alterando sensibilmente la rendita catastale e le condizioni di abitabilità dell'unità, risultano sanabili. I costi per la sanatoria, sanzioni amministrative incluse, ed i costi per le opere di finitura mancanti, sono quantificabili in circa €. 7.000. In virtù dello scopo che promuove la stima, si considerano le difformità trascurabili in quanto, l'incremento di valore dell'immobile legittimato, si prospetta pari se non inferiore ai costi da sostenere per la sanatoria.

Criterio di misura della consistenza immobiliare

Le unità immobiliari peritate hanno una superficie commerciale complessiva



Geom. Marco Zaupa

di circa 137 mq. Per superficie commerciale si intende quella consistenza fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rispettivi rapporti mercantili. Il rapporto mercantile superficario esprime il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente è stata misurata secondo il criterio della S.E.L (superficie esterna lorda). Per superficie esterna lorda si intende quell'area, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale esterno (fino ad uno spessore di 30 cm) su ciascun piano fuori terra, alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. L'abitazione nello specifico è composta da 92,5 mq. di superficie principale, 41,5 mq. di sottotetto, 22,5 mq. di loggia e 36,5 mq. di garage. Gli indici mercantili applicati sono il 50% per il sottotetto, il 25% per la loggia ed il 50% per il box auto (vedi allegato "calcoli estimativi").

Criterio di Stima, valore di mercato

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.

PROCEDIMENTI DI STIMA

Il metodo di valutazione più diffuso, in caso di immobili a destinazione residenziale, è il metodo del confronto di mercato (MCA, market comparison



Geom. Marco Zaupa

approach). Detto procedimento stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e/o di prezzo noto.

Assunzioni limitative

- La valutazione non comprende indagini ambientali nel suolo e nel sottosuolo;
- La valutazione non costituisce una perizia tecnica dell'immobile per l'assenza di indagine sulla struttura e sugli eventuali difetti visibili.
- La presente stima è di tipo "ex ante", formula la previsione del valore di mercato dell'unità, nel momento immediatamente successivo alla legittimazione delle difformità. Il valore di mercato che emerge, è ad oggi, il massimo prospettabile per le unità immobiliari peritate (HBU- più conveniente e miglior uso prospettabile per l'immobile).

Valore di mercato: Il valore di mercato (vedi allegato Calcoli estimativi) delle unità oggetto di stima è pari ad €. 193.000,00 di cui €. 167.000,00 attribuibili al sub. 12 (appartamento) ed €. 26.000,00 attribuibili al sub. 18 (garage).

Il sottoscritto professionista attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e la correttezza dei dati indicati (salvo errori dipesi dalla incompletezza della documentazione consegnatami) e l'assenza di fini e/o di interessi personali.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

Treviso, li 26 aprile 2023

Il Tecnico Estimatore

Marco geom. Zaupa



CRON N. _____

R.G.N. _____

20/06/2023



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ASSEVERAZIONE

Art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso

Il signor

ZAUPA MARCO

(Cognome e Nome)

Nato a

(Luogo, Provincia e Data)

Residente a

TREVISO (TV) in STRADA GALLETTO n. 14

(Luogo, Provincia, Indirizzo e Numero civico)

Documento

(tipo di documento, numero documento)

Identificato tramite valido documento di riconoscimento, sopra indicato, il quale chiede di giurare la sopra estesa perizia ai sensi delle seguenti norme Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

Iscritto all'Ordine/Albo: GEOMETRI dal 29/06/2017

della provincia di : TREVISO

Specializzazione : VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento e sulle conseguenze penali per il reato di falso, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula :

«Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità».

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL CANCELLIERE

Il Funzionario giudiziario
Moresa Canuto



Foreign Operations Administration

ACTING DIRECTOR

4-1-57 (Rev. 1-15-57)

TO: [Illegible]

FROM: [Illegible]

SUBJECT: [Illegible]

1. [Illegible]

2. [Illegible]

3. [Illegible]

4. [Illegible]

5. [Illegible]

6. [Illegible]

7. [Illegible]

8. [Illegible]

9. [Illegible]

10. [Illegible]

11. [Illegible]

12. [Illegible]

13. [Illegible]

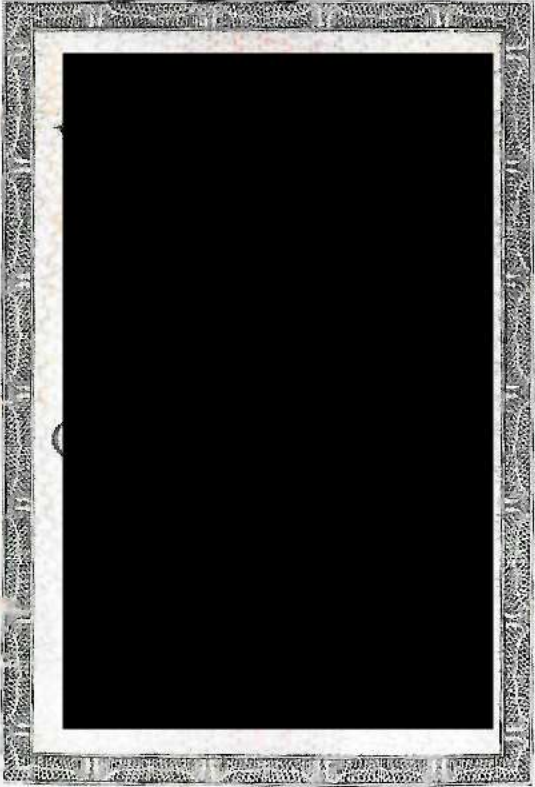
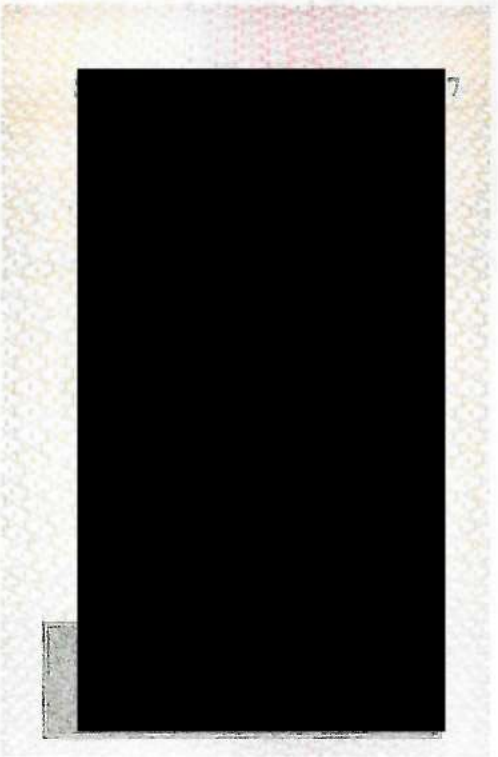
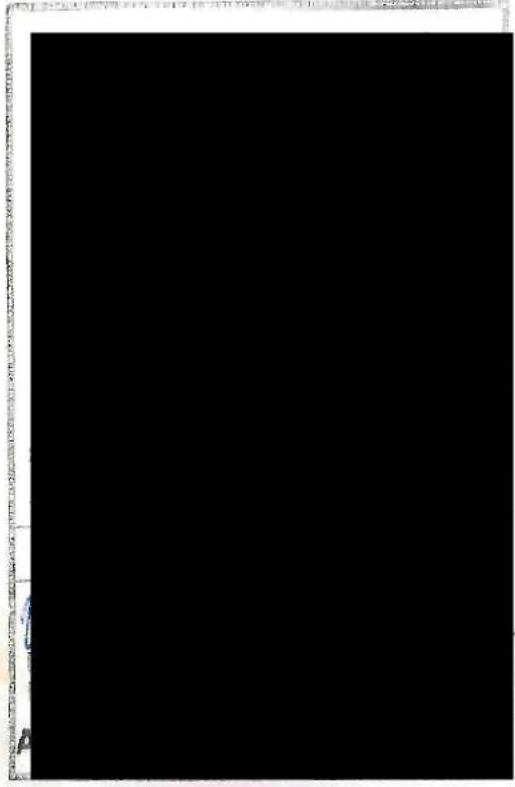
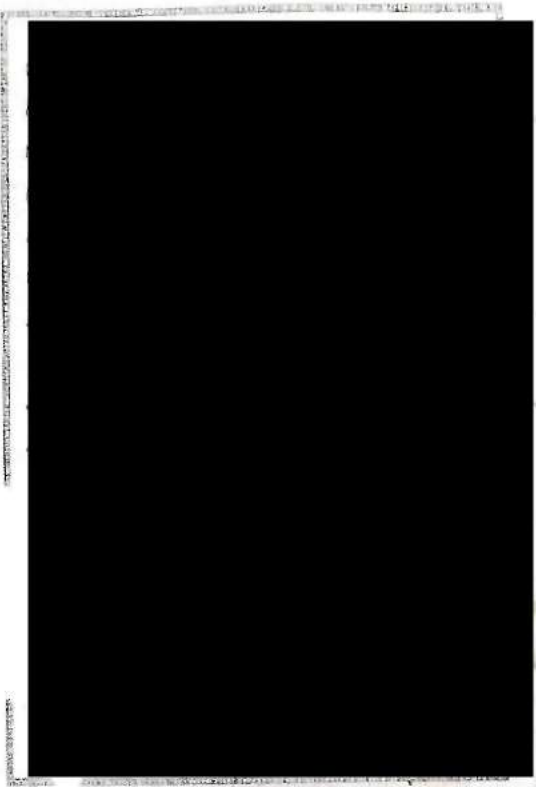
14. [Illegible]

15. [Illegible]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes]



ARCS - DC4 #11A



Faint, illegible text arranged in several lines, possibly a list or a short document, located in the upper right quadrant.

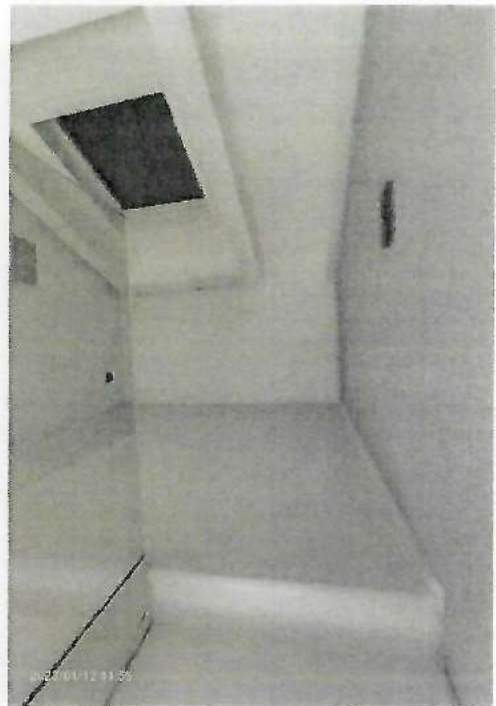


Faint, illegible text arranged in several lines, possibly a list or a short document, located in the lower right quadrant.

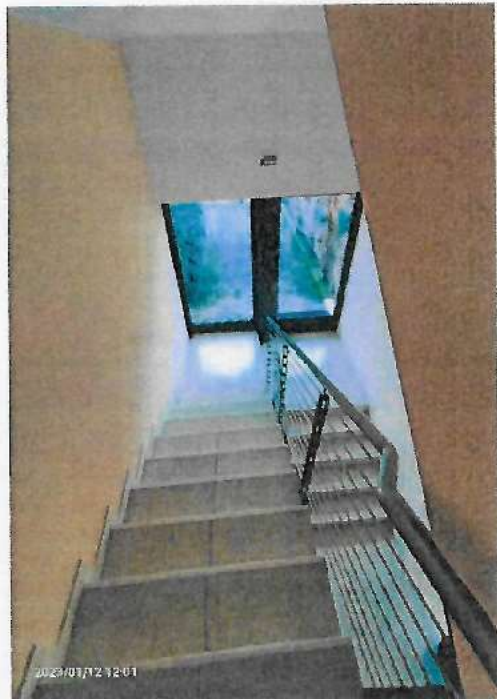
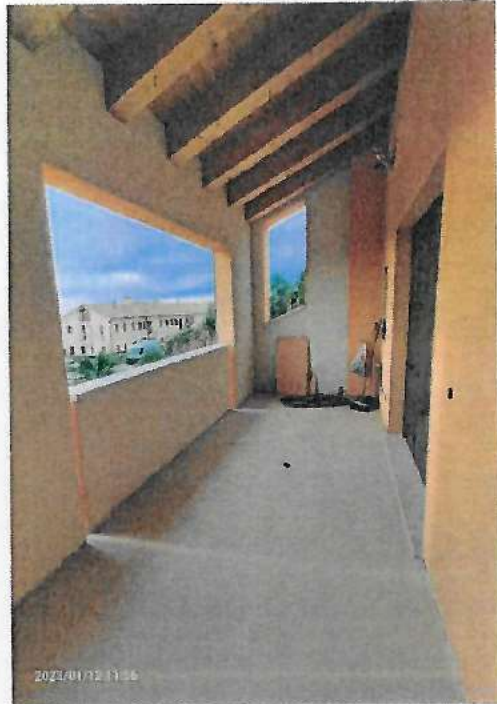
Geom. Marco Zaupa



Geom. Marco Zaupa



Geom. Marco Zaupa



Geom. Marco Zaupa



ET
Compile
Veron A
scritt
teometr
Prov. F
omune
zione
lmostr

14 ↑
↓
23

11

Ultima
data: 2
atale

ELABORATO PLANIMETRICO
 compilato da:
 Meron Maurizio
 scritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 2065

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Comune di Montebelluna

Protocollo n. TV0087699 del 08/04/2015

Divisione: D

Foglio: 2

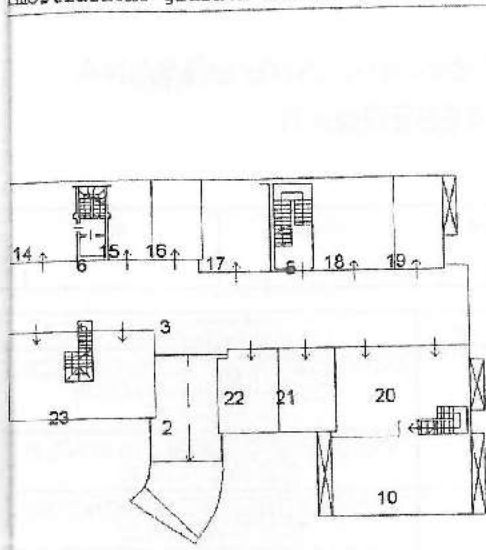
Particella: 1264

Tipo Mappale n.

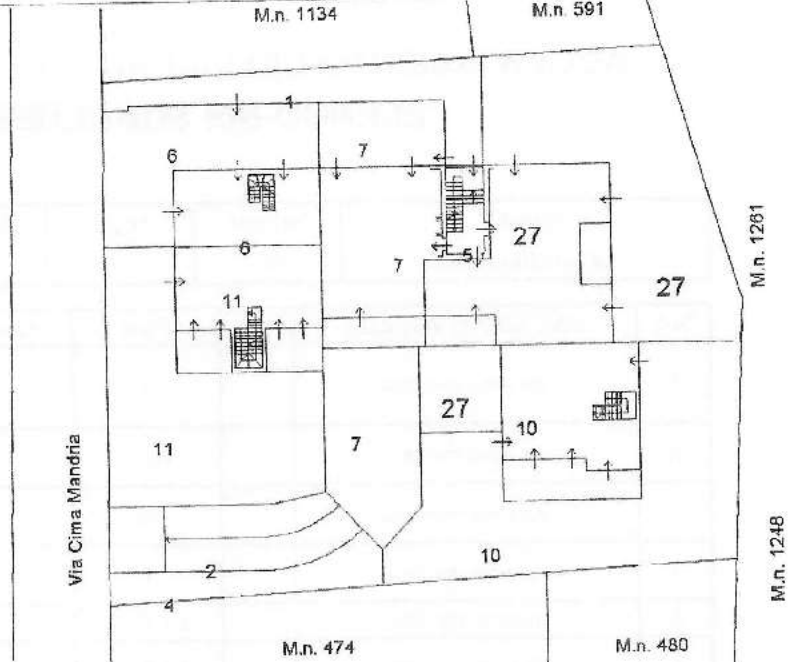
del

Mostrazione grafica dei subalterni

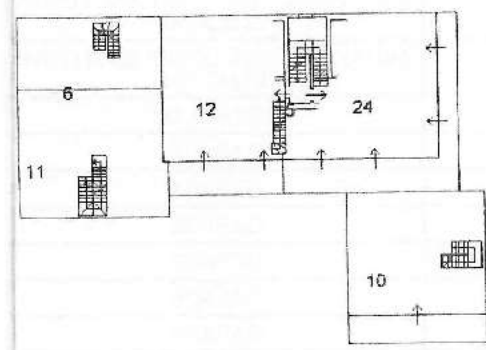
Scala 1 : 500



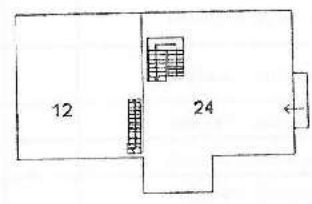
PIANO S1



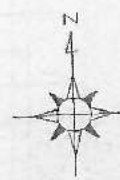
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2023 - Comune di MONTEBELLUNA(F443) - < Sez. urbana D - Foglio 2 Particella 1264 >

Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2023 - n. T415286 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/03/2023
Ora: 16:51:29
Numero Pratica: T415289
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTEBELLUNA	D	2	1264		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via cima mandria		T			AREA SCOPERTA DI MQ 70 (ACCESSO PEDONALE) BCNC AI SUB 6-7-12-24-27
2	via cima mandria		S1-T			CORSIA AUTO SCOPERTA BCNC AI SUB DAL 14 AL 23
3	via cima mandria		S1			CORSIA AUTO SCOPERTA BCNC DAL SUB 14 AL SUB 23
4	via cima mandria		T			AREA SCOPERTA DI MQ 48 BCNC AI SUB 7 E 10
5	via cima mandria		S1-T - 1			VANO SCALA BCNC AI SUB 7-12-24-27
6	via cima mandria		S1-T - 1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 97
7	via cima mandria		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 125
8						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 25 E UNITO AI FINI FISCALI CON SUB 26
9						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 26 E UNITO AI FINI FISCALI CON SUB 25
10	via cima mandria		S1-T - 1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 241
11	via cima mandria		S1-T - 1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 191
12	via cima mandria		1-2			ABITAZIONE
14	via cima mandria		S1			GARAGE
15	via cima mandria		S1			GARAGE
16	via cima mandria		S1			GARAGE
17	via cima mandria		S1			GARAGE
18	via cima mandria		S1			GARAGE
19	via cima mandria		S1			GARAGE
20	via cima mandria		S1			GARAGE
21	via cima mandria		S1			GARAGE
22	via cima mandria		S1			GARAGE
23	via cima mandria		S1			GARAGE
24	via cima mandria		1-2			ABITAZIONE
25	via cima mandria		T			ABITAZIONE SOPPRESSA E ORA SOSTITUITA DAL SUB 27
26	via cima mandria		T			ABITAZIONE SOPPRESSA E ORA SOSTITUITA DAL SUB 27



Data: 27/03/2023
Ora: 16:51:29
Numero Pratica: T415289
Pag: 2 - Fine

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

289

27	via cima mandria		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DERIVA PER FUSIONE DAI SUB 25 E 26
----	------------------	--	---	--	--	---

Visura telematica

SO

I

L

VI

27

/A

/A

IB

B

IB

B

'A

'A



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0073068 del 05/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna

Via Cima Mandria

civ. 100

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 2

Particella: 1264

Subalterno: 12

Compilata da:
Trutalli Dario

Iscritto all'albo:
Geometri

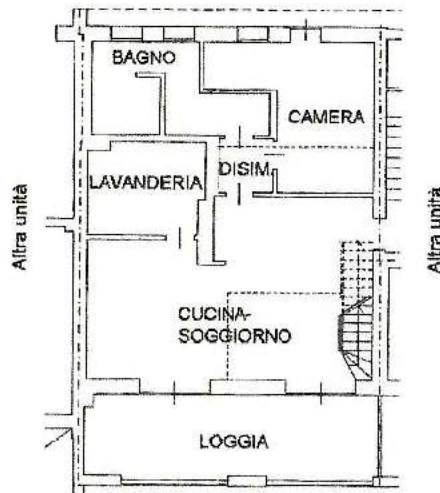
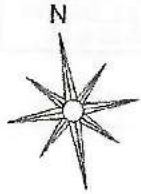
Prov. Treviso

N. 1950

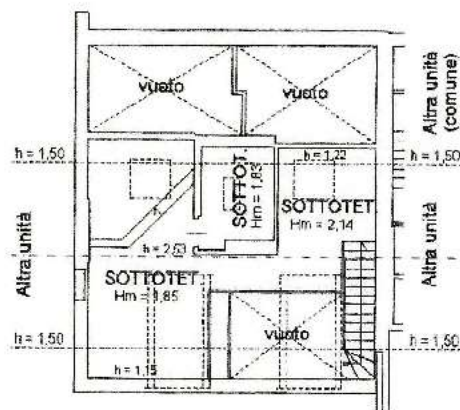
Ag.
CAT.
Uff.

Scheda n. 1 Scala 1:200

Scheda n.



PIANO PRIMO
H= 2,70mt.



PIANO SECONDO
Hm = 1,15 - 2,53mt.

Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2023 - n. T339798 - Richiedente: RMNFNC59R04B879Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

forma pla

ta: 09/0

fale sch

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0073068 del 05/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna

Via Cima Mandria

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 2
Particella: 1264
Subalterno: 18

Compilata da:
Trutalli Dario

Iscritto all'albo:
Geometri

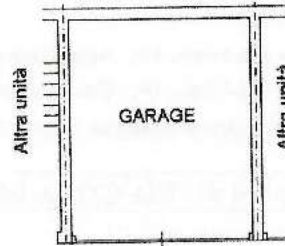
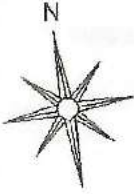
Prov. Treviso

N. 1950

1950

scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1
H= 2,80mt.

Una planimetria in atti

Data: 09/01/2023 - n. T339806 - Richiedente: RMNFNC59R04B879Y

File schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2023 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez. urbana D - Foglio 2 - Particella 1264 - Subalterno 18 >
VIA CIMA MANDRIA Piano S1

Corso Mazzini 118 e.a.p. 31044
 Telefono 0423/6171 (centralino)
 c.f. e p.i. 00471230268
 Telefono 0423/617404 - 0423/617510
 Fax. 0423/617405



Comune di Montebelluna
PROVINCIA DI TREVISO

Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
 Servizio Edilizia Privata Residenziale e Vigilanza
 Sportello Unico per le Attività Produttive

Codice Pratica: 2009/AB/0198

DIA n. 2690 del 15/02/2007

agibilità n° 28798 emessa in data 07/09/2009

ORIGINALE



Copia per Ufficio Tecnico

Copia per Ufficio Tributi

Copia per Ufficio Anagrafe

PERMESSO DI AGIBILITA' N. 28798 del 07/09/2009
AD USO RESIDENZIALE

VISTA la domanda presentata in data 10/08/2009 con numero 28798 di protocollo da: [redacted] con sede in [redacted] nato a [redacted] e residente in [redacted] Cod. Fisc. [redacted] con la quale si e' richiesto il rilascio del certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare ad uso: Residenziale, per l'immobile così identificato catastalmente in Comune di Montebelluna:

Foglio 19 (sez. D foglio 2) mappale 1264 Sub. 12; Appartamento/Alloggio

Foglio 19 (sez. D foglio 2) mappale 1264 Sub. 18; Garage/Posto auto/area di manovra

con la presente a tale unità immobiliare si assegna il civico n°:

12 /C int. 4 di Via CIMA MANDRIA

ed è così costituita:

Unità imm.	Suddivisioni per piano	Vani utili		Vani Accessori		Altri Vani	
		num.	Mq	Num.	Mq	num.	mq
1	INTERRATO			1	33,28		
	PIANO PRIMO	5	71,39			1	19,32
	PIANO SECONDO	1	36,84				
	Totale edificio	6	108,23	1	33,28	1	19,32

N.B. Dette indicazioni sono relative alla definizione di vani utili, accessori e altri vani ai fini tributari. I locali agibili ai fini residenziali risultano dalle destinazioni riportate nei progetti autorizzati e depositati presso il Settore Urbanistica comunale.

VISTO: DIA n. 2690 del 15/02/2007;

VISTO il provvedimento che ha dato corso all'inizio dei lavori, ed alle successive varianti;

VISTO l'inizio dei lavori avvenuto in 08/09/2005;

Rev. 00 31/12/07

Comune di Montebelluna - Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
 Loggia dei Grani (piano 1°), apertura al pubblico:

- * lunedì ore 10.30 - 12.45
- * mercoledì ore 8.15 - 12.45 e p.m. ore 14.45 - 18.15
- * venerdì ore 10.30 - 12.45

Ente Certificato norma UNI EN ISO 9001:2000 - CERT. n. 5590



VISTA la fine dei lavori avvenuta in data 06/08/2009;

VISTO l'esito favorevole dei seguenti sopralluoghi:
del Tecnico Comunale in data 07/09/2009;

ATTESO che l'interessato ha versato la tassa di concessione comunale;

VISTO che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di Permesso di costruire sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;

VISTI gli artt. 221, 226 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265;

VISTO il vigente Regolamento d'Igiene ed Edilizio;

VISTA la conformità della costruzione alle prescrizioni igienico-sanitarie previste nel Permesso di Costruire, alle altre norme o regolamenti vigenti al momento del suo rilascio;

VISTA l'autorizzazione allo scarico di al D.Lgs. 152 del 11 maggio 1999;

VISTO il D.P.R. 425 del 22 aprile 1994;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (Testo Unico delle disposizione legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché per quanto in vigore le Leggi Regionali 27 giugno 1985 n.61 e 11 marzo 1986 n. 9;

VISTO il certificato di: accatastamento in data: 05/03/2007;

VISTO il certificato di collaudo in data: 15/12/2006;

IL DIRIGENTE DI SETTORE

dichiara agibile l'edificio relativo ad uso: **Residenziale**

Il presente certificato, ai sensi dell'art.26 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, è revocabile quando si constati la non sussistenza delle condizioni di legge che ne consentirono il rilascio.

ANNOTAZIONI:

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI RILASCIATO DAL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI TREVISO IN DATA 23/05/2007 PROT. N° 4042/2007

AGIBILITA' RILASCIATA SU CERTIFICATO DEL DIRETTORE LAVORI AI SENSI DELL'ART. 25 COMMA B DEL D.P.R. 06.06.2001 N. 380.

La presente agibilità viene rilasciata unicamente per la destinazione urbanistica indicata nel certificato con riferimento alle destinazioni dei locali riportate nei progetti autorizzati, pertanto è esclusa ogni altra destinazione d'uso diversa da quella rilasciata, se non preventivamente autorizzata dall'ufficio competente.

Il presente certificato di abitabilità viene rilasciato unicamente dal punto di vista urbanistico per le opere strutturali e per la destinazione d'uso indicata.

Addi 07/09/2009

Il dirigente del Settore
Pianificazione e Sviluppo del Territorio
arch. Giacomo Trinca

Diritti di segreteria € 10,00 versati in data 03/04/2007 quietanza n° 2528

Rev. 00 31/12/07

Comune di Montebelluna - Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Loggia dei Grani (piano 1°), apertura al pubblico:

* lunedì ore 10.30 - 12.45
* mercoledì ore 8.15 - 12.45 e p.m. ore 14.45 - 18.15
* venerdì ore 10.30 - 12.45

Ente Certificato norma UNI EN ISO 9001:2000 - CERT. n. 5590



con
nato
isc.
rità
di

32

32

ri. I
ti e

1
5590

2

COMPOSIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

La superficie commerciale complessiva dei beni valutati (ad esclusione delle aree scoperte) è di mq 137,13

Numero piani interni: 1 Tipologia di misurazione: SEL

Misura il perimetro dell'immobile, mura comprese, compreso le mura confinanti con altri immobili conteggiate al 50%. Ogni piano va conteggiato a sé. Si conteggiano le superfici che hanno un'altezza minima di 1,50m; per la soffitta vale l'altezza media, considerando altezza massima quella del vertice del tetto e altezza minima quella del muro perimetrale.

Mapp/Sub.	Residenziale			
	LOCALI	Mq/Mc.	Indici mercantili	Superficie commerciale
1264 - 15	Vani principali e acc. diretti	92,5	1,00	92,50
	Vani acc. diretti (non residenziali)	41,5	0,50	20,75
	Balconi, verande, terrazze, portici, logge	22,5	0,25	5,63
1264 - 18	Garage	36,5	0,50	18,25
SUPERFICIE COMMERCIALE				137,13

VALORE DI MERCATO

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU)

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati	Si
---	----

Scelta del criterio di valutazione

COMPARABILE A	2436.BDM.2022
Tipologia immobiliare	Appartamento
Comune/Indirizzo	Montebelluna, via Montello
Prezzo (di compravendita o in offerta)	280.000,00 €
Data (se offerta in vendita scrivere "Offerta")	dicembre-22
Saggio di svalutazione/rivalutazione	0,0%

COMPARABILE B	3251.CMB.2022
Tipologia immobiliare	Appartamento
Comune/Indirizzo	Montebelluna, via delle Magnolie
Prezzo (di compravendita o in offerta)	140.000,00 €
Data (se offerta in vendita scrivere "Offerta")	giugno-22
Saggio di svalutazione/rivalutazione	0,0%

COMPARABILE C	1203.BDM.2022
Tipologia immobiliare	Appartamento
Comune/Indirizzo	Montebelluna, via martiri di Maarcinello
Prezzo (di compravendita o in offerta)	145.000,00 €
Data (se offerta in vendita scrivere "Offerta")	settembre-22
Saggio di svalutazione/rivalutazione	0,0%

3.

e
le

METODO DEL CONFRONTO - APPROCCIO COMPARATIVO AL MERCATO

Dati immobiliari puntuali

	Subject	A	B	C
Prezzo attualizzato		€ 280.000,00	€ 140.000,00	€ 145.000,00
Vani principali e acc. diretti	mq. 92,50	mq. 138,00	mq. 46,00	mq. 57,00
Vani acc. diretti (non residenziali)	mq. 41,50		mq. 46,00	mq. 46,00
Vani acc. indiretti comunicanti (mag., lav., cantina)	mq. 0,00			
Vani acc. indiretti NON comunicanti	mq. 0,00		mq. 23,00	
Balconi, verande, terrazze, portici, logge	mq. 22,50	mq. 18,00	mq. 17,00	mq. 10,00
Altro (indicare)	mq. 0,00			
Garage	mq. 36,50	mq. 43,00	mq. 51,00	mq. 44,00
Giardino	mq. 0,00			
Posto Auto Scoperto	mq. 0,00	mq. 14,00		
Cantina	mq. 0,00	mq. 4,00		
Stato di manutenzione	Medio	Massimo	Medio	Medio
Ubicazione	Medio	Massimo	Medio	Medio
Funzionalità	Medio	Massimo	Minimo	Medio
Esposizione	Medio	Medio	Medio	Medio
N. Bagni	2	2	1	1
Ascensore	Presente	Presente	Assente	Assente
Livello di piano	1	1	1	1
Classe energetica ipotizzata	C	A4	D	C
Impianto fotovoltaico	Assente	Presente	Assente	Assente
Impianto antifurto	Presente	Assente	Assente	Assente
Impianto di climatizzazione	Presente	Presente	Presente	Presente
Altro (indicare)				
Prezzo medio a Mq.		€ 1.650,00	€ 1.330,00	€ 1.390,00

Il prezzo marginale unitario scelto per la comparazione è il minore dei prezzi medi

Prezzi Marginali			
Ubicazione	€ 10.000,00	Impianto fotovoltaico	€ 0,00
Funzionalità	€ 5.000,00	Impianto antifurto	€ 1.500,00
Esposizione	€ 5.000,00	Impianto di climatizzazione	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00	Classe energetica	€ 2.500,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 5.000,00		
Ascensore	€ 5.000,00	Vetustà	1
Livello di piano	1,00%	Quota millesimale di Proprietà	

Tabella di valutazione

	A	B	C
Prezzo attualizzato	280.000,00 €	140.000,00 €	145.000,00 €
Vani principali e acc. diretti	- 60.515,00 €	61.845,00 €	47.215,00 €
Vani acc. diretti (non residenziali)	27.597,50 €	- 2.992,50 €	- 2.992,50 €
Vani acc. indiretti comunicanti (mag., lav., cantina)	- €	- €	- €
Vani acc. indiretti NON comunicanti	- €	- 9.177,00 €	- €
Balconi, verande, terrazze, portici, logge	1.496,25 €	1.828,75 €	4.156,25 €
Altro (indicare)	- €	- €	- €
Garage	- 4.322,50 €	- 9.642,50 €	- 4.987,50 €
Giardino	- €	- €	- €
Posto Auto Scoperto	- 4.655,00 €	- €	- €
Cantina	- 2.660,00 €	- €	- €
Appezamento Agricolo Pertinenziale	- €	- €	- €
Potenzialità edificatoria residua	- €	- €	- €
Stato di manutenzione	- 10.000,00 €	- €	- €
Ubicazione	- 10.000,00 €	- €	- €
Funzionalità	- 5.000,00 €	5.000,00 €	- €
Esposizione	- €	- €	- €
Altro (indicare)	- €	- €	- €
N. Bagni	- €	4.857,14 €	4.857,14 €
Ascensore	- €	5.000,00 €	5.000,00 €
Livello di piano	- €	- €	- €
Classe energetica ipotizzata	- 12.500,00 €	2.500,00 €	- €
Impianto fotovoltaico	- €	- €	- €
Impianto antifurto	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €
Impianto di climatizzazione	- €	- €	- €
Altro (indicare)	- €	- €	- €
Prezzi corretti (€uro)	200.941,25 €	200.718,89 €	199.748,39 €
Grado di similarità	33,33%	33,33%	33,33%
Aggiunte o detrazioni per: Pratiche edilizie di sanatoria			- 2.000,00 €
Aggiunte o detrazioni per: Completamento lavori, collaudi			- 5.000,00 €

Divergenza percentuale assoluta	0,60%	
Più probabile valore ATTUALE di mercato	€	193.000,00
Valore unitario al mq.	€	1.410,00

Divergenza tra valore unitario e quotazione OMI corrispondente	Nella norma
--	-------------

Sub. 12 (appartamento)	€	167.000,00
Sub. 18 (box/ garage)		26.000,00

