

**Tribunale di Treviso**  
**Il sezione civile – Giudice Dott.ssa A. Burra**

**Esecuzione immobiliare**  
**Procedimento R.G. n.331/2013**

**promossa da**

- Nord Est Banca Spa

**contro**

- Esecutati.

**Rapporto di valutazione**

Farra di Soligo 22.05.2017.

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

<b>1 Premesse</b> .....	<b>4</b>
1.1 Ordinanza di nomina.....	4
1.2 Ordinanze successive.....	4
1.3 Istanza di proroga del termine di deposito della relazione.....	4
1.4 Cronistoria della C.T.U.....	4
<b>2 Verifiche</b> .....	<b>5</b>
2.1 Esecuzione dell'incarico.....	5
2.2 Completezza della documentazione ex art.567 2° comma c.p.c.....	5
2.3 Prima identificazione dei beni immobili.....	5
2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....	6
2.5 Mappa censuaria.....	12
2.6 Visure catastali.....	13
2.7 CDU certificati destinazione urbanistica.....	14
2.8 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni.....	16
2.9 Quota di proprietà.....	16
<b>3 Identificazione degli immobili</b> .....	<b>17</b>
3.1 Sopralluogo.....	17
3.2 Identificazione toponomastica.....	17
3.3 Identificazione catastale.....	18
<b>4 Descrizione degli immobili</b> .....	<b>23</b>
4.1 CONFINI.....	23
4.2 Il condominio.....	23
4.3 Accessi.....	23
4.4 L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.....	24
4.4.1 Planimetria catastale.....	26
4.4.2 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione.....	34
<b>5 Stato di occupazione degli immobili</b> .....	<b>43</b>
<b>6 Conformità degli immobili</b> .....	<b>44</b>
6.1 Conformità toponomastica.....	44
6.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi.....	44
6.3 Conformità catastale.....	46
6.4 Conformità dello stato di occupazione.....	46
6.5 Conformità alla normativa antincendio.....	46
6.6 Conformità condominiale.....	46
6.7 Sintesi delle non conformità.....	47
<b>7 Inquadramento negli strumenti di pianificazione</b> .....	<b>47</b>
7.1 Certificato di Destinazione urbanistica.....	47
<b>8 Divisibilità in lotti</b> .....	<b>47</b>
<b>9 Vincoli</b> .....	<b>47</b>
<b>10 Premesse metodologiche alla valutazione</b> .....	<b>48</b>
10.1 Principi di valutazione.....	48
10.2 Valore di mercato.....	48
10.3 Caratteristiche degli immobili.....	50
10.3.1 Prezzi.....	50
10.4 Misurazioni Immobiliari.....	51
10.5 Procedimenti di stima adottabili.....	64
10.6 Criterio di scelta del metodo di stima.....	65
<b>11 Adozioni per la valutazione</b> .....	<b>66</b>
11.1 Misurazione degli immobili adottata.....	66
11.2 Consistenza adottata.....	66
11.3 Criterio di stima adottato.....	66
11.4 Procedimento estimativo adottato.....	66
11.5 Note importanti.....	66
<b>12 Valutazione</b> .....	<b>67</b>
12.1 Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA.....	67
12.2 Decurtazioni del valore.....	83
12.3 Valore dell'immobile per vendita forzata.....	84





# 1 Premesse

## 1.1 Ordinanza di nomina

- In data 24/01/2017 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 06/02/2017 alle ore 10.00.
- Il 13/02/2017 il G.E dott.ssa Alessandra Burra nominava Custode I.V.G. di Treviso tel. 0422 435030.
- L'udienza per la comparizione delle parti veniva fissata per il giorno 12/07/2017.

## 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 02/03/2017 alle ore 14.30, alla presenza del custode.



## 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 Oderzo 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. Antonio D'urso di Mogliano Veneto (TV).

### 2.3 Prima identificazione dei beni immobili

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

Unità negoz.	Comune	C. Terreni		C. Fabbricati			Proprietà		
		Foglio	Mapp.	Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Proprietario	Quota
1	Oderzo (F999)	10	862	C	2	862	10	esecutati	1
1	Oderzo (F999)	10	862	C	2	862	20	esecutati	1



## 2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

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



### Ispezione Ipotecaria

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

Data 07/02/2017 Ora 09:40:2  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente GAIGMR

Ispezione n. T55723 del 07/02/2017

#### Dati della richiesta

Immobile : Comune di ODERZO (TV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana C - Foglio : 2 - Particella 862  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 06/02/2017

#### Elenco immobili

Comune di ODERZO (TV) Catasto Fabbricati  
16. Sezione urbana C Foglio 0002 Particella 00862 Subalterno 0020

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

#### Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 26/07/2000 - Registro Particolare 20327 Registro Generale 29146  
Pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 84062 del 25/07/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 26/07/2000 - Registro Particolare 5447 Registro Generale 29147  
Pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 84063 del 25/07/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2303 del 17/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 20/10/2004 - Registro Particolare 28259 Registro Generale 43495  
Pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 91772/32805 del 19/10/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 20/10/2004 - Registro Particolare 10432 Registro Generale 43496  
Pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 91773/32806 del 19/10/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:



---

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente GAIGMR

Ispezione n. T55723 del 07/02/2017

- 
1. Annotazione n. 3048 del 27/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
  5. ISCRIZIONE del 21/07/2007 - Registro Particolare 9657 Registro Generale 35262  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 120698/113 del 13/07/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO  
46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2342 del 28/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
  6. ISCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare 3564 Registro Generale 16503  
Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio 41538/20850 del 23/04/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  7. ISCRIZIONE del 31/05/2010 - Registro Particolare 4330 Registro Generale 19375  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1910/2010 del 20/05/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  8. TRASCRIZIONE del 09/02/2011 - Registro Particolare 3171 Registro Generale 4711  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6937/2010 del 1  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  9. TRASCRIZIONE del 14/05/2013 - Registro Particolare 9760 Registro Generale 15177  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1979/2013 del 04/05/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**Ispezione telematica**

n. T 55723 del 07/02/2017  
Inizio ispezione 07/02/2017 09:33:08  
Richiedente GAIGMR Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4711  
Registro particolare n. 3171 Presentazione n. 104 del 09/02/2011

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 10/12/2010 Numero di repertorio 6937/2010  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI  
Codice fiscale 80005620267  
TREVISO  
Sede TREVISO (TV)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente AVV. ANTONELLA LILLO  
Indirizzo TREVISO, VIALE MONTE GRAPPA N. 45

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1  
Comune F999 - ODERZO (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C Foglio 2 Particella 862 Subalterno 20  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5,5 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA FRAINE N. civico -  
Immobile n. 2  
Comune F999 - ODERZO (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C Foglio 2 Particella 862 Subalterno 10  
Natura C6 - STALLÉ, SCUDERIE,



**Ispezione telematica**

n. T 55723 del 07/02/2017  
Inizio ispezione 07/02/2017 09:33:08  
Richiedente GAIGMR Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4711  
Registro particolare n. 3171 Presentazione n. 104 del 09/02/2011

Indirizzo RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 25 metri quadri  
VIA FRAINE N. civico -

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n.1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO  
SOC. COOP.  
Sede MONASTIER DI TREVISO (TV)  
Codice fiscale 03588770267  
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*

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 15177  
 Registro particolare n. 9760  
 Presentazione n. 43 del 14/05/2013

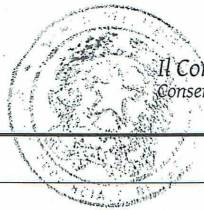
Pag. 1 - segue

**Sezione riservata all'Ufficio**

Liquidazione Totale	€ 267,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

**Eseguita la formalità.**

Somma pagata € 267,00 (Duecentosessantasette/00)  
 Ricevuta/Prospetto di cassa n. 12116  
 Protocollo di richiesta TV 57757/1 del 2013



Il Conservatore  
 Conservatore VALLONE CARLO

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1979/2013
Data	04/05/2013	Codice fiscale	80005620267
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	TREVISO (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 C  
 Richiedente AVV. SIMONETTA FORTI  
 Indirizzo VIALE CAIROLI 15 TREVISO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	F999 - ODERZO (TV)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	C      Foglio 2	Particella	862	Subalterno 20
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO			



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 15177  
Registro particolare n. 9760  
Presentazione n. 43 del 14/05/2013

Pag. 2 - Fine

Indirizzo Piano	CIVILE VIA FRAINE LOTT. ZARA-RECH 1-2	Consistenza	5,5 vani	N. civico	-
Immobile n. 2					
Comune	F999 - ODERZO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	C Foglio 2	Particella	862	Subalterno	10
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		25 metri quadri	
Indirizzo Piano	VIA FRAINE LOTT. ZARA-RECH S1			N. civico	-

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale NORDEST BANCA S.P.A.  
Sede UDINE (UD)  
Codice fiscale 02260260308  
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

I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI SONO RIPORTATI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

A termini dell'art. 561 c.p.c. si certifica che a carico degli immobili di:

Esecutato

Il Conservatore

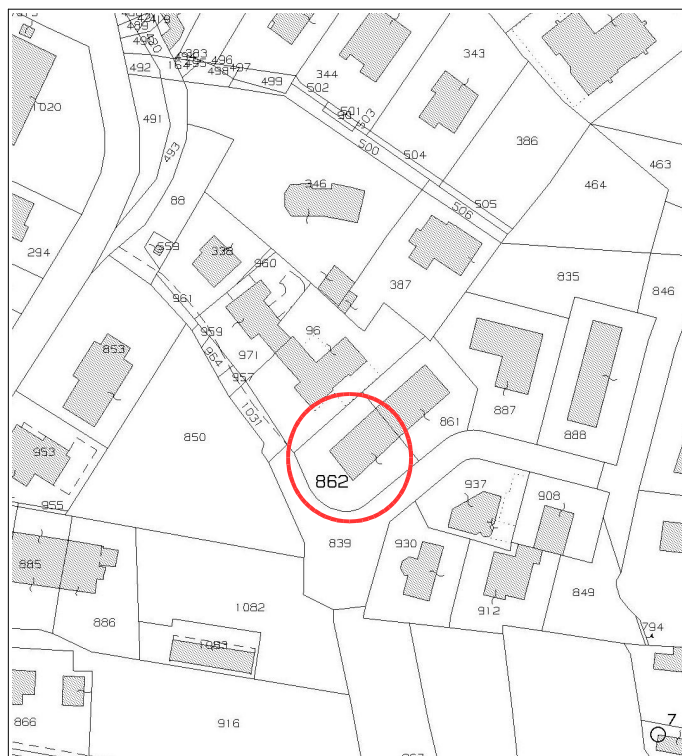
## 2.5 Mappa censuaria

Catasto Terreni -

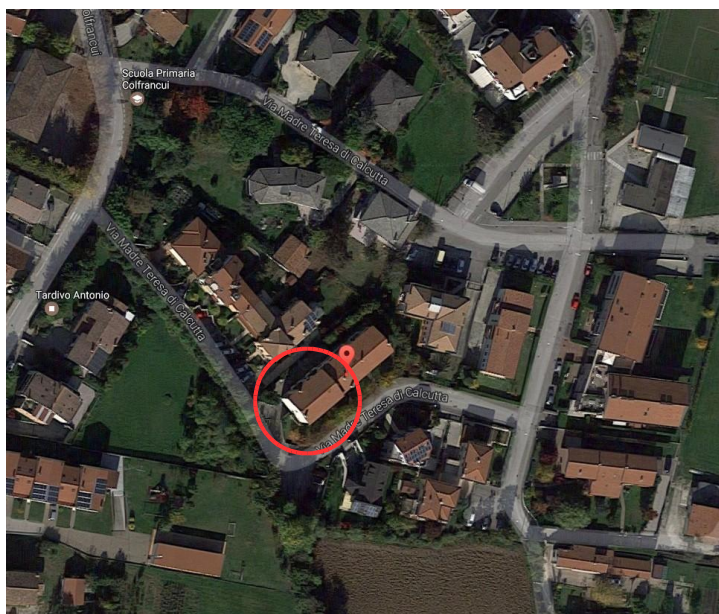
Comune di Oderzo - foglio 10 – map.862.

Catasto Fabbricati -

Comune di Oderzo – Sez. C - foglio 2 – mapp.862 - sub 10, 20.



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



coordinate gps 45.783661, 12.47235

foto satellitare (Google map)

## 2.6 Visure catastali


Catasto Terreni -

Comune di Oderzo - foglio 10 – mapp.862.

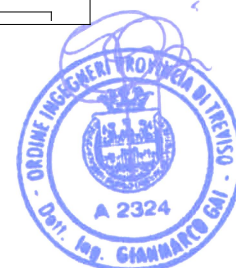
Catasto Fabbricati -

Comune di Oderzo – Sez.C - foglio 2 – mapp.862 - sub 10, 20.

		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2017		Data: 06/02/2017 - Ora: 18.01.24 Fine Visura n.: T329397 Pag: 1					
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali									
<b>Dati della richiesta</b> Comune di ODERZO ( Codice: F999A) Sezione di ODERZO (Provincia di TREVISO)									
<b>Catasto Terreni</b> Foglio: 10 Particella: 862									
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario
1	10	862			ENTE URBANO	06 24			
Notifica <input type="checkbox"/> Annotazioni <input type="checkbox"/> Isr allineamento ccuu <input type="checkbox"/>									
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90									
Visura telematica									
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria									




		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2017		Data: 06/02/2017 - Ora: 17.58.07 Fine Visura n.: T327734 Pag: 1								
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali												
<b>Dati della richiesta</b> Comune di ODERZO ( Codice: F999) Provincia di TREVISO												
<b>Catasto Fabbricati</b> Sez. Urb.: C Foglio: 2 Particella: 862 Sub.: 10												
<b>Unità immobiliare</b>												
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	2	862	10	2		C/6	5	25 m²	Totale: 28 m²	Euro 80,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo <input type="checkbox"/> VIA M. TERESA DI CALCUTTA piano: S1: Annotazioni <input type="checkbox"/> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
INTESTATO												
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			

		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2017		Data: 06/02/2017 - Ora: 17.59.17 Fine Visura n.: T328336 Pag: 1								
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali												
<b>Dati della richiesta</b> Comune di ODERZO ( Codice: F999) Provincia di TREVISO												
<b>Catasto Fabbricati</b> Sez. Urb.: C Foglio: 2 Particella: 862 Sub.: 20												
<b>Unità immobiliare</b>												
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	2	862	20	2		A/2	2	5,5 vani	Totale: 94 m² Totale esclusive aree scoperte*: 92 m²	Euro 497,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo <input type="checkbox"/> VIA M. TERESA DI CALCUTTA piano: 1-2: Annotazioni <input type="checkbox"/> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
INTESTATO												
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			



## 2.7 CDU certificati destinazione urbanistica

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

	<h1>COMUNE DI ODERZO</h1> <p>CITTÀ ARCHEOLOGICA (Provincia di Treviso) SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E URBANISTICA Tel. centralino 0422/8121 fax 0422/815208 - e-mail urbanistica@comune.oderzo.tv.it Indirizzo: Via Garibaldi, 14 - 31046 Oderzo -TV- Codice Fiscale: 00252240262</p>
Prot. n. <u>0005532/2017</u> in data <u>23 FEB 2017</u>	 
Prot. rif. Gen. n. 0003689 in data 08/02/2017	
Riferimento archivio: CDU18/2017	
<b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b> <b>N° 18/2017 DEL 14/02/2017</b> (Art. 30 – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)	
<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</b> <b>GESTIONE DEL TERRITORIO E URBANISTICA</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- VISTA la richiesta registrata al protocollo del Comune di Oderzo in data 08/02/2017 al n.0003689;</li><li>- VISTA la documentazione allegata;</li><li>- ESAMINATO lo strumento urbanistico generale vigente e la normativa di attuazione dello stesso;</li><li>- VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;</li></ul>	
<b>CERTIFICA</b>	
che il terreno così catastalmente censito in Comune di Oderzo <b>Foglio 10 mappale 862</b> in base al Piano degli Interventi n. 2 vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 6 giugno 2012, ricade:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- per l'intero in <u>ZTO B3 - zone residenziali e miste di completamento a bassa densità</u> - artt. 21 - 35 - 36 delle NTO;</li><li>- per l'intero è sottoposto a <u>Piano di Lottizzazione residenziale - PdL n°17</u> - approvato con deliberazione di Consiglio comunale n°28 del 10/03/1997. Tale PdL, ai sensi del comma 4, art. 3 delle NTO, in quanto piano già scaduto alla data di approvazione del primo P.I. (novembre 2010), mantiene l'efficacia per cinque anni dalla validità del P.I. vigente e quindi dopo il mese di 26/06/2017 le aree assumono indici e parametri delle zone di appartenenza.</li></ul>	
Inoltre il terreno ricade in prossimità del <u>Sito d'Importanza Comunitario - S.I.C. n° IT 3240029</u> - art. 78 delle NTO	
ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nel sopraccitato strumento urbanistico.	
Si fa presente inoltre che sul B.U.R. n° 2 del 06/01/2009 della Regione Veneto è stato pubblicato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Oderzo, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 3972 del 16/12/2008.	
Si rilascia il presente in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.	
<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</b> <b>GESTIONE DEL TERRITORIO E URBANISTICA</b> arch. Eleonora Berto	
Diritti di segreteria L. 08/06/1962 n. 604 assolti ai sensi della D.G.C. 150/2015 del 09/11/2015	
VG/fs CDU 18_2017	



## **2.8 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni**

- *Atto di compravendita redatto dal Notaio Enrico Fumo il 19/10/2004, rep. n.91772.*

*Si veda anche la relazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. del notaio dott. Antonio D'Urso del 30/07/2013 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 02/03/2017 alle ore 14,30 alla presenza del custode e dell'esecutato.

#### 3.2 Identificazione toponomastica

L'indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere:

- Via Madre Teresa di Calcutta n.22/4, 31046 Oderzo (TV).



*foto satellitare (www.google.it)*





### 3.3 Identificazione catastale

#### Catasto Terreni (C.T.)

Comune di Oderzo (f999)

Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie Catastale mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €	Note ctu
10	862		Ente Urbano	624	--	--	

#### 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	2	862	10			C/6	5	-	25 mq	80,95	garage
C	2	862	20			A/2	2	5,5 vani	94 mq	497,09	abitazione



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

Data: 06/02/2017 - Ora: 18.06.01 - Pag: 1  
Visura n. : T331643

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ODERZO		C	2	862			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		T			Partita speciale A	
2	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			Partita speciale A	
3	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1-T1			Partita speciale A	
4	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
5	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
6	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
7	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
8	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
9	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
10	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
11	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
12	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
13	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
14	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
15	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
16	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
17	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
18	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		1-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
19	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		1-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
20	VIA M. TERESA DI CALCUTTA		1-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 20                      Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*Elenco subalterni*



MODULARIO  
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

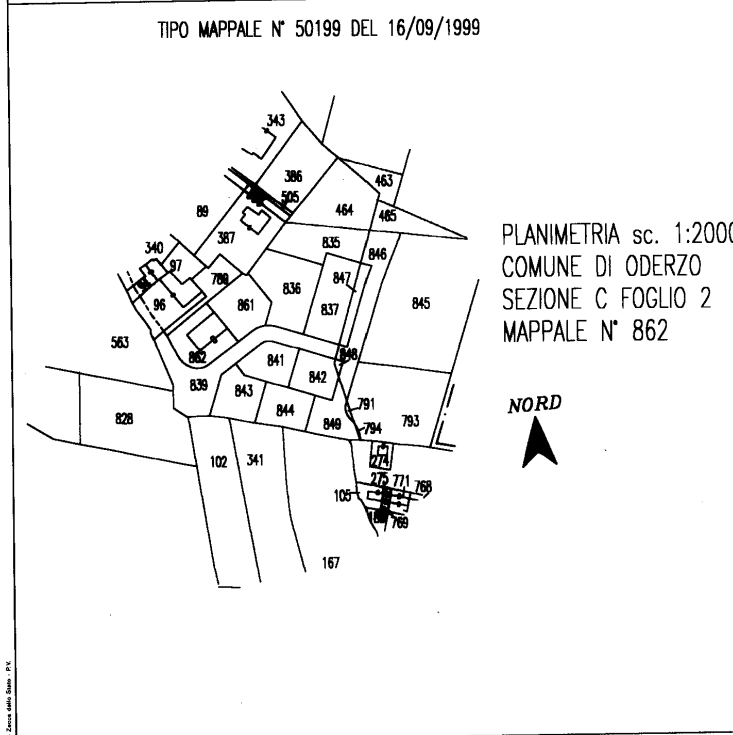
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVI SO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1, di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>ODERZO</u>	C.T. Sez. <u>C</u> Fgl. <u>10</u> Mapp. <u>862</u>
Via/piazza <u>FRAINE - LOT. ZARA RECH</u> n. _____	C.E.U. Sez. <u>C</u> Fgl. <u>2</u> Mapp. <u>862</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. <u>50199</u> del <u>16/09/99</u>



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>AC1736</u> <b>11 MAG. 2000</b>		
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____		
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. _____		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2017 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico >

*Elaborato planimetrico (non in scala)*



MODULARIO  
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVI SO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

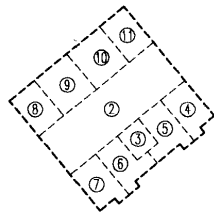
Comune <u>ODERZO</u>	Sezione <u>C</u>	Foglio <u>2</u>	Numero <u>862</u>	Tipo mappale n. <u>50199</u>	del <u>16/09/99</u>
-------------------------	---------------------	--------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

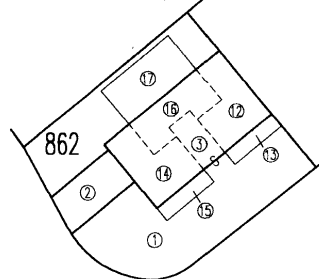
scala 1: 500

TIPO MAPPALE N° 50199 DEL 16/09/1999

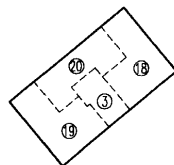
PIANO INTERRATO



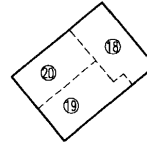
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PLANIMETRIA sc. 1:2000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo AC 4736 11 MAG. 2000

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. \_\_\_\_\_

Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot. \_\_\_\_\_

*[Signature]*  
data \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



MODULARIO  
F. - Calzato - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di \_\_\_\_\_

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.		del	
ONERIO		C	2	862	E0199		16/01/99	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	sesta	Int.	DESCRIZIONE
862	1	VIA FRANE LOT. ZARA REC#			T			B.G.N.G. AREA SCOPERTA DI MQ. 312 COMUNE AI SUB DAL 4 AL 20
"	2	"			S1			RAMPA D'ACCESSO CORSA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 4 AL 20
"	3	"			S1-T-1			VANO SCALE COMUNE AI SUB DAL 4 AL 20
"	4	"			S1			GARAGE
"	5	"			"			GARAGE
"	6	"			"			GARAGE
"	7	"			"			GARAGE
v	8	"			"			GARAGE
v	9	"			"			GARAGE
u	10	"			"			GARAGE
v	11	"			"			GARAGE

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>A01236</u> <u>11 MAG. 2000</u>		<u>11 MAG. 2000</u>
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.		
Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.		

Censio dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2017 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico >



MOJULARIO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di \_\_\_\_\_

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 2

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	Int.	DESCRIZIONE
862	12	VIA FRANE LOTI ZARA RECH					T	ABITAZIONE
"	13	"					"	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 12 DI MQ. 14
"	14	"					"	ABITAZIONE
"	15	"					"	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 14 DI MQ. 15
"	16	"					"	ABITAZIONE
"	17	"					"	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 16 DI MQ. 56
"	18	"					1-2	ABITAZIONE
"	19	"					1-2	ABITAZIONE
"	20	"					1-2	ABITAZIONE

Mod. - Urban. Proprietario - 2. Stato reale base - P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo \_\_\_\_\_

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. \_\_\_\_\_

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot. \_\_\_\_\_

IL TECNICO

10 MAG 2000



Censuo dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2017 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico >



## 4 Descrizione degli immobili

### 4.1 CONFINI

Il mappale 862 confina a nord-est con il mappale 861 su cui è costruito un condominio in aderenza al condominio in cui si trova l'appartamento oggetto di esecuzione, a sud-est, sud e sud-ovest con la strada comunale via Calcutta e a nord-ovest con il mappale 96, lotto edificato.

### 4.2 Il condominio

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova all'interno del condominio Casa Elisabetta.



**Amministrazioni Condominiali**  
**BERGAMO ELVIS**  
Iscr. Albo A.N.AMM.I. n° 9692 E.mail: amm.bergamoelvis@igmail.com  
31046 ODERZO – P.zza Cavour 4/3 Tel. 0422/717452 - Cell. 329-3088324  
C.F. 94103880269 - P.Iva 04001440264

**Residence CASA ELISABETTA**  
Via Madre T. di Calcutta, 20/22 – Colfrancui  
31046 ODERZO  
C.F. 94078670265

### 4.3 Accessi

Il condominio è dotato di cancello pedonale di accesso sul lato sud e di rampa carrabile di accesso all'autorimessa condominiale sul lato ovest. Entrambi gli accessi avvengono dalla strada comunale via Calcutta.



#### **4.4 L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare**

L'immobile in oggetto è costituito da:

- subalterno 10 – box garage
- subalterno 20 - abitazione;
- subalterno 1 – B.C.N.C. area scoperta condominiale comune ai sub. dal 4 al 20;
- subalterno 2 - rampa di accesso corsia di manovra comune ai sub. dal 4 al 20;
- subalterno 3 - scala comune condominiale comune ai sub. dal 4 al 20;

#### **Il fabbricato condominiale nel suo complesso**

Il fabbricato condominiale è composto da 6 unità immobiliari.

E' formato da 3 piani fuori terra e da un piano interrato.

Ha forma rettangolare con i due affacci più lunghi verso sud-est e nord-ovest.

L'ingresso condominiale e l'area scoperta comune sono rivolti a sud-est.

Lungo il lato nord-est il fabbricato confina in aderenza con altro immobile che costituisce il prolungamento del fabbricato in oggetto.

La scala comune, posta in posizione centrale collega tutti e tre i piani dall'autorimessa interrata fino al secondo piano.

#### **Abitazione subalterno 20**

L'abitazione in oggetto occupa parte del piano primo e parte del piano secondo del fabbricato condominiale.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso scala comune condominiale, mentre il collegamento tra i due piani dell'abitazione avviene attraverso scala interna.

L'abitazione ha affaccio sul lato nord-ovest dell'edificio condominiale.

Al piano primo si trovano: l'ambiente ingresso-soggiorno-cucina di circa 18 mq, all'interno del quale si trovano anche le scale che portano al secondo piano, il disimpegno di circa 1,8 mq che porta alla zona notte, costituita da una camera di circa 14 mq e a un bagno di circa 4 mq.

Al piano secondo si trovano: un disimpegno di circa 1,8 mq a cui arrivano le scale provenienti dal piano sottostante e da cui si accede a una camera di circa 15 mq, a un guardaroba di circa 11 mq e a un bagno di circa 3,8 mq.

Il piano primo ha superficie esterna lorda "SEL" di circa 49 mq, il piano secondo ha SEL di circa 49 mq.

Il soggiorno e la camera del piano primo danno su due terrazze indipendenti di circa 3,5 mq ognuna.



*In tutta l'abitazione le finiture dei muri sono del tipo tradizionale con pittura a tempera bianca.*

*Al piano primo l'ambiente d'ingresso e il disimpegno hanno pavimento con piastrelle in ceramica; la camera, ora adibita a soggiorno ha pavimento in moquette, il bagno ha rivestimento in piastrelle in ceramica sul pavimento e sui muri fino a 2 metri di altezza.*

*Il piano secondo è del tipo mansardato con soffitto in legno e altezza variabile degradante verso i muri perimetrali esterni.*

*Le finestre del piano secondo hanno soglia a pochi centimetri dal pavimento e devono quindi essere dotate di griglia di sicurezza.*

*I pavimenti delle due camere al piano secondo sono in legno mentre il bagno ha rivestimento in piastrelle sia sul pavimento che sui muri fino a 2 metri di altezza.*

*I serramenti sono in legno con vetrocamera, gli scuri esterni, sempre in legno, sono di colore verde ed hanno la necessità di essere in parte riverniciati.*

*L'abitazione ha riscaldamento autonomo con caldaia a basamento posizionata all'esterno in terrazza e corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio a lamelle di tipo tradizionale.*

*L'impianto elettrico e di riscaldamento appaiono in buono stato.*

### **Garage subalterno 10**

*Il garage al piano interrato è identificato al sub.10.*

*Si tratta di un box dotato di basculante e superficie di circa 24,5 mq.*

*L'ingresso al box avviene da corsia di manovra condominiale.*





### 4.4.1 Planimetria catastale

Data presentazione: 11/05/2000 - Data: 06/02/2017 - n. T334717 - Richiedente: GAIGMR74D18L565K

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ODERZO** via **FRAINE LOTT. ZARA-RECH** civ. ....

PIANO PRIMO H=ml. 2.70

TIPO MAPPALE N° 50199 DEL 16/09/1999

PIANO SECONDO Hm.=ml. 2.70

PLANIMETRIA sc. 1:2000  
COMUNE DI ODERZO  
SEZIONE C FOGLIO 2  
MAPPALE N° 862

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. **C/2** sub. **20**  
n. **862**

Compilata dal **GEOM. LUZZU STEFANO**  
Iscritto all'albo de' **GEOMETRI**  
della provincia di **TREVISO** n. **2732**  
data **10 MAG. 2000**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Consorzio dei Fabbricanti - Situazione al 06/02/2017 - Comune di ODERZO (P999) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 802 - Subalterno: 20 >  
VIA M. TERESA DI CALCUTTA piano: 1-2;

Data presentazione: 11/05/2000 - Data: 06/02/2017 - n. T334717 - Richiedente: GAIGMR74D18L565K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Sub. 20 (planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)



MODULARIO  
a.r.f. n. 497

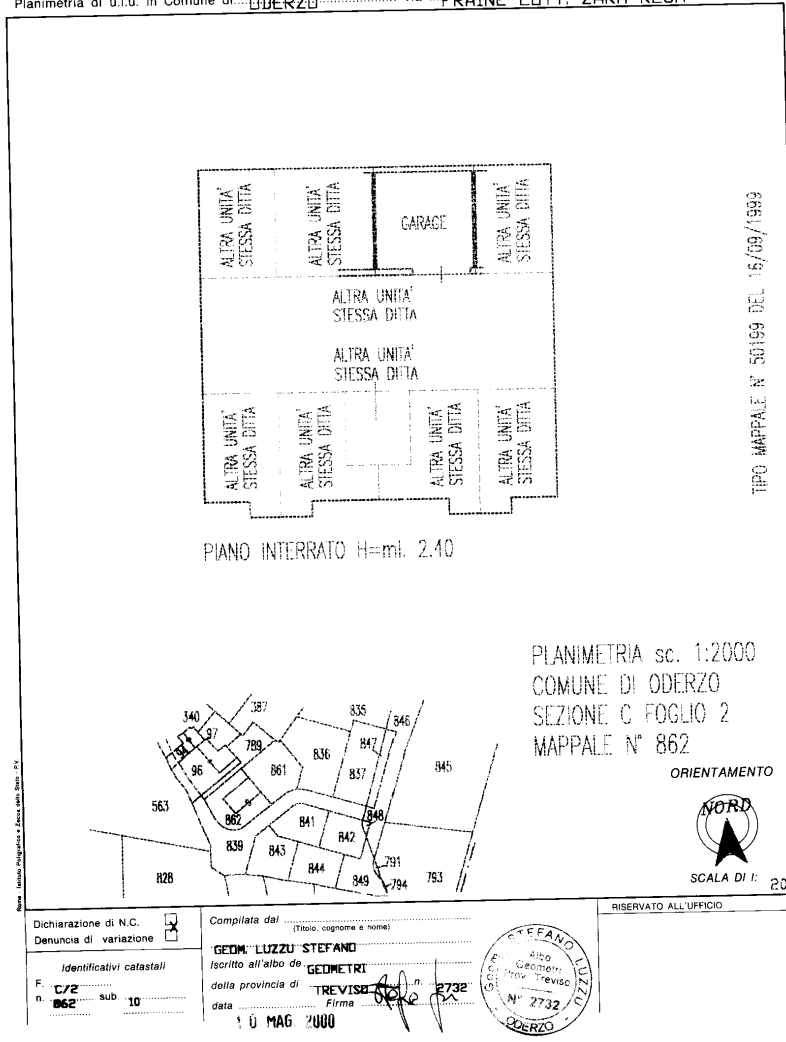


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIBRO  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ODERZO** via **FRAINE - LOTTI - ZARA-RECH** civ. ....



Catasto del Fabbricati - Sezione di ODERZO (P999) - < Sez.Urb. - C - Foglio: 2 - Particella: 862 - Subalterno: 10 >  
VIA M. TERESA DI CALCUTTA piano: S1

Sub. 10 (planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)



#### 4.4.2 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione



Foto 1 – vista esterna angolo sud



Foto 2 – vista esterna facciata sud-est



Foto 3 – vista rampa di accesso all'autorimessa condominiale





Foto 4 – portone di accesso all'autorimessa condominiale



Foto 5 – vista lato nord-ovest

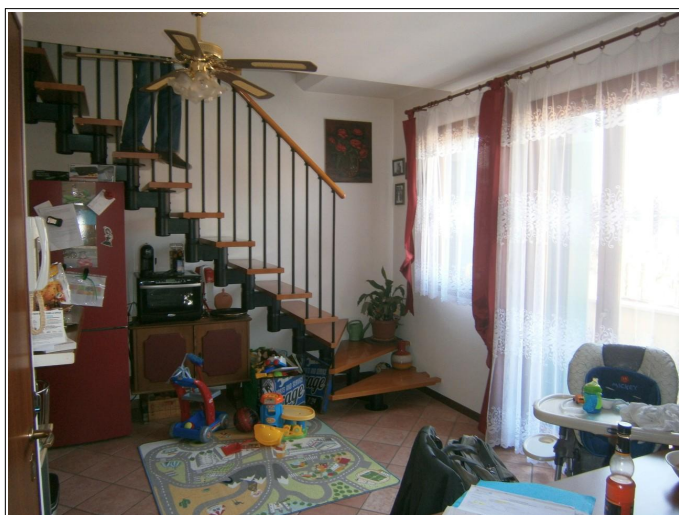


Foto 6 – ingresso-cucina





Foto 7 – ingresso-cucina



Foto 8 – ingresso-cucina



Foto 9 – camera adibita a soggiorno

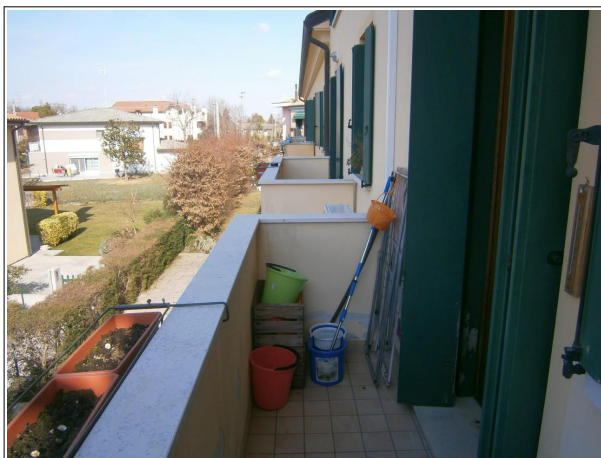




*Foto 10 – disimpegno*



*Foto 11 – bagno*



*Foto 12 – terrazza*





Foto 13 – caldaia a basemento in terrazza



Foto 14 – camera piano secondo



Foto 15 – camera piano secondo





Foto 16 – bagno piano secondo



Foto 17 – bagno piano secondo

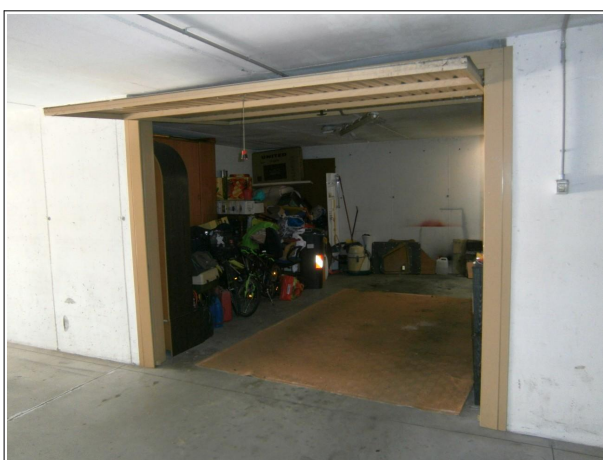
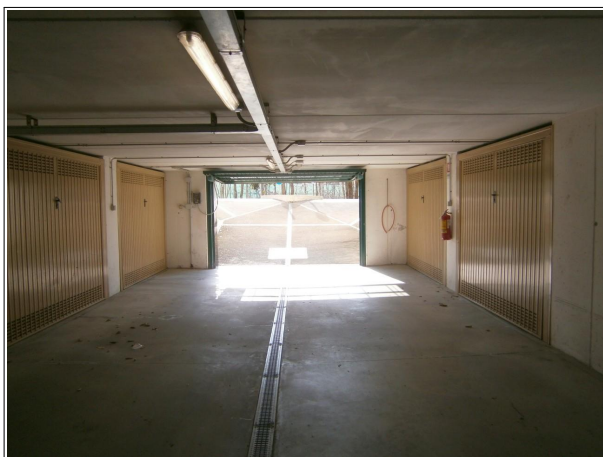


Foto 18 – box auto sub.10







*Foto 19 – box auto sub.10*



*Foto 20 – stato dei serramenti*



## **5 Stato di occupazione degli immobili**

*L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.*

*Non risultano inoltre esserci contratti di affitto in essere.*



## **6 Conformità degli immobili**

### **6.1 Conformità toponomastica**

*Indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere :*

- *Via Madre Teresa di Calcutta 22/4, 31049 Oderzo (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 Oderzo per l'immobile in oggetto sono risultate presenti le seguenti pratiche edilizie:*

- *Concessione Edilizia n.418 del 11/12/1998*
- *Concessione Edilizia n.257 del 25/07/2000*
- *Abitabilità del 20/09/2000.*

*Le pratiche edilizie risultano conformi allo stato di fatto.*





# COMUNE DI ODERZO

(Provincia di Treviso)  
SETTORE URBANISTICA

Prot. 22749/00  
Reg. Cert. 204  
Arch. 98153 1

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

- Vista la domanda della Ditta **AL.MA. S.A.S. DI MARCUZZO P. & C. R.E.D.A. S.A.S. DI MARCUZZO RENZO & C.** in data 10/07/2000, protocollo 22749/00 per ottenere il rilascio dell'abitabilità del fabbricato di cui alla c.e. n. 418 del 11/12/1998 prot. 38039/98 e variante n. 257 del 25/07/2000, rilasciata alla Ditta **AL.MA. S.A.S. DI MARCUZZO P. & C., R.E.D.A. S.A.S. DI MARCUZZO RENZO & C.** per **PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONI CIVILI**
- Sito nel Comune di Oderzo in **VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA**, civ. 20-22 foglio 10 - mappali 861; 862;
- Visto che i lavori sono iniziati in data 05/01/1999 ed ultimati in data 10/07/2000.
- Vista la dichiarazione del direttore dei lavori ai sensi del DPR 425/94 in data 27/06/2000.
- Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficio Tecnico Comunale del 17/07/2000 n. 65.
- Vista l'autorizzazione allo scarico n. 21812 del 14/07/2000.
- Vista la dichiarazione di conformità Legge 13/89 del 27/06/2000.
- Vista la dichiarazione di conformità Legge 46/90 del 03/07/2000 e 05/07/2000.
- Vista la dichiarazione congiunta Legge 10/91 in data 10/07/2000.
- Vista la denuncia al NCEU n. A01737 e A01736 del 11/05/2000.
- Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie 27.2.34 n. 1265.
- Visto il collaudo delle opere in c.a. depositato al Genio Civile al n. 3881 del 07/07/2000.
- Vista la ricevuta n. 3814 del 28/06/2000 di L. 30.000= sul c.c.p. n. 12059317 per diritti di segreteria.
- Vista la soluzione di adeguamento della rampa di accesso ai garage interrati proposta con Vs. nota prot. 28972 del 07/09/2000 e parere favorevole dell'ufficio urbanistica in data 15/09/2000, da completarsi entro 60 giorni e garantita da Fideiussione di L. 10.000.000 con libretto OP 5184204 del 15/09/00 della CASSAMARCA.

## DICHIARA

che il fabbricato di cui sopra si è reso abitabile in data 20/09/2000 ed è composto da quattro abitazioni nel corpo a nord e sei abitazioni nel corpo a sud.

Oderzo, li 20/09/2000



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA**  
geom. Da Re Emilio

LM/CM

Consegnato in data \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

1

Via Garibaldi, 14 31046 Oderzo (TV) - c.f. 00252240262 - Telefono 0422/812206 - Telefax 0422/815208



### 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 occupato dall'esecutato.

### 6.5 Conformità alla normativa antincendio

L'abitazione non è soggetta a normativa antincendio.

L'autorimessa condominiale è soggetta alla normativa antincendio e spetta all'amministratore di condominio verificare ed eventualmente adeguare l'immobile in modo che risulti rispettoso della normativa in oggetto.

L'immobile in tal senso risulta conforme.

### 6.6 Conformità condominiale

In base alla dichiarazione dell'amministratore di condominio l'esecutato risulta avere un debito con il Condominio pari a € 2.358,56.



#### Amministrazioni Condominiali

BERGAMO ELVIS

Iscr. Albo A.N.A.M.M.I. n° 9692 Email: amm.bergamoelvis@gmail.com  
31046 ODERZO - P.zza Cavour 4/3 Tel. 0422/717452 - Cell. 329-3088324  
C.F. 94103880269 - P.Iva 04001440264

Residence CASA ELISABETTA  
Via Madre T. di Calcutta, 20/22 – Colfrancui  
31046 ODERZO  
C.F. 94078670265

Oderzo lì, 24/05/2017

Spett.le  
Gai Ing. Gianmarco  
Via Patrioti 65,  
31010 Farra di Soligo (TV)

**Oggetto:** Tribunale Treviso - Esecuzione Immobiliare 331/2013

In riferimento alla sua richiesta sono a certificare che con il bilancio consuntivo relativo all'esercizio 01/10/2016-30/09/2017 già approvato, il Sig. [REDACTED] un debito consolidato di Eu. 2.936,56.

A tale somma bisogna aggiungere le due rate già scadute di Eu. 211,00 relative al bilancio di previsione 01/10/2016-30/09/2017, anche questo già approvato.

Ha versato acconti nel 2017 per Eu. 1.000,00

Alla data odierna pertanto il debito totale ammonta a Eu. 2.358,56.

Rimango a disposizione per qualsiasi necessità e con l'occasione porgo cordiali saluti.

L'Amministratore



## **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 daell'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:*

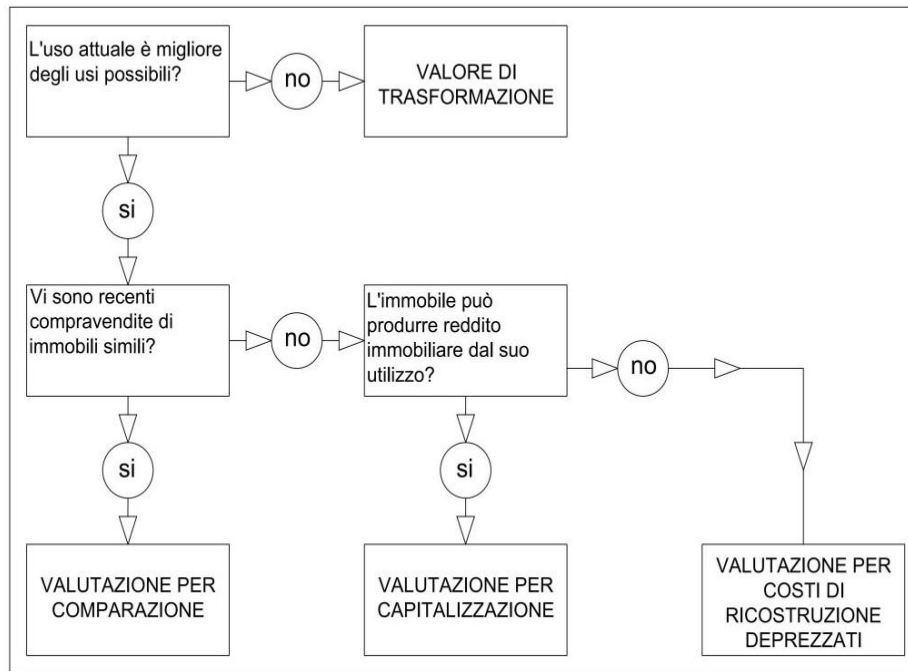
- il prezzo unitario, che è stabilito in modo sintetico senza la rilevazione puntuale dei prezzi di mercato ovvero è derivato dalla conoscenza diretta delle quotazioni immobiliari;*
- i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolari condizioni presentate dall'immobile da valutare rispetto 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*



## DIAGRAMMA DI SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE



## 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 allegare alle pratiche edilizie depositate in Comune (in questo caso non presenti);

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

### 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 Madre TERSA di Calcutta, 22/4 - 31049 - ODERZO (TV)			
<b>Denominazione</b>			
<b>Data inserimento</b>	17/05/2017	<b>Data ultima modifica</b>	19/05/2017
<b>Codice</b>	034_subject		
<b>Classificazione</b>	Casa		
<b>Denominazione</b>	vai Madre TERSA di Calcutta 22/4		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato		
<b>Superficie</b>	103,92 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		
<b>Ubicazione</b>			
Via Madre TERSA di Calcutta, 22/4 - 31049 ODERZO - (TV) Zona OMI: D2/Periferica/ZONA PERIFERICA: VIA ALTINATE, FRAZIONI DI CAMINO, FRATTA,COLFRANCUI,...			



**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 01-Casa Via Madre TERSA di Calcutta, 22/4 - 31049 - ODERZO (TV)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	17/05/2017	<b>Data ultima modifica</b>	19/05/2017
<b>Codice</b>	034_subject		
<b>Classificazione</b>	Casa		
<b>Denominazione</b>	vai Madre TERSA di Calcutta 22/4		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato		
<b>Superficie</b>	103,92 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



**Ubicazione**

Via Madre TERSA di Calcutta, 22/4 -  
31049 ODERZO - (TV)  
Zona OMI: D2/Periferica/ZONA PERIFERICA: VIA ALTINATE, FRAZIONI DI CAMINO, FRATTA, COLFRANCUI,...





<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	132,20	103,92
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>		-

■ **Consistenza per il Piano Interrato -1**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
garage	28,00	SUG	0,50	14,00
<b>Totale per piano</b>	28,00			14,00

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
abitazione	49,00	S1	1,00	49,00
terrazze	7,20	SUZ	0,35	2,52
<b>Totale per piano</b>	56,20			51,52

■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
abitazione	48,00	SUM	0,80	38,40
<b>Totale per piano</b>	48,00			38,40

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
giardino esclusivo	-	Se	0,10	-
<b>Totale per piano</b>	-			-



**CARATTERISTICHE**

**LOTTO 01-Casa Via Madre Tersa di Calcutta, 22/4 - 31049 - ODERZO (TV)**

**■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	2005	anno/i	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	0	n.	-
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-

**■ Impianti del fabbricato o edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	100.000,00
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-

**■ Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	250,000	millesimi	-
Millesimi di gestione ascensore e scale	MGA	200,00	millesimi	-
Millesimi di gestione comune	MGC	300,00	millesimi	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	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	2	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	1	n.	5.000,00
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	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	1	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 6.000,00

Data rapporto giovedì 18/05/2017

Pagina 10 di 31



**■ Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	49,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie terrazze	SUZ	7,2	m <sup>2</sup>	0,35
Superficie mansarda	SUM	48,0	m <sup>2</sup>	0,80
Superficie garage autorimessa	SUG	28,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	0,0	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	103,9	m <sup>2</sup>	-

**■ 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 = 7.000,00 da 1 a 3 = 14.000,00
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente	-
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	18/05/2017	giorno/mese/anno	-



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Casa Via Madre TERSA di Calcutta, 22/4 - 31049 - ODERZO (TV)**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Casa
<b>Destinazione</b>	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	ODERZO	<b>Provincia</b>	TV
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica in frazione		

■ **Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Unità immobiliare in condominio	<b>Categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

■ **Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Complesso immobiliare		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	103,92/103,92	100,00
Superficie principale	S1/SUP	49,00/103,92	47,15
Superficie terrazze	SUZ/SUP	7,20/103,92	6,93
Superficie mansarda	SUM/SUP	48,00/103,92	46,19
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	28,00/103,92	26,94

■ **Rapporti di posizione**

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

Data rapporto giovedì 18/05/2017

Pagina 12 di 31



## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Casa sito in ODERZO (TV), Via Madre Tersa di Calcutta, 22/4, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 18/05/2017.

## COMPARABILI

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

### ■ Casa - Via voa falcone e Borsellino - ODERZO (TV) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	-	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	68,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	0,09 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	45,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	-	
<b>Prezzo</b>	92.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	atto compravendita notaio Manzan Stefano di motta di Livenza del 17/11/2016 rep. 15540	



■ Casa - Via via Falcone e Borsellino - ODERZO (TV) - Comparabile B

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	-	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	72,28 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	0,13 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	-	
<b>Prezzo</b>	99.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	atto di compravendita notaio Manzan Stefano di Motta di Livenza del 12/09/2016 rep. 15233	

■ Casa - Via Falcone e Borsellino - ODERZO (TV) - Comparabile C

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	-	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	125,70 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	0,14 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	-	
<b>Prezzo</b>	195.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	atto compravendita notaio Manzan Stefano di Motta di Livenza del 06/09/2016 rep. 15214.	



■ Casa - Via Falcone e Borsellino - ODERZO (TV) - Comparabile D

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	-	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	142,50 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	0,08 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	-	
<b>Prezzo</b>	235.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	atto compravendita notaio Manzan Stefano di Motta di Livenza del 13/02/2017 rep. 15892.	



■ **Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>	<b>Subject</b>
Prezzo totale (PRZ) €	92.000,00	99.000,00	195.000,00	-
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	50,0	56,0	106,0	49,0
Superficie terrazze (SUZ) m <sup>2</sup>		6,5	22,0	7,2
Superficie mansarda (SUM) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	48,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	27,0	28,0	24,0	28,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	45,0	0,0	0,0	0,0
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	0
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	1	1	2
Numero di affacci (AFF) n.	1	1	2	1
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	1	1	2	1
Esposizione dell'immobile (ESU) 1=min 2=med 3=max	2	1	2	1
<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Comparabile D</b>			<b>Subject</b>
Prezzo totale (PRZ) €	235.000,00			-
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	122,0			49,0
Superficie terrazze (SUZ) m <sup>2</sup>	20,0			7,2
Superficie mansarda (SUM) m <sup>2</sup>	0,0			48,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	27,0			28,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	0,0			0,0
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	1			0
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2			2
Numero di affacci (AFF) n.	3			1
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2			1
Esposizione dell'immobile (ESU) 1=min 2=med 3=max	3			1

Data rapporto giovedì 18/05/2017

Pagina 22 di 31





## ■ 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
Rapporto	Comparabile D			Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00			1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00			1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	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:

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

$$p_a(S1) = 92.000,00 * 1,00 / 68,00 = 1.352,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 99.000,00 * 1,00 / 72,28 = 1.369,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(S1) = 195.000,00 * 1,00 / 125,70 = 1.551,31 \text{ €/m}^2$$

$$p_o(S1) = 235.000,00 * 1,00 / 142,50 = 1.649,12 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.649,12 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.352,94 \text{ €/m}^2$$

## ■ 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:

$$p_a(S1) = 1.352,94 * 1,00 = 1.352,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 1.352,94 * 1,00 = 1.352,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(S1) = 1.352,94 * 1,00 = 1.352,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_o(S1) = 1.352,94 * 1,00 = 1.352,94 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(SUZ) = 1.352,94 * 0,35 = 473,53 \text{ €/m}$$

$$p_b(SUZ) = 1.352,94 * 0,35 = 473,53 \text{ €/m}$$

$$p_c(SUZ) = 1.352,94 * 0,35 = 473,53 \text{ €/m}$$

$$p_o(SUZ) = 1.352,94 * 0,35 = 473,53 \text{ €/m}$$



**Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)** $[i(\text{SUM})] = 0,80$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUM}) = 1.352,94 * 0,80 = 1.082,35 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUM}) = 1.352,94 * 0,80 = 1.082,35 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUM}) = 1.352,94 * 0,80 = 1.082,35 \text{ €/m}^2$$

$$p_D(\text{SUM}) = 1.352,94 * 0,80 = 1.082,35 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)** $[i(\text{SUG})] = 0,50$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.352,94 * 0,50 = 676,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.352,94 * 0,50 = 676,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 1.352,94 * 0,50 = 676,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_D(\text{SUG}) = 1.352,94 * 0,50 = 676,47 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)** $[i(\text{Se})] = 0,10$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 1.352,94 * 0,10 = 135,29 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 1.352,94 * 0,10 = 135,29 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 1.352,94 * 0,10 = 135,29 \text{ €/m}^2$$

$$p_D(\text{Se}) = 1.352,94 * 0,10 = 135,29 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)** $[i(\text{ASC})] = 100.000,00 \text{ €/impianto}$ Vetustà  $[\text{Vet}] = 10$  anniVita media utile  $[\text{Vit}] = 40$  anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 100.000,00 * (1 - 10/40) * 0,091 = 6.825,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{ASC}) = 100.000,00 * (1 - 10/40) * 0,125 = 9.375,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(\text{ASC}) = 100.000,00 * (1 - 10/40) * 0,142 = 10.650,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_D(\text{ASC}) = 100.000,00 * (1 - 10/40) * 0,083 = 6.225,00 \text{ €/impianto}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)**Il prezzo marginale dei servizi igienici  $p(\text{SER})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{SER})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  del servizio e della sua vetustà  $[\text{Vet}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

 $[i(\text{SER})] = 10.000,00 \text{ €/servizio}$ Vetustà  $[\text{Vet}] = 10$  anniVita media utile  $[\text{Vit}] = 40$  anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 10.000,00 * (1 - 10/40) = 7.500,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 10.000,00 * (1 - 10/40) = 7.500,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(\text{SER}) = 10.000,00 * (1 - 10/40) = 7.500,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_D(\text{SER}) = 10.000,00 * (1 - 10/40) = 7.500,00 \text{ €/servizio}$$



**Prezzo marginale della caratteristica Numero di affacci (AFF)**

$[i(\text{AFF})] = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{AFF}) = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

$p_b(\text{AFF}) = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

$p_c(\text{AFF}) = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

$p_o(\text{AFF}) = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

**Prezzo marginale della caratteristica Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)**

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMP)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	6.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{IMP}) = 0,00 \text{ €}$

$p_b(\text{IMP}) = 0,00 \text{ €}$

$p_c(\text{IMP}) = 6.000,00 \text{ €}$

$p_o(\text{IMP}) = 6.000,00 \text{ €}$

**Prezzo marginale della caratteristica Esposizione dell'immobile (ESU)**

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(ESU)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	7.000,00	
1 (Min)	3 (Max)	14.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{ESU}) = 7.000,00 \text{ €}$

$p_b(\text{ESU}) = 0,00 \text{ €}$

$p_c(\text{ESU}) = 7.000,00 \text{ €}$

$p_o(\text{ESU}) = 14.000,00 \text{ €}$



### 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)		92.000,00		99.000,00		195.000,00
Superficie principale (S1)	(49,0-50,0)	-1.352,94	(49,0-56,0)	-9.470,58	(49,0-106,0)	-77.117,58
Superficie terrazze (SUZ)	(7,2-0,0)	3.409,41	(7,2-6,5)	331,47	(7,2-22,0)	-7.008,23
Superficie mansarda (SUM)	(48,0-0,0)	51.952,89	(48,0-0,0)	51.952,89	(48,0-0,0)	51.952,89
Superficie garage autorimessa (SUG)	(28,0-27,0)	676,47	(28,0-28,0)	0,00	(28,0-24,0)	2.705,88
Superficie esterna esclusiva (Se)	(0,0-45,0)	-6.088,23	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Ascensore (ASC)	(0-0)	0,00	(0-1)	-9.375,00	(0-1)	-10.650,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-1)	7.500,00	(2-1)	7.500,00	(2-1)	7.500,00
Numero di affacci (AFF)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-2)	-5.000,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-2)	-6.000,00
Esposizione dell'immobile (ESU)	(1-2)	-7.000,00	(1-1)	0,00	(1-2)	-7.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>141.097,60</b>		<b>139.938,78</b>		<b>144.382,97</b>
Prezzo e Caratteristica	Comparabile D					
	Differenza	Aggiustam.(€)				
Prezzo totale (PRZ)		235.000,00				
Superficie principale (S1)	(49,0-122,0)	-98.764,62				
Superficie terrazze (SUZ)	(7,2-20,0)	-6.061,17				
Superficie mansarda (SUM)	(48,0-0,0)	51.952,89				
Superficie garage autorimessa (SUG)	(28,0-27,0)	676,47				
Superficie esterna esclusiva (Se)	(0,0-0,0)	0,00				
Ascensore (ASC)	(0-1)	-6.225,00				
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-2)	0,00				
Numero di affacci (AFF)	(1-3)	-10.000,00				
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(1-2)	-6.000,00				
Esposizione	(1-3)	-14.000,00				

Data rapporto giovedì 18/05/2017

Pagina 27 di 31



dell'immobile (ESU)	(1-3)	-14.000,00	
<b>Prezzo corretto</b>		<b>146.578,58</b>	

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(146.578,58 - 139.938,78) * 100] / 139.938,78 = 4,74\% < 5\%$ .

#### ■ 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  $(141.097,60 + 139.938,78 + 144.382,97 + 146.578,58) / 4 = 142.999,48 \text{ €}$ .



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Casa Via Madre Torsa di Calcutta, 22/4 - 31049 - ODERZO (TV)**

■ **Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	142.999,48

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
 142.999,48 €

Diconsi Euro centoquarantaduemilanovecentonovantanovevirgolaquarantaotto

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Casa sito in Via Madre Torsa di Calcutta, 22/4 ODERZO (TV) il Valore di mercato alla data di stima del 18/05/2017 è pari a 142.999,48 € per 103,9 m <sup>2</sup> pari a 1.376,32 €/m <sup>2</sup>	 142.999,48
<b>Totale</b>		<b>142.999,48</b>

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

■ **01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Casa sito in Via Madre Torsa di Calcutta, 22/4 ODERZO (TV) Valore di mercato (18/05/2017)	
Fg. 2 Part. 862 Sub. 10 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 80,95 € Superficie di 25,00 m <sup>2</sup> per 2.859,99 €/m <sup>2</sup> pari a	71.499,74
Fg. 2 Part. 862 Sub. 20 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 497,09 € Superficie di 94,00 m <sup>2</sup> per 760,64 €/m <sup>2</sup> pari a	71.499,74
<b>Totale</b>	<b>142.999,48</b>



## 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	€ 143.000,00
percentuale decurtazione	20,00%
decurtazione €	€ 28.600,00

- **Decurtazioni per risoluzione delle non conformità**

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

- **Totale decurtazioni :**

<b>totale decurtazioni</b>	
<b>decurtazione per vendita forzosa</b>	<b>€ 28.600,00</b>
non conformità toponomastica	
non conformità urbanistica	
non conformità catastale	
non conformità di occupazione	
non conformità antincendio	
non conformità condominiale	€ 2.358,56
<b>totale decurtazioni</b>	<b>€ 30.958,56</b>



## 12.3 Valore dell'immobile per vendita forzata

In sintesi il valore di mercato dell'immobile:

- *identificato toponomasticamente: in Comune di Oderzo via Madre Teresa di Calcutta n.22/4.;*
- *identificato Catastalmente:*
  - *Catasto Fabbricati -*
    - *Comune di Oderzo - foglio C2 - mappale 862 sub 10 e 20;*
- *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	€ 143.000,00
decurtazioni	€ 30.958,00
valutazione immobile	€ 112.042,00

che vengono arrotondati a **€ 112.000,00 (euro centododicimila/00)**

Farra di Soligo, 22.05.2017.

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**

