Visto agli atti
In data: 01/08/2019

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di QUERO VAS

Oggetto
Stima beni immobili Fallimento [redacted] Fallimento n.18/20 14 del 11-12-2014

Committente
SO.VE.RIS s.a.s. - Curto Alessandro

Consulente Tecnico
Perito Edile Fabio Lovat

Studio Tecnico Perito Edile
Fabio Lovat, Via Pascoli, 37 32037 Sospirolo (BL)
fabiolovat@gmail.com - fabio.lovat@pec.eppi.it
tel. 324 609 49 37

Data incarico
03/05/2019

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari con il metodo Stima per confronto diretto:

- Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21
- Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21
- Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21
- Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21
- Terreno sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21
- Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Via XXXI Ottobre,5
- Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Via Roma,25
- Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Via Roma,25
- Terreno sito nel comune di ALANO DI PIAVE (BL)
- Terreno sito nel comune di ALANO DI PIAVE (BL)
- Terreno sito nel comune di ALANO DI PIAVE (BL)

COMMITTENTE

Giudice delegato dott.ssa Anna Travia
Curatore dott. Marco Dall'O'

PROPRIETARI

[redacted]

CONSULENTE TECNICO

Perito Edile Fabio Lovat, nato a BELLUNO il 21/03/1969 e residente nel Comune di SOSPIROLO (BL), Via Pascoli 37, codice fiscale LVTFBA69C21A757K, con studio in SOSPIROLO, Via Pascoli 37, iscritto all'Albo Periti Industriali Periti Industriali laureati al numero 1377.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Perito Edile Fabio Lovat, avendo ricevuto incarico da [redacted] in data 03/05/2019, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluogi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, ossia Stima beni immobili

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune:	**QUERO VAS** (BL)
Indirizzo:	Piazza Marconi, 21 32038
Comune:	**QUERO VAS** (BL)
Indirizzo:	Marconi, 21 32038
Comune:	**QUERO VAS** (BL)
Indirizzo:	Piazza Marconi, 21 32038
Comune:	**QUERO VAS** (BL)
Indirizzo:	Piazza Marconi, 21 32038
Comune:	**QUERO VAS** (BL)
Indirizzo:	Piazza Marconi, 21 2038
Comune:	**QUERO VAS** (BL)
Indirizzo:	Via XXXI Ottobre, 5 32038
Comune:	**QUERO VAS** (BL)
Indirizzo:	Via Roma, 25 32038
Comune:	**QUERO VAS** (BL)
Indirizzo:	Via Roma, 25 32038
Comune:	**ALANO DI PIAVE** (BL)
Indirizzo:	, 32031
Comune:	**ALANO DI PIAVE** (BL)
Indirizzo:	, 32031
Comune:	**ALANO DI PIAVE** (BL)
Indirizzo:	, 32031

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effetuati:

- **Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21:**04/05/2019
- **Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Marconi,21:**05/05/2019
- **Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21:**05/05/2019
- **Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21:**05/05/2019
- **Terreno sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21:**05/05/2019
- **Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Via XXXI Ottobre,5:**05/05/2019
- **Terreni siti nel comune di ALANO DI PIAVE (BL):**05/05/2019

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

Nessuna variazione catastale rispetto agli allegati di cui alla perizia del 12 novembre 2015

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Elenco immobili oggetto della perizia

1) Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°1 e Scheda di valutazione n° 1)
2) Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Marconi,21, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°2 e Scheda di valutazione n° 2)
3) Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°3 e Scheda di valutazione n° 3)
4) Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°4 e Scheda di valutazione n° 4)
5) Terreno sito nel comune di QUERO VAS (BL) Piazza Marconi,21, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°5 e Scheda di valutazione n° 5)
6) Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Via XXXI Ottobre,5, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°6 e Scheda di valutazione n° 6)
7) Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Via Roma,25, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°7 e Scheda di valutazione n° 7)
8) Fabbricato sito nel comune di QUERO VAS (BL) Via Roma,25, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°8 e Scheda di valutazione n° 8)
9) Terreno sito nel comune di ALANO DI PIAVE (BL), censito al foglio (vedi Scheda immobile n°9 e Scheda di valutazione n° 9)
10) Terreno sito nel comune di ALANO DI PIAVE (BL), censito al foglio (vedi Scheda immobile n°10 e Scheda di valutazione n° 10)
11) Terreno sito nel comune di ALANO DI PIAVE (BL), censito al foglio (vedi Scheda immobile n°11 e Scheda di valutazione n° 11)

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1>>

Ubicazione

Comune:	QUERO VAS (BL)
Indirizzo:	Piazza Marconi, 21 32038
Piano:	terra

Descrizione e **confini**

Trattasi di porzione di fabbricato con corte propria (subalterno 5), confinante da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 33: mapp.943, mapp. 556, mapp. 559, 1288, Strada Comunale, mapp. 555, mapp. 554, mapp. 553, mapp. 1499, mapp. 551.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	33
Mappale:	1031
Subalterno:	1
Categoria:	C/2
Classe:	1
Consistenza:	124
Rendita catastale:	76,85 €
Valore catastale:	9.683,10 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	SCADENTE	220,00	285,00	Lorda	0,00	0,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

La destinazione urbanistica risulta essere zona residenziale z.t.o. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, l'immobile risulta essere in zona centrale urbanizzata.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Si rendono necessari numerosi interventi di straordinaria manutenzione.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione dell'edificio è sufficiente anche se inoccupato da molto tempo.

Impianti tecnologici

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Da verificare sia l'impianto idrico sanitario che elettrico.

Finiture

Sono necessari interventi di straordinaria manutenzione.
Si tratta di un fabbricato che risulta essere stato edificato anteriormente al 1967 ed adibito a magazzini con annesso ufficio. L'edificio è accessibile sia dalla strada comunale ad est che dalla strada di proprietà mappale 561 del foglio 33 che serve anche altra unità di proprietà (mappale 562 foglio 33).

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2>>

Ubicazione

Comune:	QUERO VAS (BL)
Indirizzo:	Marconi, 21 32038

Descrizione e confini

Il fabbricato è dotato di corte propria (subalterno 5) e confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 33: mapp.943, mapp. 556, mapp. 559, 1288, Strada Comunale, mapp. 555, mapp. 554, mapp. 553, mapp. 1499, mapp. 551.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	33
Mappale:	1031
Subalterno:	2
Categoria:	C/3
Classe:	1
Consistenza:	78
Rendita catastale:	68,48 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	SCADENTE	220,00	285,00	Lorda	0,00	0,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

La destinazione urbanistica risulta essere zona residenziale z.t.o. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, l'immobile risulta essere in zona centrale urbanizzata.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

La determinazione delle superfici lorde del fabbricato sono state ricavate dalla planimetria catastale. Si rendono necessari numerosi interventi di straordinaria manutenzione.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione dell'edificio è sufficiente anche se inoccupato da molto tempo.

Impianti tecnologici

Da verificare sia l'impianto idrico sanitario che elettrico.

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Note
Si tratta di una piccola stanza un tempo adibita a laboratorio magazzino. L'edificio è accessibile sia dalla strada comunale ad est che dalla strada di proprietà mappale 561 del foglio 33.

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<3>>

Ubicazione

Comune:	QUERO VAS (BL)
Indirizzo:	Piazza Marconi, 21 32038

Descrizione e confini

Il fabbricato è dotato di corte propria (subalterno 5) e confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 33: mapp.943, mapp. 556, mapp. 559, 1288, Strada Comunale, mapp. 555, mapp. 554, mapp. 553, mapp. 1499, mapp. 551.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	33
Mappale:	1031
Subalterno:	3
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	1,5
Rendita catastale:	100,71 €
Valore catastale:	12.689,46 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	SCADENTE	220,00	285,00	Lorda	0,00	0,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

La destinazione urbanistica risulta essere zona residenziale z.t.o. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, l'immobile risulta essere in zona centrale urbanizzata.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

La determinazione delle superfici lorde del fabbricato sono state ricavate dalla planimetria catastale. Si rendono necessari numerosi interventi di straordinaria manutenzione.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione dell'edificio è sufficiente anche se inoccupato da molto tempo.

Impianti tecnologici

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Da verificare sia l'impianto idrico sanitario che elettrico.

Finiture

Sono necessari interventi di straordinaria manutenzione.

Note
L'edificio è accatastato come abitazione in realtà veniva utilizzato come porzione dell' ufficio del magazzino.
L'edificio è accessibile sia dalla strada comunale ad est che dalla strada di proprietà mappale 561 del foglio 33 che serve anche altra unità di proprietà (fg. 33 mapp. 562).

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<4>>

Ubicazione

Comune:	QUERO VAS (BL)
Indirizzo:	Piazza Marconi, 21 32038

Descrizione e confini

Il fabbricato è dotato di corte propria (subalterno 5) e confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 33: mapp.943, mapp. 556, mapp. 559, 1288, Strada Comunale, mapp. 555, mapp. 554, mapp. 553, mapp. 1499, mapp. 551.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	33
Mappale:	1031
Subalterno:	4
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	1,5
Rendita catastale:	100,71 €
Valore catastale:	12.689,46 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	SCADENTE	220,00	285,00	Lorda	0,00	0,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

La destinazione urbanistica risulta essere zona residenziale z.t.o. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, l'immobile risulta essere in zona centrale urbanizzata.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

La determinazione delle superfici lorde del fabbricato sono state ricavate dalla planimetria catastale. Si rendono necessari numerosi interventi di straordinaria manutenzione.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione dell'edificio è sufficiente anche se inoccupato da molto tempo.

Impianti tecnologici

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Da verificare sia l'impianto idrico sanitario che elettrico.

Finiture

Sono necessari interventi di straordinaria manutenzione.

Note
L'edificio è accatastato come abitazione in realtà veniva utilizzato come porzione dell' ufficio del magazzino.
L'edificio è accessibile sia dalla strada comunale ad est che dalla strada di proprietà mappale 561 del foglio 33 che serve anche altra unità di proprietà (fg.33 mapp. 562).

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<5>>

Ubicazione

Comune:	QUERO VAS (BL)
Indirizzo:	Piazza Marconi, 21 2038

Descrizione e confini

Il terreno è la strada d'accesso al fabbricato e confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 33: mapp.943, mapp. 556, mapp. 559, 1288, Strada Comunale, mapp. 555, mapp. 554, mapp. 553, mapp. 1499, mapp. 551.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	Seminativo Arborato classe 1
Foglio:	33
Mappale:	561
Categoria:	TERRENO
Classe:	1
Rendita dominicale:	1,63 €
Rendita agrario:	0,93 €
Valore catastale:	183,38 €
Superficie:	300,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

La destinazione urbanistica risulta essere zona residenziale z.t.o. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, la strada d'accesso risulta essere in zona centrale urbanizzata.

PRG/PUC vigente

z.t.o. B/9
la particella di terreno è la strada d'accesso del fabbricato, foglio 33 mappae 1031 sub. 1-2-3-4 e mappale 562, nel calcolo della superficie commerciale complessiva è stata considerata la pecentuale del 8% (mq commerciali 24).
La strada è anche accesso del fabbricato catastalmente distinto con il foglio 33 mappale 562 (uffici di proprietà).

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<6>>

Ubicazione

Comune:	QUERO VAS (BL)
Indirizzo:	Via XXXI Ottobre, 5 32038
Piano:	Terra Primo Secondo

Descrizione e confini

Il fabbricato confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 33: mapp.1031 (stessa ditta), mapp. 561 (stessa ditta), incrocio strade comunali, mpp. 1086, map. 555.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	33
Mappale:	562
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	7,5
Rendita catastale:	426,08 €
Valore catastale:	53.686,08 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Uffici strutturati	NORMALE	610,00	700,00	Lorda	0,00	0,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

La destinazione urbanistica risulta essere zona residenziale z.t.o. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, la strada d'accesso risulta essere in zona centrale urbanizzata.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Si rendono necessari interventi di straordinaria manutenzione per le facciate esterne che presentano dei distaccamenti e rigonfiamenti degli intonaci, a livello di serramenti in legno e strutture lignee in stato di degrado.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Mediocre

Impianti tecnologici

Da verificarne il funzionamento

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Finiture

Necessari lavori di straordinaria e ordinaria manutenzione

Note
Il fabbricato è accessibile pedonalmente direttamente dalle strade comunali e passaggio carrabile attraverso la strada di proprietà (particella 561 del foglio 33).

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<7>>

Ubicazione

Comune:	QUERO VAS (BL)
Indirizzo:	Via Roma, 25 32038
Piano:	Terra Primo Secondo

Descrizione e **confini**

Il fabbricato confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 33: Strade Comunali, mapp. 668, mapp. 1267, mapp.646

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	33
Mappale:	645
Subalterno:	2
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	12
Rendita catastale:	508,19 €
Valore catastale:	64.031,94 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	650,00	800,00	Lorda	0,00	0,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

La destinazione urbanistica risulta essere zona residenziale z.t.o. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, la strada d'accesso risulta essere in zona centrale urbanizzata.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Urgenti interventi di straordinaria manutenzione su serramenti e scuri e sul manto di copertura in coppi.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Mediocre per le finiture esterne

Impianti tecnologici

Da verificare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento (zona notte)

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Finiture

Sufficienti
L'accesso dell'edificio è diretto sulla strada comunale.

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<8>>

Ubicazione

Comune:	QUERO VAS (BL)
Indirizzo:	Via Roma, 25 32038
Piano:	Terra

Descrizione e **confini**

Il fabbricato confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 33: Strade Comunali, mapp. 668, mapp. 1267, mapp.646

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	33
Mappale:	645
Subalterno:	3
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	27
Rendita catastale:	27,89 €
Valore catastale:	3.514,14 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Autorimesse	NORMALE	200,00	240,00	Lorda	0,00	0,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

La destinazione urbanistica risulta essere zona residenziale z.t.o. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, la strada d'accesso risulta essere in zona centrale urbanizzata.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Sufficiente

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Sufficiente

Impianti tecnologici

nessun impianto

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Finiture

Sufficienti

Note
L'accesso all'autorimessa posta al piano primo sottostrada, avviene attraverso una corte comune con altri enti urbani (Corte mapp. 646 del foglio 33).

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<9>>

Ubicazione

Comune:	ALANO DI PIAVE (BL)-32031

Descrizione e confini

La particella confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 7: mapp.11, mapp.21, mapp.22, mapp.17, mapp. 10, mapp.9.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/3

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	pascolo cespugliato
Foglio:	7
Mappale:	16
Categoria:	TERRENO
Classe:	2
Quota:	1/3
Rendita dominicale:	8,27 €
Rendita agrario:	5,51 €
Valore catastale:	930,38 €
Superficie:	53 380,00 mq

Quota oggetto della stima 1/3

Dati Urbanistici e stato giuridico

Zona impervia priva di confini materializzati in loco

PRG/PUC vigente

zona agricola Z.T.O. E.1.1.
Terreni boschivi difficilmente raggiungibili con mezzi motorizzati.

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<10>>

Ubicazione

Comune:	ALANO DI PIAVE (BL) - 32031

Descrizione e confini

La particella confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 7: mapp.23, mapp.26, mapp.28, mapp.31, mapp.29

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/3

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	incolto produttivo
Foglio:	7
Mappale:	30
Categoria:	TERRENO
Classe:	2
Quota:	1/3
Rendita dominicale:	7,57 €
Rendita agrario:	1,51 €
Valore catastale:	851,63 €
Superficie:	14 650,00 mq

Quota oggetto della stima 1/3

Dati Urbanistici e stato giuridico

Zona impervia priva di confini materializzati in loco

PRG/PUC vigente

zona agricola Z.T.O. E.1.1.
Terreni boschivi difficilmente raggiungibili con mezzi motorizzati.

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<11>>

Ubicazione

Comune:	ALANO DI PIAVE (BL) - 32031

Descrizione e confini

La particella confina da nord in senso orario con le seguenti particelle del foglio 7: mapp. 28, mapp.17, mapp. 70, mapp.102, mapp. 7, mapp.3, mapp.2, mapp.19, mapp.29, mapp.30.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/3

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	incolto produttivo
Foglio:	7
Mappale:	31
Categoria:	TERRENO
Classe:	2
Quota:	1/3
Rendita dominicale:	25,53 €
Rendita agrario:	5,11 €
Valore catastale:	2.872,13 €
Superficie:	49 430,00 mq

Quota oggetto della stima 1/3

Dati Urbanistici e stato giuridico

Zona impervia priva di confini materializzati in loco

PRG/PUC vigente

zona agricola Z.T.O. E.1.1.
Terreni boschivi difficilmente raggiungibili con mezzi motorizzati.

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

INDAGINI DI MERCATO

La presente valutazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna, degli immobili ad uso artigianale precedentemente stimati in data 12 novembre 2015.
Edifici di proprietà della ditta [redacted], siti in Quero (BL) via XXXI Ottobre ed in Alano di Piave (BL).
Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare degli edifici artigianali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.
La scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (per la scarsità di valori storici di confronto), ma piuttosto determinando un valore di riproduzione deprezzato che tenga conto del più probabile valore di capannoni industriali in condizioni normali al quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi. Nel nostro caso specifico i beni immobiliari versano in condizioni di manutenzione ed igieniche buone.
I corpi di fabbrica identificati con la particella 1031 del foglio 33 di Quero, pur essendo in buono stato di conservazione, presentano copertura in lastre di Eternit che dovranno essere oggetto di bonifica. Il valore unitario posto a base della valutazione è quello dei fabbricati a struttura muraria al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto: - della vetustà del complesso; - dello stato di manutenzione e conservazione; - della funzionalità e localizzazione, delle criticità urbanistiche che toccano in particolar modo alcuni componenti immobiliari sotto meglio descritti. Nel caso in esame, trattandosi di immobili con destinazione d'uso diversa vengono assunti valori unitari delle superfici unitarie variabili per ciascun corpo di fabbrica.

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<1>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (*100%*)	Superficie lorda	137,51
	Superficie commerciale	**137,51**

Superficie utile netta	**137,51**
Superficie utile lorda	**137,51**
Superficie commerciale	**137,51**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	INTERVENTO URGENTE - Bonifica copertura in lastre di Eternit (Presenza d' infiltrazioni d'acqua).	0,95
2	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
3	DISPONIBILITA' - Libero	1,00
4	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E (presunta non calcolata)	0,98
5	ESPOSIZIONE - Cortili e altri edifici non di proprietà	0,98
6	FINESTRATURA - Con vetri semplici	0,95
7	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	0,98
9	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
10	PARCHEGGI I - Nella norma	1,00
11	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - battuto di cemento in parte usurato	0,98
12	QUALITA' EDIFICIO - Mediocre	0,95
13	SERRAMENTI ESTERNI - Metallici con vetri semplici, tipici anni sessanta.	0,95
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Fabbricato tipico anni sessanta	1,00
15	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
16	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo termoconvettore a gas (da verificare)	1,00
	Coefficiente globale	**0,55**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	220,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	285,00 €
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	252,50 €
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	252,50 €

NOTE

Si tratta di porzione di fabbricato che risulta essere stato edificato anteriormente al 1967, ed un tempo utilizzato come magazzino dell'attività artigianale. L'edificio è costituito da pareti in muratura, pilastri interni (struttura mista) e copertura in lastre di Eternit non ancora bonificate. Nel complesso risulta in discrete condizioni anche se necessita d'interventi di straordinaria manutenzione a livello di copertura, dove si evincono

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

infiltrazioni d'acqua. Sono da verificare gli impianti tecnologici. Si ritiene di assegnare un valore medio OMI pari a euro 252,50/mq di superficie lorda, al netto dei coefficienti di differenzazione.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = 252,50 €
Valore OMI = **34.468,77 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		34.468,77 €
Valore medio di mercato	= 252,50 € x 0,55 x 137,51 m²	19.096,70 €
Valore per confronto diretto	= 252,50 € x 0,55 x 137,51 m²	19.096,70 €
Valore stimato	(= 19.096,70 € + 34.468,77 € + 19.096,70 €) / 3	24.220,72 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **24.221,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<2>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (*100%*)	Superficie lorda	68,48
	Superficie commerciale	**68,48**

Superficie utile netta	**68,48**
Superficie utile lorda	**68,48**
Superficie commerciale	**68,48**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	INTERVENTO URGENTE: Bonifica copertura in lastre di Eternit (presenza d' infiltrazioni d'acqua)	0,95
2	ARREDAMENTO - Arredi vecchi da rimuovere	0,98
3	DISPONIBILITA' - Libero	1,00
4	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E (presunta non calcolata)	0,98
5	ESPOSIZIONE - Cortili e altri edifici non di proprietà	0,98
6	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
7	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	0,98
9	LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
10	PARCHEGGI - Nella norma	1,00
11	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Parquet usurato	0,98
12	QUALITA' EDIFICIO - Mediocre	0,95
13	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,98
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio tipico anni sessanta	1,00
15	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
16	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Autonomo alimentato a metano con termosifoni (da verificare la funzionalità)	1,00
	Coefficiente globale	**0,55**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	220,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	285,00 €
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	252,50 €
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	252,50 €

NOTE

Si tratta di porzione di fabbricato che risulta essere stato edificato anteriormente al 1967, ed un tempo utilizzato come ufficio e sucessivamente magazzino elettrico, a servizio dell'attività artigianale. L'edificio è costituito da pareti in muratura, pilastri interni (struttura mista) e copertura in lastre di Eternit non ancora bonificate. Nel complesso risulta in discrete condizioni anche se necessita d'interventi di straordinaria

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

manutenzione a livello di copertura, dove si evincono infiltrazioni d'acqua. Sono da verificare gli impianti tecnologici. Si ritiene di assegnare un valore medio OMI pari a euro 252,50/mq di superficie lorda, al netto dei coefficienti di differenzazione.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = 252,50 €
Valore OMI = **22.459,88 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		22.459,88 €
Valore medio di mercato	= 252,50 € x 0,55 x 68,48 m²	9.510,16 €
Valore per confronto diretto	= 252,50 € x 0,55 x 68,48 m²	9.510,16 €
Valore stimato	(= 9.510,16 € + 22.459,88 € + 9.510,16 €) / 3	13.826,73 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **13.827,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<3>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (*100%*)	Superficie lorda	23,46
	Superficie commerciale	**23,46**

Superficie utile netta	**23,46**
Superficie utile lorda	**23,46**
Superficie commerciale	**23,46**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	INTERVENTO URGENTE - Bonifica copertura in lastre di Eternit (Presenza d' infiltrazioni d'acqua).	0,95
2	ARREDAMENTO - Arredi vecchi da rimuovere	0,98
3	DISPONIBILITA' - Libero	1,00
4	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E (presunta non calcolata)	0,98
5	ESPOSIZIONE - Cortili e altri edifici non di proprietà	0,98
6	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
7	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	0,98
9	PARCHEGGI I - Nella norma	1,00
10	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Parquet usurato	0,98
11	QUALITA' EDIFICIO - Mediocre	0,95
12	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,90
13	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio tipico anni sessanta	1,00
14	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,90
15	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
16	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Autonomo alimentato a metano con termosifoni (da verificare la funzionalità)	0,98
	Coefficiente globale	**0,47**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	220,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	285,00 €
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	252,50 €
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	252,50 €

NOTE

Si tratta di porzione di fabbricato che risulta essere stato edificato anteriormente al 1967, ed un tempo utilizzato come porzione di ufficio, a servizio dell'attività artigianale. L'edificio è costituito da pareti in muratura, pilastri interni (struttura mista) e copertura in lastre di Eternit non ancora bonificate. Nel complesso risulta in discrete condizioni anche se necessita d'interventi di straordinaria manutenzione a livello di copertura,

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

dove si evincono infiltrazioni d'acqua. Sono da verificare gli impianti tecnologici. Si ritiene di assegnare un valore medio OMI pari a euro 252,50/mq di superficie lorda, al netto dei coefficienti di differenzazione.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K=(K1 + 3 * K2) / 4
K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	**K1**
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fini a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	**K2**
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:
K1 = 1,00
K2 = 0,20
K = 0,40
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = 246,00 €
Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
Valor corretto OMI = 246,00 €
Valore OMI = **5.771,16 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		5.771,16 €
Valore medio di mercato	= 252,50 € x 0,47 x 23,46 m²	2.784,12 €
Valore per confronto diretto	= 252,50 € x 0,47 x 23,46 m²	2.784,12 €
Valore stimato	(= 2.784,12 € + 5.771,16 € + 2.784,12 €) / 3	3.779,80 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **3.780,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<4>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (*100%*)	Superficie lorda	23,88
	Superficie commerciale	**23,88**

Superficie utile netta	**23,88**
Superficie utile lorda	**23,88**
Superficie commerciale	**23,88**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	INTERVENTO URGENTE - Bonifica copertura in lastre di Eternit (Presenza d' infiltrazioni d'acqua).	0,95
2	ARREDAMENTO - Arredi vecchi da rimuovere	0,98
3	DISPONIBILITA' - Libero	1,00
4	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E (presunta non calcolata)	1,00
5	ESPOSIZIONE - Cortili e altri edifici non di proprietà	0,98
6	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
7	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	0,98
9	PARCHEGGI I - Nella norma	1,00
10	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Parquet usurato	0,98
11	QUALITA' EDIFICIO - Mediocre	0,95
12	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,90
13	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio tipico anni sessanta	1,00
14	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
15	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Autonomo alimentato a metano con termosifoni (da verificare la funzionalità)	0,98
	Coefficiente globale	**0,53**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	220,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	285,00 €
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	252,50 €
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	252,50 €

NOTE

Si tratta di porzione di fabbricato che risulta essere stato edificato anteriormente al 1967, ed un tempo utilizzato come porzione di ufficio, a servizio dell'attività artigianale. L'edificio è costituito da pareti in muratura, pilastri interni (struttura mista) e copertura in lastre di Eternit non ancora bonificate. Nel complesso risulta in discrete condizioni anche se necessita d'interventi di straordinaria manutenzione a livello di copertura,

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

dove si evincono infiltrazioni d'acqua. Sono da verificare gli impianti tecnologici. Si ritiene di assegnare un valore medio OMI pari a euro 252,50/mq di superficie lorda, al netto dei coefficienti di differenzazione.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K=(K1 + 3 * K2) / 4
K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	**K1**
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fini a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	**K2**
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:
K1 = 1,00
K2 = 0,20
K = 0,40
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = 246,00 €
Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
Valor corretto OMI = 246,00 €
Valore OMI = **5.874,48 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		5.874,48 €
Valore medio di mercato	= 252,50 € x 0,53 x 23,88 m²	3.195,74 €
Valore per confronto diretto	= 252,50 € x 0,53 x 23,88 m²	3.195,74 €
Valore stimato	(= 3.195,74 € + 5.874,48 € + 3.195,74 €) / 3	4.088,65 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **4.089,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<5>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

8% della superficie catastale (*100%*)	Superficie lorda	24,00
	Totale	**24,00**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Cortili e diritti di passaggio di altre unità immobiliari di proprietà	0,80
	Coefficiente globale	**0,80**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€./m^2)	252,50 €
Valore unitario stimato (€./m^2)	252,50 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 252,50 € x 0,80 x 24,00 m^2	4.848,00 €
Valore per confronto diretto	= 252,50 € x 0,80 x 24,00 m^2	4.848,00 €
Valore stimato	(= 4.848,00 € + 4.848,00 €) / 2	4.848,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **4.848,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<6>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (*100%*)	Superficie lorda	264,00
	Superficie commerciale	**264,00**

Superficie utile netta	**264,00**
Superficie utile lorda	**264,00**
Superficie commerciale	**264,00**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Semi-arredato	1,02
2	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D (non calcolata solo ipotizzata)	1,00
3	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
4	FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica ma necessitanti di intervento di ordinaria manutenzione	0,98
5	FINITURA - Ordinaria, pareti esterne con presenza di fessuraziini, rigonfiamenti e muffe	0,96
6	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Nessun impianto	0,95
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo da verificarne il funzionamento	1,00
10	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
11	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
12	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Est	0,98
13	PARCHEGGI COMUNI -Nella norma accessibili da p.zza Marconi (mapp. 561 fg.33)	1,00
14	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica e legno	1,00
15	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
16	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
17	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio uso ufficio su tre livelli fuori terra (terra primo secondo)	1,00
18	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
	Coefficiente globale	**0,71**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	610,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	700,00 €
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	655,00 €
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	655,00 €

NOTE

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

l fabbricato identificato, risulta essere stato oggetto di ristrutturazione globale nel 1997, si sviluppa su tre piani fuori terra, con accesso pedonale principale da Via XXXI Ottobre, carraio attraverso la strada di proprietà mappale 561 da Via Marconi. L'edificio è in discrete condizioni igieniche sanitarie, necessita solo di intervento di straordinaria manutenzione alle superfici lignee esterne adiacenti l'ingresso, in particolare ai serramenti in legno. I locali sono parzialmente arredati ed il prezzo s'intende compreso degli arredi medesimi. La destinazione urbanistica, risulta essere Zona Residenziale Z.T.O. B/9 con indice di edificabilità di 2mc/mq, L' immobile risulta essere in zona centrale urbanizzata.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K=(K1 + 3 * K2) / 4
K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	**K1**
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fini a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	**K2**
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:
K1 = 0,00
K2 = 0,20
K = 0,15
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = 623,50 €
Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
Valor corretto OMI = 623,50 €
Valore OMI = **213.985,20 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		213.985,20 €
Valore medio di mercato	= 655,00 € x 0,71 x 264,00 m²	122.773,20 €
Valore per confronto diretto	= 655,00 € x 0,71 x 264,00 m²	122.773,20 €

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Valore stimato	(= 122.773,20 € + 213.985,20 € + 122.773,20 €) / 3	153.177,20 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **153.177,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<7>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici pareti perimetrali esterne (*100%*)	Superficie lorda	277,00
	Superficie commerciale	**277,00**
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (*15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente*)	Superficie lorda	5,80
	Superficie commerciale	**0,87**
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (*50%*)	Superficie lorda	110,00
	Superficie commerciale	**55,00**
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (*25%*)	Superficie lorda	76,00
	Superficie commerciale	**19,00**

Superficie utile netta	**0,00**
Superficie utile lorda	**0,00**
Superficie commerciale	**351,87**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D (non calcolata solo ipotizzata)	1,00
3	ESPOSIZIONE - Strade	0,98
4	FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica (si necessita intervento di ordinaria manutenzione)	0,95
5	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Sena parabola satellitare	1,00
7	FINITURA - Mediocre (sono necessari interventi di straordinaria manutenzione)	0,90
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo parzialmente funzionante (zona notte non riscaldata causa rotture tubi da verificare)	0,90
10	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	0,98
11	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
12	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord Est	0,93
13	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
14	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica legno	1,00
15	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
16	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
17	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio di civile abitazione a schiera	0,95
18	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
19	COPERTURA - Necessita di intervento di straordinaria manutenzione del manto in coppi per presenze di infiltrazioni	0,95
	Coefficiente globale	**0,46**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	650,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	800,00 €
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	725,00 €
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	725,00 €

NOTE

Si tratta di una abitazione (foglio 33 mapp. 645 sub.2), risalente ai primio anni del 900 (1940 circa) e ristrutturata nel 1972/73, in buono stato di conservazione, abitabile in tutti i locali e rappresenta il luogo di residenza della famiglia del Sig. Curto Alessandro. Tutti gli impianti tecnologici risultano funzionanti ad ecezione di una porzione che serve la zona notte e che presenta perdite internamente ai pavimenti (da verificare).

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K=(K1 + 3 * K2) / 4
K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fini a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:
K1 = 0,00
K2 = 0,50
K = 0,38
C = 0,833

Valore normale unitario OMI = 707,00 €
Coefficiente riduttivo OMI = 0,833
Valor corretto OMI = 588,93 €

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Valore OMI = **207.226,80 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		207.226,80 €
Valore medio di mercato	= 725,00 € x 0,46 x 351,87 m²	117.348,64 €
Valore per confronto diretto	= 725,00 € x 0,46 x 351,87 m²	117.348,64 €
Valore stimato	(= 117.348,64 € + 207.226,80 € + 117.348,64 €) / 3	147.308,03 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **147.308,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<8>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicant, autorimessei (*50%*)	Superficie lorda	31,26
	Superficie commerciale	**15,63**

Superficie utile netta	**0,00**
Superficie utile lorda	**0,00**
Superficie commerciale	**15,63**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D (non calcolata solo ipotizzata)	1,00
3	ESPOSIZIONE - corte comune ad altri	0,98
4	FINESTRATURA - senza finestrature	0,95
5	FINITURA - Sufficiente	1,00
6	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - non presente	0,90
7	LUMINOSITA' - Insufficiente la luminosità naturale	0,95
8	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Accesso a sud	1,00
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Autorimessa per un solo posto auto	0,95
12	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
13	COPERTURA - Necessita di intervento di straordinaria manutenzione del manto in coppi per presenze di infiltrazioni.	0,95
	Coefficiente globale	**0,57**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	200,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	240,00 €
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	220,00 €
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	220,00 €

NOTE

Si tratta dell'autorimessa esclusiva dell'abitazione distinta al foglio 33 mapp. 645 sub.2-3. Come per l'abitazione, la costruzione è dei primi anni del 900 (1940 circa) e ristrutturata nel 1972/73, in buono stato di conservazione. L'accesso è posto al piano primo sottostrada, attraverso una corte comune con altri enti urbani (Corte mapp. 646 del foglio 33).

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = 220,00 €
Valore OMI = **3.438,60 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		3.438,60 €
Valore medio di mercato	= 220,00 € x 0,57 x 15,63 m²	1.960,00 €
Valore per confronto diretto	= 220,00 € x 0,57 x 15,63 m²	1.960,00 €
Valore stimato	(= 1.960,00 € + 3.438,60 € + 1.960,00 €) / 3	2.452,87 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **2.453,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<9>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 7 mappale 16 (*100%*)	Superficie lorda	53 380,00
	Totale	**53 380,00**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ACCESSIBILITA' - diffiicile orientamento per la zona montana e la mancanza di cippi di confine certi	0,80
	Coefficiente globale	**0,80**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€./m^2)	0,35 €
Valore unitario stimato (€./m^2)	0,35 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 0,35 € x 0,80 x 53 380,00 m^2	14.946,40 €
Valore per confronto diretto	= 0,35 € x 0,80 x 53 380,00 m^2	14.946,40 €
Valore stimato	(= 14.946,40 € + 14.946,40 €) / 2	14.946,40 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **14.946,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<10>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 7 mappale 30 (*100%*)	Superficie lorda	14 650,00

Totale	**14 650,00**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ACCESSIBILITA' - diffiicile orientamento per la zona montana e la mancanza di cippi di confine certi	0,80
	Coefficiente globale	**0,80**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€./m^2)	0,25 €
Valore unitario stimato (€./m^2)	0,25 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 0,25 € x 0,80 x 14 650,00 m^2	2.930,00 €
Valore per confronto diretto	= 0,25 € x 0,80 x 14 650,00 m^2	2.930,00 €
Valore stimato	(= 2.930,00 € + 2.930,00 €) / 2	2.930,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **2.930,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<11>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 7 mappale 31 (*100%*)	Superficie lorda	49 430,00
	Totale	**49 430,00**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ACCESSIBILITA' - diffiicile orientamento per la zona montana e la mancanza di cippi di confine certi	0,80
	Coefficiente globale	**0,80**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€./m^2)	0,25 €
Valore unitario stimato (€./m^2)	0,25 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 0,25 € x 0,80 x 49 430,00 m^2	9.886,00 €
Valore per confronto diretto	= 0,25 € x 0,80 x 49 430,00 m^2	9.886,00 €
Valore stimato	(= 9.886,00 € + 9.886,00 €) / 2	9.886,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **9.886,00 €**

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Identificazione dei Lotti e Valore Stimato

Lotto -A- Quero

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE D'USO	ID. FABB.	VALORE	PROP.	QUOTA PROP.
33	1031	1	Magazzino e Ufficio	1	24.221,00 €	SOVERIS	1/1
33	1031	2	Magazzino e Ufficio	2	13.827,00 €	SOVERIS	1/1
33	1031	3	Magazzino e Ufficio	3	3.780,00 €	SOVERIS	1/1
33	1031	4	Magazzino e Ufficio	4	4.089,00 €	SOVERIS	1/1
			Totale arr.to		**46.000,00 €**		

Lotto -A.1- Quero

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE D'USO	ID. FABB.	VALORE	PROP.	QUOTA PROP.
33	561		strada privata	5	4.848,00 €	SOVERIS	1/1
			Totale arr.to		**5.000,00 €**		

(*) Strada che serve entrambi i lotti A e B.

Lotto -B- Quero

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE D'USO	ID. FABB.	VALORE	PROP.	QUOTA PROP.
33	562		Uffici	6	153.177,00 €	SOVERIS	1/1
			Totale arr.to		**153.000,00 €**		

Lotto -C- Quero

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE D'USO	ID. FABB.	VALORE	PROP.	QUOTA PROP.
33	645	2	Abitazione	7	147.308,00 €	Curto Alessandro	1/1
33	645	3	Garage	8	2.453,00 €	Curto Alessandro	1/1
			Totale arr.to		**150.000,00 €**		

Lotto -D- Alano di Piave

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE D'USO	ID. FABB.	VALORE	PROP.	QUOTA PROP.
33	645	2	Terreno Agricolo	9	14.946,00 €	Curto Alessandro	1/3
33	645	3	Terreno Agricolo	10	2.930,00 €	Curto Alessandro	1/3
			Terreno Agricolo	11	9.886,00 €	Curto Alessandro	1/3
				tot. complessivo	27.762,00 €		
			Totale arr.to quota di 1/3		**9.000,00€**		

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Conclusioni

Il sottoscritto Perito Edile Fabio Lovat, con studio in SOSPIROLO (BL), Via Pascoli 37, iscritto all'Albo Periti Industriali Periti Industriali laureati al numero 1377, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a 363.000,00 € (diconsi euro trecentosessantatre/00).
Da notare che l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.
La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".
Stabilito quindi che il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10-15%).
Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Belluno, 05/05/2019

IL TECNICO

Perito Edile Fabio Lovat

Firmato Da: DALL'O' MARCO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: ac36e2
Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Certificazione notarile

attestante le risultanze delle visure catastali

e dei registri immobiliari

Il sottoscritto dottor Michele Palumbo, Notaio in Sedico, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Belluno, riscontrate le risultanze dei registri e dei documenti custoditi presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, fino alla data di aggiornamento del 15 (quindici) dicembre 2017 (duemiladiciassette), effettuate le visure catastali,

ATTESTA QUANTO SEGUE:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- A -

Fabbricato con corte propria sito in Comune di Quero Vas, Piazza Marconi, consito al **Catasto Fabbricati del Comune di Quero Vas, Sezione di Quero, Foglio 33,**

* **particella 1031, subalterno 1,** piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.124, Superficie Catastale Totale mq.135, Rendita Catastale Euro 76,85;

* **particella 1031, subalterno 2,** piano T, categoria C/3, classe U, consistenza mq.78, Superficie Catastale Totale mq.90, Rendita Catastale Euro 68,48;

* **particella 1031, subalterno 3,** piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 1,5, Superficie Catastale Totale mq.24, Totale escluse aree scoperte mq.24, Rendita Catastale

Euro 100,71;

* **particella 1031, subalterno** 4, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 1,5, Superficie Catastale Totale mq.25, Totale escluse aree scoperte mq.25, Rendita Catastale Euro 100,71;

- B -

Fabbricato con corte propria sito in Comune di Quero Vas, Piazza Marconi, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Quero Vas, Sezione di Quero, Foglio 33, particella 562**, piani T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, Superficie Catastale Totale mq.225, Totale escluse aree scoperte mq.206, Rendita Catastale Euro 426,08;

- C -

tratto di terreno sito in Comune di Quero Vas, censito al **Catasto Terreni del Comune di Quero Vas, Sezione di Quero, Foglio 33, particella 561**, seminativo arborato, classe 1, superficie are 3, Reddito Dominicale Euro 1,63, Reddito Agrario Euro 0,93;

- D -

tratti di terreno siti in Comune di Alano di Piave, censiti al **Catasto Terreni del Comune di Alano di Piave, Foglio 7, particella 16**, pascolo cespugliato, classe 2, superficie ettari 5, are 33 e centiare 80, Reddito Dominicale Euro 8,27, Reddito Agrario Euro 5,51;

- E -

tratti di terreno siti in Comune di Alano di Piave, censiti al **Catasto Terreni del Comune di Alano di Piave, Foglio 7,**

* **particella 30**, incolto produttivo, classe 2, superficie ettari 1, are 46 e centiare 50, Reddito Dominicale Euro 7,57, Reddito Agrario Euro 1,51;

* **particella 31**, incolto produttivo, classe 2, superficie ettari 4, are 94 e centiare 30, Reddito Dominicale Euro 25,53, Reddito Agrario Euro 5,11;

- F -

fabbricato sito in Comune di Quero Vas, via Roma, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Quero Vas, Sezione di Quero, Foglio 33,**

* **particella 645, subalterno 2**, piani S1-T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 12, Superficie Catastale Totale mq.346, Totale escluse aree scoperte mq.344, Rendita Catastale Euro 508,19;

* **particella 645, subalterno 3**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.27, Superficie Catastale Totale mq.27, Rendita Catastale Euro 27,89.

CONFINI:

L'intero fabbricato censito con la particella 1031, Ente Urbano di are 6 e centiare 60, l'intero fabbricato censito con la particella 562, Ente Urbano di are 3, ed il terreno censito con la particella 561, formano un unico corpo e nell'insieme confinano con strade e con le particelle 1086, 555,

554, 553, 1499, 551, 943, 559 e 1288, salvo altri e migliori confini.

Il terreno censito con la particella 16 confina con limite di foglio, strada e con le particelle 22 e 14, salvo altri e migliori confini.

I terreni consiti con le particelle 30 e 31 formano un unico corpo e nell'insieme confinano con limite di foglio, strada e con la particella 29, salvo altri o migliori confini.

L'intero fabbricato censito con la particella 645, Ente Urbano di are 1 e centiare 24, nell'insieme confina con strade e con le particelle 668 e 646, salvo altri e migliori confini.

PROPRIETA' E TITOLO DI PROVENIENZA

* * *

I beni di cui alle superiori lettere A), B) E C) risultano di piena proprietà della società in accomandita semplice "[redacted]", con sede in [redacted] vi[redacted], capitale sociale Euro [redacted], codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso - Belluno [redacted], ad essa pervenuti per acquisto, come società "[redacted]" in virtù dei seguenti titoli:

quanto ai beni della superiore lettera A):

* atto di permuta ricevuto dal Notaio Pietro PELLIZZARI di Valdobbiadene in data dieci maggio 1999, Repertorio n.68056,

trascritto a Belluno il ventisei giugno 1999 ai numeri 6686 R.G. e 5137 R.P.;

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pietro PELLIZZARI di Valdobbiadene in data diciotto marzo 2004, Repertorio n.78560, trascritto a Belluno il tre aprile 2004 ai numeri 4936 R.G. e 3753 R.P.;

quanto ai beni delle superiori lettere B) e C):

atto di compravendita ricevuto dal Notaio Rienzi COLO' di Feltre in data trentuno maggio 1986, Repertorio n.44566, trascritto a Belluno il ventiquattro giugno 1986 ai numeri 4896 R.G. e 4233 R.P..

Si precisa che con atto ricevuto dal Notaio Pietro PELLIZZARI di Valdobbiadene in data tredici ottobre 2004, Repertorio n.79794, trascritto a Belluno il quindici novembre 2004 ai numeri 14970 R.G. e 11002 R.P. la "S[redacted]

[redacted]" ha assunto l'attuale denominazione.

* * *

I beni di cui alle superiori lettere D) ed E) risultano di proprietà, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuno dei signori:

* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]5, codice fiscale [redacted],

* [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted],

* [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted],

ad essi pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

quanto ai beni della superiore lettera D):

atto di compravendita ricevuto dal Notaio GRAMATICOPOLO di Feltre in data due novembre 1971, Repertorio n.36880, trascritto a Belluno il ventisette novembre 1971 ai numeri 2084 R.G. e 1951 R.P.;

quanto ai beni della superiore lettera E):

atto di compravendita ricevuto dal Notaio GRAMATICOPOLO di Feltre in data ventidue giugno 1971, Repertorio n.35665, trascritto a Belluno il ventisei luglio 1971 ai numeri 1282 R.G. e 1192 R.P.

* * *

I beni di cui alla superiore lettera F) risultano di piena proprietà del signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] a [redacted] codice fiscale CR[redacted], ad essi pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco VACCARI di Feltre in data nove ottobre 1970, Repertorio n.14924, trascritto a Belluno il dieci novembre 1970 ai numeri 1993 R.G. e 1850 R.P.;

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco VACCARI di Feltre in data nove ottobre 1970, Repertorio n.14925, trascritto a Belluno il dieci novembre 1970 ai numeri 1994

R.G. e 1851 R.P..

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra descritti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) patti, vincoli, gli obblighi e le prescrizioni contenuti nella convenzione edilizia stipulata con il comune di Quero di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Rienzi COTO' di Feltre in data ventinove dicembre 1987, Repertorio n.52551, trascritta a Belluno il dodici gennaio 1988 ai numeri 385 R.G. e 342 R.P., gravante i beni di cui alle superiori lettere B) e C);

2) ipoteca di Euro 150.000,00 (centocinquantamila), a garanzia di un capitale di Euro 100.000,00 (centomila), iscritta a Belluno il quattro marzo 2004 ai numeri 3345 R.G. e 402 R.P. a favore della [redacted]. con sede in Milano, codice fiscale [redacted] e contro la S[redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] in virtù dell'atto di mutuo ricevuto dal Notaio Pietro PELLIZZARI di Valdobbiadene in data ventisette febbraio 2004, Repertorio n.78430, gravante i beni di cui alle superiori lettere B) e C);

3) ipoteca giudiziale di Euro 125.000,00 (centoventicinquemila), a garanzia di un capitale di Euro 103.465,57 (centotremilaquattrocentosessantacinque virgola cinquantasette), i-

scritta a Belluno il nove luglio 2009 ai numeri 8200 R.G. e 1402 R.P. a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] e contro la società [redacted] R[redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] ed il s[redacted], sopra generalizzato, in virtù del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Padova in data ventinove giugno 2009, Repertorio n.8411, gravante:

- per la piena proprietà i beni di cui alle superiori lettere B), C) e F),

- per la quota di 2/3 (due terzi) i beni si cui alla superiore lettera A),

- per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà, spettante al signor [redacted], i beni di cui alle superiori lettere D) ed E);

4) ipoteca giudiziale di Euro [redacted] (c[redacted]), a garanzia di un capitale di Euro [redacted] (c[redacted] [redacted] zero due), iscritta a Belluno il quattordici agosto 2009 ai numeri 9087 R.G. e 1675 R.P. a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] e contro i signori [redacted] nato a Feltre il [redacted] e [redacted], sopra generalizzato, in virtù del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Belluno in data sette agosto 2009, Repertorio n.591, gravante:

- per la piena proprietà i beni di cui alla superiore lettera F),

- per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà, spettante al signor [redacted], i beni di cui alle superiori lettere D) ed E);

5) ipoteca giudiziale di Euro [redacted] ([redacted]), a garanzia di un capitale di Euro [redacted]) ([redacted]), iscritta a Belluno il due ottobre 2009 ai numeri 11667 R.G. e 1928 R.P. a favore della [redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] e contro la società [redacted] A-[redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] ed i signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] sopra generalizzato, in virtù del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montebelluna in data [redacted], Repertorio n.1477, gravante:

- per la piena proprietà i beni di cui alle superiori lettere B), C) e F),

- per la quota di 2/3 (due terzi) i beni si cui alla superiore lettera A),

- per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà, spettante al signor [redacted], i beni di cui alle superiori lettere D) ed E).

* * *

Si precisa che:

* con decreto dal Tribunale di Belluno in data diciannove agosto 2009, Repertorio n.664/2009, trascritto a Belluno il venti ottobre 2009 ai numeri 12356 R.G. e 8793 R.P., la società [redacted], sopra generalizzata, è stata ammessa al concordato preventivo n.4/09 C.P. n.113 Cron. del 19 agosto 2009;

* con decreto emesso dal Tribunale di Belluno in data dieci giugno 2009, Repertorio n.1053, trascritto a Belluno il sette ottobre 2010 ai numeri 11819 R.G. e 8800 R.P., sono state conferite a favore del concordato preventivo sopra citato, le quote di proprietà del s[redacted] sopra generalizzato, sugli immobili di cui alle superiori lettere "D", "E" ed "F".

Sedico, tredici febbraio 2018