
PERIZIA DI STIMA

Appartamento di pregio storico, sito in via Umberto I, 16/20
– Oderzo (TV) con n°2 garages ubicato in via Caduti Dei
Lager, 12A – Oderzo (TV)



Treviso, 14 marzo 2023



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
2.1.4	CONSIDERAZIONI SULL'EFFICIENZA ENERGETICA DAGLI IMMOBILI	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	8
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	8
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	9
2.2.3	REGOLARITA' EDILIZIA	10
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	10
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	11
2.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ...	11
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	11
2.6	STIMA IMMOBILI	11
1.1.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	11
1.1.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	14
1.1.3	FONTI DI INFORMAZIONE	14
1.1.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	15
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	15

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato da ASTE33 S.r.l., della redazione di perizia di stima dei beni immobili, di seguito indicati.

Si precisa che non si è proceduto alla verifica della proprietà dei beni e delle eventuali pregiudizievoli, rimandando per tali approfondimenti alla relazione notarile.

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di dicembre 2022 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare su qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari dei beni.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ubicato all'interno del centro storico di Oderzo in zona archeologica, più precisamente in via Umberto I, 16/20: esso fa parte di quella cortina di edifici che definiscono la via Umberto I, l'asse viario di collegamento verso Treviso sviluppatosi esterno alla città murata fin dal XIV° secolo, ma probabilmente di traccia più antica.

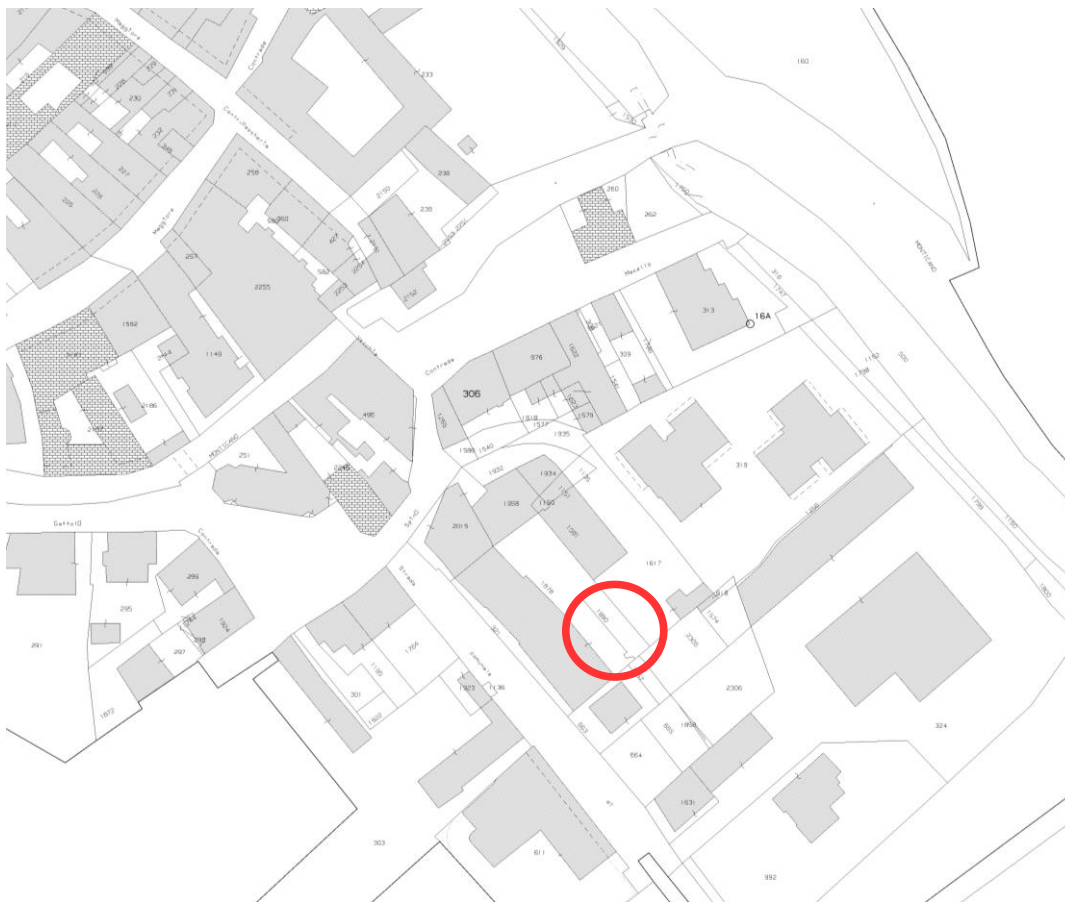
Il bene è stato oggetto di parziale ristrutturazione a partire dai primi anni duemila, ma tali interventi sono ormai interrotti da molti anni e quindi attualmente incompleti.

Sono altresì compresi due garage singoli attigui l'un l'altro, siti in via Caduti dei Lager, 12A, distaccati dall'abitazione ed ubicati a circa 200 metri dalla stessa, al piano interrato di un differente condominio di più recente realizzazione.

I fabbricati in cui sono ubicati i beni oggetto di stima sono indicati nelle seguenti planimetrie:



ESTRATTO DI MAPPA - appartamento



ESTRATTO DI MAPPA - garage



FOTOGRAMMETRICO - appartamento e garage

2.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima, sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto, come di seguito indicato:

Comune di ODERZO – Catasto fabbricati – Sez. D- via Umberto I:

Fg. 11 Mn. 216 sub.8, P.2,3	cat. A/2	cons. 10 vani	sup. cat. 242 mq	Abitazione
-----------------------------	----------	---------------	------------------	------------

Comune di ODERZO – Catasto fabbricati – Sez. D- via Caduti Dei Lager:

Fg. 11 Mn. 2003 sub.80, P.S1	cat. C/6	cons. 12 mq	sup. cat. 14 mq	Garage
Fg. 11 Mn. 2003 sub.81, P.S1	cat. C/6	cons. 13 mq	sup. cat. 16 mq	Garage

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso all'immobile residenziale avviene direttamente da via Umberto I, attraverso un accesso pedonale con portone condominiale.

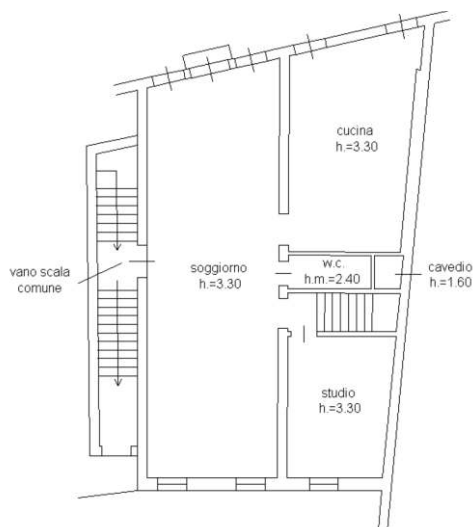
Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di restauro, di notevole rilevanza storico-artistica, risulta essere appartenuto alla nobile famiglia Contarini nel XVI° secolo, come emerso dalla documentazione dello studioso locale Eno Bellis (targa in facciata). Ed è da attribuire a quest'epoca la costruzione del fabbricato che oggi vediamo, dalle caratteristiche appunto cinquecentesche sia nell'impianto tipologico che nelle finiture (anche se sono probabili delle strutture preesistenti). Tali indicazioni sono confermate anche dalla presenza all'interno di intonaci antichi (ora coperti da intonaci recenti), anche con tracce d'affresco oggetto di restauro conservativo, come pure all'esterno nella facciata su via Umberto I (anche qui coperti da intonaci relativamente recenti). A portico su quattro piani (tra i fabbricati antichi del centro storico di Oderzo solo tre sono a quattro piani), l'edificio presenta una struttura caratterizzata da un muro di spina interno portante i solai e la copertura, che sono realizzati in struttura lignea. Nonostante una ristrutturazione sette-ottocentesca abbia rifatto le pavimentazioni (terrazzo alla veneziana e pastellone) e modificato un tratto di muratura del primo piano, il fabbricato conserva la struttura originale, compresa la facciata con relativi fori.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile è così composto:

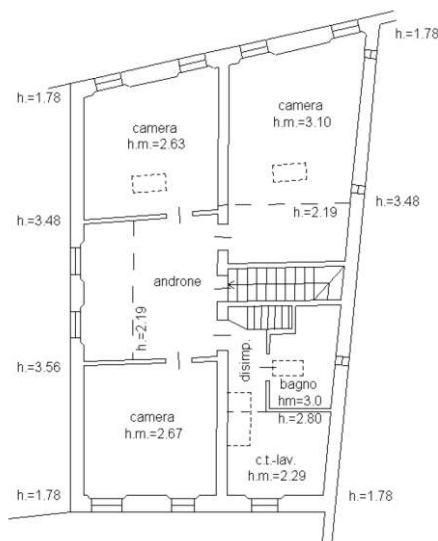
- Piano Secondo: è accessibile dal vano scale condominiale e comprende cucina, soggiorno, studio, bagno e scala di accesso al piano superiore;
- Piano Terzo: è accessibile da un vano scale e comprende tre camere, bagno, locale lavanderia, androne e disimpegno;
- Piano Soppalco: è presente un soppalco accessibile da una scala direttamente dal disimpegno del piano terzo.

Sono altresì compresi due garage singoli ed attigui, siti in via Caduti del Lager 12A, al piano interrato di un fabbricato posto a breve distanza da quello dov'è ubicato l'appartamento.

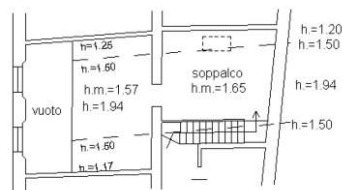
Si riportano nel seguito le planimetrie catastali:



Piano secondo

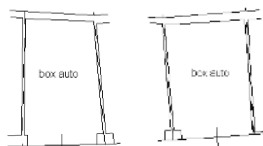


Piano terzo



Piano soppalco

PLANIMETRIE DELL'APPARTAMENTO sito in via Umberto I, 16/20



Piano Interrato

PLANIMETRIA DEI GARAGES siti via Caduti del Lager, 12A

Come già indicato in precedenza, l'abitazione si presenta in fase di restauro/ristrutturazione risultando da completare le partizioni anche in cartongesso, gli impianti, le dipinture, le pavimentazioni, gli infissi interni.

Si precisa che, essendo l'immobile soggetto a vincolo (insiste un vincolo di tutela diretta emanato ai sensi dell'art. 1 della L. 1089/39, ora art. 10 del D.Lgs. 42/2004, per effetto del D.M. 04/12/1958), il completamento degli interventi e/o eventuali modifiche ancorché presenti

rispetto a quanto approvato con l'ultima pratica edilizia indicata al successivo paragrafo 2.2.2 dovrà essere definito e determinato appunto in accordo con le prescrizioni ed indicazioni sia del comune di Oderzo che della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 1 ed alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.2 e definita, per una più semplice lettura, in modo unitario anche con i garage pur se in differente ubicazione), è pari a 262,50 mq.

2.1.4 CONSIDERAZIONI SULL'EFFICIENZA ENERGETICA DAGLI IMMOBILI

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa essere attualmente presente un Attestato di Prestazione Energetica identificato con il codice identificativo 12/2015 e scadenza 19.01.2026, con definizione della CLASSE ENERGETICA G.

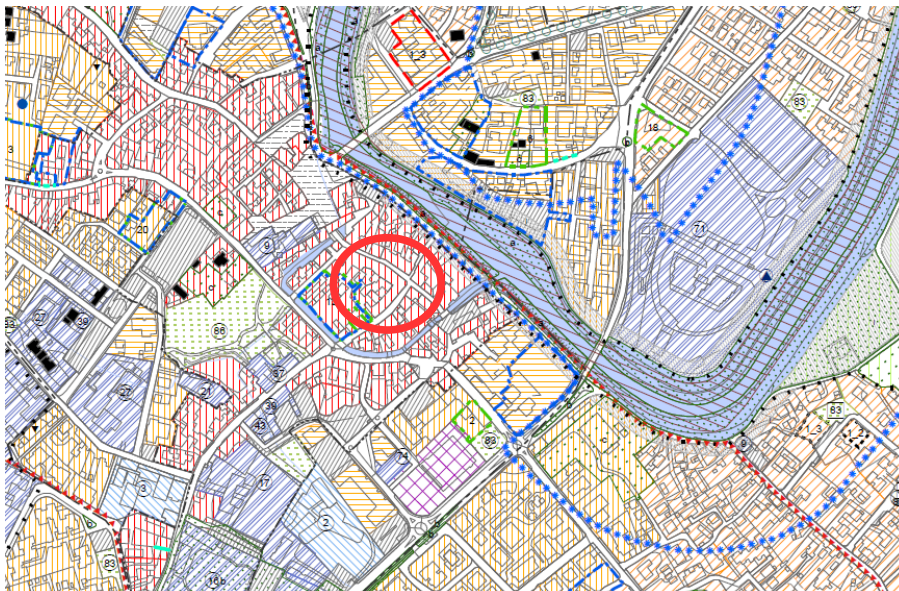
2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Con riferimento al Piano Urbanistico vigente nel comune di Oderzo, i beni sono di seguito inquadrati:

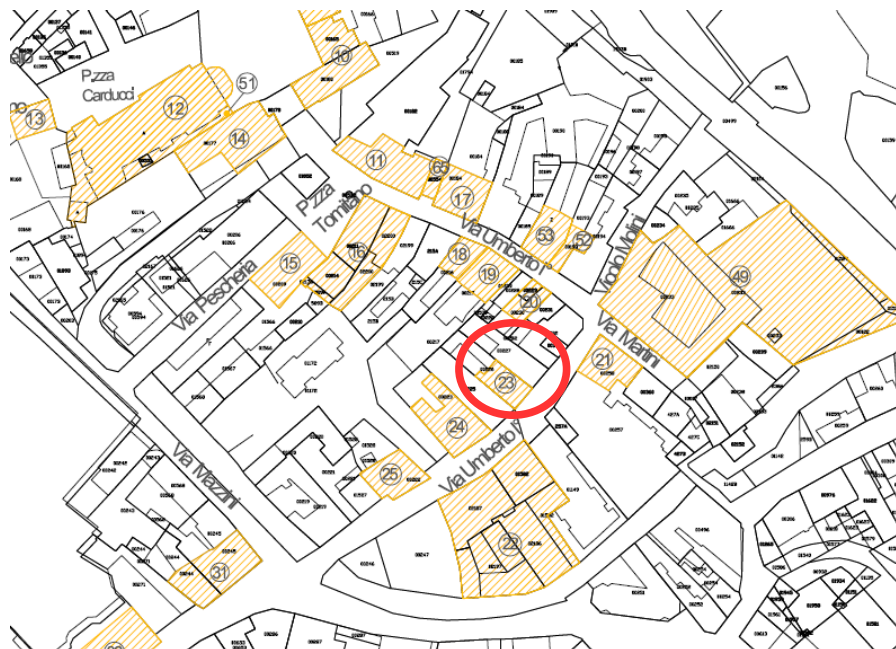
- ABITAZIONE: A - Centro Storico – art. 22 NTO;
- GARAGE: B1 - Zone edificate ad alta densità – art. 35 NTO.

Di seguito estratti del Piano Degli Interventi vigente nel Comune di Oderzo.



Estratto P.I: Comune di Oderzo – ZONIZZAZIONE

L'abitazione è inoltre soggetta a vincolo di tutela diretta emanato ai sensi dell'art. 1 della L. 1089/39 (ora art. 10 del D.Lgs. 42/2004), per effetto del D.M. 04/12/1958), come indicato in ALLEGATO 1 e come indicato anche dal Piano Urbanistico del Comune di Oderzo, che riporta anche le indicazioni sugli edifici vincolati come di seguito illustrato:



Estratto P.I: Comune di Oderzo – EDIFICI VINCOLATI

N.	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	VINCOLO	ATTO/DATA	RIF. CATASTALE	
					F	mappale
18 7)	Edificio a due piani (ex Via Dante	Via Umberto I	L. 1089/39	D.M. 04/12/1958	23	216

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

ABITAZIONE:

- Autorizzazione rilasciata dal Comune di Oderzo in data 11 giugno 1979 n. 6957 di prot. Lavori di manutenzione straordinaria;
- Concessione Edilizia in data 6 novembre 1989 n. 121 prot.n. 17671/88 per lavori di restauro e ristrutturazione;
- Concessione Edilizia in data 8 gennaio 2002 n. 4 prot. 13572/00.
- Concessione Edilizia n.146 del 30.04.2002 per RESTAURO E SISTEMAZIONE FACCIE AL SECONDO E TERZO PIANO AD USO ABITAZIONE;
- Volturazione di Concessione Edilizia n.146 del 30.04.2002 – Concessione edilizia n.200 del 24.06.2002;
- Concessione Edilizia n.66 del 14.03.2003 per Variante alla Concessione Edilizia n°146.

GARAGE:

- Concessione Edilizia n.375 del 28 settembre 1993 per COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E NEGOZI - PIANO DI RECUPERO N°5;
- Concessione Edilizia n.391 del 15 settembre 1994;
- Concessione Edilizia n.612 del 29 dicembre 1995;
- D.I.A. n.19194 del 24.07.1996;
- D.I.A. n.20283 del 23.06.1997;
- Dichiarazione di abitabilità in data 9 luglio 1997.
- D.I.A. presentata in data 10 agosto 2001 per unione due garage identificati come subb. 34 e 35;
- C.I.L.A. con ricevuta del 03.01.2023 per la realizzazione di un muro divisorio in laterocemento con intonaco a civile in modo da ricavare n.2 garage autonomi come da concessione originale (sono già presenti due portoni di accesso al garage).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 1.

2.2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di quanto indicato al paragrafo precedente, si segnala che per l'appartamento oggetto di stima non sono disponibili agibilità in quanto oggetto di lavori di restauro/ristrutturazione ancora in corso. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare/concludere la pratica edilizia ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste, direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Inoltre, in considerazione della complessità degli interventi effettuati, si segnala, essendo i lavori di restauro/ristrutturazione non completati, la presenza di potenziali lievi difformità di layout (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la discrepanza tra lo stato di fatto e le planimetrie presenti negli elaborati depositati in Comune di Oderzo costituita da una piccola apertura al piano terzo, correttamente non rappresentata nei prospetti ma probabilmente erroneamente rappresentata nelle planimetrie) che saranno naturalmente corrette/sanate con la presentazione di nuova pratica edilizia per completamento dei lavori.

Il costo delle attività e lavorazioni sopra descritte è in generale di limitata entità rispetto al valore complessivo dell'appartamento e sarà comunque implicitamente considerato nelle successive valutazioni di stima.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad

esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo 2.2.3 e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano attualmente liberi e non occupati.

2.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica delle provenienza e delle pregiudizievoli.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della proprietà.

2.6 STIMA IMMOBILI

1.1.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

-
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
 - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

-
- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero

per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

1.1.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

1.1.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

1.1.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Abitazioni di pregio non complete internamente</i>	<i>1.800,00 – 2.200,00 €/mq</i>
---	---------------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle quote di proprietà delle parti comuni e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di ODERZO – Catasto fabbricati – Sez. D- via Umberto I:				
Fg. 11 Mn. 216 sub.8, P.2,3 cat. A/2	cons. 10 vani	sup. cat. 242 mq	Abitazione	
Comune di ODERZO – Catasto fabbricati – Sez. D- via Caduti Dei Lager:				
Fg. 11 Mn. 2003 sub.80, P.S1 cat. C/6	cons. 12 mq	sup. cat. 14 mq	Garage	
Fg. 11 Mn. 2003 sub.81, P.S1 cat. C/6	cons. 13 mq	sup. cat. 16 mq	Garage	

APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	262,5 mq	2.000,0 €/mq	€	525.000
---	----------	--------------	---	---------

VALORE STIMATO	€	525.000
-----------------------	----------	----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **525.000,00 € (CINQUECENTOVENTICINQUE-MILAEURO)**.

