



THOMAS GOSETTI  
ARCHITETTO

---

TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

**FALLIMENTO n. 10 / 2022**

**CONSULENZA TECNICA DI  
STIMA IMMOBILIARE  
ANALITICA**

**DEBITORE :**

*Ubicazione: Comune di FELTRE (BL) – Frazione FARRA - Via  
Onorevole Leandro Fusaro n.6*

Identificazione catastale NCEU: foglio n. **39** mappale n. **2768** sub. n. **35-  
36-37-49-50-51-56-57-97-98-102-103-105-110-162-163**

Feltre, li **10.05.2024**

**Il tecnico estimatore  
Dott. Arch. Thomas GOSETTI**





<b>a) Premessa.....</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>b) Attività preliminare.....</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>c) Identificazione catastale dei beni divisi per lotti.....</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>d) Intestazione catastale dei beni .....</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>e) Provenienze dei beni.....</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>f) Precedenti edilizi.....</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>g) Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni.....</b>	<b>Pag. 7</b>
<b>h) Descrizione generale del fabbricato residenziale.....</b>	<b>Pag. 7</b>
h.1) Compendio immobiliare	
h.2) Inquadramento della zona orto foto, estratto di mappa	
h.3) Destinazione Urbanistica della Zona	
h.4) Descrizione architettonica e costruttiva del fabbricato	
<b>i) Considerazioni e criterio di stima .....</b>	<b>Pag. 10</b>
i.1) Valore di mercato	
i.2) Calcolo della consistenza	
i.3) Interrogazione OMI, Borsino Immobiliare ed Indagini di Mercato	
<b>i.4) Determinazione del valore unitario di mercato .....</b>	<b>Pag. 14</b>
<b>j) Valutazione del compendio immobiliare diviso per lotti.....</b>	<b>Pag. 15</b>
<b>j.1) Lotto 1.....</b>	<b>Pag. 15</b>
j.1.1) Descrizione del beni;	
j.1.2) Regolarità urbanistica e catastale;	
j.1.3) Stato di Possesso;	
j.1.4) Attestato di prestazione energetica;	
j.1.5) Consistenza dei beni;	
i.1.6) Valutazione dei beni;	
i.1.7) Considerazioni sul bene;	
<b>j.2) Lotto 2.....</b>	<b>Pag. 20</b>
j.2.1) Descrizione del beni;	
j.2.2) Regolarità urbanistica e catastale;	



- j.2.3) Stato di Possesso;
- j.2.4) Attestato di prestazione energetica;
- j.2.5) Consistenza dei beni;
- i.2.6) Valutazione dei beni;
- i.2.7) Considerazioni sul bene;

**j.3) Lotto 3.....Pag. 25**

- j.3.1) Descrizione del beni;
- j.3.2) Regolarità urbanistica e catastale;
- j.3.3) Stato di Possesso;
- j.3.4) Attestato di prestazione energetica;
- j.3.5) Consistenza dei beni;
- i.3.6) Valutazione dei beni;
- i.3.7) Considerazioni sul bene;

**j.4) Lotto 4.....Pag. 29**

- j.4.1) Descrizione del beni;
- j.4.2) Regolarità urbanistica e catastale;
- j.4.3) Stato di Possesso;
- j.4.4) Attestato di prestazione energetica;
- j.4.5) Consistenza dei beni;
- i.4.6) Valutazione dei beni;
- i.4.7) Considerazioni sul bene;

**j.3) Lotto 5.....Pag. 34**

- j.5.1) Descrizione del beni;
- j.5.2) Regolarità urbanistica e catastale;
- j.5.3) Stato di Possesso;
- j.5.4) Attestato di prestazione energetica;
- j.5.5) Consistenza dei beni;
- i.5.6) Valutazione dei beni;
- i.5.7) Considerazioni sul bene;



<b>j.3) Lotto 6.....</b>	<b>Pag. 39</b>
j.6.1) Descrizione del beni;	
j.6.2) Regolarità urbanistica e catastale;	
j.6.3) Stato di Possesso;	
j.6.4) Attestato di prestazione energetica;	
j.6.5) Consistenza dei beni;	
i.6.6) Valutazione dei beni;	
i.6.7) Considerazioni sul bene;	
<b>k) Conclusioni.....</b>	<b>Pag.44</b>
<b>l) Allegati.....</b>	<b>Pag.45</b>
l.1) Visure Catastali	
l.2) Estratto di mappa	
l.3) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni	
l.4) Titoli edilizi + atto di compravendita	
l.5) Allegati Lotto 1(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);	
l.6) Allegati Lotto 2(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);	
l.7) Allegati Lotto 3(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);	
l.8) Allegati Lotto 4(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);	
l.9) Allegati Lotto 5(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);	
l.10) Allegati Lotto 6(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);	



**a) Premessa**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Thomas GOSETTI**, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 558, con studio a Feltre (BL) in via Salise n.10, ho ricevuto incarico dalla curatrice **OLIVOTTO LUCIA**, di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato delle unità immobiliari residenziali riferite al **Fall. n. 10 / 2022**

**b) Attività preliminare**

Al fine di individuare il compendio immobiliare oggetto di stima, effettuato il sopralluogo per visionare i beni, sono stati acquisiti i documenti catastali depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Belluno Territorio ed esperite le opportune indagini atte ad inquadrare il contesto urbanistico a seguito di richiesta di accesso atti presso il comune di Feltre.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, sulla scorta delle informazioni reperite ed acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, espone la seguente relazione tecnica di stima.

**c) Identificazione catastale dei beni divisi per lotti di vendita**

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato nel Comune di Feltre (BL), fraz. Farra, in via Onorevole Leandro Fusaro n.2, catastalmente così identificato:

**1- LOTTO 1:**

- abitazione di tipo civile A/2, al piano terra, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 97**, con rendita catastale pari a **€ 271,14**;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 35** con rendita catastale pari a **€ 23,24**, P.S1.

**2- LOTTO 2:**

- abitazione di tipo civile A/2, al piano terra, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 98**, con rendita catastale pari a **€ 361,52**;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 49** con rendita catastale pari a **€ 21,95**;
- cantina C/2, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 163** con rendita catastale pari a **€ 8,26**.



3- LOTTO 3:

- abitazione di tipo civile A/2, al piano primo, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 102**, con rendita catastale pari a € **361,52**;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 37** con rendita catastale pari a € **23,24**;

4- LOTTO 4:

- abitazione di tipo civile A/2, al piano primo, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 103**, con rendita catastale pari a € **361,52**;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 51** con rendita catastale pari a € **24,53**;
- cantina C/2, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 56** con rendita catastale pari a € **4,65**.

5- LOTTO 5:

- abitazione di tipo civile A/2, al piano primo, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 105**, con rendita catastale pari a € **271,14** ;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 36** con rendita catastale pari a € **23,24**;
- cantina C/2, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 162** con rendita catastale pari a € **8,78**.

6- LOTTO 6:

- abitazione di tipo civile A/2, al piano secondo, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 110**, con rendita catastale pari a € **361,52**;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 50** con rendita catastale pari a € **24,53**;
- cantina C/2, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 57** con rendita catastale pari a € **4,13**.



#### d) Intestazione catastale dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente intestato nel modo seguente:

- 

Per l'identificazione e l'intestazione catastale si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione (visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).

#### e) Provenienza dei beni

Dalle verifiche effettuate, risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti agli attuali proprietari per il seguente titolo:

- ATTO del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 08.05.2006 n. di repertorio 79343 raccolta 6336 registrato a Feltre 11/05/2006 al n.781 serie 1T, con il quale la ditta \_\_\_\_\_ ha venduto alla ditta \_\_\_\_\_ l'intera proprietà identificata al fg. n.39 map.2768.

#### f) Precedenti edilizi

Il fabbricato censito al mapp.le 2768, è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- P.D.C. N. 2005/1163 del 06/04/2006 prot. n. 28913 al titolo costruzione complesso ad uso residenziale denominato "RESIDENCE CORTE DEI FIORI";
- P.D.C. N.2007/0152 del 04/06/2007 prot. n. 4057 di variante al permesso di costruire 2005/1163;
- P.D.C. N.2008/00791 del 29.09.2008 prot. n. 17552 di variante al permesso di costruire 2005/1163 ed al permesso di costruire 2007/0152;

Attraverso questi titoli edilizia sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità:

- Agibilità parziale n.53 pratica 2008/0791 del 19.05.2009;
- Agibilità parziale n.54 pratica 2008/0791 del 19.05.2009;
- Agibilità parziale n.71 pratica 2008/0791 del 21.07.2009;
- Agibilità parziale n.114 pratica 2008/0791 del 26.10.2009;
- Agibilità parziale n.11 pratica 2008/0791 del 02.02.2010;



### **g) Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

#### **g.1) Iscrizioni ipotecarie:**

IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai n. 6565/1488 in data 12/05/2006 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;

#### **g.2) Sentenza di fallimento 10/2022 :**

numero cronologico 430/22 rep.13/22 del 30/08/2022,

### **h) Descrizione generale del fabbricato residenziale**

#### **h.1) Compendio immobiliare**

Il compendio immobiliare denominato “RESIDENCE CORTE DEI FIORI”, è situato nella periferia nord del comune di Feltre (località Farra), attraverso via Fusina, strada perpendicolare a Viale Farra si accede all’immobile.

L’intero complesso edilizio ha un forma pressoché a C ed è composto:

- da due blocchi di fabbricati realizzati su tre piani fuori terra, più un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine;
- da tre case a schiera indipendenti.

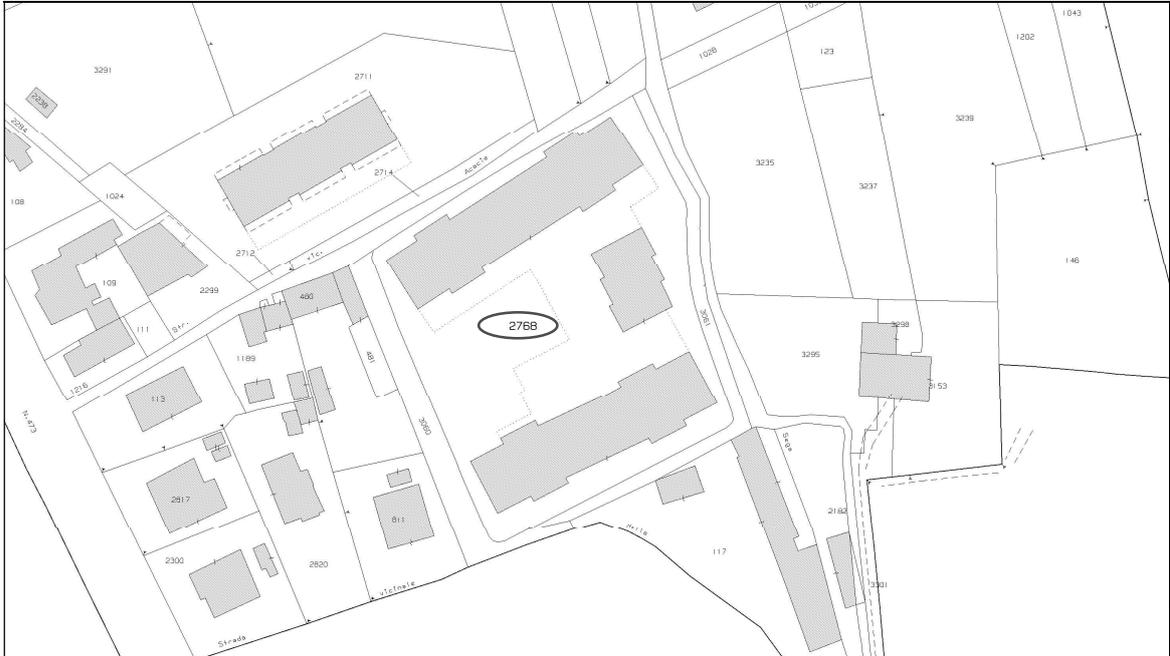
#### **h.2) Inquadramento della zona orto foto, estratto di mappa:**

**Orto foto**





**Estratto del foglio 39 mn. n.2768**



**h.3) Destinazione urbanistica della Zona:**

L'area fa parte del nuovo PAT di Feltre, Z.T.O. "B" ambito di consolidamento e completamento delle urbanizzazioni esistenti , più precisamente - ambiti "B2", con indice di edificabilità fondiaria media.





**h.4) Descrizione Architettonica e costruttiva dell'immobile:**



Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato. Al piano terra sono situati vari appartamenti, accessibili dal vano scala centrale che porta ai piani superiori. Nei restanti piani primo e secondo/mansardato, trovano ubicazione altri appartamenti. La tipologia è del tipo tradizionale con il tetto a due falde e presenta nella parte centrale della copertura, nei prospetti nord e sud, dei corpi uscenti timpanati.

Tali corpi sono caratterizzati, architettonicamente, dalla presenza di una porzione centrale in muratura coronata, sotto sporto, da una capriata di legno. Detta parete centrale è dotata di piccole finestre quadrate con cornice di pietra che partizionano l'elemento architettonico.

La fonometria di porte e finestre ritma i prospetti con sequenza simmetrica, gli infissi, gli oscuri ed i poggiolo delle terrazza sono in legno.

L'immobile è dotato nei corpi scala, del blocco ascensore di accesso ai vari piani a norma della legge 13/89.

Il corpo di fabbrica presenta le seguenti strutture come indicato negli atti presenti i comune:

- Fondazioni nel piano interrato a platea e cordolo continuo;
- Struttura portante in pilastri di calcestruzzo cementizio armato;
- Solai in latero-cemento e lastre tipo "predalles" per la parte interrata;
- Solette piene nelle terrazze sporgenti e rivestite con tavole di legno;
- Tetto con copertura in travi di legno, tavolato, pacchetto di isolamento e manto di copertura;
- Sporti in legno di tipologia tradizionale;
- Tamponamenti esterni fra i pilastri in blocchi di laterizio tipo "poroton".



- Pareti e tramezze interne divisorie in laterizio da cm 8/12 intonacate al civile.

Le finiture esterne dell'edificio:

- le murature esterne sono dotate di rivestimenti a cappotto termico;
- presenta colorazione esterna con cromie di giallo tenue, giallo antico ed arancione;
- serramenti ed infissi esterni in vetrocamera con telaio in legno: oscuri, sempre lignei di colore noce chiaro;
- grondaie, canali di gronda e pluviali in rame;
- manti di copertura in coppo di "greca";
- camini a torretta di tipo tradizionale alla "feltrina".

Per quel che riguarda lo spessore degli isolamenti, sono dell'epoca di costruzione, nella copertura si è utilizzato lo "styrodur", probabilmente di spessore 6 o 8 cm e per il cappotto lo spessore è di 4 cm.

In tutte le unità sono stati realizzati degli impianti elettrici e termosantari con caldaia a metano, completamente autonomi, tenendo così in modo separato i consumi delle singole unità abitative. Lasciando in comune gli impianti elettrici delle parti collettive, con relativa ripartizione delle spese a carico dei proprietari, secondo i millesimi di proprietà.

## **i) Considerazioni e criterio di stima**

### **i.1) Valore di mercato**

Il Valore di Mercato (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore di mercato verrà utilizzato il metodo della stima comparativa, ovvero mediante il confronto sia con i valori espressi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che mediante ricerca telematica degli annunci economici e dalle quotazioni pubblicate dal "Borsino Immobiliare".

Il valore di mercato verrà quindi determinato dal prodotto tra il prezzo medio unitario (€/m<sup>2</sup>) e la consistenza del bene (m<sup>2</sup>).



**i.2) Calcolo della consistenza**

Per la valutazione della consistenza delle unità immobiliari si utilizzerà la base parametrica della “superficie lorda vendibile”, ovvero quella comprensiva dei muri interni ed esterni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, rapportata ai coefficienti di valutazione rappresentati nella tabella sottostante.

<b>Coefficienti da applicare</b>	
Vani di abitazione e accessori diretti	1,00
Balconi scoperti	0,33
Loggiati	0,50
Verande	0,60
Terrazze scoperte (fino a mq. 20)	da 0,33 a 0,25
Terrazze scoperte eccedente mq. 20	0,20
Terrazze coperte e portici (fino a mq. 20)	0,30
Terrazze coperte e portici eccedenti mq. 20	0,20
Cantine, soffitte non potenzialmente abitabili e centrali termiche	0,30
Soffitte con possibilità di recupero abitativo	da 0,30 a 0,40
Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40)	0,60
Mansarda con agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,80
Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,70
Autorimesse	0,50
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	0,35
Posti auto scoperti	0,20
Giardino (fino a mq. 100)	0,10
Giardino eccedente mq. 100	da 0,02 a 0,05

Si evidenzia che il **calcolo delle superfici è stato ricavato dalle planimetrie catastali agli atti.**



**i.3) Interrogazione OMI, Borsino Immobiliare, Indagini di mercato**

**- OMI**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Entrate, con interrogazione all'anno 2023 - Semestre 1°, Zona B1 – Centrale/ con le seguenti quotazioni immobiliari:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione Anno 2023 - Semestre 1°

Provincia (BL/BO)  
Città (TREV)  
Fascia Catastrale (10004/10005 e 10004/10006)  
Catasto (10000)  
Mensile (settembre)  
Tipologia (abitazioni civili)  
Destinazione (residenziale)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie S.VE	Spazi Locali (€/mq e m²)		Superficie (L.VE)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	908	1300	1	32	48	5
Abitazioni tipo economico	NORMALE	804	1050	1	8	18	5
Abitazioni	NORMALE	308	395	1	19	27	5
Box	NORMALE	108	190	1	27	38	5
Posti auto/coperti	NORMALE	258	450	1	18	28	5
Posti auto/coperti	NORMALE	202	320	1	19	18	5

Per gli immobili residenziali, prendendo come riferimento di tipologia le “Abitazioni civili” (categoria catastale A/2), si è preso come riferimento un valore medio di €/m<sup>2</sup> 1100,00, valore che dovrà essere ovviamente corretto.

**- BORSINO IMMOBILIARE**

La banca dati del “Borsino immobiliare” riporta, per le quotazioni di zona riferite all'anno in corso, i seguenti valori:



# THOMAS GOSETTI

## ARCHITETTO

### Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot shows a web interface with a top navigation bar containing four categories: 'Quotazioni Abitazioni & Ville', 'Quotazioni Uffici & Negozi', 'Quotazioni Box & Posti auto', and 'Quotazioni Locali & Capannoni'. Below this is a secondary bar with 'Quotazioni di Vendita' and 'Quotazioni di Affitto'. The main content area is titled 'Abitazioni in stabili di 1° fascia' and includes a sub-header 'Quotazioni di Apart. in stabili di qualità superiore alla media di zona'. A table below displays three values: 'Valore minimo Euro 1.051', 'Valore medio Euro 1.219' (circled in red), and 'Valore massimo Euro 1.387'. A button labeled 'Valuta questo immobile' is also visible.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.051	Euro 1.219	Euro 1.387

Per gli immobili residenziali, prendendo come riferimento di tipologia le “Abitazioni in stabili di 1° fascia, si è preso come riferimento il valore medio di €/m<sup>2</sup> 1219,00, valore che dovrà essere ovviamente corretto.

### Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot shows a web interface with a top navigation bar containing four categories: 'Quotazioni Abitazioni & Ville', 'Quotazioni Uffici & Negozi', 'Quotazioni Box & Posti auto', and 'Quotazioni Locali & Capannoni'. Below this is a secondary bar with 'Quotazioni di Vendita' and 'Quotazioni di Affitto'. The main content area is titled 'Box auto & Autorimesse' and includes a sub-header 'Quotazioni di box e mezzi adibiti a parcheggio'. A table below displays three values: 'Valore minimo Euro 428', 'Valore medio Euro 530', and 'Valore massimo Euro 632' (circled in red). A button labeled 'Valuta questo immobile' is also visible.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 428	Euro 530	Euro 632

Per gli immobili ad uso Autorimessa-Box si è preso come riferimento di tipologia Box Auto&Autorimesse (categoria catastale C/6), si è preso come riferimento il più alto 632,00, valore che dovrà essere ovviamente corretto.



- **INDAGINI DI MERCATO**

Oltre alle interrogazioni sopra riportate, sono state effettuate delle indagini di mercato tramite le agenzie immobiliari di zona G.B. Immobiliare di Bonan Luigi .

Prezzo al mq = 1200,00 €/m<sup>2</sup>

**i.4) Determinazione del valore unitario di mercato**

Viene ora determinato il valore unitario di mercato delle unità immobiliari costituenti il compendio residenziale.

h.4.1) UNITA' IMMOBILIARI

Per la determinazione del valore unitario di mercato relativo alle unità immobiliari edificate, sembra corretto prendere come riferimento il valore di zona "di mercato" che verrà corretto e vetustato in quanto l'immobile è in medio stato di conservazione. La revisione viene effettuata mediante l'utilizzo dei coefficienti di differenziazione, ovvero di quei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Coefficienti di differenziazione:

Edificio plurifamiliare sino a tre piani.	1,00	impianto di acqua calda autonomo	0,99
vetustà età da 10 a 20 anni	0,85	scuri	0,97
con ascensore	1,00	privo di impianto di aria condizionata	0,99
<u>finestratura con vetri a tenuta termica</u>	<u>1,00</u>	<u>riscaldamento autonomo</u>	<u>1,01</u>

Coefficiente globale unico  $1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,97 \times 0,99 \times 1,01 = 0,82$

Coefficiente di differenziazione in funzione della classe energetica indicativa raggiunta in base agli ultimi interventi di manutenzione effettuati (cl. C): - 180 €/m<sup>2</sup> (classe energetica indicativa in base a quanto visto e riportata su alcuni dei contratti di affitto di questi immobili).

Dalle indagini appurate, per la zona in oggetto, si è riscontrato un valore medio di vendita a nuovo di €/m<sup>2</sup> 1.800,00, che moltiplicato per il coefficiente di differenziazione globale (0,80), dà un importo pari a €/m<sup>2</sup> 1476,00 al quale va dedotto il decremento pari alla classe energetica ipotetica C del fabbricato pari a €/m<sup>2</sup> 180,00, arrivando al prezzo di mercato di cir.ca **€/m<sup>2</sup> 1296,00 arrotondato per eccesso a €/m<sup>2</sup> 1.300,00.**

Viste le condizioni statico-manutentive dei fabbricati, le condizioni degli impianti tecnologici, si applica un valore di mercato medio finale, dato dalla media aritmetica della somma, del **valore Omi** (€/m<sup>2</sup> 1.100,00) + **valore Borisno** (€/m<sup>2</sup> 1.219,00) + **valore indagini di mercato** (€/m<sup>2</sup> 1.200,00) + **valore unitario di mercato** (€/m<sup>2</sup> 1.300,00) pari ad **€/m<sup>2</sup> 1.204,75 arrotondato per difetto €/m<sup>2</sup> 1.200,00 .**



**J) Valutazione del compendio immobiliare diviso per lotti**

**J.1) Lotto 1**

- abitazione di tipo civile A/2, al piano terra, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 97**, con rendita catastale pari a € 271,14,;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 35** con rendita catastale pari a € 23,24, P.S1.

**J.1.1) Descrizione dei beni**

Vengono di seguito descritti – sinteticamente – i beni immobili che costituiscono il lotto oggetto di stima.

L'unità immobiliare residenziale come meglio identificata con il sub. 97 situata al piano terra è composta da, ingresso diretto sul vano cucina/soggiorno, un ripostiglio, una camera ed un bagno. Dal vano cucina soggiorno si accede ad un portico esterno collegato ad una corte esclusiva. L' altezza utile interna in tutti i vani è di 2,60 m.

L'unità risulta inoltre dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, caldaia a metano localizzata nel locale bagno, l'impianto elettrico è dotato di quadro salva-vita, sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termo-sanitario.

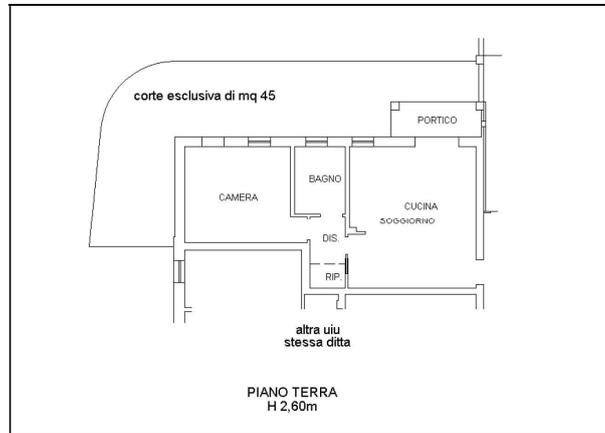
Presenta pavimentazione in piastrelle nei vani cucina-soggiorno, ripostiglio e bagno, in parquet nella camera; serramenti in legno a vetrocamera, il servizio igienico è rivestito con pareti in piastrelle, dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo.

L'autorimessa identificata al sub. 35, è situata al piano sottostrada, presenta pavimentazione in cemento, basculante in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

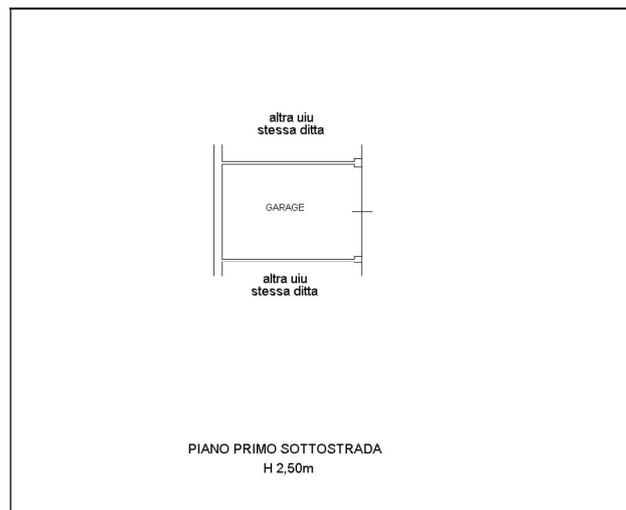


# THOMAS GOSETTI ARCHITETTO

## foglio 39, particella 2768 subalterno 97



## foglio 39, particella 2768 subalterno 35



### J.1.2) Regolarità urbanistica e catastale

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione delle unità sono legittimate dal permesso di costruire n. 2005/1163 del 06/04/2006, a cui sono seguite le varianti legittimate dai permessi di costruire n.2007/0152 del 04/06/2007, n.2008/0152 del 29.09.2008, con rilascio di agibilità parziale n.53 pratica 2008/0791 del 19.05.2009. Le unità immobiliari sono conformi ai titoli edilizi legittimanti.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non si evidenziano difformità catastali e non vi sono abusi edilizi.



### J.1.3) Stato di Possesso

Occupato dal \_\_\_\_\_ con contratto di locazione di anni 4, dal 01/09/2021 al 31/08/2025, stipulato in data 01/09/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23/09/2021, al n. 938 - serie 3T, Canone annuo Euro 4.680,00.

### J.1.4) Attestato di prestazione energetica

Non è stato reperito nessun certificato di prestazione energetica.

### J.1.5) Consistenza dei beni

Si riportano, di seguito, i calcoli per la determinazione della consistenza commerciale dei beni oggetto di stima.

#### Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.97

##### Piano terra:

Locale residenziale	mq	56,76 x 1,00 =	56,76 mq
Portico	mq	4,29 x 0,30 =	1,29 mq
Corte	mq	45,00 x 0,10 =	4,50 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>62,55 mq</b>

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.35

##### Piano sottostrada 1:

Autorimessa	mq	19,56 x 0,50 =	9,78 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>9,78 mq</b>



#### J.1.6) Valutazione dei beni

Riprendendo i valori unitari di mercato determinati nel paragrafo **i4**, viene ora definita la valutazione di ogni singolo immobile.

##### Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.97

Piano terra:	m <sup>2</sup>	62,55	
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	62,55	
Valore unitario:	€/m <sup>2</sup>	1.200,00	
Valore immobile:	m <sup>2</sup> 62,55 x €/m <sup>2</sup> 1.200,00 =		€ 75.060,00

##### Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.35

Piano terra:	m <sup>2</sup>	9,78	
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	9,78	
Valore unitario:	€/m <sup>2</sup>	1.200,00	
Valore immobile:	m <sup>2</sup> 9,78 x €/m <sup>2</sup> 1.200,00 =		€ 11.736,00

Alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti paragrafi, si evince che il più **probabile valore di mercato del bene costituente parte del compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere € 86.796,00 arrotondato per eccesso**

**€ 86.800,00**

#### J.1.7) Considerazioni

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile, lo scrivente ha constatato dei problemi di umidità dovuti probabilmente ad infiltrazione di acqua derivante dall'esterno dell'edificio sul fronte nord e dei problemi di condensa attorno alle finestre causati dall'assenza di taglio termico sui davanzali delle stesse. Inoltre un'ulteriore problematica è dovuta alle tubazioni di scarico dei reflui che si intasano molto spesso, presumibilmente per una scarsa pendenza dei condotti.



# THOMAS GOSETTI

ARCHITETTO



Foto esplicative delle problematiche riscontrate

Per questi motivi il valore di mercato di questa unità subisce un deprezzamento pari al 10% per la parte residenziale ovvero:

**€ 75.060,00/1,10 = € 68.236,36 (sub.97) + € 11.736,00 (sub.35) = € 79.972,36**

portando il valore finale di mercato delle unità immobiliari pari ad essere **€ 79.972,36 arrotondato per eccesso**

**€ 80.000,00**

*Spese condominiali:*

Per quel che riguarda le spese condominiali si rimanda all'amministratore condominiale

Indicativamente dall'ultimo bilancio si evince che codeste spese si aggirano mediamente attorno alla cifra di € 500,00.



**J.2) Lotto 2**

- abitazione di tipo civile A/2, al piano terra, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 98**, con rendita catastale pari a **€ 361,52** ;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 49** con rendita catastale pari a **€ 21,95**;
- cantina C/2, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 163** con rendita catastale pari a **€ 8,26**.

**J.2.1) Descrizione dei beni**

Vengono di seguito descritti – sinteticamente – i beni immobili che costituiscono il lotto oggetto di stima.

L'unità immobiliare residenziale come meglio identificata con il sub. 98 situata al piano terra è composta da, ingresso, vano cucina/soggiorno, un ripostiglio, una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno. Dal vano cucina soggiorno si accede ad un portico esterno collegato ad una corte esclusiva, collegata anche alla camera matrimoniale. L'altezza utile interna in tutti i vani è di 2,60 m.

L'unità risulta inoltre dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, caldaia a metano localizzata nel portico coperto, l'impianto elettrico è dotato di quadro salva-vita, sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termo-sanitario.

Presenta pavimentazione in piastrelle nei vani cucina-soggiorno, ripostiglio e bagno, in parquet nella camera; serramenti in legno a vetrocamera, il servizio igienico è rivestito con pareti in piastrelle, dotato di vasca con doccia, vaso, bidet e lavabo.

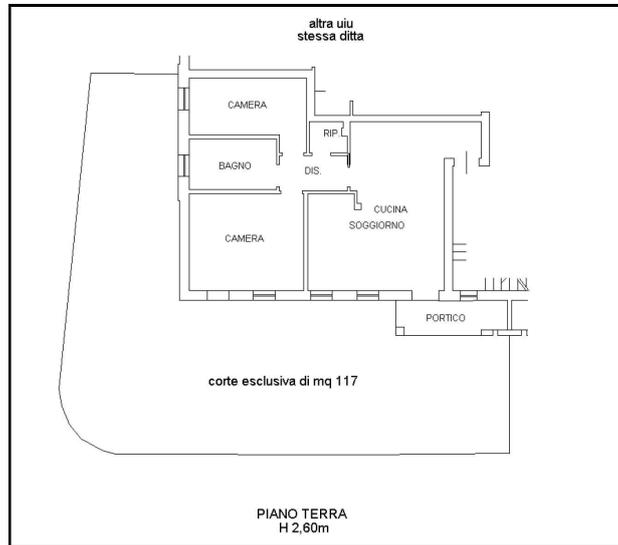
L'autorimessa identificata al sub. 49, è situata al piano sottostrada 1, presenta pavimentazione in cemento, basculante in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

La cantina identificata al sub. 163, è situata al piano sottostrada 1, presenta pavimentazione in cemento, porta di accesso in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

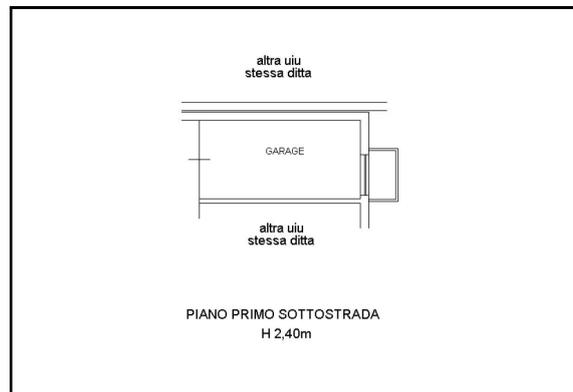


# THOMAS GOSETTI ARCHITETTO

## foglio 39, particella 2768 subalterno 98



## foglio 39, particella 2768 subalterno 49



## foglio 39, particella 2768 subalterno 163





**J.2.2) Regolarità urbanistica e catastale**

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione delle unità sono legittimate dal permesso di costruire n. 2005/1163 del 06/04/2006, a cui sono seguite le varianti legittimate dai permessi di costruire n.2007/0152 del 04/06/2007, n.2008/0152 del 29.09.2008, con rilascio di agibilità parziale n.53 pratica 2008/0791 del 19.05.2009 e n. 11 pratica 2008/0791 del 02.02.2010 (mn.n.163). Le unità immobiliari sono conformi ai titoli edilizi legittimanti.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non si evidenziano difformità catastali e non vi sono abusi edilizi.

**J.2.3) Stato di Possesso**

Occupato dal \_\_\_\_\_ con contratto di locazione di anni 4, dal 01/05/2021 al 30/04/2025, stipulato in data 01/05/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 07/05/2021, al n. 523 - serie 3T, Canone annuo Euro 4.800,00.

**J.2.4) Attestato di prestazione energetica**

Non è stato reperito nessun certificato di prestazione energetica.

**J.2.5) Consistenza dei beni**

Si riportano, di seguito, i calcoli per la determinazione della consistenza commerciale dei beni oggetto di stima.

Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.98

Piano terra:

Locale residenziale	mq	76,91 x 1.00 =	76,91 mq
Portico	mq	5,44 x 0.30 =	1,63 mq
Corte 116 mq	mq	100,00 x 0.10 =	10,00 mq
Corte	mq	17,00 x 0.05 =	0,85 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>89,39 mq</b>



# THOMAS GOSETTI

## ARCHITETTO

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.49

Piano sottostrada 1:

Autorimessa	mq	20,45 x 0,50=	10,22 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>10,22 mq</b>

Unità immobiliare ad uso cantina C/2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.163

Piano sottostrada 1:

Autorimessa	mq	17,46 x 0,30=	5,24 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>5,24 mq</b>

### J.2.6) Valutazione dei beni

Riprendendo i valori unitari di mercato determinati nel paragrafo **i4**, viene ora definita la valutazione di ogni singolo immobile.

Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.98

<u>Piano terra:</u>	m <sup>2</sup>	89,39
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	89,39

Valore unitario: € / m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 89,39 x € / m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **107.268,00**

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.49

<u>Piano terra:</u>	m <sup>2</sup>	10,22
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	10,22

Valore unitario: € / m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 10,22 x € / m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **12.264,00**



Unità immobiliare ad uso cantina C/2 Fig. 39 mapp. 2768 sub.163

Piano terra: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 5,24

Consistenza commerciale: m<sup>2</sup> 5,24

Valore unitario: € /m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 5,24 x € /m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **6.288,00**

Alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti paragrafi, si evince che il più **probabile valore di mercato del bene costituente parte del compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere € 125.820,00 arrotondato per difetto**

**€ 125.800,00**

#### **J.2.7) Considerazioni**

Il legno delle finestre e dei rivestimenti necessita di una manutenzione di carteggiatura - riverniciatura, dovuta all'usura normale della conduzione delle unità.

#### *Spese condominiali:*

Per quel che riguarda le spese condominiali si rimanda all'amministratore condominiale

. Indicativamente dall'ultimo bilancio si evince che codeste spese si aggirano mediamente attorno alla cifra di € 500,00.



### J.3) Lotto 3

- abitazione di tipo civile A/2, al piano primo, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 102**, con rendita catastale pari a € **361,52**, ;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 37** con rendita catastale pari a € **23,24**;

#### J.3.1) Descrizione dei beni

Vengono di seguito descritti – sinteticamente – i beni immobili che costituiscono il lotto oggetto di stima.

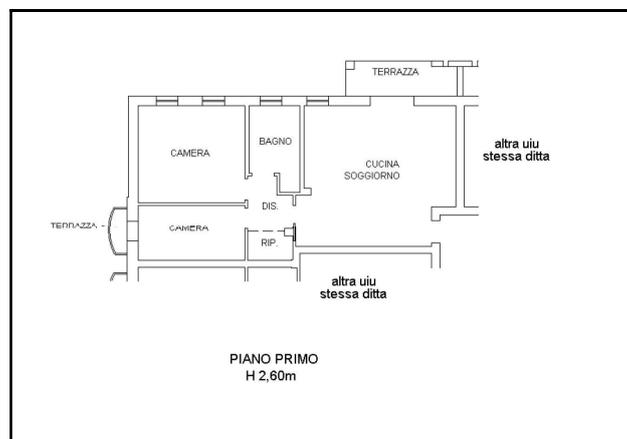
L'unità immobiliare residenziale come meglio identificata con il sub. 102 situata al piano primo è composta da, ingresso diretto sul vano cucina/soggiorno, un ripostiglio, una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno. Dal vano cucina soggiorno si accede ad una terrazza coperta e dalla camera singola si accede ad una terrazza scoperta. L'altezza utile interna in tutti i vani è di 2,60 m.

L'unità risulta inoltre dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, caldaia a metano localizzata nel locale terrazza coperta, l'impianto elettrico è dotato di quadro salva-vita, sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termo-sanitario.

Presenta pavimentazione in piastrelle nei vani cucina-soggiorno, ripostiglio e bagno, in parquet nella camera; serramenti in legno a vetrocamera, il servizio igienico è rivestito con pareti in piastrelle, dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo.

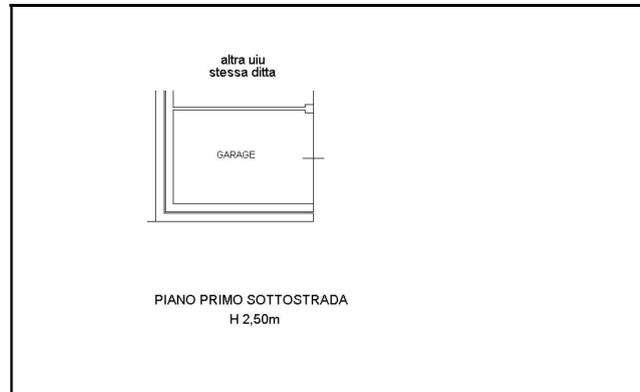
L'autorimessa identificata al sub. 37, è situata al piano sottostrada, presenta pavimentazione in cemento, basculante in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

#### foglio 39, particella 2768 subalterno 102





**foglio 39, particella 2768 subalterno 37**



**J.3.2) Regolarità urbanistica e catastale**

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione delle unità sono legittimati dal permesso di costruire n. 2005/1163 del 06/04/2006, a cui sono seguite le varianti legittimate dai permessi di costruire n.2007/0152 del 04/06/2007, n.2008/0152 del 29.09.2008, con rilascio di agibilità parziale n.53 pratica 2008/0791 del 19.05.2009. Le unità immobiliari sono conformi ai titoli edilizi legittimanti. Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non si evidenziano difformità catastali e non vi sono abusi edilizi.

**J.3.3) Stato di Possesso**

Appartamento sfritto stato libero.

**J.3.4) Attestato di prestazione energetica**

Non è stato reperito nessun certificato di prestazione energetica.



### J.3.5) Consistenza dei beni

Si riportano, di seguito, i calcoli per la determinazione della consistenza commerciale dei beni oggetto di stima.

#### Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.102

##### Piano primo:

Locale residenziale	mq	71,39 x 1,00 =	71,39 mq
Terrazza coperta	mq	5,42 x 0,30 =	1,63 mq
Terrazza scoperta	mq	1,10 x 0,30 =	0,33 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>73,35 mq</b>

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.37

##### Piano sottostrada 1:

Autorimessa	mq	20,67 x 0,50 =	10,34 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>10,34 mq</b>

### J.3.6) Valutazione dei beni

Riprendendo i valori unitari di mercato determinati nel paragrafo **i4**, viene ora definita la valutazione di ogni singolo immobile.

#### Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.102

<u>Piano primo:</u>	m <sup>2</sup>	73,35
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	73,35

Valore unitario:	€/m <sup>2</sup>	1.200,00	
Valore immobile:	m <sup>2</sup>	73,35 x €/m <sup>2</sup>	1.200,00 = € <b>88.020,00</b>



Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.37

Piano Sottostrada1:	m <sup>2</sup>	10,34
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	10,34

Valore unitario:	€/m <sup>2</sup> 1.200,00	
Valore immobile:	m <sup>2</sup> 10,34 x €/m <sup>2</sup> 1.200,00 =	€ 12.408,00

Alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti paragrafi, si evince che il più **probabile valore di mercato del bene costituente parte del compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere € 100.428,00 arrotondato per eccesso**

**€ 100.500,00**

### **J.3.7) Considerazioni**

Il legno delle finestre e dei rivestimenti necessita di una manutenzione di carteggiatura - riverniciatura, dovuta all'usura normale della conduzione delle unità.

#### *Spese condominiali:*

Per quel che riguarda le se spese condominiali si rimanda all'amministratore condominiale .

Indicativamente dall'ultimo bilancio si evince che codeste spese si aggirano mediamente attorno alla cifra di € 500,00.



**J.4) Lotto 4**

- abitazione di tipo civile A/2, al piano primo, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 103**, con rendita catastale pari a € **361,52**, ;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 51** con rendita catastale pari a € **24,53**;
- cantina C/2, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 56** con rendita catastale pari a € **4,65**.

**J.4.1) Descrizione dei beni**

Vengono di seguito descritti – sinteticamente – i beni immobili che costituiscono il lotto oggetto di stima.

L'unità immobiliare residenziale come meglio identificata con il sub. 103 situata al piano primo è composta da, ingresso, vano cucina/soggiorno, un ripostiglio, una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno. Dal vano cucina/soggiorno si accede ad una terrazza coperta, dalla camera singola si accede ad una terrazza scoperta. L' altezza utile interna in tutti i vani è di 2,60 m.

L'unità risulta inoltre dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, caldaia a metano localizzata nel locale terrazza coperta, l'impianto elettrico è dotato di quadro salva-vita, sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termo-sanitario. Presenta pavimentazione in piastrelle nei vani cucina-soggiorno, ripostiglio e bagno, in parquet nella camera; serramenti in legno a vetrocamera, il servizio igienico è rivestito con pareti in piastrelle, dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo.

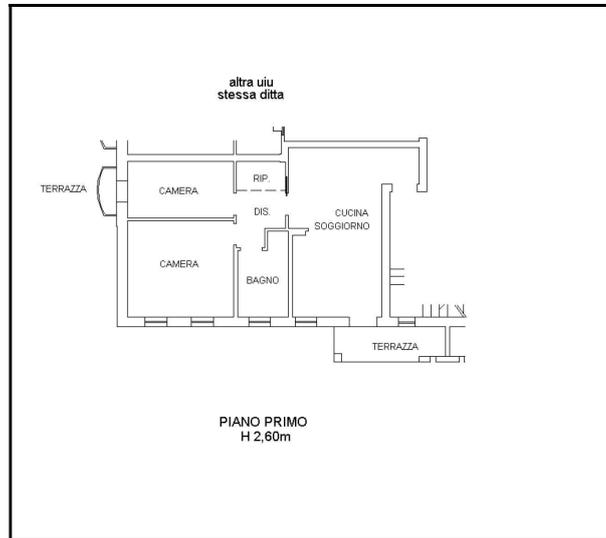
L'autorimessa identificata al sub. 51, è situata al piano sottostrada 1, presenta pavimentazione in cemento, basculante in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

La cantina identificata al sub. 56, è situata al piano sottostrada 1, presenta pavimentazione in cemento, porta di accesso in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

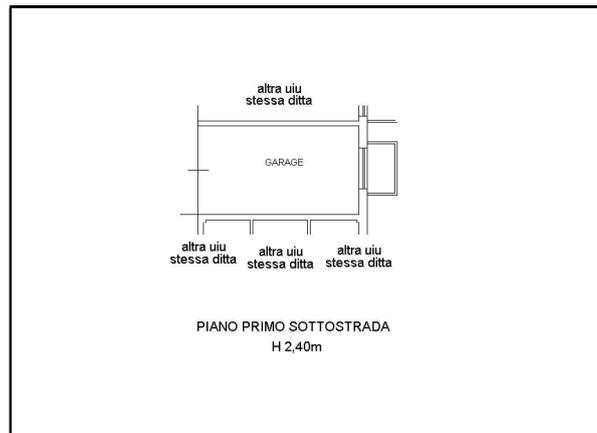


# THOMAS GOSETTI ARCHITETTO

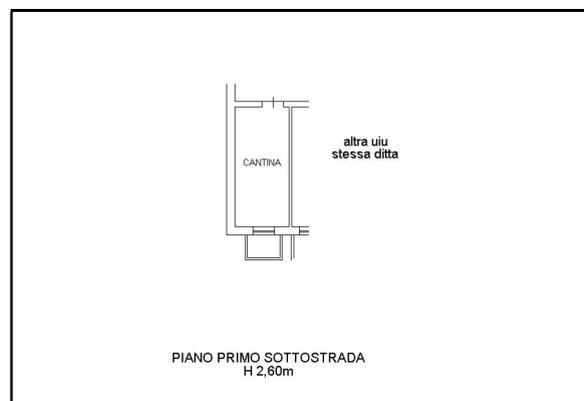
**foglio 39, particella 2768 subalterno 103**



**foglio 39, particella 2768 subalterno 51**



**foglio 39, particella 2768 subalterno 56**





**J.4.2) Regolarità urbanistica e catastale**

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione delle unità sono legittimati dal permesso di costruire n. 2005/1163 del 06/04/2006, a cui sono seguite le varianti legittimate dai permessi di costruire n.2007/0152 del 04/06/2007, n.2008/0152 del 29.09.2008, con rilascio di agibilità parziale n.53 pratica 2008/0791 del 19.05.2009. Le unità immobiliari sono conformi ai titoli edilizi legittimanti. Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non si evidenziano difformità catastali e non vi sono abusi edilizi.

**J.4.3) Stato di Possesso**

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 05.10.2018, Canone annuo Euro 4.800,00.

**J.4.4) Attestato di prestazione energetica**

Non è stato reperito nessun certificato di prestazione energetica.

**J.4.5) Consistenza dei beni**

Si riportano, di seguito, i calcoli per la determinazione della consistenza commerciale dei beni oggetto di stima.

Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.103

Piano primo:

Locale residenziale	mq	65,79 x 1,00 =	65,79 mq
Terrazza coperta	mq	5,42 x 0,30 =	1,63 mq
Terrazza scoperta	mq	1,10 x 0,30 =	0,33 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>67,75 mq</b>



# THOMAS GOSETTI

## ARCHITETTO

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fig. 39 mapp. 2768 sub.51

Piano sottostrada 1:

<u>Autorimessa</u>	<u>mq</u>	<u>21,31 x 0,50=</u>	<u>10,66 mq</u>
<b>TOTALE =</b>			<b>10,66 mq</b>

Unità immobiliare ad uso cantina C/2 Fig. 39 mapp. 2768 sub.56

Piano sottostrada 1:

<u>Autorimessa</u>	<u>mq</u>	<u>11,32 x 0,30=</u>	<u>3,40 mq</u>
<b>TOTALE =</b>			<b>3,40 mq</b>

### J.4.6) Valutazione dei beni

Riprendendo i valori unitari di mercato determinati nel paragrafo **i4**, viene ora definita la valutazione di ogni singolo immobile.

Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fig. 39 mapp. 2768 sub.103

<u>Piano terra:</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>67,75</u>
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	67,75

Valore unitario: € / m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 67,75 x € / m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **81.300,00**

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fig. 39 mapp. 2768 sub.51

<u>Piano terra:</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>10,66</u>
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	10,66

Valore unitario: € / m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 10,66 x € / m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **12.792,00**



Unità immobiliare ad uso cantina C/2 Fig. 39 mapp. 2768 sub.56

Piano terra: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 3,40

Consistenza commerciale: m<sup>2</sup> 3,40

Valore unitario: € /m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 3,40 x € /m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **4.080,00**

Alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti paragrafi, si evince che il più **probabile valore di mercato del bene costituente parte del compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere € 98.172,00 arrotondato per eccesso**

**€ 98.200,00**

#### **J.4.7) Considerazioni sul bene**

Il legno delle finestre e dei rivestimenti necessita di una manutenzione di carteggiatura - riverniciatura, dovuta all'usura normale della conduzione delle unità.

#### *Spese condominiali:*

Per quel che riguarda le spese condominiali si rimanda all'amministratore condominiale.

.. Indicativamente dall'ultimo bilancio si evince che codeste spese si aggirano mediamente attorno alla cifra di € 500,00.



**J.5) Lotto 5**

- abitazione di tipo civile A/2, al piano primo, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 105**, con rendita catastale pari a € **271,14** ;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 36** con rendita catastale pari a € **23,24**;
- cantina C/2, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 162** con rendita catastale pari a € **8,78**.

**J.5.1) Descrizione dei beni**

Vengono di seguito descritti – sinteticamente – i beni immobili che costituiscono il lotto oggetto di stima.

L'unità immobiliare residenziale come meglio identificata con il sub. 105 situata al piano primo è composta da, ingresso, vano cucina/soggiorno, un ripostiglio, una camera matrimoniale ed un bagno. Dal vano cucina soggiorno si accede ad terrazza esterna coperta e dalla camera si accede ad una seconda terrazza coperta. L' altezza utile interna in tutti i vani è di 2,60 m.

L'unità risulta inoltre dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, caldaia a metano localizzata nel locale terrazza, l'impianto elettrico è dotato di quadro salva-vita, sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termo-sanitario.

Presenta pavimentazione in piastrelle nei vani cucina-soggiorno, ripostiglio e bagno, in parquet nella camera; serramenti in legno a vetrocamera, il servizio igienico è rivestito con pareti in piastrelle, dotato di vasca con doccia, vaso, bidet e lavabo.

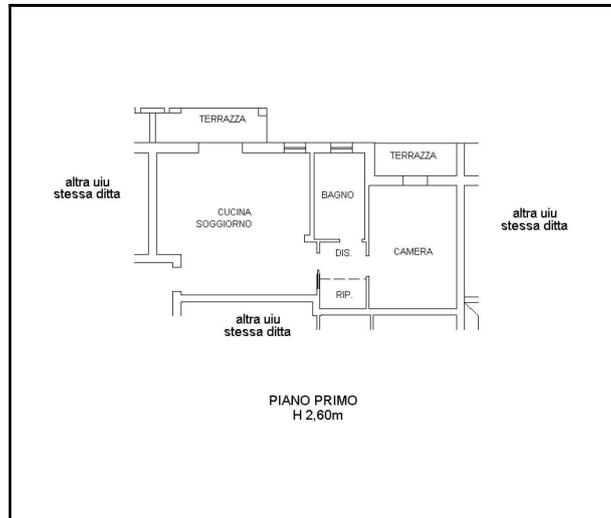
L'autorimessa identificata al sub. 36, è situata al piano sottostrada 1, presenta pavimentazione in cemento, basculante in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

La cantina identificata al sub. 162, è situata al piano sottostrada 1, presenta pavimentazione in cemento, porta di accesso in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

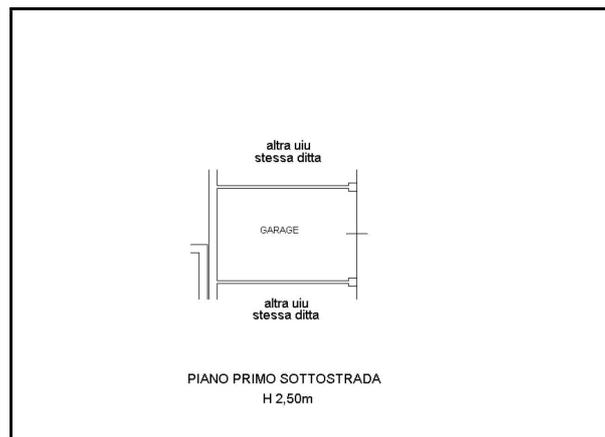


# THOMAS GOSETTI ARCHITETTO

## foglio 39, particella 2768 subalterno 105



## foglio 39, particella 2768 subalterno 36



## foglio 39, particella 2768 subalterno 162





**J.5.2) Regolarità urbanistica e catastale**

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione delle unità sono legittimate dal permesso di costruire n. 2005/1163 del 06/04/2006, a cui sono seguite le varianti legittimate dai permessi di costruire n.2007/0152 del 04/06/2007, n.2008/0152 del 29.09.2008, con rilascio di agibilità parziale n.53 pratica 2008/0791 del 19.05.2009 e n. 54-71 pratica 2008/0791 del 19 maggio 2009 (mn.n.162). Le unità immobiliari sono conformi ai titoli edilizi legittimanti.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non si evidenziano difformità catastali e non vi sono abusi edilizi.

**J.5.3) Stato di Possesso**

Occupato con contratto di locazione di anni 4, dal 01/05/2020 al 30/06/2024, stipulato in data 01/07/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/07/2020, al n. 784 - serie 3T, Canone annuo Euro 4.200,00.

**J.5.4) Attestato di prestazione energetica**

Non è stato reperito nessun certificato di prestazione energetica.

**J.5.5) Consistenza dei beni**

Si riportano, di seguito, i calcoli per la determinazione della consistenza commerciale dei beni oggetto di stima.

Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.105

Piano primo:

Locale residenziale	mq	62,33 x 1,00 =	62,33 mq
Terrazza coperta	mq	5,42 x 0,30 =	1,63 mq
Terrazza coperta	mq	3,76 x 0,30 =	1,13 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>65,09mq</b>



# THOMAS GOSETTI

## ARCHITETTO

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.36

Piano sottostrada 1:

<u>Autorimessa</u>	<u>mq</u>	<u>19,67 x 0,50=</u>	<u>9,84 mq</u>
<b>TOTALE =</b>			<b>9,84 mq</b>

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.162

Piano sottostrada 1:

<u>Cantina</u>	<u>mq</u>	<u>19,59 x 0,30=</u>	<u>5,88 mq</u>
<b>TOTALE =</b>			<b>5,88 mq</b>

### J.5.6) Valutazione dei beni

Riprendendo i valori unitari di mercato determinati nel paragrafo **i4**, viene ora definita la valutazione di ogni singolo immobile.

Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.105

<u>Piano terra:</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>65,09</u>
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	65,09

Valore unitario: € / m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 65,09 x € / m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **78.108,00**

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.36

<u>Piano terra:</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>9,84</u>
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	9,84

Valore unitario: € / m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 9,84 x € / m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **11.808,00**



Unità immobiliare ad uso canitna C/2 Fig. 39 mapp. 2768 sub.162

Piano terra: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 5,88

Consistenza commerciale: m<sup>2</sup> 5,88

Valore unitario: € /m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 5,88 x € /m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **7.056,00**

Alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti paragrafi, si evince che il più **probabile valore di mercato del bene costituente parte del compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere € 96.972,00 arrotondato per eccesso**

**€ 97.000,00**

#### **J.5.7) Considerazioni sul bene**

Il legno delle finestre e dei rivestimenti necessita di una manutenzione di carteggiatura - riverniciatura, dovuta all'usura normale della conduzione delle unità. In corrispondenza di alcune finestre, ci sono macchie di condensa, dovute probabilmente al mancato taglio termico dei serramenti.

#### *Spese condominiali:*

Per quel che riguarda le se spese condominiali si rimanda all'amministratore condominiale .

Indicativamente dall'ultimo bilancio si evince che codeste spese si aggirano mediamente attorno alla cifra di € 500,00.



**J.6) Lotto 6**

- abitazione di tipo civile A/2, al piano secondo, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 110**, con rendita catastale pari a € **361,52**, ;
- autorimessa C/6, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 50** con rendita catastale pari a € **24,53**;
- cantina C/2, al piano sottostrada 1, censito al Catasto fabbricati del comune di Feltre al **foglio 39, particella 2768 subalterno 57** con rendita catastale pari a € **4,13**.

**J.6.1) Descrizione dei beni**

Vengono di seguito descritti – sinteticamente – i beni immobili che costituiscono il lotto oggetto di stima.

L'unità immobiliare residenziale come meglio identificata con il sub. 110 situata al piano secondo è composta da, ingresso, vano cucina/soggiorno, un ripostiglio, una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno. Dal vano cucina soggiorno si accede ad una terrazza coperta e dalla camera singola si accede ad una terrazza scoperta. L' altezza media interna dei vani è di 3,61 m.

L'unità risulta inoltre dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, caldaia a metano localizzata nel locale terrazza coperta, l'impianto elettrico è dotato di quadro salva-vita, sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termo-sanitario. Presenta pavimentazione in piastrelle nei vani cucina-soggiorno, ripostiglio e bagno, in parquet nella camera; serramenti in legno a vetrocamera, il servizio igienico è rivestito con pareti in piastrelle, dotato di vasca con doccia, vaso, bidet e lavabo.

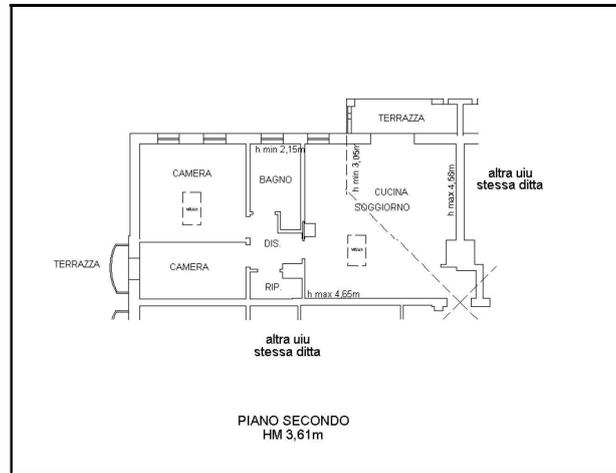
L'autorimessa identificata al sub. 50, è situata al piano sottostrada 1, presenta pavimentazione in cemento, basculante in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

La cantina identificata al sub. 57, è situata al piano sottostrada 1, presenta pavimentazione in cemento, porta di accesso in alluminio, impianto elettrico ed altezza utile interna di 2,50 m

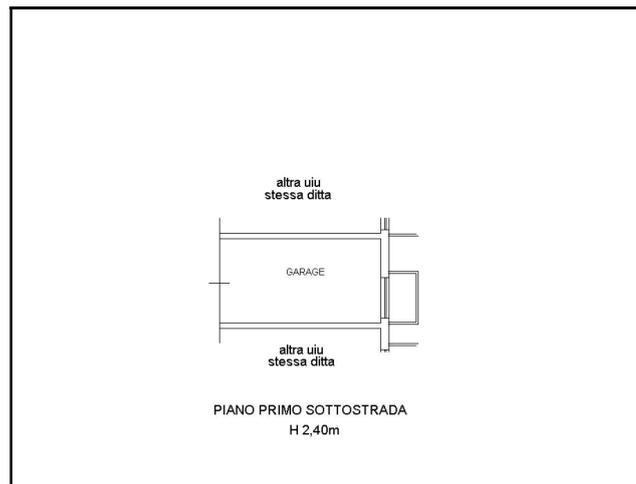


# THOMAS GOSETTI ARCHITETTO

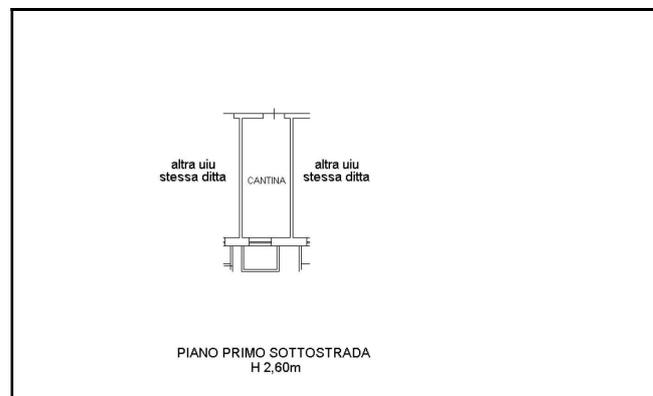
## foglio 39, particella 2768 subalterno 110



## foglio 39, particella 2768 subalterno 50



## foglio 39, particella 2768 subalterno 57





**J.6.2) Regolarità urbanistica e catastale**

Dall'archivio dell'U.T.C. si desume che l'attuale configurazione delle unità sono legittimate dal permesso di costruire n. 2005/1163 del 06/04/2006, a cui sono seguite le varianti legittimate dai permessi di costruire n.2007/0152 del 04/06/2007, n.2008/0152 del 29.09.2008, con rilascio di agibilità parziale n.53 pratica 2008/0791 del 19.05.2009. Le unità immobiliari sono conformi ai titoli edilizi legittimanti. Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non si evidenziano difformità catastali e non vi sono abusi edilizi.

**J.6.3) Stato di Possesso**

Occupato con contratto di locazione di anni 4, stipulato in data 30.04.2018,  
Canone annuo Euro 4.800,00.

**J.5.4) Attestato di prestazione energetica**

Non è stato reperito nessun certificato di prestazione energetica.

**J.5.5) Consistenza dei beni**

Si riportano, di seguito, i calcoli per la determinazione della consistenza commerciale dei beni oggetto di stima.

Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.110

Piano secondo:

Locale residenziale	mq	77,14 x 1,00 =	77,14 mq
Terrazza coperta	mq	5,42 x 0,30 =	1,63 mq
Terrazza scoperta	mq	1,10 x 0,30 =	0,33 mq
<b>TOTALE =</b>			<b>79,10 mq</b>



# THOMAS GOSETTI

## ARCHITETTO

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.50

Piano sottostrada 1:

<u>Autorimessa</u>	<u>mq</u>	<u>20,87 x 0,50=</u>	<u>10,44 mq</u>
<b>TOTALE =</b>			<b>10,44 mq</b>

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.57

Piano sottostrada 1:

<u>Cantina</u>	<u>mq</u>	<u>8,95 x 0,30=</u>	<u>2,69 mq</u>
<b>TOTALE =</b>			<b>2,69 mq</b>

### J.5.6) Valutazione dei beni

Riprendendo i valori unitari di mercato determinati nel paragrafo **i4**, viene ora definita la valutazione di ogni singolo immobile.

Unità immobiliare ad uso abitativo A2 Fg. 39 mapp. 2768 sub.110

<u>Piano secondo:</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>79,10</u>
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	79,10

Valore unitario: € / m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 79,10 x € / m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **94.920,00**

Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6 Fg. 39 mapp. 2768 sub.50

<u>Piano terra:</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>10,44</u>
Consistenza commerciale:	m <sup>2</sup>	10,44

Valore unitario: € / m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 10,44 x € / m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **12.528,00**



Unità immobiliare ad uso canitna C/2 Fig. 39 mapp. 2768 sub.57

Piano terra: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 2,69

Consistenza commerciale: m<sup>2</sup> 2,69

Valore unitario: € /m<sup>2</sup> 1.200,00

Valore immobile: m<sup>2</sup> 2,69 x € /m<sup>2</sup> 1.200,00 = € **3.228,00**

Alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti paragrafi, si evince che il più **probabile valore di mercato del bene costituente parte del compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere € 110.676,00 arrotondato per eccesso**

**€ 110.700,00**

#### **J.5.7) Considerazioni**

Il legno delle finestre e dei rivestimenti necessita di una manutenzione di carteggiatura - riverniciatura, dovuta all'usura normale della conduzione delle unità. In corrispondenza di alcune finestre, ci sono macchie di condensa, dovute probabilmente al mancato taglio termico dei serramenti.

#### *Spese condominiali:*

Per quel che riguarda le se spese condominiali si rimanda all'amministratore condominiale .

Indicativamente dall'ultimo bilancio si evince che codeste spese si aggirano mediamente attorno alla cifra di € 500,00.



# THOMAS GOSETTI

## ARCHITETTO

### k) Conclusioni

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, si desume che il valore complessivo di stima del compendio immobiliare – riferito al mese di febbraio 2024 – risulta essere di € ~~612.800,00~~ 612.200,00

Come di seguito riportato nella tabella a seconda dei lotti di vendita:

LOTTO	IMMOBILI	PREZZO DI VENDITA
<b>LOTTO 1</b>	abitazione: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.97</i> autorimessa: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.35</i>	<b>€ 80.000,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	abitazione: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.98</i> autorimessa: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.49</i> cantina: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.163</i>	<b>€ 125.800,00</b>
<b>LOTTO 3</b>	abitazione: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.102</i> autorimessa: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.37</i>	<b>€ 100.500,00</b>
<b>LOTTO 4</b>	abitazione: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.103</i> autorimessa: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.51</i> cantina: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.56</i>	<b>€ 98.200,00</b> <del>€ 98.000,00</del>
<b>LOTTO 5</b>	abitazione: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.105</i> autorimessa: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.36</i> cantina: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.162</i>	<b>€ 97.000,00</b>



# THOMAS GOSETTI

## ARCHITETTO

<b>LOTTO 6</b>	abitazione: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.110</i>	
	autorimessa: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.50</i>	
	cantina: <i>fg.39 mn. n. 2768 sub. n.57</i>	€ 110.700,00
		<del>€ 111.500,00</del>
<b>TOTALE COMPENDIO</b>		€ 612.200,00 <del>-612.800,00</del>

### I) Allegati

Si allega alla presente relazione di stima la sottostante documentazione:

- 1.1) Visure Catastali, ispezione ipotecaria
- 1.2) Estratto di mappa
- 1.3) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 1.4) Titoli edilizi, atto di compravendita
- 1.5) Allegati Lotto 1(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);
- 1.6) Allegati Lotto 2(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);
- 1.7) Allegati Lotto 3(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);
- 1.8) Allegati Lotto 4(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);
- 1.9) Allegati Lotto 5(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);
- 1.10) Allegati Lotto 6(planimetrie catastali, agibilità, foto, dico degli impianti);

Tanto in coscienza e serenità di giudizio il sottoscritto espone in adempimento all'incarico ricevuto.

Feltre, li 10.05.2024

**Il Tecnico**  
**Dott. Arch. Thomas GOSETTI**

