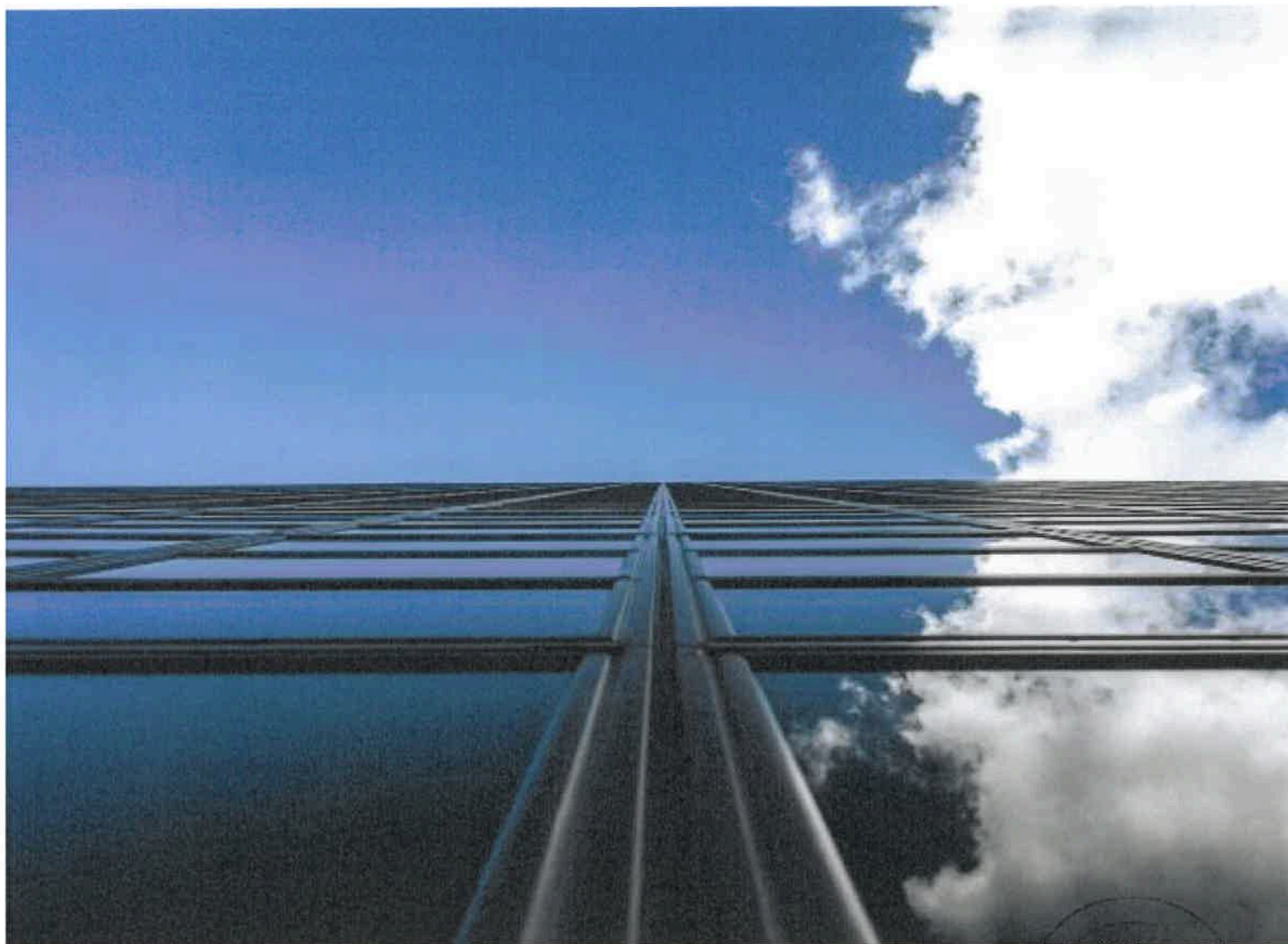


**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E RELATIVA ANALISI TECNICA  
DI UN IMMOBILE DIREZIONALE  
UBICATO NEL COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA (TV), VIA S. PIO X**



**MAGGIO 2022**



## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. EXECUTIVE SUMMARY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DEFINIZIONI.....</b>	<b>7</b>
<b>4. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....</b>	<b>8</b>
<b>5. DESCRIZIONE E SOPRALLUOGO.....</b>	<b>10</b>
<b>6. CONSISTENZE.....</b>	<b>10</b>
<b>7. DATI CATASTALI .....</b>	<b>10</b>
<b>8. ANALISI TECNICA .....</b>	<b>12</b>
<b>9. MERCATO IMMOBILIARE.....</b>	<b>16</b>
Il mercato immobiliare nazionale .....	16
Il mercato immobiliare locale .....	16
Fonti Istituzionali (O.M.I.).....	16
Analisi dei comparables .....	17
<b>10. VALUTAZIONE.....</b>	<b>18</b>
<b>11. CONCLUSIONI .....</b>	<b>18</b>
<b>12. ALLEGATI .....</b>	<b>19</b>
Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali .....	19
Allegato B – Limiti della presente relazione .....	21
Allegato D – Disclaimer Covid-19.....	25

Milano, 20 maggio 2022

Spett.le: **E.MA.PRI.CE. S.p.A.**  
Piazza Walther, 22  
39100 Bolzano  
Partita IVA IT03176890261

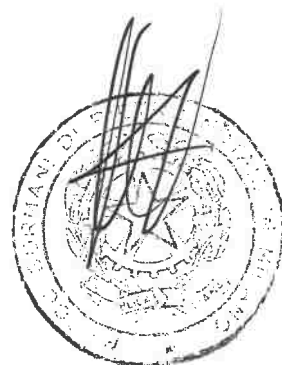
**Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato in modalità "Full" (con sopralluogo interno) di un immobile residenziale ubicato nel Comune di Cavaso del Tomba (TV), Via S.Pio X**

## 1. PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione un immobile ubicato nel Comune di Cavaso del Tomba (TV), Via S.Pio X costituito da un appartamento sviluppato al piano terra e primo e da un garage al piano terra.

Al termine delle operazioni estimative da noi svolte, i valori di mercato, di pronto realizzo e giudiziale dell'asset in oggetto, a valle di minimi arrotondamenti apportati e alla data di riferimento del 20 maggio 2022, risultano pari a:

- Valore di Mercato: € 120.000,00(Euro centoventimila/00)
- Valore di Pronto Realizzo: € 102.000,00 (Euro centoduemila/00)
- Valore Giudiziale: € 78.000,00 (Euro settantottomila/00)



## 2. EXECUTIVE SUMMARY

<b>DATA REPORT</b>	Milano, 20 maggio 2022
<b>DESTINATARIO</b>	E.MA.PRI.CE. S.p.A.
<b>IMMOBILI</b>	Appartamento sviluppato al piano terra e primo e da un garage al piano terra
<b>DATA VALUTAZIONE</b>	20 maggio 2022
<b>SCOPO DELLA VALUTAZIONE</b>	Determinazione del Valore di Mercato
<b>METODO VALUTATIVO</b>	Market Comparison Approach (M.C.A.) – metodo comparativo
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 120.000,00 (Euro centoventimila/00)</b>
<b>VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>	<b>€ 102.000,00 (Euro centoduemila/00)</b>
<b>VALORE GIUDIZIALE</b>	<b>€ 78.000,00 (Euro settantottomila/00)</b>

**DEFINIZIONE VALORE DI MERCATO** Sulla base degli Standard internazionali di valutazione IVS (International Valuation Standards), degli standard RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e del Red Book la definizione del Valore di Mercato è la seguente:

L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

**STANDARD VALUTATIVI E METODOLOGIA** Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta.

Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per i Fondi Immobiliari (es.: Regolamento della Banca d'Italia).

In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

## RISORSE

La presente valutazione è stata preparata da Yard Reaas S.p.A., Milano, Italia. I valutatori che hanno eseguito il lavoro sono qualificati ed esperti in questo tipo di valutazione in conformità con le Best Practices e linee guida delineate nel Red Book.

## ANALISI TECNICA

L'attività di Due Diligence Tecnica si è articolata nelle seguenti fasi:

- presa visione ed analisi della documentazione resa disponibile dalla Proprietà;
- sopralluogo fisico presso il complesso immobiliare
- analisi finale e stesura del report di Due Diligence.

Lo scopo dell'indagine è di stabilire, attraverso un'analisi amministrativa, catastale, urbanistica, edilizia, la conformità dell'immobile in oggetto, in relazione, ai requisiti normativi attualmente in vigore segnalando le eventuali criticità rilevate con indicazione degli interventi, dei tempi e dei costi necessari per la loro regolarizzazione.

Le informazioni e le considerazioni riportate nel presente report si basano sulle evidenze delle verifiche documentali e dei rilievi visivi eseguiti in sito nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione dello stesso.

In riferimento all'aspetto documentale si precisa che è stata presa in considerazione la documentazione trasmessa dall'attuale Proprietà e/o resa disponibile dalla stessa presso la Data Room, sono state condotte indagini presso i competenti uffici della Pubblica Amministrazione. In particolare, le informazioni relative alle destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione ricavata e/o fornita e successivamente verificate in fase di sopralluogo. Per le consistenze non sono stati svolti rilievi metrici di dettaglio, ma esclusivamente dei rilievi a campione, in base alle planimetrie in formato elettronico fornite e/o ricavate.

L'indagine è stata eseguita analizzando e rilevando tutte le strutture e gli impianti visibili e non è stata effettuata alcun tipo di attività invasiva mirata all'individuazione di potenziali passività confinate che potesse compromettere l'integrità delle strutture e degli impianti come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verifiche tecnico/funzionali degli impianti e/o prove dirette sulle strutture, prelievi ed analisi di laboratorio di materiali o matrici ambientali e prove geotecniche sui suoli del sito, etc. Tutto ciò che risulta non individuabile, non è stato oggetto di analisi e, comunque, il presente rapporto di Due Diligence non comprende le verifiche non espressamente indicate. Per le porzioni non visionate, ma oggetto di analisi, non è stato possibile esprimere alcun giudizio. Ai fini della presente analisi sono stati effettuati alcuni rilievi e/o verifiche metriche a campione.

Le valutazioni professionali e tecniche contenute nel presente elaborato sono funzionali ai dati esistenti, alle finalità ed alle risorse disponibili. Le conclusioni e le indicazioni progettuali in esso riportate non costituiscono

parere legale e sono comunque da intendersi esclusivamente quali proposte d'intervento e non come prescrizioni vincolanti ai fini autorizzativi delle indicazioni suggerite, fatto salvo specifiche azioni necessarie e previste dalla Normativa.

Le informazioni relative ad eventuali commissioni impiantistiche nonché di tracciati impiantistici che potrebbero configurare eventuali servitù sono state fornite, ove presenti, dall'attuale Proprietà o dal personale incaricato e non è stata svolta nessuna indagine in merito.

#### TEAM DI PROGETTO

Il Rapporto è stato elaborato da:

- Dott. Emanuele Decensi  
Project Manager - Yard Reas S.p.A.
- Dott.ssa Zayra Amador  
Project Manager - Yard Reas S.p.A.
- Dott.ssa Francesca Spadaccino  
Technical Analyst - Yard Reas S.p.A.
- Dott.ssa Valeria Piccoli  
Technical Analyst - Yard Reas S.p.A.

Con la direzione e la supervisione di:

- Dott. Federico Trevaini MRICS  
Head of Valuation - Yard Reas S.p.A.

Il Rapporto è stato asseverato da:

- Arch. Cosimo Andrea Pignatale  
Tecnico Asseveratore - Yard Reas S.p.A.

#### NOTA FINALE

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Yard Reas S.p.A., della Committenza e dei Suoi consulenti. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reas S.p.A. e della Committenza, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

In fede,



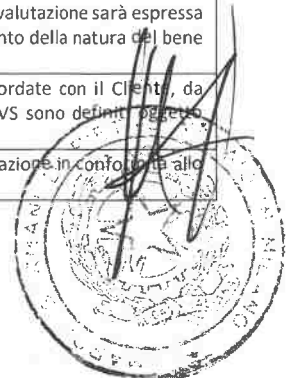
Dott. Federico Trevaini MRICS  
Head of Valuation  
Yard Reas S.p.A.



Arch. Cosimo Andrea Pignatale  
Tecnico Asseveratore  
Yard Reas S.p.A.

### 3. DEFINIZIONI

data del rapporto	La data in cui il valutatore firma il rapporto.
data di valutazione	La data a cui è riferita la <i>valutazione</i> . In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la <i>data di valutazione</i> comprenderà anche l'orario di riferimento.
sopralluogo	La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo".
base di valore	La dichiarazione delle <i>assunzioni</i> fondamentali alla base della <i>valutazione</i> .
approccio basato sul mercato (comparativo)	Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
approccio basato sul costo	Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
approccio basato sul reddito	Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
canone di mercato (MR)	L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla <i>data di valutazione</i> , da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
valore di mercato (MV)	L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla <i>data di valutazione</i> , da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
valore di investimento	Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come "worth".
valore speciale	Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un <i>acquirente speciale</i> .
quick sale value (QSV)	Il valore attribuibile al bene in ipotesi di sua commercializzazione in un orizzonte temporale limitato.
judicial value (JV)	Il più probabile prezzo di aggiudicazione di un bene immobile sottoposto a procedura di alienazione in asta. In altri termini è il Valore della garanzia immobiliare nell'ipotesi che l'immobile venga alienato mediante procedura esecutiva (asta giudiziale). Tale importo costituisce il valore atteso dalla vendita forzata, scontato rispetto al valore di mercato, avendo considerato tutti gli aspetti oggettivi e soggettivi propri della procedura di esecuzione immobiliare.
valore complementare	Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
immobile	Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, miglioni) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
assunzione	Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una <i>valutazione</i> che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un' <i>assunzione</i> è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
assunzione speciale	Un' <i>assunzione</i> nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla <i>data di valutazione</i> , oppure un' <i>assunzione</i> che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla <i>data di valutazione</i> .
acquirente speciale	Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un <i>valore speciale</i> in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
valutazione	Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei <i>termini dell'incarico</i> , tale valutazione sarà espressa a seguito di un <i>sopralluogo</i> e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della <i>valutazione</i> .
termini dell'incarico	Conferma scritta delle condizioni proposte dal <i>membro RICS</i> o da questi concordate con il <i>Client</i> , da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della <i>valutazione</i> . In ambito IVS sono definiti "termini dell'incarico" - vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
regolata da RICS	Una <i>società di valutazione</i> registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS").

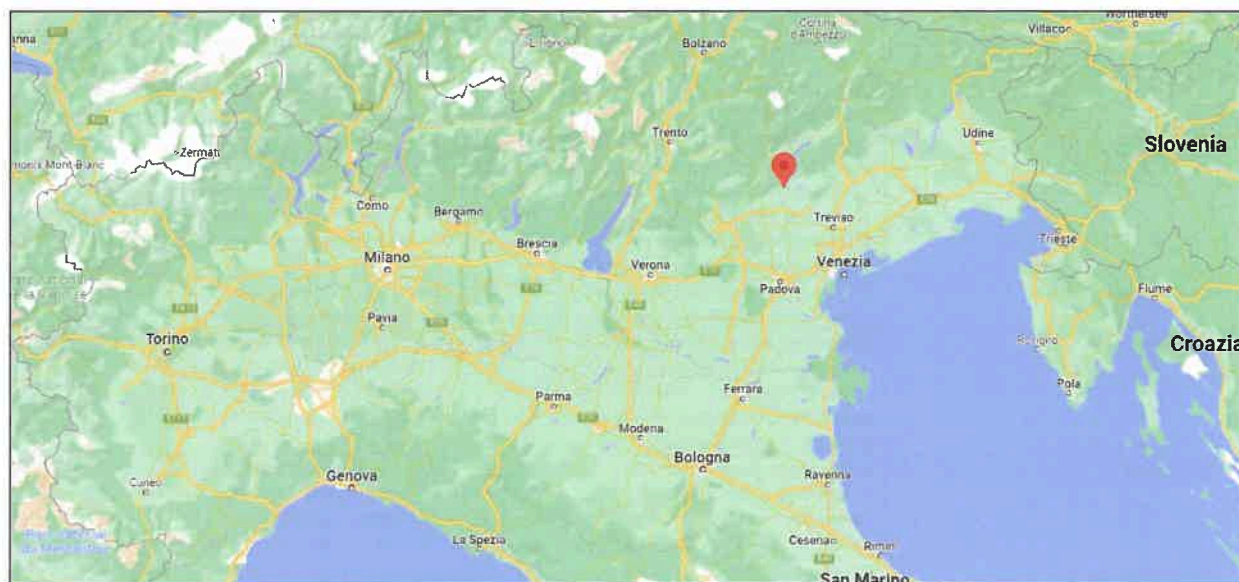
#### 4. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

La proprietà in esame si trova a Cavaso del Tomba, piccolo centro collinare di ca. 3000 abitanti situato nella parte centro occidentale della marca trevigiana, a confine con la provincia di Belluno. Il territorio comunale si estende alle pendici del Monte Tomba.

Più dettagliatamente il cespite si trova in un'area semicentrale della frazione di Caniezza, che ospita la casa municipale del comune, in prossimità della Casa di Riposo "Prealpina", in un contesto prettamente residenziale caratterizzato da edifici di vecchia datazione e di origine contadina per la maggior parte ristrutturati e riconvertiti a civili abitazioni; presenti, inoltre, alcuni interventi di recente realizzazione.

Adeguata la presenza di attività commerciali di supporto alla residenza e di strutture ed uffici pubblici; sufficiente, infine, il livello dei collegamenti con i centri di riferimento limitrofi e le principali arterie a servizio dell'area.

##### *Macro localizzazione*





Micro localizzazione

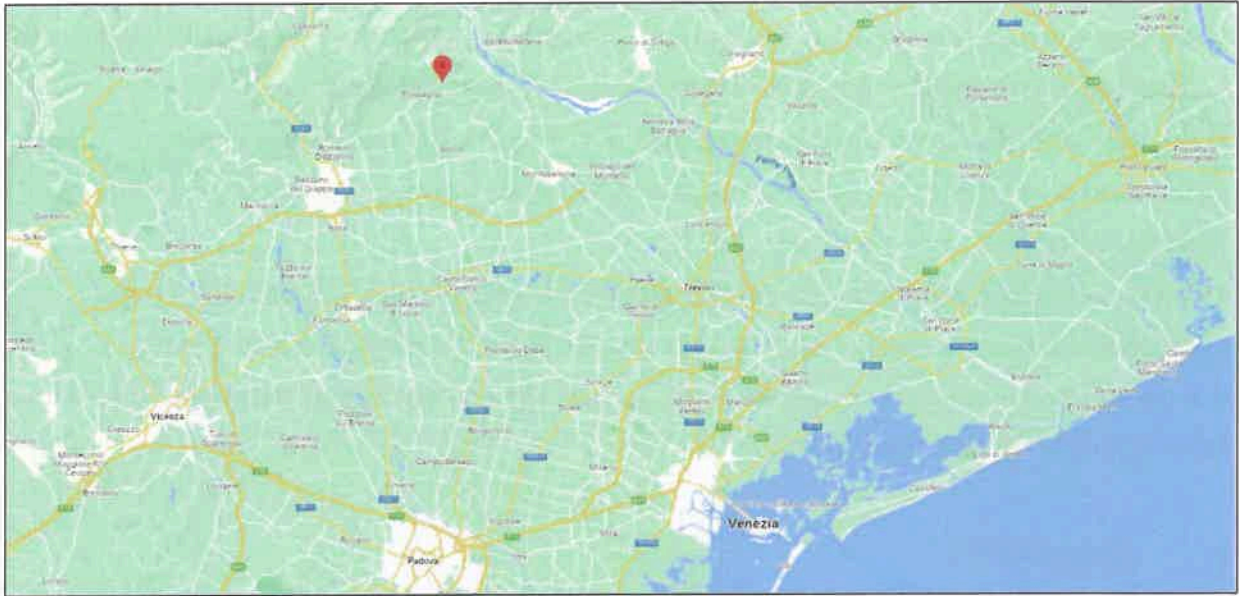
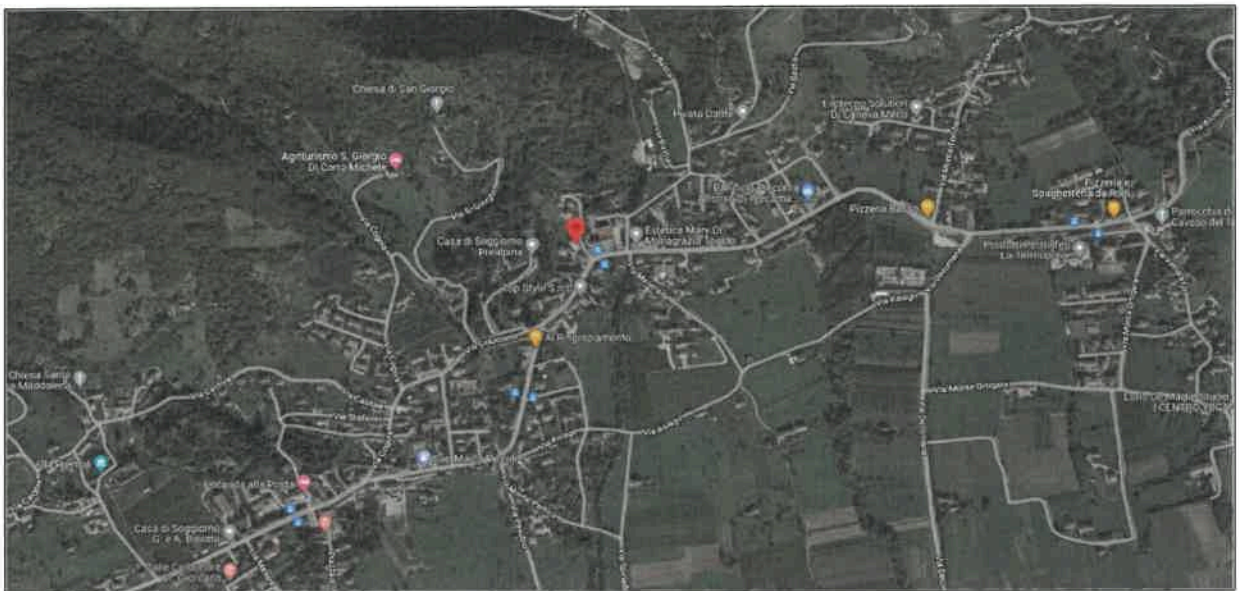
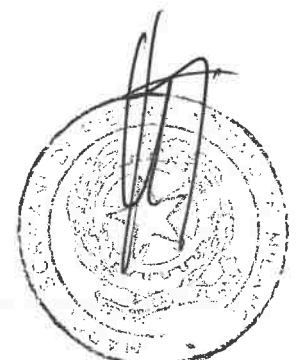


Foto aerea



A handwritten signature or set of initials in black ink, appearing to be 'CR'.



## 5. DESCRIZIONE E SOPRALLUOGO

L'asset oggetto della presente analisi valutativa è un appartamento al P1 e garage al PT inseriti in un condominio residenziale di tre piani di elevazione e di complessive quattro unità.

Il complesso immobiliare, ristrutturato alla fine degli anni '90, è in discreto stato manutentivo.

L'appartamento di proprietà si presenta in buono stato manutentivo interno, con finiture di buon livello e impiantistica standard per le unità residenziali.

Il locale autorimessa al piano terra si presenta in discreto stato manutentivo, così come il ripostiglio.

Il complesso è dotato di scoperto esterno ad uso comune trattato con ghiaio e in parte a prato.

Si è rilevato che la recinzione comprende anche il mapp. 69 confinante a sud, classificato come "corte" comune ai mapp. 65, 66,67 del foglio 9.

## 6. CONSISTENZE

Coerentemente con l'incarico conferitoci, le consistenze dell'asset assunte alla base della presente valutazione sono state ricavate dalla DDT (due diligence tecnica) elaborata da Yard Reaas S.p.A.

Inoltre, partendo dalla superficie lorda, abbiamo applicato un opportuno coefficiente di ponderazione (apprezzamento o deprezzamento) a seconda della funzione dello spazio, in modo da poter determinare la superficie commerciale.

La tabella di seguito riportata rappresenta l'articolazione delle superfici lorde e commerciali, suddivise per piano e per destinazione d'uso:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE		PARAMETRO DI PONDERAZIONE YARD	SUP. COMMERCIALE mq
	LORDA mq	PIANO		
Appartamento	103	T-1	1,00	103
Cantina	7	T	0,25	2
Terrazzo (a livello)	6	1	0,30	2
Box / Garage	16	T	0,50	8
<b>TOTALE</b>	<b>132</b>		<b>TOTALE</b>	<b>115</b>

## 7. DATI CATASTALI

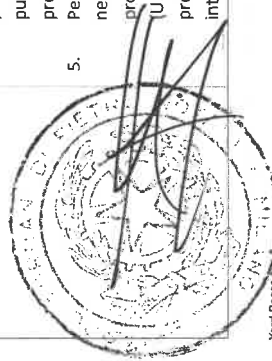
Alla data della valutazione l'immobile risulta censito al catasto terreni e fabbricati della provincia di Treviso, Comune Cavaso del Tomba (TV), come di seguito riportato in tabella:

Catasto	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	mq/vani/mc	Rendita
FABBRICATI	B	5	66	7	A/2	2	19 mq	€ 451,90
FABBRICATI	B	5	66	8	C/6	1	20 mq	€ 21,69
TERRENI		9	66	-	Ente Urbano	-	519 mq	-
TERRENI		9	69	-	CORTE (comune ai mapp. 65 , 66, 67)	-	519 mq	-



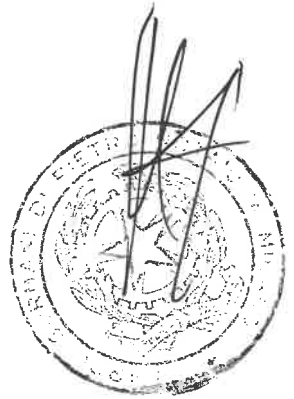

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
<b>A. TITOLARITÀ</b>	<p>Gli immobili oggetto di analisi risultano così intestati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sez. B Foglio 5 Particella 66 Subalterno 7:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- E.MA.PRI.CE. S.P.A. Proprietà per 1/1</li> </ul> </li> <li>▪ Sez. B Foglio 5 Particella 66 Subalterno 8:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- E.MA.PRI.CE. S.P.A. Proprietà per 1/1</li> </ul> </li> </ul> <p>Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atto del 30/05/2008 Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Sede ASOLO (TV) Repertorio n. 122280 – COMPRAVENDITA – contro PINCIN Michele e TRINCA Luana a favore di E.MA.PRI.CE. S.R.L.</li> </ul> <p>Nell'atto vengono trasferite anche le proprietà delle parti comuni, in particolare sub. nn. 1-2-3.</p>	<p><b>CONFORME</b></p>	<p>Nessuno</p>	<p>-</p>
<b>B. PESI, VINCOLI, GRAVAMI E PRESCRIZIONI</b>	<p>Nell'atto di compravendita non vengono riportati vincoli e/o servitù. Da ispezione ipotecaria non risultano gravami.</p>	<p><b>CONFORME</b></p>	<p>Nessuno</p>	<p>-</p>
<b>C. STATO OCCUPAZIONALE</b>	<p>Gli immobili alla data del sopralluogo risultavano occupati ed utilizzati come residenza. All'interno delle proprietà si riscontra la presenza di mobilio e beni di proprietà terzi.</p> <p>Dalla documentazione fornita le unità risultano locate a "DANIELE FRANCESCA", tuttavia, non risulta presente alcun contratto di locazione in data room.</p> <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, l'edificio non risulta correttamente riportato graficamente in quanto la sagoma reale è maggiore di quanto presente in mappa. Si rileva che l'aumento di sagoma è prevalentemente verso est (verso la strada di accesso).</p> <p>Si è riscontrato, a seguito di misura catastale, che il mappale n. 69 al foglio 9 è classificato come CORTE, comune ai mappali comune ai mapp. 65, 66, 67 del foglio 9.</p>	<p><b>NON DEFINIBILE</b></p>	<p>Recuperare eventuali contratti di affitto o altra documentazione pertinente.</p>	<p>€ 500</p>
<b>D. CATASTO TERRENI</b>	<p>Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Treviso, comune di Cavaso del Tomba al foglio B/5 risultano così intestati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sez. B Foglio 5 Particella 66 Subalterno 7:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- E.MA.PRI.CE. S.P.A. Proprietà per 1/1</li> </ul> </li> <li>▪ Sez. B Foglio 5 Particella 66 Subalterno 8:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- E.MA.PRI.CE. S.P.A. Proprietà per 1/1</li> </ul> </li> </ul> <p>Nella particella catastale sono presenti i seguenti B.C.N.C. comuni a tutti gli immobili: sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4.</p> <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente al Catasto Fabbricati, si rilevano le seguenti difformità per gli immobili in oggetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sez. B Foglio 5 Particella 66 Subalterno 8:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Non risulta esistente nella sua totalità la parete divisoria con in sub. 18.</li> </ul> </li> </ul> <p>Per quanto riguarda il sub. 7 si riscontra la regolarità catastale.</p>	<p><b>NON CONFORME</b></p>	<p>Pratica Pregro per il corretto inserimento in mappa dell'immobile. (tematica condominiale – non necessario ai fini della trasferibilità del bene).</p>	<p>-</p>
<b>E. CATASTO FABBRICATI</b>	<p>Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Treviso, comune di Cavaso del Tomba al foglio B/5 risultano così intestati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sez. B Foglio 5 Particella 66 Subalterno 7:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- E.MA.PRI.CE. S.P.A. Proprietà per 1/1</li> </ul> </li> <li>▪ Sez. B Foglio 5 Particella 66 Subalterno 8:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- E.MA.PRI.CE. S.P.A. Proprietà per 1/1</li> </ul> </li> </ul> <p>Nella particella catastale sono presenti i seguenti B.C.N.C. comuni a tutti gli immobili: sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4.</p> <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente al Catasto Fabbricati, si rilevano le seguenti difformità per gli immobili in oggetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sez. B Foglio 5 Particella 66 Subalterno 8:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Non risulta esistente nella sua totalità la parete divisoria con in sub. 18.</li> </ul> </li> </ul> <p>Per quanto riguarda il sub. 7 si riscontra la regolarità catastale.</p>	<p><b>NON CONFORME</b></p>	<p>Ripristino della parete a divisione con il subalterno 18 o variazione catastale, previa verifica edilizia.</p>	<p>Opere: Da richiedere preventivo DoCfa € 700</p>
<b>F. URBANISTICA</b>	<p><b>Piano degli interventi (P.I.)</b></p> <p>Secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano degli interventi) l'area oggetto di analisi sono classificate in zona A – centro storico.</p>	<p><b>CONFORME</b></p>	<p>Nessuno</p>	<p>-</p>

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
<p>L'art. 11 delle N.T.O. prevede:</p> <p>1. Alle parti del territorio comunale definite come centro storico si applicano le norme dei seguenti articoli. Tali norme sono indirizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico; a</li> <li>- alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;</li> <li>- alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività;</li> <li>- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.</li> </ul> <p>2. Queste zone sono individuate nella tavola di progetto in scala 1/5000 e più dettagliatamente normate nelle tavole 1/1000 dei centri storici. Per le particolari condizioni di degrado, esse sono tutte individuate come "zona di recupero" ai sensi degli Art. 27 e 28 della L.S. 1978 n. 457.</p> <p>3. Nelle zone A del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. residenza;</li> <li>b. servizi sociali di proprietà pubblica e privata;</li> <li>c. istituzioni pubbliche;</li> <li>d. associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;</li> <li>e. ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;</li> <li>f. attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico</li> <li>g. commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali;</li> <li>h. uffici pubblici e privati, studi professionali;</li> <li>i. alberghi e pensioni;</li> <li>j. attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti di animali in genere;</li> <li>k. attività artigianali di servizio con esclusione di quelle individuate al precedente art. 10.</li> <li>l. autorimesse pubbliche e private.</li> </ul> <p>4. Su queste parti del PI, l'attuazione del Piano avviene di norma per intervento diretto in riferimento ai gradi di protezione e secondo le indicazioni contenute nelle tavole di progetto in scala 1/1000 che costituiscono parte integrale della cartografia del PI. È comunque sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.</p> <p>5. Per le unità minime d'intervento (U.M.I.) individuate con apposita grafia nelle planimetrie in scala 1:1.000 è obbligatoria la presentazione di un progetto di massima unitario esteso all'intera unità minima d'intervento (U.M.I.) che potrà tuttavia essere realizzato anche per singoli stralci: tale progetto costituirà riferimento obbligatorio per tutti i successivi interventi. Ogni stralcio dovrà riguardare comunque unità immobiliari ben</p>				

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
	<p>definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.</p> <p>Mediante la redazione di un apposito Piano di Recupero, sono altresì ammesse modifiche dei gradi di protezione (limitatamente alla variazione di un grado e per una sola volta con le modalità di cui al penultimo comma di cui al precedente art. 9.9) ad esclusione degli edifici di grado 1 e 7, modifiche alle U.M.I., interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- massimo volume realizzabile fuori terra: non superiore al 20% del volume esistente all'interno dell'ambito di intervento individuato dallo strumento attuativo.</li> <li>- altezza massima delle fronti: non maggiore di quella degli edifici adiacenti di grado 2 con un massimo di 9 ml;</li> <li>- distanze: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche con il limite del Codice Civile ai sensi dell'Art.9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444;</li> <li>- Standard Urbanistici: il PI ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui ai successivi art. 32.e art. 31. Gli standard delle zone A che derivano da IED, qualora l'amministrazione lo ritenga opportuno, possono essere monetizzati.</li> </ul> <p>A corredo dello strumento attuativo dovrà esserci una tavola dei colori delle facciate ed un abaco degli elementi tipologici più significativi.</p> <p>7. Prescrizioni particolari: qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto deve essere effettuato nel rispetto delle indicazioni contenute nei "sussidi operativi" di cui all'art. 51 delle NTO del P. di A. del Massiccio del Grappa. I singoli progetti edilizi dovranno essere inoltre accompagnati da un progetto di sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.</p>			
	<p>L'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli, normati dall'art. 38 delle NTO: art. 38. Zone a vincolo speciale</p> <p>5. Fasce e zone di rispetto e di tutela.</p> <p>Sono fasce di rispetto quelle che hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal PI quali: strade, elettrodotti, cimiteri, serbatoi, sorgenti: in tali fasce l'edificazione avviene nel rispetto della legislazione vigente e delle presenti norme; le aree comprese nelle</p>			

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
	<p>fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse. c. Fasce di rispetto dei corsi</p> <p>Dai corsi d'acqua pubblici la distanza minima da rispettare negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento non può essere inferiore ml. 10,00 fatte salve eventuali deroghe concesse dalle Autorità preposte (Consorzio di Bonifica e Genio Civile);</p> <p>Gli immobili risultano edificati in data antecedente al 1° settembre 1967, e successivamente modificati in forza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concessione edilizia per ristrutturazione e ampliamento in data 27/08/1996 n. 1007/EV/96 e n. 3997 di conc.</li> <li>▪ concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica in data 18/08/1998 n. 4565 di conc. e n. 3114 di prot.</li> <li>▪ rilascio di abitabilità n. 12/99</li> </ul> <p>Tra la documentazione disponibile non si riscontra la presenza di pratiche edilizie.</p>		<p>Reperire i titoli edilizi per poter emettere un giudizio di conformità.</p> <p>Causa Covid-19, bonus 110 e mancanza di personale nei comuni, le tempistiche di ricevimento della documentazione da accesso atti risulta lunga (+30-60gg).</p> <p>La proprietà ha provveduto a richiedere accesso agli atti presso gli enti preposti pertanto, si rimanda il giudizio al ricevimento della documentazione.</p>	
G. EDILIZIA		NON DEFINIBILE		
H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<p>Tra la documentazione disponibile, e a seguito di ispezione sul portale regionale, non si rileva la presenza di Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile identificato al sub. 7.</p>	NON CONFORME	<p>Acquisire Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile identificato al sub. 7</p>	€ 500

## 9. MERCATO IMMOBILIARE

### Il mercato immobiliare nazionale

Secondo il Report dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (IV trimestre 2021) il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita del 15,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020 e un totale di oltre 212mila abitazioni compravendute. Sono state pertanto 749 mila le abitazioni compravendute nell'anno 2021, dato superiore del 34% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 24% nel confronto con il 2019.

### Il mercato immobiliare locale

Da un'analisi sulle proprietà vendute e dell'offerta disponibile sui principali motori di ricerca immobiliari si evince che la domanda e l'offerta sono nella media e allineate. Nel raggio di 1 km dal cespite sono state registrate n. 17 compravendite di immobili residenziali tra gennaio 2019 e dicembre 2021.

L'osservatorio del Borsino Immobiliare attribuisce una buona dinamicità al mercato di Comune di Cavaso del Tomba e rileva i seguenti valori minimi e massimi di vendita in relazione alla qualità degli edifici rispetto alla media di zona:

abitazioni in stabili di prima fascia – min. 969 €/mq, max. 1.120 €/mq

abitazioni in stabili di fascia media – min. 791 €/mq, max. 917 €/mq

abitazioni in stabili di seconda fascia – min. 668 €/mq, max. 776 €/mq

### Fonti Istituzionali (O.M.I.)

L'analisi condotta sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio individua i seguenti valori di riferimento:

Comune	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/anno	
			min	max	min	max
Centrale/CENTRALE	Abitazioni civili	Ottimo	920	1.050	38,40	55,20
	Autorimesse	Normale	470	660	28,80	40,80





## Analisi dei comparables

A supporto delle nostre analisi abbiamo individuato dei comparables di appartamenti in vendita e venduti sul mercato locale.

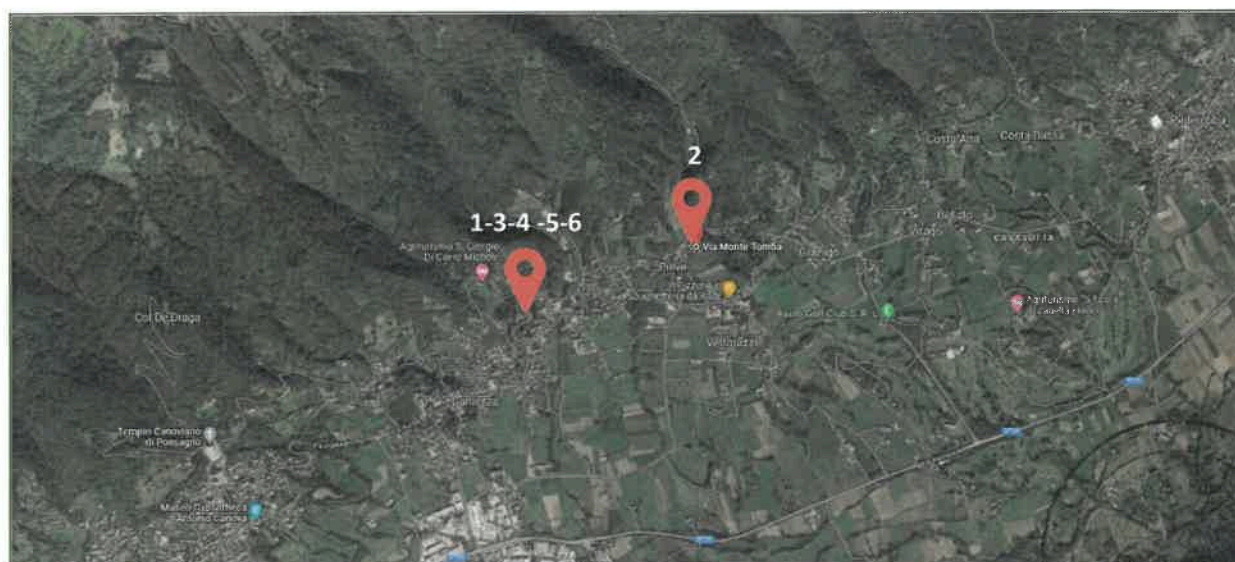
Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti dalla nostra indagine e per mezzo di coefficienti che tengono conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo, taglio dimensionale, piano e qualità rispetto a quanto in esame, è stato possibile individuare un prezzo medio di vendita di **1.050 €/mq**.

Nella tabella sottostante sono riportati i comparabili da noi utilizzati:

RIF. N	Stato	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq
1	In vendita	Cavaso del Tomba	Cavaso del Tomba	Appartamento con box auto	Buono	T-1	120	176.000	1.467
2	In vendita	Cavaso del Tomba	Via Monte Tomba	Appartamento	Sufficiente	1	96	115.000	1.198
3	In vendita	Cavaso del Tomba	Cavaso del Tomba	Appartamento	Buono	1	80	100.000	1.250
4	In vendita	Cavaso del Tomba	Cavaso del Tomba	Appartamento	Buono	2-3	107	140.000	1.308
5	In vendita	Cavaso del Tomba	Cavaso del Tomba	Appartamento con box auto	Buono	1	115	135.000	1.174
6	Venduto	Cavaso del Tomba	Cavaso del Tomba	Appartamento con box auto	-	-	123	145.000	1.179

I comparabili n. 1 e 4 presentano parametri unitari maggiori in quanto si riferiscono a immobili con ristrutturazione recente o in corso, mentre il comparabile 6 si riferisce a un immobile ricadente in area centrale (zona OMI B1), venduto a giugno 2021, composto da un appartamento di 106 mq e da un box auto di 35 mq.

In particolare, il parametro unitario individuato tiene in considerazione: (i) la *location* in cui è ubicato l'immobile oggetto di analisi, (ii) il piano dell'edificio in cui è situato l'immobile, (iii) il grado delle finiture dell'immobile, (iv) il grado di liquidità dell'immobile stesso nelle attuali condizioni, tenendo conto della media dinamicità del mercato.





## 10. VALUTAZIONE

Vista la tipologia dell'asset, la sua attuale destinazione d'uso e il suo stato occupazionale, abbiamo ritenuto che il metodo valutativo più idoneo fosse il Market Comparison Approach (M.C.A.) – metodo comparativo, basato sul confronto fra il bene oggetto della presente valutazione e altri beni ad esso comparabili (ovvero aventi caratteristiche simili in quanto ricadenti nello stesso segmento di mercato) in offerta sul mercato e recentemente compravenduti.

A tal proposito si specifica che è stato applicato un valore unitario di 1.050 €/mq, moltiplicato per le superfici ponderate.

Di seguito si riportano i valori articolati per piano e per destinazione d'uso:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA mq	PIANO	PARAMETRO DI PONDERAZIONE YARD	SUP. COMMERCIALE mq	PARAMETRO UNITARIO €/mq	MV €
Appartamento	103	T-1	1,00	103	1.050	108.150
Cantina	7	T	0,25	2	1.050	1.838
Terrazzo (a livello)	6	1	0,30	2	1.050	1.890
Box / Garage	16	T	0,50	8	1.050	8.400
<b>TOTALE</b>	<b>132</b>		<b>TOTALE</b>	<b>115</b>	<b>TOTALE</b>	<b>120.000</b>

<b>TOTALE</b>	<b>120.000</b>
---------------	----------------

## 11. CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte è nostra opinione che il più probabile valore di mercato (V.M.) dell'asset in oggetto, con riferimento alla data del 20 maggio 2022, a valle di un minimo arrotondamento apportato, risulti pari a **€ 120.000,00 (Euro centoventimila/00)**, mentre per quanto riguarda il valore di pronto realizzo (quick sale value, Q.S.V.) il valore risulta pari a **€ 102.000,00 (Euro centoduemila/00)** e il valore giudiziale (judicial value, J.V) risulta pari a **€ 78.000,00 (Euro settantottomila/00)**.

I valori possono essere riassunti come da seguente tabella:

COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	V.M. €	Q.S.V. €	J.V. €
Cavaso del Tomba	Via S. Pio IX	Residenziale	115	120.000	102.000	78.000

*Carmine Orlando Papitalà*

## 12. ALLEGATI

### Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali

A seguito dell'incarico conferitoci dalla Committenza, Yard Reaas S.p.A. ha svolto l'attività di determinazione del valore di mercato dei beni immobiliari in oggetto.

Il contenuto del presente documento di valutazione è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta e della conclusione delle due diligence tecniche elaborate da Yard Reaas S.p.A., nei limiti dell'incarico conferitoci dalla Committenza.

Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti. In particolare, ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda:

1. sui dati e sui documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla Committente e desunti dalle DDT (due diligence tecnica) elaborate da Yard Reaas S.p.A.;
2. sull'eventuale sopralluogo ai beni immobiliari, effettuato da personale tecnico di Yard Reaas S.p.A., al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nella valutazione dello sviluppo immobiliare in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tre tipologie in appresso riportate:
  - a. caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale;
  - b. caratteristiche intrinseche, tipologia e classe di appartenenza dell'edificio;
  - c. interventi eventualmente necessari al completamento delle opere;
3. sull'analisi di tutti i documenti fornitici e/o direttamente da noi recuperati e/o prodotti;
4. sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo ai singoli beni immobili (contesto urbano/edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, ...);
5. sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico nonché processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'accertamento del più probabile valore di mercato del cespite.

I valori di mercato da noi espressi si basano sulle informazioni ricevute dalla Committenza e sulle risultanze evidenziate nelle analisi tecniche svolte nei limiti dell'incarico conferitoci.

Le analisi, se non espressamente evidenziato il contrario nelle risultanze delle DDT eseguite, fondano sull'assunzione che non vi siano criticità legate agli aspetti analizzati che possano impattare negativamente sui valori di mercato stimati.



Qualora i risultati di successive DDT – eseguite a valle dell’acquisizione di nuova documentazione avvenuta in fase successiva alla data di emissione del presente rapporto di valutazione – dovessero evidenziare discrepanze rispetto agli elementi considerati ai fini della presente analisi, il valore di mercato riportato nel presente documento potrebbe dover essere oggetto di revisione.

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all’interno della Yard Reaas S.p.A., della Committenza e dei Suoi consulenti. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reaas S.p.A. e della Committenza, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

## Allegato B – Limiti della presente relazione

<p>La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione di natura urbanistica ed edilizia fornitaci dalla Proprietà, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.</p>	
Titoli di proprietà	Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione.
Analisi ambientali	Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti o in corso di realizzazione, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.
Verifiche dimensionali	I dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalle DDT (due diligence tecnica) elaborate da Yard Reaas S.p.A.
Analisi urbanistica	Abbiamo preso visione della documentazione urbanistico/edilizia e degli atti autorizzativi fornitici dalla Committenza senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene tali autorizzazioni.
Indagini di mercato	Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
Analisi documentale	L'attività di analisi documentale effettuata da Yard Reaas S.p.A. ha riguardato l'assunzione della documentazione fornita dal Cliente e documentazione ricavata in processo di DDT (due diligence tecnica).
Errori procedurali e materiali degli Enti competenti	Nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o la documentazione urbanistica ha presupposto nelle nostre considerazioni valutative la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato.
Completezza della documentazione ricevuta	Tutta la documentazione da noi ricevuta così, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità.
Altre limitazioni	Altre limitazioni potrebbero essere riportate nella presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine specifico.

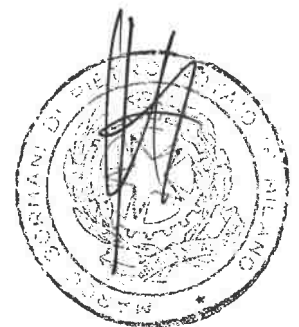



Sopralluogo del 09.05.2022





A handwritten signature in black ink.







#### **Allegato D – Disclaimer Covid-19**

La pandemia COVID – 19 e le misure per affrontarla continuano a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Ciononostante, alla data della valutazione i mercati immobiliari sono per lo più attivi, con volumi di transazioni e altre evidenze rilevanti di ripresa ai livelli precedenti con un'adeguata quantità di informazioni di mercato su cui basare le opinioni di valore. Di conseguenza e a scanso di equivoci, la nostra valutazione non è affetta da "rilevante incertezza di valutazione" come definito nella sezione VPS 3 e VPGA 10 degli standard di valutazione (RICS Valuation - Global Standards). Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul quadro generale di mercato di riferimento per la valutazione. Considerando il fatto che le condizioni di mercato cambiano rapidamente, in risposta alle misure di controllo o alla diffusione futura di COVID-19, segnaliamo l'importanza del riferimento della data di valutazione.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'AR'.



Imposta di bollo  
assolta in modo  
virtuale

Autorizzazione n° 177616/2022  
del 20/05/2022  
rilasciata da  
Agenzia Entrate  
Ufficio Territoriale Milano 5

€ 16,00



Repertorio n. 8037 -----

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE -----

----- DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO -----

----- DI BENI IMMOBILI -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il giorno dieci del mese di giugno dell'anno duemila-  
ventidue. -----

In Milano, Via della Posta n. 10, al secondo piano.

Innanzi a me Dottor **Marco SORMANI**, Notaio in Mila-  
no, iscritto presso il collegio notarile della  
stessa città è comparso il signor: -----

- **PIGNATALE Cosimo Andrea**, nato a Vico Equense  
(NA) il 16 gennaio 1981, residente in Milano, Via  
Osoppo n. 16, -----

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provin-  
cia di Napoli con il n. 9653 - Sezione A, -----  
della cui identità personale io Notaio sono certo. -

In virtù del presente verbale il comparente mi  
chiede di asseverare con giuramento la relazione  
di stima che precede, portante "**DETERMINAZIONE DEL  
VALORE DI MERCATO E RELATIVA ANALISI TECNICA DI UN  
IMMOBILE DIREZIONALE UBICATO NEL COMUNE DI CAVASO  
DEL TOMBA (TV), VIA S. PIO X.**". -----

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di leg-  
ge il comparente, il quale presta quindi giuramen-

to di rito ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". -----

Il presente verbale scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio, è stato da me letto al comparente che lo ha approvato. -----

Occupi di un foglio di carta, una intera facciata e sino a qui della seconda. -----

*Corrado Roberto Pignatelli*

