Data della valutazione giovedì 15/11/2018
Data del rapporto giovedì 15/11/2018

Rapporto di valutazione immobiliare

Abitazione unifamiliare

Richiedente valutazione Sig.ra MARINA PETUCCO
Via G. GARIBALDI, 4 - 36056 TEZZE SUL BRENTA - VI

Valutatore Geom. RIZIERI ANTONIO BIZZOTTO
Via ROMA, 11/C - 36056 TEZZE SUL BRENTA - VI

Tipo di Valutazione
M.C.A. Market Comparison Approach

Oggetto: RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE ISOLATO, CON GIARDINO ESCLUSIVO SITO IN COMUNE DI NOVE VIA SAN FRANCESCO, 13, CENSITO AL C.E.U. FOGLIO 4 MAPPALE N. 790 SUB 2 (ABITAZIONE) E SUB 3 (AUTORIMESSA)

Valore €. 187.593,00 (Euro centoottantasettemilacinquecentonovantatre)

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Lotto 1

1 Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Classificazione	Abitazione tipica del luogo
Comune	NOVE
Indirizzo	Via San Francesco, 13
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 4 Part. 790 Sub. 2 Fg. 4 Part. 790 Sub. 3
Superficie (m²)	258,19
Valore unitario (€/m²)	726,57
Valore di mercato (€)	187.592,49

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo, sito in Via SAN FRANCESCO, 13, Condominio ABITAZIONE UNIFAMILIARE, Palazzina EDIFICIO UNIFAMILIARE CON AUTORIMESSA , Scala UNICA - NOVE (VI), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/11/2018.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di NOVE Comune Catastale di NOVE
Catasto Fabbricati
Fg. 4 Part. 790 Sub. 2 Categoria: A 7 -Abitazioni in villini, Classe 2, 9,50 vani, Rendita 1.103,93 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di NOVE Comune Catastale di NOVE
Catasto Fabbricati
Fg. 4 Part. 790 Sub. 3 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 3, Rendita 62,18 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:
- International Valutation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".
Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)
I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.
Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).
- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.
Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi.
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.
Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.
- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.
- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 02/10/2018 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	**Descrizione**
Richiedente valutazione	Sig.ra MARINA PETUCCO Via G. GARIBALDI, 4 - 36056 TEZZE SUL BRENTA - VI Nata il 05/07/1960 a NOVE CF: PTCMRN60L45F957O
Valutatore	Geom. RIZIERI ANTONIO BIZZOTTO CF: BZZRRN59D22L156X
Comproprietario	Sig.ra MARINA PETUCCO Via G. GARIBALDI, 4 - 36056 TEZZE SUL BRENTA - VI Nata il 05/07/1960 a NOVE CF: PTCMRN60L45F957O
Comproprietario	Sig.ra MARILENA PETUCCO Via CONCORDIA, 4/L/6 - 36056 TEZZE SUL BRENTA - VI Nata il 28/05/1955 a NOVE CF: PTCMRN60L45F957O

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
12/10/2018	Incarico o mandato PETUCCO MARINA (Richiedente valutazione)
14/10/2018	Esame documentale BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore) Concessione edilizia n. 34 del 19/05/1977 rilasciata dal comune di NOVE a favore di PETUCCO BATTISTA-ORSATO ANTONIETTA. Provenienza dall'atto di successione del 03082015 AGENZIA DELLE ENTRATE di BASSANO DEL GRAPPA Repertorio n. 1238 Fascicolo n. 9990 I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali. Fabbricato realizzato negli anni 1977-1980 con Licenza di Abitabilita' in data 23/04/1980 L'immobile è immediatamente utilizzabile Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle apertura (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edililizi approvati e utilizzati per la verifica di conformità. Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento risultano conformi alle normative vigenti cosi come da certificati allegati. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene. Lo strumento urbanistico vigente è stato adottato in data 28/12/2016 con delibera del Consiglio Comunale n. 47 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n.29 del 30/06/2017. L'immobile ricade nella zona urbanistica C1.2/31 Residenziale di Completamento. Le prescrizioni delle N.T.A (Norme Tecniche Attuative) della zona in analisi sono gli artt. 38-38 che si allegano alla presente. L'edificabilità è soggetta ad Intervento Diretto) L'indice di fabbricabilità è posto pari a 1,20 mc/mq, il lotto su cui insiste il fabbricato è di 540,00 mq per cui il volume edificabile è pari a 648,00 mc. Il fabbricato in oggetto (non ha saturato) tutta la capacità edificatoria. La residuale capacità edificatoria (è sfruttabile) mediante ampliamento/sopraelevazione. Le destinazioni d'uso dell'immobile sono (conformi) alle destinazione urbanistiche ammesse per la zona. Per quanto evidenziato la costruzione è da ritenersi, allo stato, sostanzialmente (regolare). Fabbricato cielo terra costituito da UNO piano/i fuori terra e UNO piano/i entro terra, in BUONO stato di manutenzione. L'immobile è collocato su strada secondaria in buono stato, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. Il corpo di fabbrica è pressoché modulare, caratterizzato da struttura portante al piano interrato in cemento armato, al piano terra in muratura di tamponamento e interna in cotto tradizionale, copertura a padiglione, con manto copertura in coppi-tegola, serramenti esterni in legno-vetro con persiane in plastica. All'interno l'immobile si presenta in BUONO stato di manutenzione con illuminazione differenziata per caratterizzare le varie zone.
15/10/2018	Sopralluogo al bene immobile BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)
15/10/2018	Ispezione dell'immobile BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)
15/10/2018	Ispezione esterna all'immobile BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)
15/10/2018	Ispezione interna al fabbricato BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)
16/10/2018	Ricerca dati immobiliari comparabili BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)
16/10/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)
17/10/2018	Due Diligence BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)
15/11/2018	Consegna finale BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO (Valutatore)

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.
Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relatico ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.
Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:
"importo stimato..."
si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza
per compiere la valutazione;
"…alla data della valutazione…"
richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
"…in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato…"
entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
"…dopo un'adeguata promozione commerciale…"
per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
"…nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione…"
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.
La definizione di valore di mercato assume che:
Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	**Descrizione**
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

LOTTI

Numero Lotto **Descrizione - Motivazione**

01 Lotto 1

N. **Denominazione immobile oggetto di stima**

1 Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Denominazione

Data inserimento 05/11/2018 **Data ultima modifica** 14/11/2018
Codice SUBJECT
Classificazione Abitazione tipica del luogo
Denominazione SUBJECT
Destinazione Residenziale privata
Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo In proprietà
Categoria Usato in normale stato di manutenzione
Superficie 258,19 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...

Ubicazione

Via SAN FRANCESCO, 13 -
36055 NOVE - (VI)
Zona OMI: D1/Periferica/PERIFERIA

Unità Immobiliare

Condominio ABITAZIONE UNIFAMILIARE **Palazzina** EDIFICIO UNIFAMILIARE CON AUTORIMESSA **Scala** UNICA
Piano di accesso TERRA **Interno**

HHighest and Best Use

Classificazione Abitazione tipica del luogo
Destinazione Residenziale privata
Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

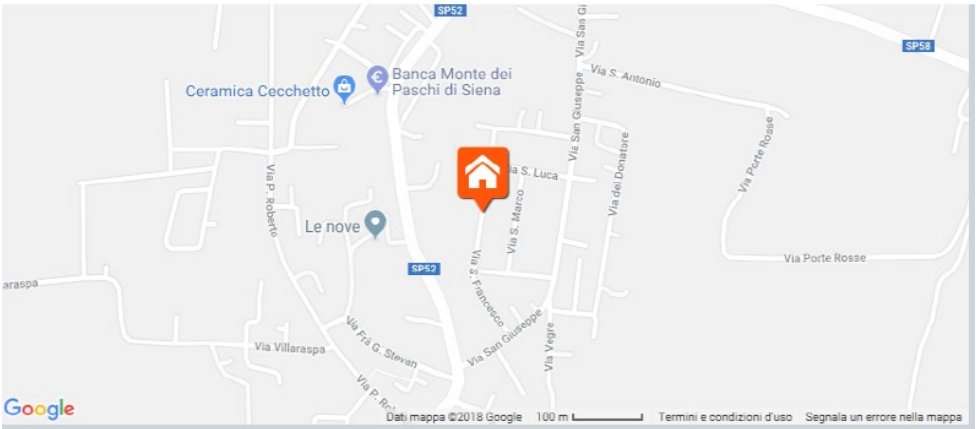
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Ubicazione

Regione VENETO **Provincia** VI
Comune NOVE
Zona
Indirizzo Via SAN FRANCESCO
Civico 13 **Cap** 36055
Latitudine 45° 43' 18,7680" **Longitudine** 11° 40' 45,6600"

Mappa



Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).
Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:
· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
· i pilastri/colonne interne;
· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
· le rampe d'accesso esterne non coperte;
· i balconi, terrazzi e simili;
· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	138,03	1,00	138,03
Superficie cantine	SUC	99,45	0,60	59,67
Superficie terrazze	SUZ	9,75	0,35	3,41
Superficie verande	SUV	13,41	0,60	8,05
Superficie garage autorimessa	SUG	36,80	0,60	22,08
Superficie esterna esclusiva	Se	539,00	0,05	26,95
Totale Superficie (m²)		836,44		258,19
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
SUP. PRINCIPALE EST. LORDA	138,03	S1	1,00	138,03
SUP. TERRAZZE APERTE	9,75	SUZ	0,35	3,41
SUP. VERANDE CHIUSE	13,41	SUV	0,60	8,05
SUP. ESTERNA ESCLUSIVA	539,00	Se	0,05	26,95
Totale per piano	700,19			176,44

Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
CANTINE-LOCALI ACCESSORI	99,45	SUC	0,60	59,67
AUTORIMESSA	36,80	SUG	0,60	22,08
Totale per piano	136,25			81,75

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Clima	CLI	PREALPINO	(descrizione libera)	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente	-
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente	-
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti	-
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-
Università	SUN	0	0=assente 1=presente	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente	-
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente	-
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente	-
Servizi di assistenza sociale	SAS	0	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti	-
Tipologie immobiliari prevalenti	TIP	RESIDENZIALI AL 90%	(descrizione libera)	-
Destinazione prevalente piano terra	DPT	RESIDENZIALE	(descrizione libera)	-
Destinazione prevalente piani superiori al terra	DPP	RESIDENZIALE	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max	-

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m	-
Distanza dal centro urbano	DCU	1,00	Km	-
Distanza dal centro città	DCR	1	m	-
Distanza dal centro storico	DIS	1,00	m	-
Distanza dai mezzi pubblici di superficie	DMS	1,00	m	-
Distanza dal casello autostradale	DCA	10,00	Km	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	7,00	Km	-
Distanza dall'aeroporto	DAR	25,00	Km	-
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	1,00	m	-
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1,00	m	-
Distanza dal pronto soccorso più vicino	DPS	7,00	Km	-
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	1	m	-
Distanza dal mare	DMA	70,00	m	-
Distanza dal porto più vicino	DPV	70,00	Km	-
Distanza dalla spiaggia	DSP	70,00	m	-
Distanza dal lago	DLA	20,00	m	-
Distanza dai campi da golf	DCG	20,00	m	-
Distanza dagli impianti di risalita	DSC	20,00	m	-

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max	-
Altitudine sul livello del mare	ALT	80,00	m s.l.m.	-
Portanza del terreno di fondazione	PTF	3,00	Kg/cm²	-
Profondità della falda freatica	PFF	25,00	m	-
Tipo di terreno	TTR	GHIAIOSO	(descrizione libera)	-

Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente	-
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente	-

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Servitù di acquedotto	SCQ	0	0=assente 1=presente	-
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente	-
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente	-
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente	-
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente	-
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente	-
Servitù di cavi per la telecomunicazione	SCT	0	0=assente 1=presente	-
Servitù a non edificare	SNE	0	0=assente 1=presente	-

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo monumentale e archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente	-

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente	-
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente	-
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente	-
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente	-

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-
Destinazione urbanistica	DUR	RESIDENZIALE COMPLETAMENTO	(descrizione libera)	-
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,20	m³/m²	-
Indice di fabbricabilità territoriale	It	1,20	m³/m²	-
Volume edificabile	VOL	648,00	m³	-
Volume edificabile residuo	VLR	89,00	m³	-
Volume edificato	VED	559,00	m³	-
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m	-
Distanza dalle strade	DS	7,50	m	-
Classe acustica della zona	CLU	2	1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali	-
Alberi di alto fusto	AAF	0	0=assenti 1=presenti	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 5.000,00 da 2 a 4 = 5.000,00 da 3 a 4 = 20.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1990	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	1	n.	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPF	1	n.	-
Numero massimo di piani entro terra	MPI	1	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di piani climatizzati	NPC	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	2	n.	-
Numero di unità immobiliari libere	UIL	2	n.	-
Numero di vani scala	NSC	1	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	0	n.	-
Numero di cortili	COR	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	1	n.	-
Numero di uffici	NUF	0	n.	-
Numero di negozi o botteghe	NUG	0	n.	-

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Numero di magazzini o depositi	NUM	0	n.	-
Numero di altre destinazioni	NAL	1	n.	-
Numero di camere disponibili	NUC	3	n.	-
Tasso di occupazione camere	TOC	0,00	%	-
Numero di bagni	NBG	2	n.	5.000,00
Volume del fabbricato	VFB	789,00	m³	-
Altezza massima di gronda	HMX	4,00	m	-
Altezza minima di gronda	HMI	4,00	m	-
Classe energetica del fabbricato	CED	2	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	-
Strutture portanti verticali	STN	MURATURA COTTO	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali	STO	SOLAIO LATEROCEMENTO	(descrizione libera)	-
Fonti di energia utilizzate dal fabbricato	FEA	1	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 3.000,00 da 1 a 3 = 6.000,00
Prospicienza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessitibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Stile architettonico del fabbricato	SAF	0	0=assente 1=presente	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	-

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Portierato (portineria o guardiania)	POR	0	0=assente 1=presente	-
Androne	AND	0	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	-
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	-
Locale Centrale Termica	CT	1	0=assente 1=presente	-
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	-
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	-
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	-

Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	2	1=min 2=med 3=max	-
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-
Rivestimenti interni parti comuni	RII	2	1=min 2=med 3=max	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	1	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (cliamtizzazione)	ICC	1	0=assente 1=presente	-

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	1	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza interna prevalente	HIN	2,76	m	-
Altezza utile interna	HUI	2,76	m	-
Numero di vani totali	VAT	16	n.	-
Numero di vani principali	VAN	5	n.	-
Vani accessori	LOC	9	n.	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	6.000,00
Numero di terrazzi	NTR	1	n.	-
Numero di balconi	NBL	0	n.	-
Numero di camere da letto	NLE	3,00	n.	-
Numero di camere da letto singole	NLS	0,00	n.	-
Numero di camere da letto matrimoniali	NLM	3,00	n.	-
Numero posti letto	NPL	6	n.	-
Numero di cantine	CAN	1	n.	-
Numero di vetrine	NDV	0	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 5.000,00 da 4 a 5 = 30.000,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	1	1=min 2=med 3=max	-
Livello di Piano	LIV	0	n.	-
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	-
Numero di piani interni	NPT	1	n.	-
Numero aperture	APE	17	n.	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	1	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	4	n.	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=max	-
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=sì	-

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	1	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	0	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	1	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	1	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Arredamento	ARD	2	0=assente 1=parziale 2=completo	-
Arredo cucina	ARC	1	0=assente 1=presente	-
Arredo bagno	ARB	1	0=assente 1=presente	-
Arredo camere	ARB	1	0=assente 1=presente	-
Armadi a muro	ARM	0	0=assenti 1=presenti	-
Cassaforte	CSS	0	0=assente 1=presente	-
Serramenti esterni	SRE	LEGNO-VETRO-ALLUMINIO CON PERSIANE IN LASTICO	(descrizione libera)	-
Serramenti interni	SEI	LEGNO TAMBURATO	(descrizione libera)	-
Pavimenti	PAV	CERAMICA	(descrizione libera)	-
Pavimenti zona giorno	PZG	CERAMICA	(descrizione libera)	-
Pavimenti zona notte	PZN	CERAMICA	(descrizione libera)	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Quailità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 5.000,00 da 1 a 3 = 10.000,00
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	3.000,00
Autoclave	ACL	0	0=assente 1=presente	-
Camino	CAM	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico	IME	2	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	da 1 a 3 = 5.000,00 da 2 a 3 = 10.000,00
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente	-
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto citofonico	ICT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento	IMR	1	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	IDC	1	0=assente 1=presente	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	138,0	m²	1,00
Superficie cantine	SUC	99,5	m²	0,60
Superficie terrazze	SUZ	9,8	m²	0,35
Superficie verande	SUV	13,4	m²	0,60
Superficie garage autorimessa	SUG	36,8	m²	0,60

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Superficie esterna esclusiva	Se	539,0	m²	0,05
Superficie commerciale	SUP	258,2	m²	1,00

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	0	0=assente 1=presente	-
Parcheggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	-
Numero di box o garage	BOX	1	n.	-
Numero di posti auto coperti	PAC	2	n.	-
Numero di posti auto scoperti	PAS	2	n.	-
Parcheggio condominiale	PCC	0	0=assente 1=presente	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì	-
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	1	1=min 2=med 3=max	-
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti	-
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	-
Esposizione dell'immobile	ESU	3	1=min 2=med 3=max	-
Panorama	PAN	1	0=assente 1=presente	-
Inquinamento	INQ	0	0=assente 1=presente	-
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max	-
Inquinamento atmosferico dell'immobile	INC	1	1=min 2=med 3=max	-
Pericolosità idraulica	INE	0	0=assente 1=presente	-
Inquinamento elettromagnetico dell'immobile	INE	1	1=min 2=med 3=max	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Possesso	PSS	PROPRIETA '	(descrizione libera)	-
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	14/11/2018	giorno/mese/anno	-0,030

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Denominazione

Classificazione Abitazione tipica del luogo
Destinazione Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune NOVE **Provincia** VI
Località/Fraz./Zona
Posizione Centrale - semiperiferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Usato in normale stato di manutenzione
Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Unità Immobiliare Abitazione in villini **Dimensione unità** Media

Tipologia edile

Edificio Villa o villetta

Indice Superficiario	**Rapporto**		**Indice tipologico (%)**
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	258,19/258,19	100,00
Superficie principale	S1/SUP	138,03/258,19	53,46
Superficie cantine	SUC/SUP	99,45/258,19	38,52
Superficie terrazze	SUZ/SUP	9,75/258,19	3,78
Superficie verande	SUV/SUP	13,41/258,19	5,19
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	36,80/258,19	14,25
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	539,00/258,19	208,76

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Abitazione principale
Lato offerta Singolo privato **Motivazione** Cessione
Intermediari Agenzia immobiliare in franchising

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza perfetta
Livello di prezzo non determinato **Livello di reddito** non determinato
Fase di mercato Fase di contrazione **Filtering** Down (fasce sociali deboli)

Rapporti mercantili

Rapporti superficiari	**Acronimo**	**Indice merc.**
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie cantine	i(SUC)	0,60
Superficie terrazze	i(SUZ)	0,35
Superficie verande	i(SUV)	0,60
Superficie garage autorimessa	i(SUG)	0,60
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,05

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] - **Saggio di rival. annuo** 3,00

Rapporti di posizione

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

Analisi di mercato

La committenza ha espressamente esonerato il valutatore dall'accertamento della legittimità edilizia urbanistica e dalla conseguente valida circolazione giuridica dell'immobile.

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una elevata disponibilità di immobili simili posti in vendita, dall'allungamento dei tempi di vendita, dall'incremento della disponibilità all'affitto e dalla diminuzione dei canoni richiesti.

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.
Fabbricato realizzato nel 1986 mai ristrutturato.
L'immobile (è immediatamente utilizzabile)
Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle apertura (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edililizi approvati e utilizzati per la verifica di conformità.
Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.
Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento risultano efficienti ed utilizzabili anche se non conformi alle normative vigenti, nel senso che abbisognano di una revisione puntuale con rilascio dei certificati previsti dalla normativa vigente.

CARATTERISTICHE

IVS-SUBJECT-PLANIM-SUB2 del 06/11/2018
Caratteristiche di riferimento
Clima (CLI)=PREALPINO (descrizione libera)
Tipologie immobiliari prevalenti (TIP)=RESIDENZIALI AL 90% (descrizione libera)
Destinazione prevalente piano terra (DPT)=RESIDENZIALE (descrizione libera)
Destinazione prevalente piani superiori al terra (DPP)=RESIDENZIALE (descrizione libera)
Ceto sociale (CTS)=2 1=min 2=med 3=max
Tipo di terreno (TTR)=GHIAIOSO (descrizione libera)
Destinazione urbanistica (DUR)=RESIDENZIALE COMPLETAMENTO (descrizione libera)
Strutture portanti verticali (STN)=MURATURA COTTO (descrizione libera)
Strutture portanti orizzontali (STO)=SOLAIO LATEROCEMENTO (descrizione libera)
Serramenti esterni (SRE)=LEGNO-VETRO-ALLUMINIO CON PERSIANE IN LASTICO (descrizione libera)
Serramenti interni (SEI)=LEGNO TAMBURATO (descrizione libera)
Pavimenti (PAV)=CERAMICA (descrizione libera)
Pavimenti zona giorno (PZG)=CERAMICA (descrizione libera)
Pavimenti zona notte (PZN)=CERAMICA (descrizione libera)
Possesso (PSS)=PROPRIETA' (descrizione libera)
Altitudine sul livello del mare (ALT)=80,00 m s.l.m.
Indice di fabbricabilità fondiaria (If)=1,20 m^3/m^2
Indice di fabbricabilità territoriale (It)=1,20 m^3/m^2
Volume edificabile (VOL)=648,00 m^3
Volume edificato (VED)=559,00 m^3
Volume edificabile residuo (VLR)=89,00 m^3
Distanza dai confini di proprietà (DCP)=5,00 m
Distanza dalle strade (DS)=7,50 m
Portanza del terreno di fondazione (PTF)=3,00 Kg/cm^2
Profondità della falda freatica (PFF)=25,00 m
Tasso di occupazione camere (TOC)=0,00 %
Volume del fabbricato (VFB)=789,00 m^3
Altezza massima di gronda (HMX)=4,00 m
Altezza minima di gronda (HMI)=4,00 m
Distanza dall'abitato più vicino (DAB)=0,00 m
Distanza dal centro urbano (DCU)=1,00 Km
Distanza dal centro storico (DIS)=1,00 m
Distanza dai mezzi pubblici di superficie (DMS)=1,00 m
Distanza dal casello autostradale (DCA)=10,00 Km
Distanza dalla stazione ferroviaria (DFS)=7,00 Km
Distanza dall'aeroporto (DAR)=25,00 Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino (DNG)=1,00 m
Distanza dalla farmacia più vicina (DFV)=1,00 m
Distanza dal pronto soccorso più vicino (DPS)=7,00 Km
Distanza dal mare (DMA)=70,00 m
Distanza dal porto più vicino (DPV)=70,00 Km
Distanza dalla spiaggia (DSP)=70,00 m

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Distanza dal lago (DLA)=20,00 m
Distanza dagli impianti di risalita (DSC)=20,00 m
Distanza dai campi da golf (DCG)=20,00 m
Numero di camere da letto matrimoniali (NLM)=3,00 n.
Superficie cantine (SUC)=99,5 m²
Superficie terrazze (SUZ)=9,8 m²
Superficie verande (SUV)=13,4 m²
Superficie garage autorimessa (SUG)=36,8 m²
Superficie principale (S1)=138,0 m²
Superficie commerciale (SUP)=258,2 m²
Morfologia della zona (MFO)=3 1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona (PLS)=3 1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata (ZUB)= 0=no 1=sì
Rete elettrica (ELE)=1 0=assente 1=presente
Rete telefonica (RTL)=1 0=assente 1=presente
Rete gas (GAS)=1 0=assente 1=presente
Rete fognante (FGN)=1 0=assente 1=presente
Rete idrica (IDR)=1 0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento (TRI)=0 0=assente 1=presente
Rete fibra ottica (FIB)=0 0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA)= 1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada (AUT)= 0=no 1=sì
Verde pubblico (VER)=0 0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale (ZVR)=0 0=assenti 1=presenti
Parcheggi pubblici in zona (PPU)=0 0=assente 1=presente
Parcheggi privati in zona (PPP)=1 0=assenti 1=presenti
Asili nido e materne (SNI)=1 0=assenti 1=presenti
Scuole elementari (SEL)=1 0=assenti 1=presenti
Scuole medie (SME)=1 0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di secondo grado (SSU)=1 0=assente 1=presente
Università (SUN)=0 0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici pubblici) (AMM)=1 0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali (MER)=1 0=assente 1=presente
Pronto soccorso (SOS)=0 0=assente 1=presente
Farmacia (FAR)=1 0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale (SAS)=0 0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali (TPP)=1 0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie (TPS)=1 0=assente 1=presente
Attività commerciali (ATC)=1 0=assenti 1=presenti
Strutture sportive (SRT)=1 0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative (STR)=1 0=assenti 1=presenti
Stato di manutenzione prevalente (SMP)=1 1=min 2=med 3=max
Servitù di acquedotto (SCQ)=0 0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque (SSA)=0 0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque (SSA)=0 0=assente 1=presente
Servitù di passaggio (SDP)=0 0=assente 1=presente
Servitù di passaggio (SDP)=0 0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto (SPE)=0 0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto (SMT)=0 0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto (SOL)=0 0=assente 1=presente
Servitù di cavi per la telecomunicazione (SCT)=0 0=assente 1=presente
Servitù a non edificare (SNE)=0 0=assente 1=presente
Giacitura (GAT)=2 1=min 2=med 3=max
Forma del lotto (FLT)=2 1=min 2=med 3=max
Fronte su strada principale (FSP)=1 0=assente 1=presente
Alberi di alto fusto (AAF)=0 0=assenti 1=presenti
Stato del fabbricato (SDF)=5 0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)=2 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Epoca di costruzione (ECT)=1990 anno/i

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Numero di piani fuori terra (NPF)=1 n.
Numero massimo di piani fuori terra (MPF)=1 n.
Numero massimo di piani entro terra (MPI)=1 n.
Numero di piani interrati (NPI)=1 n.
Numero di piani climatizzati (NPC)=1 n.
Numero di unità immobiliari (NUI)=2 n.
Numero di unità immobiliari libere (UIL)=2 n.
Numero di vani scala (NSC)=1 n.
Numero di ascensori e/o montacarichi (NAS)=0 n.
Numero di cortili (COR)=1 n.
Numero di appartamenti (NUA)=1 n.
Numero di box o garage (BOX)=1 n.
Numero posti auto del box o garage (PAB)=2 n.
Numero di posti auto coperti (PAC)=2 n.
Numero di posti auto scoperti (PAS)=2 n.
Numero di uffici (NUF)=0 n.
Numero di negozi o botteghe (NUG)=0 n.
Numero di altre destinazioni (NAL)=1 n.
Numero di camere disponibili (NUC)=3 n.
Numero di bagni (NBG)=2 n.
Portierato (portineria o guardiania) (POR)=0 0=assente 1=presente
Androne (AND)=0 0=assente 1=presente
Terrazze di uso comune (TUC)=0 0=no 1=sì
Fabbricato antisismico (FAS)=0 0=no 1=sì
Classe energetica del fabbricato (CED)=2 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Ascensore (ASC)=0 0=assente 1=presente
Impianto elettrico fabbricato (ELT)=1 0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra (EMT)=1 0=assente 1=presente
Impianto di protezione scariche atmosferiche (PSA)=0 0=assente 1=presente
Impianto fotovoltaico (IFV)=0 0=assente 1=presente
Locale Cabina Elettrica (LCE)=0 0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento centralizzato (RSC)=1 0=assente 1=presente
Locale Centrale Termica (CT)=1 0=assente 1=presente
Impianto a GPL per uso domestico (GPL)=1 0=assente 1=presente
Impianto condizionamento centralizzato (cliamtizzazione) (ICC)=1 0=assente 1=presente
Impianto idrico sanitario del fabbricato (IIF)=1 0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato (IFF)=1 0=assente 1=presente
Impianto di depurazione fognaria (IDF)=1 0=assente 1=presente
Impianto antifurto (ANT)=0 0=assente 1=presente
Impianto antincendio (IAN)=0 0=assente 1=presente
Impianto di rilevamento fumi (IRF)=0 0=assente 1=presente
Impianto citofonico (ICT)=1 0=assente 1=presente
Impianto video citofonico (VID)=0 0=assente 1=presente
Impianto di video sorveglianza (IVD)=0 0=assente 1=presente
Antenna centralizzata (ACN)=1 0=assente 1=presente
Antenna parabolica (APR)=0 0=assente 1=presente
Cablaggio (CAB)=0 0=assente 1=presente
Fonti di energia utilizzate dal fabbricato (FEA)=1 1=min 2=med 3=max
Prospicienza del fabbricato (PRO)=1 1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato (AMF)=1 0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessitibilità)
Visibilità del fabbricato (VSF)=2 1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato (SAF)=0 0=assente 1=presente
Accesso da strada principale (ASP)=1 0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria (ASS)=1 0=assente 1=presente
Campo da tennis (CDT)=0 0=assente 1=presente
Parco giochi (PGC)=0 0=assente 1=presente
Parcheggio condominiale (PCC)=0 0=assente 1=presente
Piscina (PIS)=0 0=assente 1=presente
Distanza dal centro città (DCR)=1 m

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Distanza dal ristorante più vicino (DRV)=1 m
Pavimentazioni parti comuni (PPC)=2 1=min 2=med 3=max
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato) (RIF)=2 1=min 2=med 3=max
Rivestimenti interni parti comuni (RII)=2 1=min 2=med 3=max
Numero di vani totali (VAT)=16 n.
Numero di vani principali (VAN)=5 n.
Vani accessori (LOC)=9 n.
Ingresso (ING)=1 0=assente 1=presente
Soggiorno (SGG)=1 0=assente 1=presente
Salone (SLN)=1 0=assente 1=presente
Studio (STU)=0 0=assente 1=presente
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)=2 n.
Bagno zona giorno (BZG)=1 0=assente 1=presente
Bagno zona notte (BZN)=0 0=assente 1=presente
Bagno di servizio (BDS)=1 0=assente 1=presente
Bagno per disabili (BHD)=0 0=assente 1=presente
Cucina abitabile (CUC)=1 0=assente 1=presente
Cucinotto (CUN)=0 0=assente 1=presente
Angolo cottura (ANC)=0 0=assente 1=presente
Balconi (BAL)=0 0=assenti 1=presenti
Numero di balconi (NBL)=0 n.
Terrazzo (TRZ)=1 0=assente 1=presente
Numero di terrazzi (NTR)=1 n.
Ripostiglio (RIP)=1 0=assente 1=presente
Numero posti letto (NPL)=6 n.
Cabina armadio zona notte (CBA)=0 0=assente 1=presente
Numero di cantine (CAN)=1 n.
Cantina (CNT)=1 0=assente 1=presente
Numero di vetrine (NDV)=0 n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)=2 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM)=1 1=min 2=med 3=max
Livello di Piano (LIV)=0 n.
Ultimo piano (ULP)=0 0=no 1=sì
Numero di piani interni (NPT)=1 n.
Numero aperture (APE)=17 n.
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)=1 0=nullo 1=min 2=med 3=max
Luminosità (LUM)=2 1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU)=2 1=min 2=med 3=max
Numero di affacci (AFF)=4 n.
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI)=3 1=min 2=med 3=max
Arredamento (ARD)=2 0=assente 1=parziale 2=completo
Arredo cucina (ARC)=1 0=assente 1=presente
Arredo bagno (ARB)=1 0=assente 1=presente
Arredo camere (ARB)=1 0=assente 1=presente
Armadi a muro (ARM)=0 0=assenti 1=presenti
Cassaforte (CSS)=0 0=assente 1=presente
Quailità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)=1 1=min 2=med 3=max
Impianto idraulico (IMI)=1 0=assente 1=presente
Autoclave (ACL)=0 0=assente 1=presente
Camino (CAM)=1 0=assente 1=presente
Impianto elettrico (IME)=2 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto d'allarme (IDA)=0 0=assente 1=presente
Impianto telefonico (IMT)=1 0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento (IMR)=1 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)=1 0=assente 1=presente
Animali domestici (ANI)=0 0=no 1=sì
Giardino esclusivo (GRE)=1 0=assente 1=presente
Giardino interno (GRI)=0 0=assente 1=presente
Giardino condominiale (comune) (GRC)=0 0=assente 1=presente
Bene culturale (BC)=0 0=no 1=sì

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale (SAA)=1 1=min 2=med 3=max
Presenza di elementi decorativi (PED)=0 0=assenti 1=presenti
Accessibilità (ACS)=1 0=no 1=sì
Stato di utilizzo (UTI)=2 0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile (ISP)=2 0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile
Stato locativo (STL)=5 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato
Esposizione dell'immobile (ESU)=3 1=min 2=med 3=max
Panorama (PAN)=1 0=assente 1=presente
Inquinamento (INQ)=0 0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile (INA)=1 1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico dell'immobile (INC)=1 1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico dell'immobile (INE)=1 1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica (INE)=0 0=assente 1=presente
Vincolo culturale (VCU)=0 0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico (VPA)=0 0=assente 1=presente
Parchi e riserve nazionali o regionali (PAR)=0 0=assente 1=presente
Vincolo monumentale e archeologico (VAR)=0 0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico (VTI)=0 0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio (VPE)=0 0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale (ATS)=0 0=assente 1=presente
Uso civico (UCI)=0 0=assente 1=presente
Piano di bacino (PDB)=0 0=assente 1=presente
Numero di magazzini o depositi (NUM)=0 n.

IVS-SUBJECT-PLANIM-SUB3 del 06/11/2018
Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di NOVE Comune catastale di NOVE
Catasto Fabbricati
Fg. 4 Part. 790 Sub. 3 Categoria C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse
Caratteristiche di riferimento
Clima (CLI)=PREALPINO (descrizione libera)
Tipologie immobiliari prevalenti (TIP)=RESIDENZIALI AL 90% (descrizione libera)
Destinazione prevalente piano terra (DPT)=RESIDENZIALE (descrizione libera)
Destinazione prevalente piani superiori al terra (DPP)=RESIDENZIALE (descrizione libera)
Ceto sociale (CTS)=2 1=min 2=med 3=max
Tipo di terreno (TTR)=GHIAIOSO (descrizione libera)
Destinazione urbanistica (DUR)=RESIDENZIALE COMPLETAMENTO (descrizione libera)
Strutture portanti verticali (STN)=MURATURA COTTO (descrizione libera)
Strutture portanti orizzontali (STO)=SOLAIO LATEROCEMENTO (descrizione libera)
Serramenti esterni (SRE)=LEGNO-VETRO-ALLUMINIO CON PERSIANE IN LASTICO (descrizione libera)
Serramenti interni (SEI)=LEGNO TAMBURATO (descrizione libera)
Pavimenti (PAV)=CERAMICA (descrizione libera)
Pavimenti zona giorno (PZG)=CERAMICA (descrizione libera)
Pavimenti zona notte (PZN)=CERAMICA (descrizione libera)
Possesso (PSS)=PROPRIETA' (descrizione libera)
Altitudine sul livello del mare (ALT)=80,00 m s.l.m.
Indice di fabbricabilità fondiaria (If)=1,20 m^3/m^2
Indice di fabbricabilità territoriale (It)=1,20 m^3/m^2
Volume edificabile (VOL)=648,00 m^3
Volume edificato (VED)=559,00 m^3
Volume edificabile residuo (VLR)=89,00 m^3
Distanza dai confini di proprietà (DCP)=5,00 m
Distanza dalle strade (DS)=7,50 m
Portanza del terreno di fondazione (PTF)=3,00 Kg/cm^2
Profondità della falda freatica (PFF)=25,00 m
Tasso di occupazione camere (TOC)=0,00 %
Volume del fabbricato (VFB)=789,00 m^3

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Altezza massima di gronda (HMX)=4,00 m
Altezza minima di gronda (HMI)=4,00 m
Distanza dall'abitato più vicino (DAB)=0,00 m
Distanza dal centro urbano (DCU)=1,00 Km
Distanza dal centro storico (DIS)=1,00 m
Distanza dai mezzi pubblici di superficie (DMS)=1,00 m
Distanza dal casello autostradale (DCA)=10,00 Km
Distanza dalla stazione ferroviaria (DFS)=7,00 Km
Distanza dall'aeroporto (DAR)=25,00 Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino (DNG)=1,00 m
Distanza dalla farmacia più vicina (DFV)=1,00 m
Distanza dal pronto soccorso più vicino (DPS)=7,00 Km
Distanza dal mare (DMA)=70,00 m
Distanza dal porto più vicino (DPV)=70,00 Km
Distanza dalla spiaggia (DSP)=70,00 m
Distanza dal lago (DLA)=20,00 m
Distanza dagli impianti di risalita (DSC)=20,00 m
Distanza dai campi da golf (DCG)=20,00 m
Altezza interna prevalente (HIN)=2,76 m
Altezza utile interna (HUI)=2,76 m
Numero di camere da letto (NLE)=3,00 n.
Numero di camere da letto singole (NLS)=0,00 n.
Numero di camere da letto matrimoniali (NLM)=3,00 n.
Superficie cantine (SUC)=99,5 m²
Superficie terrazze (SUZ)=9,8 m²
Superficie verande (SUV)=13,4 m²
Superficie garage autorimessa (SUG)=36,8 m²
Superficie principale (S1)=138,0 m²
Superficie commerciale (SUP)=258,2 m²
Morfologia della zona (MFO)=3 1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona (PLS)=3 1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata (ZUB)= 0=no 1=sì
Rete elettrica (ELE)=1 0=assente 1=presente
Rete telefonica (RTL)=1 0=assente 1=presente
Rete gas (GAS)=1 0=assente 1=presente
Rete fognante (FGN)=1 0=assente 1=presente
Rete idrica (IDR)=1 0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento (TRI)=0 0=assente 1=presente
Rete fibra ottica (FIB)=0 0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA)= 1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada (AUT)= 0=no 1=sì
Verde pubblico (VER)=0 0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale (ZVR)=0 0=assenti 1=presenti
Parcheggi pubblici in zona (PPU)=0 0=assente 1=presente
Parcheggi privati in zona (PPP)=1 0=assenti 1=presenti
Asili nido e materne (SNI)=1 0=assenti 1=presenti
Scuole elementari (SEL)=1 0=assenti 1=presenti
Scuole medie (SME)=1 0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di secondo grado (SSU)=1 0=assente 1=presente
Università (SUN)=0 0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici pubblici) (AMM)=1 0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali (MER)=1 0=assente 1=presente
Pronto soccorso (SOS)=0 0=assente 1=presente
Farmacia (FAR)=1 0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale (SAS)=0 0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali (TPP)=1 0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie (TPS)=1 0=assente 1=presente
Attività commerciali (ATC)=1 0=assenti 1=presenti
Strutture sportive (SRT)=1 0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative (STR)=1 0=assenti 1=presenti

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Stato di manutenzione prevalente (SMP)=1 1=min 2=med 3=max
Servitù di acquedotto (SCQ)=0 0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque (SSA)=0 0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque (SSA)=0 0=assente 1=presente
Servitù di passaggio (SDP)=0 0=assente 1=presente
Servitù di passaggio (SDP)=0 0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto (SPE)=0 0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto (SMT)=0 0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto (SOL)=0 0=assente 1=presente
Servitù di cavi per la telecomunicazione (SCT)=0 0=assente 1=presente
Servitù a non edificare (SNE)=0 0=assente 1=presente
Giacitura (GAT)=2 1=min 2=med 3=max
Forma del lotto (FLT)=2 1=min 2=med 3=max
Fronte su strada principale (FSP)=1 0=assente 1=presente
Classe acustica della zona (CLU)=2 1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali
Alberi di alto fusto (AAF)=0 0=assenti 1=presenti
Stato del fabbricato (SDF)=5 0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)=2 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Epoca di costruzione (ECT)=1990 anno/i
Numero di piani fuori terra (NPF)=1 n.
Numero massimo di piani fuori terra (MPF)=1 n.
Numero massimo di piani entro terra (MPI)=1 n.
Numero di piani interrati (NPI)=1 n.
Numero di piani climatizzati (NPC)=1 n.
Numero di unità immobiliari (NUI)=2 n.
Numero di unità immobiliari libere (UIL)=2 n.
Numero di vani scala (NSC)=1 n.
Numero di ascensori e/o montacarichi (NAS)=0 n.
Numero di cortili (COR)=1 n.
Numero di appartamenti (NUA)=1 n.
Numero di box o garage (BOX)=1 n.
Numero posti auto del box o garage (PAB)=2 n.
Numero di posti auto coperti (PAC)=2 n.
Numero di posti auto scoperti (PAS)=2 n.
Numero di uffici (NUF)=0 n.
Numero di negozi o botteghe (NUG)=0 n.
Numero di altre destinazioni (NAL)=1 n.
Numero di camere disponibili (NUC)=3 n.
Numero di bagni (NBG)=2 n.
Portierato (portineria o guardiania) (POR)=0 0=assente 1=presente
Androne (AND)=0 0=assente 1=presente
Terrazze di uso comune (TUC)=0 0=no 1=sì
Fabbricato antisismico (FAS)=0 0=no 1=sì
Classe energetica del fabbricato (CED)=2 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Ascensore (ASC)=0 0=assente 1=presente
Impianto elettrico fabbricato (ELT)=1 0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra (EMT)=1 0=assente 1=presente
Impianto di protezione scariche atmosferiche (PSA)=0 0=assente 1=presente
Impianto fotovoltaico (IFV)=0 0=assente 1=presente
Locale Cabina Elettrica (LCE)=0 0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento centralizzato (RSC)=1 0=assente 1=presente
Locale Centrale Termica (CT)=1 0=assente 1=presente
Impianto a GPL per uso domestico (GPL)=1 0=assente 1=presente
Impianto condizionamento centralizzato (cliamtizzazione) (ICC)=1 0=assente 1=presente
Impianto idrico sanitario del fabbricato (IIF)=1 0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato (IFF)=1 0=assente 1=presente
Impianto di depurazione fognaria (IDF)=1 0=assente 1=presente
Impianto antifurto (ANT)=0 0=assente 1=presente

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Impianto antincendio (IAN)=0 0=assente 1=presente
Impianto di rilevamento fumi (IRF)=0 0=assente 1=presente
Impianto citofonico (ICT)=1 0=assente 1=presente
Impianto video citofonico (VID)=0 0=assente 1=presente
Impianto di video sorveglianza (IVD)=0 0=assente 1=presente
Antenna centralizzata (ACN)=1 0=assente 1=presente
Antenna parabolica (APR)=0 0=assente 1=presente
Cablaggio (CAB)=0 0=assente 1=presente
Fonti di energia utilizzate dal fabbricato (FEA)=1 1=min 2=med 3=max
Prospicienza del fabbricato (PRO)=1 1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato (AMF)=1 0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessitibilità)
Visibilità del fabbricato (VSF)=2 1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato (SAF)=0 0=assente 1=presente
Accesso da strada principale (ASP)=1 0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria (ASS)=1 0=assente 1=presente
Campo da tennis (CDT)=0 0=assente 1=presente
Parco giochi (PGC)=0 0=assente 1=presente
Parcheggio condominiale (PCC)=0 0=assente 1=presente
Piscina (PIS)=0 0=assente 1=presente
Distanza dal centro città (DCR)=1 m
Distanza dal ristorante più vicino (DRV)=1 m
Pavimentazioni parti comuni (PPC)=2 1=min 2=med 3=max
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato) (RIF)=2 1=min 2=med 3=max
Rivestimenti interni parti comuni (RII)=2 1=min 2=med 3=max
Numero di vani totali (VAT)=16 n.
Numero di vani principali (VAN)=5 n.
Vani accessori (LOC)=9 n.
Ingresso (ING)=1 0=assente 1=presente
Soggiorno (SGG)=1 0=assente 1=presente
Salone (SLN)=1 0=assente 1=presente
Studio (STU)=0 0=assente 1=presente
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)=2 n.
Bagno zona giorno (BZG)=1 0=assente 1=presente
Bagno zona notte (BZN)=0 0=assente 1=presente
Bagno di servizio (BDS)=1 0=assente 1=presente
Bagno per disabili (BHD)=0 0=assente 1=presente
Cucina abitabile (CUC)=1 0=assente 1=presente
Cucinotto (CUN)=0 0=assente 1=presente
Angolo cottura (ANC)=0 0=assente 1=presente
Balconi (BAL)=0 0=assenti 1=presenti
Numero di balconi (NBL)=0 n.
Terrazzo (TRZ)=1 0=assente 1=presente
Numero di terrazzi (NTR)=1 n.
Ripostiglio (RIP)=1 0=assente 1=presente
Numero posti letto (NPL)=6 n.
Cabina armadio zona notte (CBA)=0 0=assente 1=presente
Numero di cantine (CAN)=1 n.
Cantina (CNT)=1 0=assente 1=presente
Numero di vetrine (NDV)=0 n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)=2 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM)=1 1=min 2=med 3=max
Livello di Piano (LIV)=0 n.
Ultimo piano (ULP)=0 0=no 1=sì
Numero di piani interni (NPT)=1 n.
Numero aperture (APE)=17 n.
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)=1 0=nullo 1=min 2=med 3=max
Luminosità (LUM)=2 1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU)=2 1=min 2=med 3=max
Numero di affacci (AFF)=4 n.

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI)=3 1=min 2=med 3=max
Arredamento (ARD)=2 0=assente 1=parziale 2=completo
Arredo cucina (ARC)=1 0=assente 1=presente
Arredo bagno (ARB)=1 0=assente 1=presente
Arredo camere (ARB)=1 0=assente 1=presente
Armadi a muro (ARM)=0 0=assenti 1=presenti
Cassaforte (CSS)=0 0=assente 1=presente
Quailità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)=1 1=min 2=med 3=max
Impianto idraulico (IMI)=1 0=assente 1=presente
Autoclave (ACL)=0 0=assente 1=presente
Camino (CAM)=1 0=assente 1=presente
Impianto elettrico (IME)=2 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto d'allarme (IDA)=0 0=assente 1=presente
Impianto telefonico (IMT)=1 0=assente 1=presente
Impianto riscaldamento (IMR)=1 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)=1 0=assente 1=presente
Animali domestici (ANI)=0 0=no 1=sì
Giardino esclusivo (GRE)=1 0=assente 1=presente
Giardino interno (GRI)=0 0=assente 1=presente
Giardino condominiale (comune) (GRC)=0 0=assente 1=presente
Bene culturale (BC)=0 0=no 1=sì
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale (SAA)=1 1=min 2=med 3=max
Presenza di elementi decorativi (PED)=0 0=assenti 1=presenti
Accessibilità (ACS)=1 0=no 1=sì
Stato di utilizzo (UTI)=2 0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile (ISP)=2 0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile
Stato locativo (STL)=5 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato
Esposizione dell'immobile (ESU)=3 1=min 2=med 3=max
Panorama (PAN)=1 0=assente 1=presente
Inquinamento (INQ)=0 0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile (INA)=1 1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico dell'immobile (INC)=1 1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico dell'immobile (INE)=1 1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica (INE)=0 0=assente 1=presente
Vincolo culturale (VCU)=0 0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico (VPA)=0 0=assente 1=presente
Parchi e riserve nazionali o regionali (PAR)=0 0=assente 1=presente
Vincolo monumentale e archeologico (VAR)=0 0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico (VTI)=0 0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio (VPE)=0 0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale (ATS)=0 0=assente 1=presente
Uso civico (UCI)=0 0=assente 1=presente
Piano di bacino (PDB)=0 0=assente 1=presente
Numero di magazzini o depositi (NUM)=0 n.
Conformità
La committenza ha espressamente esonerato il valutatore dall'accertamento della legittimità edilizia urbanistica e dalla conseguente valida circolazione giuridica dell'immobile.Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento risultano conformi alle normative vigenti cosi come da certificati allegati.
Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.IMMOBILE DI TIPO 1
L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.
Al momento non sono previsti costi di non conformità.

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

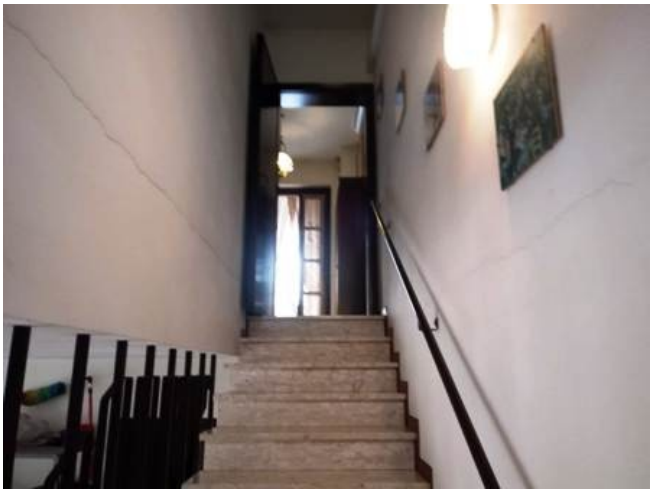
Fotografie

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Fotografie

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Fotografie



Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Fotografie

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Visure catastali
NOVE-FG4-M790-SUB2

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2018

Data: 29/10/2018 - Ora: 15.44.18 Fine
Visura n.: T236921 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di NOVE (Codice: F957)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 790 Sub.: 2**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	790	2			A/7	2	9,5 vani	**Totale: 199 m² Totale escluse aree scoperte**: 191 m²**	**Euro 1.103,93 L. 2.137.500**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN FRANCESCO n. 13 piano: ST-T;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETUCCO Marilena nata a NOVE il 28/05/1955	PTCMLN55E68F957A*	(1) Proprieta` per 1/2
2	PETUCCO Marina nata a NOVE il 05/07/1960	PTCMRN60L45F957O*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/09/2018 protocollo n. VI0113913 in atti dal 29/10/2018 Rogante: PETUCCO Sede: TEZZE SUL BRENTA Registrazione: UU Sede: BASSANO DEL GRAPPA Volume: 9990 n: 1188 del 22/10/2018 SUCCESSIONE DI PETUCCO BATTISTA (n. 13304.1/2018)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visure catastali
NOVE-FG4-M790-SUB3

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2018

Data: 29/10/2018 - Ora: 15.46.10 Fine
Visura n.: T237852 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di NOVE (Codice: F957)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 790 Sub.: 3**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	790	3			C/6	3	**28 m²**	**Totale: 28 m²**	**Euro 62,18 L. 120.400**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN FRANCESCO n. 13 piano: T;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETUCCO Marilena nata a NOVE il 28/05/1955	PTCMLN55E68F957A*	(1) Proprieta` per 1/2
2	PETUCCO Marina nata a NOVE il 05/07/1960	PTCMRN60L45F957O*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/09/2018 protocollo n. VI0113913 in atti dal 29/10/2018 Rogante: PETUCCO Sede: TEZZE SUL BRENTA Registrazione: UU Sede: BASSANO DEL GRAPPA Volume: 9990 n: 1188 del 22/10/2018 SUCCESSIONE DI PETUCCO BATTISTA (n. 13304.1/2018)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Planimetrie catastali
PLANIMETRIA NOVE FG4 M790 SUB2

Data presentazione: 11/12/1986 - Data: 02/10/2018 - n. T264698 - Richiedente: BZZRRN59D22L156X

MINISTERO DELLE FINANZE

X Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

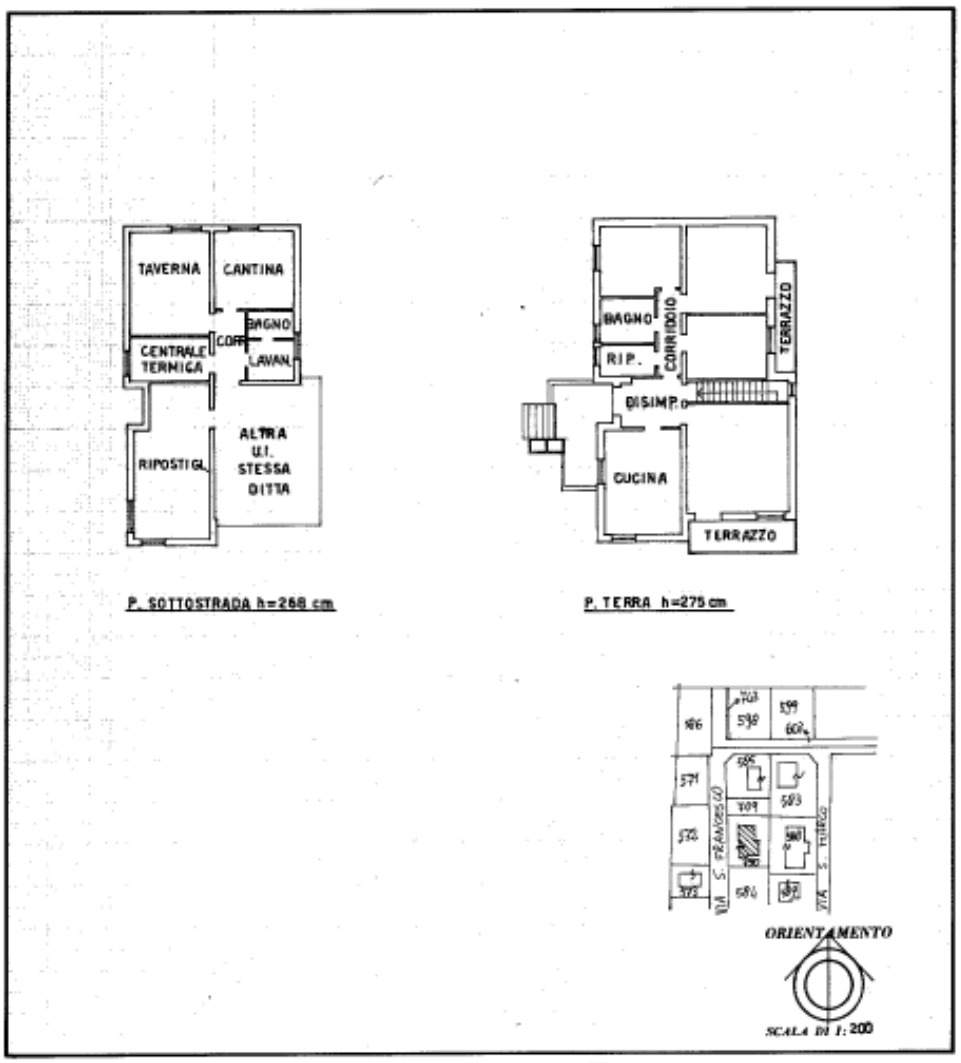
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVE *Via* S. FRANCESCO *n.* 13

Ditta PETUCCO BATTISTA h. NOVE il 14-1-1926 per 1/2 - ORSATO ANTONIETTA n. NOVE il 23-8-1931 per 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 11/12/86 PROT. N° 19305/A	FOG 4 MAPP. 790 SUB 2 CAT. A

Compilato dal arch. VITTORIO CAROLLO

Iscritto all'Albo de ARCHITETTI

della Provincia di VICENZA

data 16

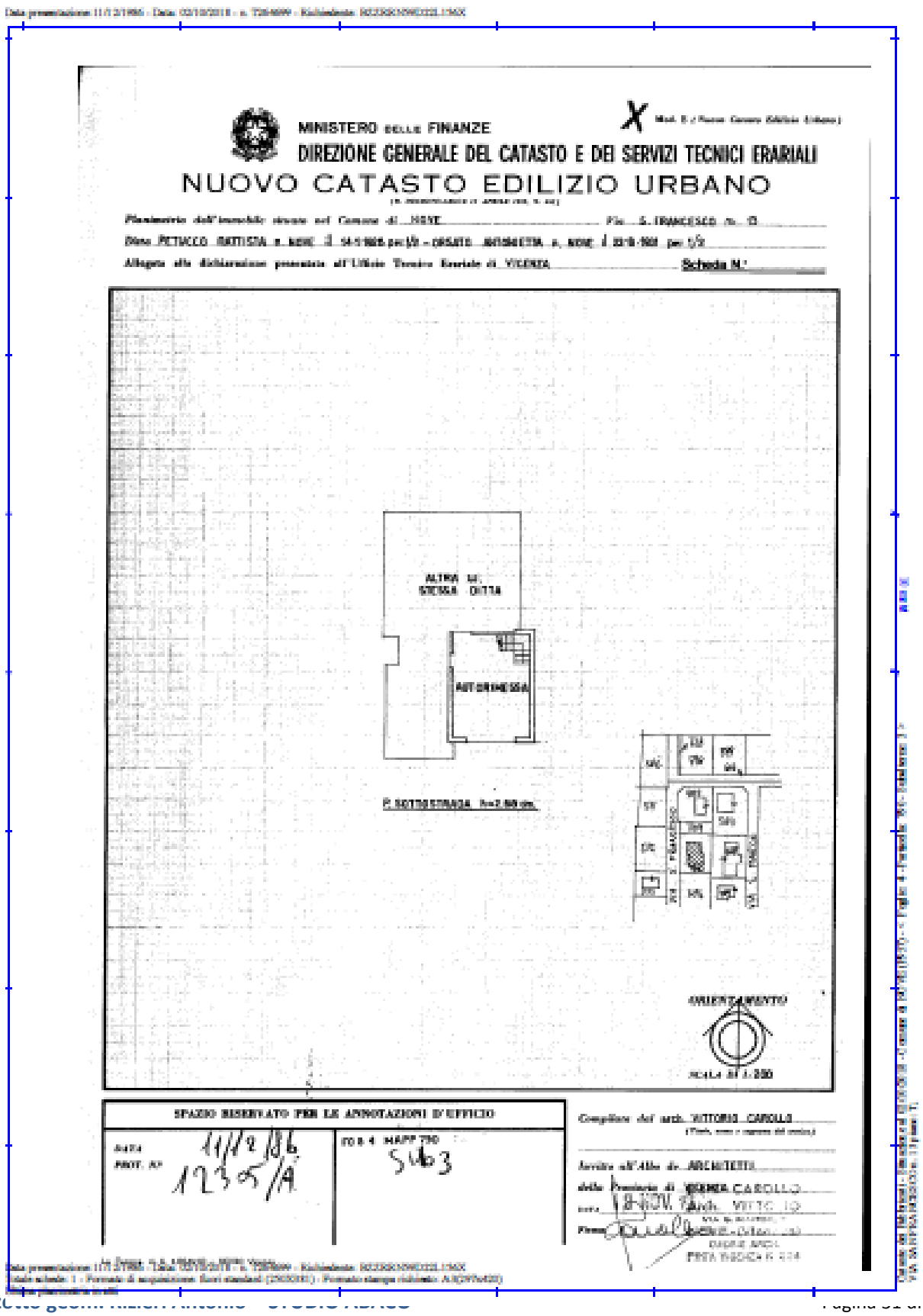
Firma Arch. VITTORIO CAROLLO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2018 - Comune di NOVE (F957) - < Foglio: 4 - Particella: 790 - Subalterno: 2 >
VIA SAN FRANCESCO n. 13 piano: S1-T;
Scala 1:200

Data presentazione: 11/12/1986 - Data: 02/10/2018 - n. T264698 - Richiedente: BZZRRN59D22L156X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X380) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

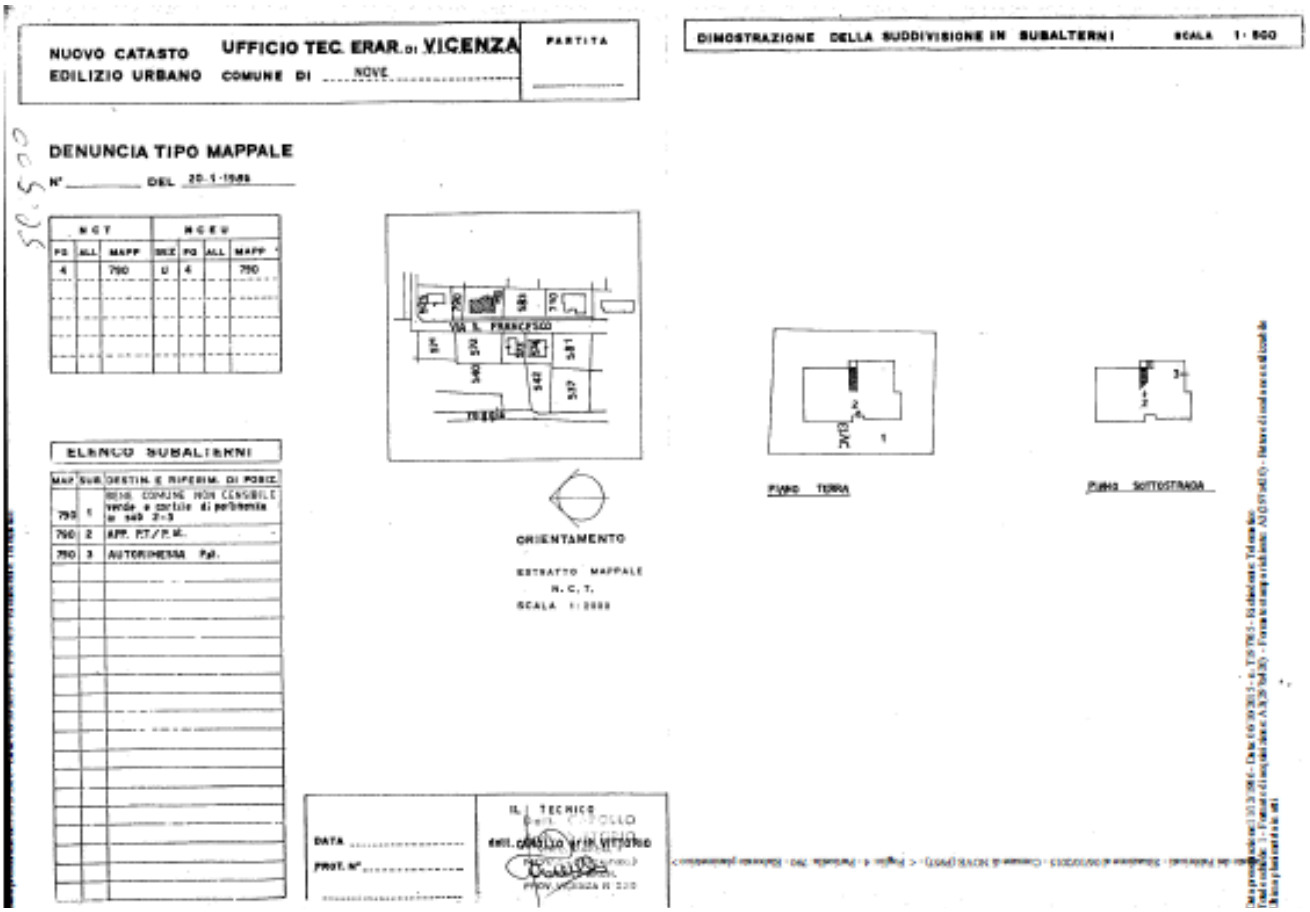
Planimetrie catastali

PLANIMETRIA NOVE FG4 M790 SUB 3



Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie catastali
ELABORATO PLANIMETRICO



Agenzia Entrate

Data: 06/10/2015 - Ora: 15.00.55 - Pag: 1
Visura n. : T197769 Fine

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: NOVE
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

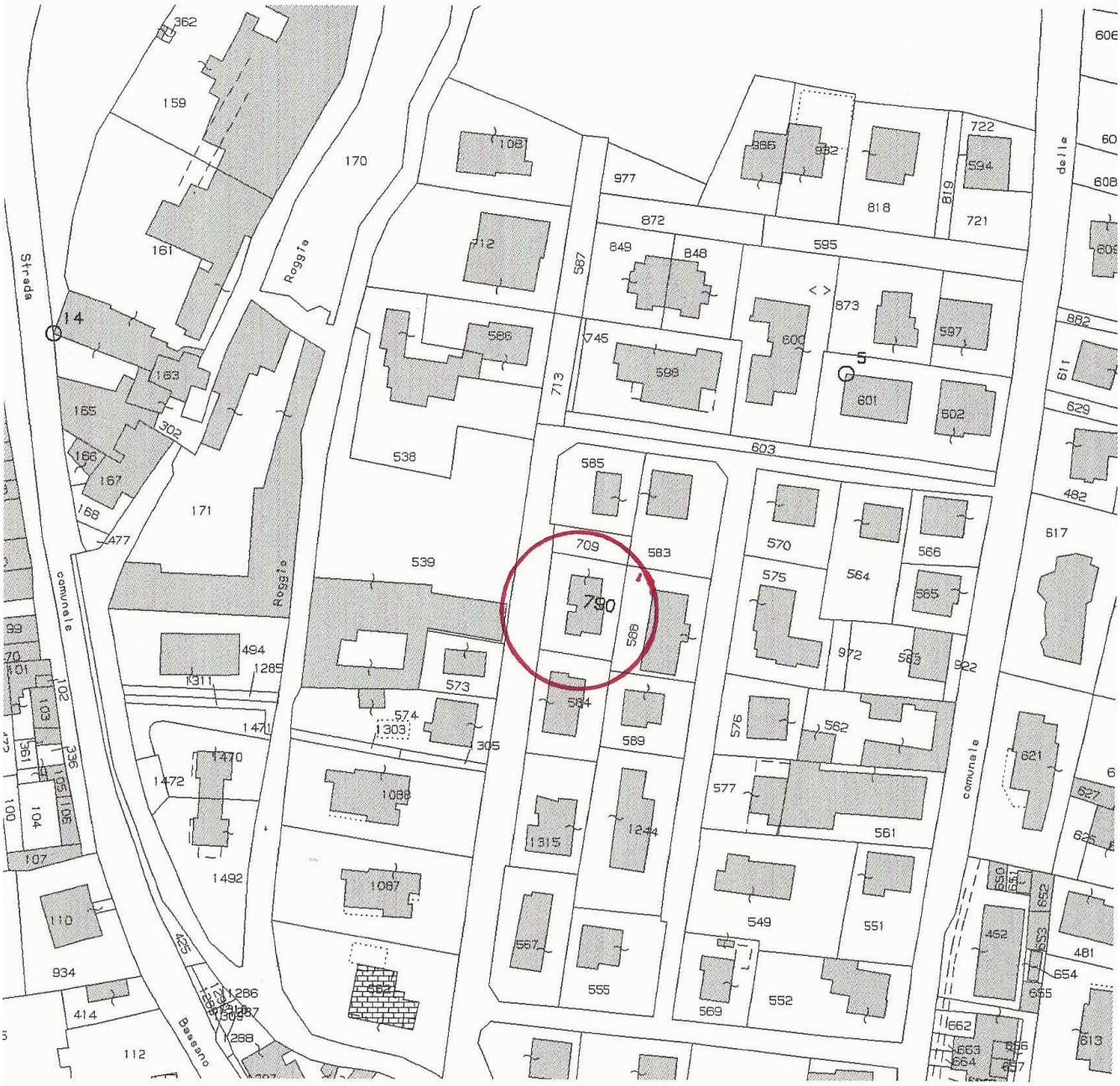
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
NOVE			4	790			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
2	VIA SAN FRANCESCO	13	ST T			A07 ABITAZIONI IN VILLINI	
3	VIA SAN FRANCESCO	13	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie catastali
ESTRATTO DI MAPPA



Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
ESTRATTO P.I. VIGENTE

COMUNE DI NOVE
Provincia di Vicenza

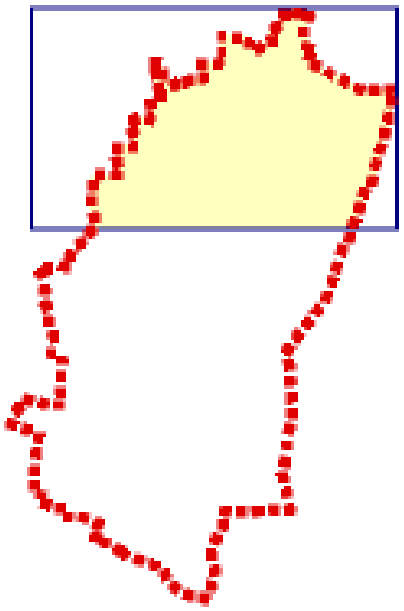
P.R.C.

Elaborato

Scala 1:2000

PIANO DEGLI INTERVENTI

Tav. n. 1 - Parte nord



IL SINDACO
Dott.ssa Chiara Luisetto

IL SEGRETARIO
Dott. Giuseppe Lavelini

IL PROGETTISTA
Ing. Mario Garbino

Adottato:
Deliberazione del C.C.
n. 47 del 28/12/2016

Approvato:
Deliberazione del C.C.
n. 29 del 30/06/2017

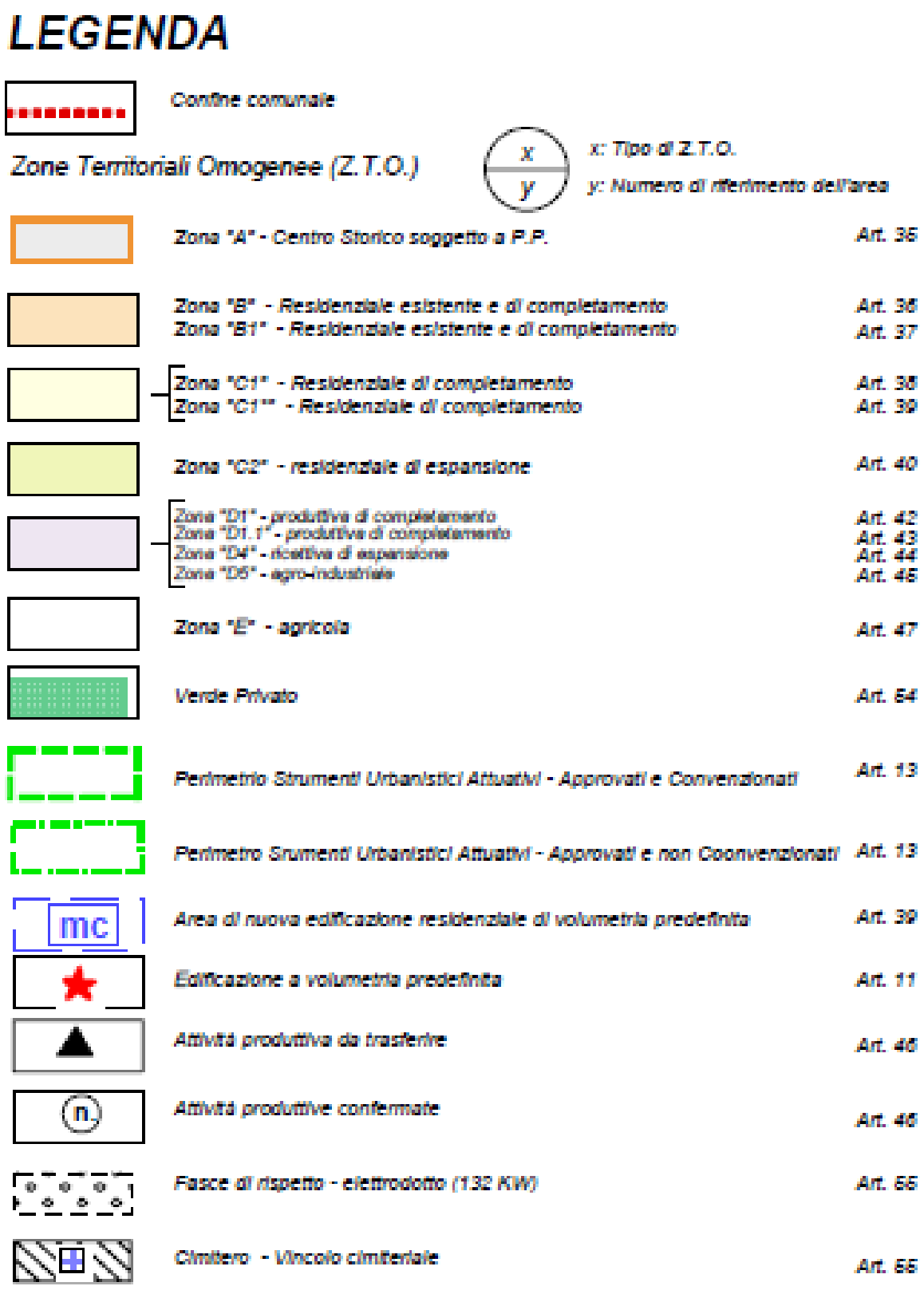
PROGETTISTA:
Ing. Mario Garbino
collaboratore Ing. Lorena Lanzarotto

Elaborazione dati e realizzazione grafica "Studio Garbino"
Largo Parolini, 131 - Bassano del Grappa (VI)
tel. 0424 521137 - fax 0424 521837 - e-mail studiogarbino@libero.it

Responsabile Area Tecnica
Arch. Cristiano Caputi

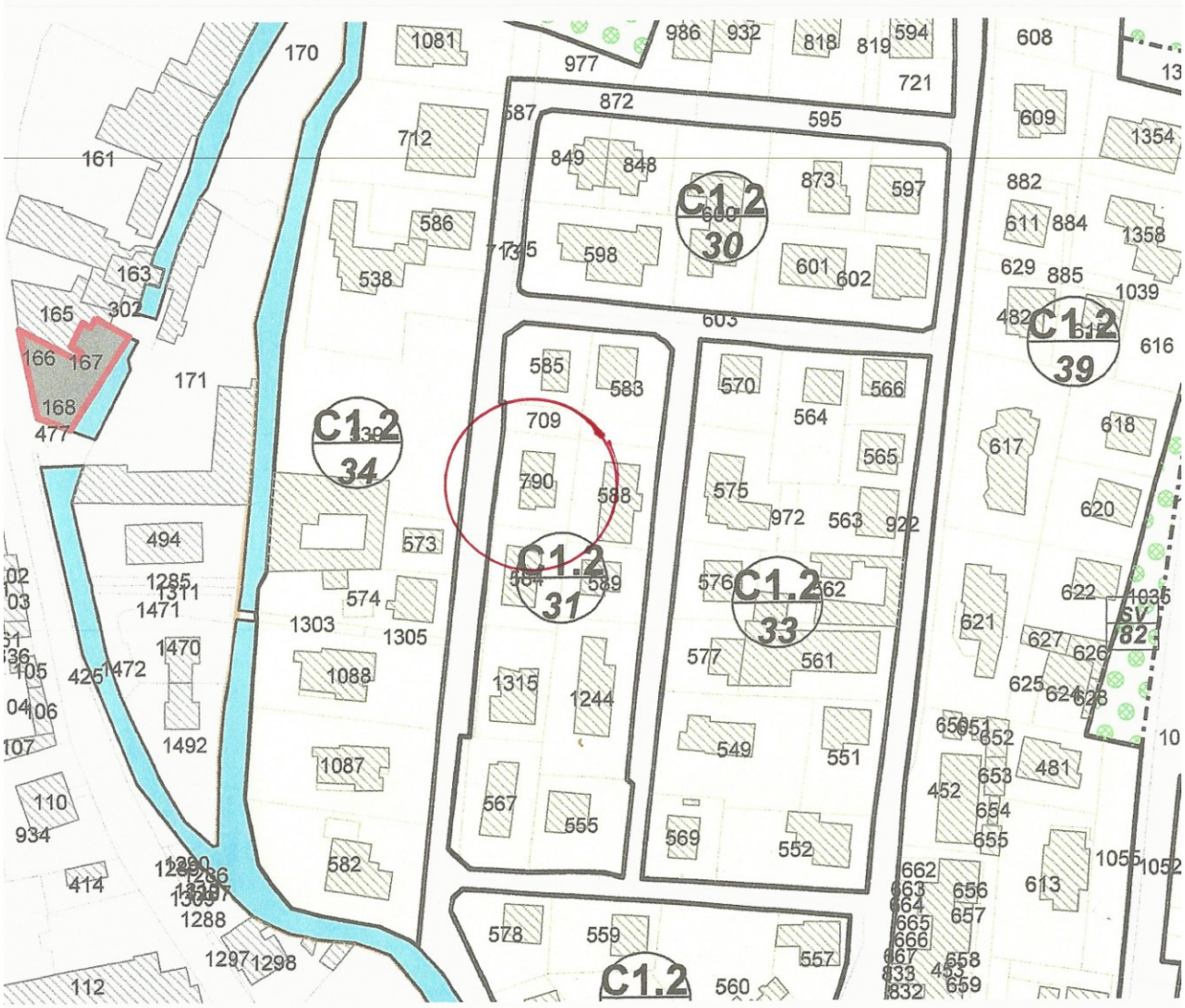
DATA: luglio 2017

Planimetrie
ESTRATTO P.I. VIGENTE



Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
ESTRATTO P.I. VIGENTE



Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
ESTRATTO P.I. VIGENTE - Norme tecnico Operative

Indice fondiario zone B1.4:
- i.f. = 1,9 mc/mq;

Tipi di intervento ammessi:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- ampliamento del volume esistente
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso
- nuova costruzione.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si intendono eseguiti nel rispetto dei parametri edificatori e comunque fino al raggiungimento del volume esistente qualora questo sia maggiore.

Art. 38 - Zona C1 - residenziale di completamento

Zone a prevalente destinazione residenziale. In tali zone il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Destinazioni ammesse:
- residenziale;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona;
- attività artigianali che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.), con esclusione delle attività insalubri di prima classe.

PARAMETRI EDIFICATORI

- rapporto di copertura r.c.f.= 30%
- altezza massima:6,5 m;
- distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Le zone C1 sono individuate come di seguito elencato da C1.1 a C1.8 in base all'indice fondiario.

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
ESTRATTO P.I. VIGENTE - Norme tecnico Operative

Indice fondiario zone C1.1:
- i.f. = 1 mc/mq;

Indice fondiario zone C1.2:
- i.f. = 1,2 mc/mq;

Indice fondiario zone C1.3:
i.f. = 1,30 mc/mq;

Indice fondiario zone C1.4:
- i.f. = 1,35 mc/mq ;

Indice fondiario zone C1.5:
- i.f. = 1,4 mc/mq ;

Indice fondiario zone C1.6:
- i.f. = 1,5 mc/mq;

Indice fondiario zone C1.7:
- i.f. = 1,6 mc/mq;

Indice fondiario zone C1.8:
- i.f. = 1,7 mc/mq;

Indice fondiario zone C1.9:
- i.f. = 0,7 mc/mq;

Tipi di intervento ammessi:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- ampliamento del volume esistente
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso
- nuova costruzione.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si intendono eseguiti nel rispetto dei parametri edificatori e comunque fino al raggiungimento del volume esistente qualora questo sia maggiore.
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in considerazione dello stato dei luoghi ed in particolare dell'intervento richiesto, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria o di una loro parte a scomputo degli oneri tabellari previsti.
Per la zona C1.2/57 viene prevista una altezza massima dei fabbricati pari a 9,5 ml.

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
ESTRATTO P.I. VIGENTE - Norme tecnico Operative

Art. 39 - Zona C1* - residenziale di completamento con nuova edificabilità predefinita

Zone a prevalente destinazione residenziale. In tali zone il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Destinazioni ammesse:
- residenziale;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona;
- attività artigianali che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.), con esclusione delle attività insalubri di prima classe.

Parametri edificatori:
- volumetria predefinita indicata in cartografia;
- rapporto di copertura r.c.f.= 30%
- altezza massima:6,5 m;
- distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Tipi di intervento ammessi:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- ampliamento del volume esistente
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso
- nuova costruzione.

L'intervento di nuova edificazione è permesso esclusivamente all'interno delle aree perimetrate con apposita grafia fino al raggiungimento del volume massimo indicato.
Per tutti gli edifici esistenti uni/bifamiliari è ammesso un ampliamento del 10% del volume esistente e sino ad un massimo di mc. 150.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione di fabbricati esistenti si intendono eseguiti fino al raggiungimento del volume esistente.
In caso di edifici ubicati all'interno delle fasce di rispetto stradale gli interventi di ricostruzione a seguito della demolizione eseguiti al di fuori della fascia di rispetto, in zona territoriale

omogenea propria, possono prevedere il recupero del volume esistente e raggiungere comunque la volumetria minima di 800 mc.
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in considerazione dello stato dei luoghi ed in particolare dell'intervento richiesto, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria o di una loro parte a scomputo degli oneri tabellari previsti.

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
Ortofoto - 1

ORTOFOTO-1
Nove Via San Francesco, 13
C.E.U. Fg 4 Mapp 790 Sub 2-3

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
Ortofoto - 2

ORTOFOTO–2
Nove Via San Francesco, 13
C.E.U. Fg 4 Mapp 790 Sub 2–3

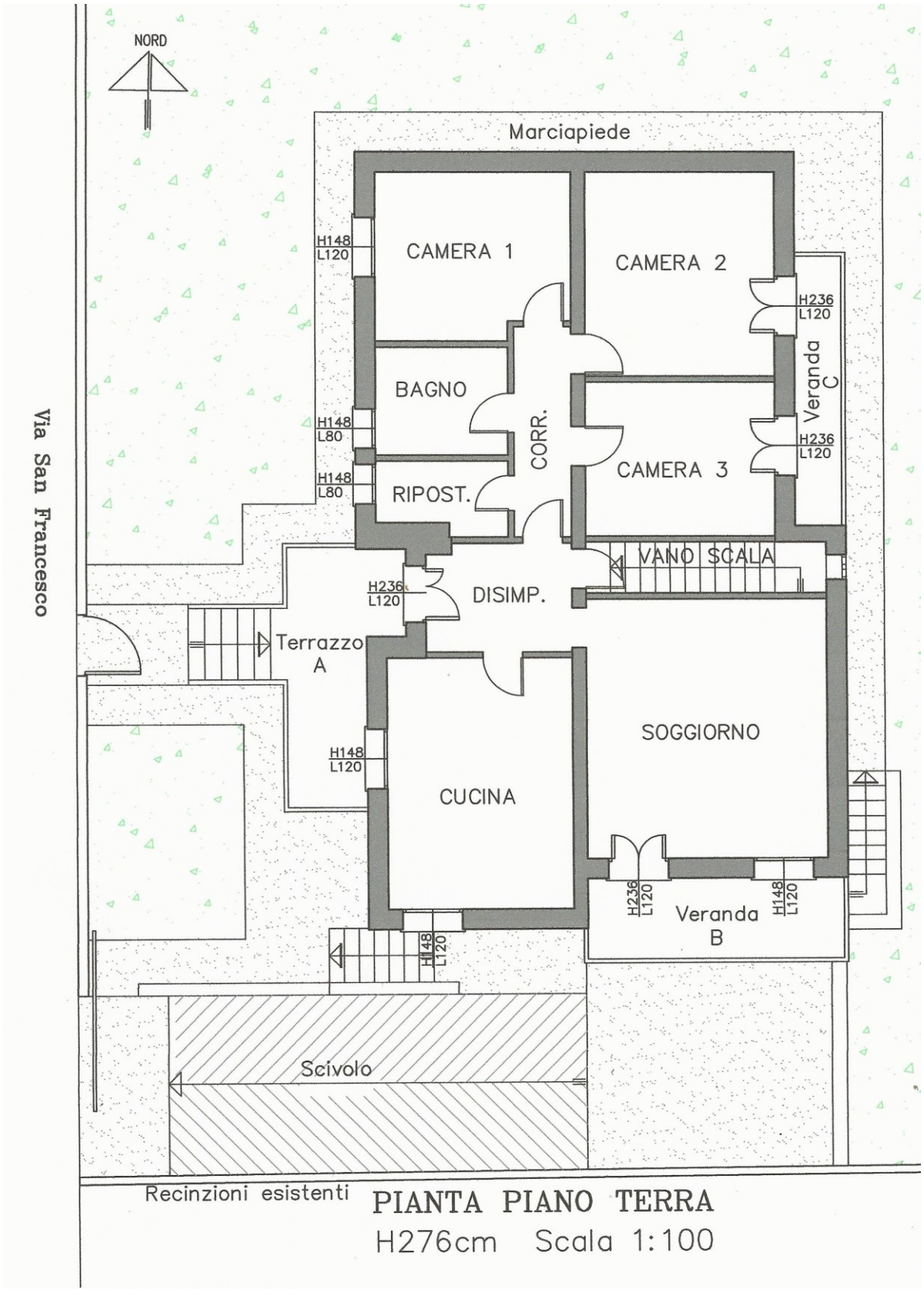
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
Dati Tecnici

DATI TECNICI						
LOTTO IN ZONA C1/31 indice edificabilita'=mc/mq 1,20						
Sup. Catastale Comune Nove Fg 4 Mapp 790= mq 540 Sup. Reale= mq 532						
Volume edificabile mq 540 x (indice edificabilita mc/mq 1,20)= mc 648,00						
Area di Sedime Fabbricato esistente= mq 138,03						
Vol lordo esist (fuori terra P. Terra)=mq 138,03 x 2,76= mc 380,96						
Vol lordo esist (fuori terra P. Sottostrada)=mq 138,03x(0,99+0,30)=mc 178,06						
Totale Volume lordo esistente (fuori terra)= mc 559,02						
	SUB	Sup. Netta mq	Altezza Netta cm	Volume Netto mc	Coeff. trasf. in Sup. Comm.	**Superficie Commerciale mq**
ABITAZIONE P. TERRA						
SOGGIORNO	2	25,26	2,76		Intera Area sedime Fabbricato mq 138,03 x 1,00=	
CUCINA		18,82				
DISIMPEGNO		6,30				
CORRIDOIO		4,88				
RIPOSTIGLIO		3,62				
BAGNO		5,80				
CAMERA 1		12,92				
CAMERA 2		15,65				
CAMERA 3		11,82				
VANO SCALA		4,96				
Totale P. Terra		110,03	2,76	303,68		138,03
Terrazzo A (P. Terra)= mq 9,75					0,35	3,41
Veranda B (P. Terra)= mq 8,31					0,60	4,99
Veranda C (P. Terra)= mq 5,10					0,60	3,06
ABITAZIONE P. SOTTOSTRADA						
RIPOSTIGLIO		25,94	2,66		Area sedime Accessori collegati con meta' muri divisori mq 99,45 x 0,60=	
CENTRALE TERMICA		8,50				
TAVERNA		19,50				
CANTINA		14,86				
BAGNO		2,99				
LAVANDERIA		4,49				
CORRIDOIO		5,19				
Totale P. Sottostrada		81,47	2,66	216,71		59,67
Totali Abitazione Sub 2		191,15		519,43		209,16
AUTORIMESSA P. SOTTOSTRADA	3	31,18			Area sedime Autorimessa con meta' muri divisori mq 36,80 x 0,60=	
Totali Autorimessa Sub 3		31,18	2,66	82,94		22,08
Totali complessivi		222,65		603,33		**231,24**

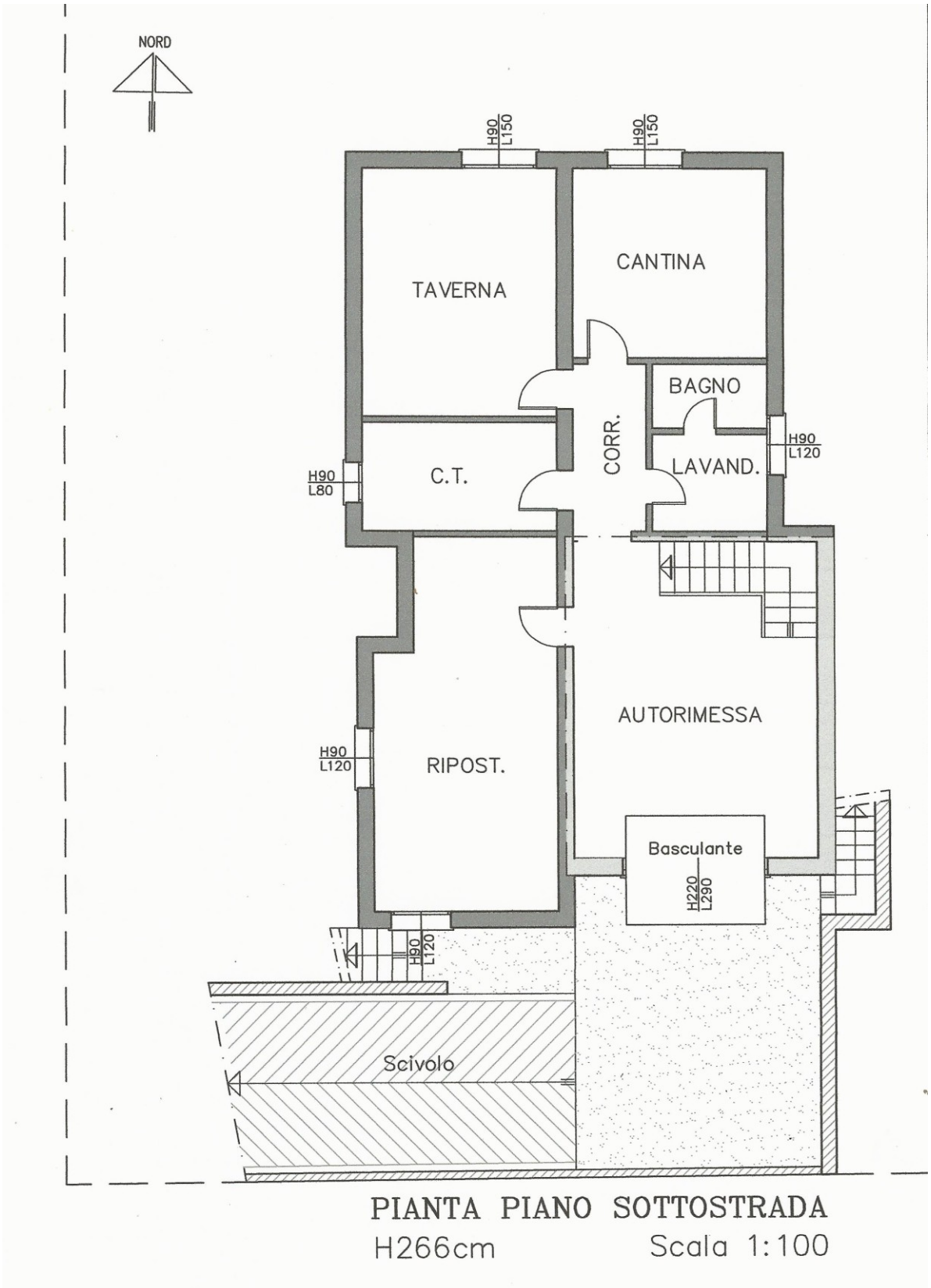
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
Pianta Piano Terra



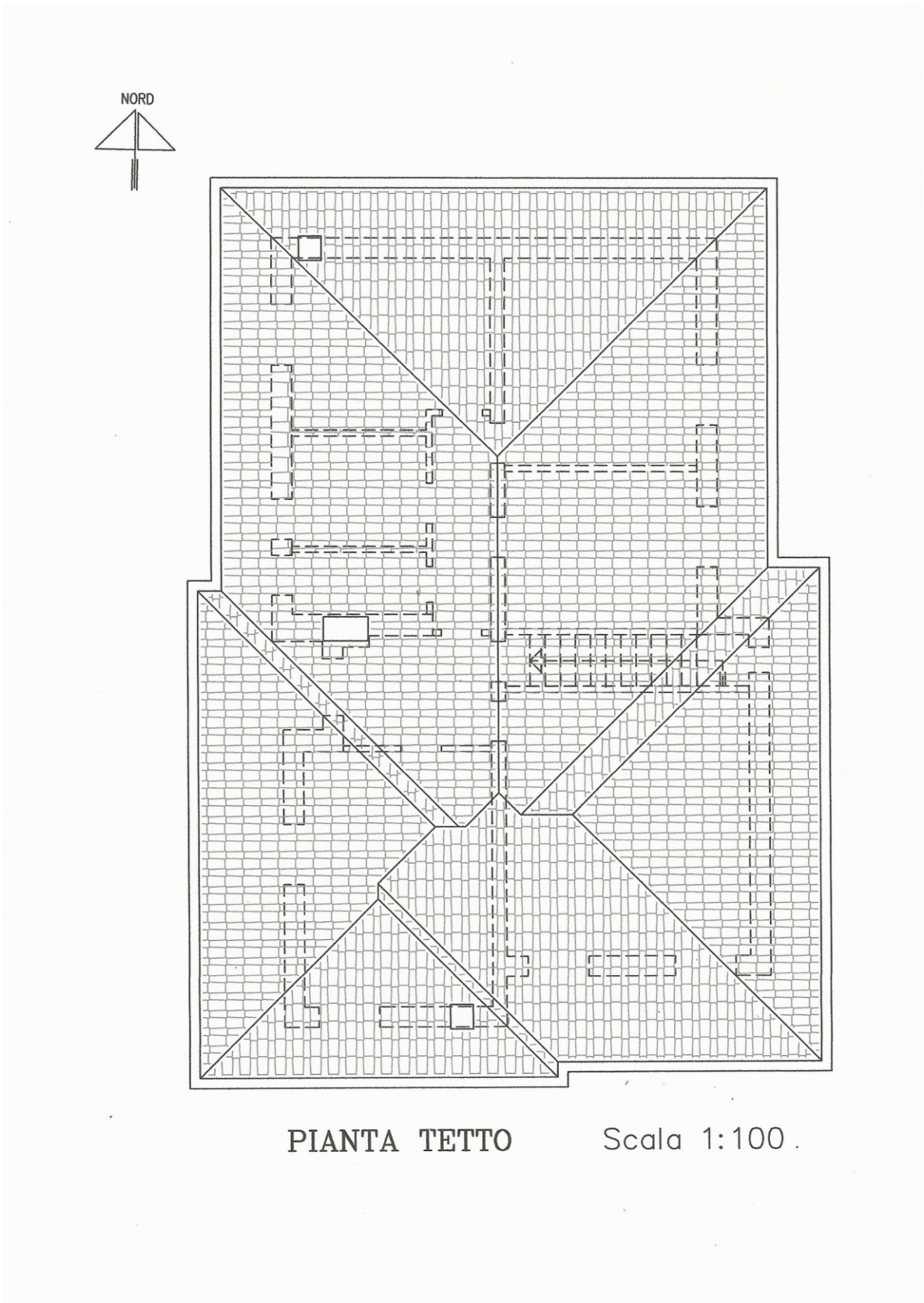
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
Pianta Piano Sottostrada



Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Planimetrie
Pianta Piano Tetto



Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di NOVE **Provincia di**VI

Fabbricati - Comune catastale di NOVE (F957)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		4	790	2	A 7 -Abitazioni in villini	2	9,50 vani	1.103,93	199,00
2		4	790	3	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse	3	-	62,18	28,00
							Totali	**1.166,11**	**227,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 790 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 17/10/2018
Piano di accesso: T-S1
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 199,00 m²
Superficie condotta: 199,00 m²
Superficie utilizzata: 199,00 m²
Conduzione: Proprietà
Documenti di riferimento
N.9 - IVS-SUBJECT-PLANIM-SUB2 del 06/11/2018
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
PETUCCO MARINA nata a NOVE il 05/07/1960 CF. PTCMRN60L45F957O Quota di proprietà al 15/11/2018
(2) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 790 Sub. 3 (Pertinenza) Situazione in atti al 17/10/2018
Piano di accesso: S1
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 28,00 m²
Superficie condotta: 28,00 m²
Superficie utilizzata: 28,00 m²
Conduzione: Proprietà
Documenti di riferimento
N.10 - IVS-SUBJECT-PLANIM-SUB3 del 06/11/2018
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
PETUCCO MARINA nata a NOVE il 05/07/1960 CF. PTCMRN60L45F957O Quota di proprietà al 15/11/2018

Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.4.790.2.	A/7	Ville e villini	199,00	terreno	Ottimo	1.245,00	247.755,00
2	.4.790.3.	C/6	Autorimesse	28,00	seminterrato		0,00	0,00
						Valore Normale complessivo		**247.755,00**

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo sito in NOVE (VI), Via SAN FRANCESCO, 13, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 07/11/2018.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
18/10/2018	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

18/10/2018	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
18/10/2018	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
18/10/2018	Analisi della redditività del bene	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica della conformità manutentiva	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilita o abitabilità	Conforme	0,00
18/10/2018	Rilievo metrico delle consistenze superficiarie	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica della conformità (regolarità) ambientale	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica dei vincoli storico artistici	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica dei vincoli storico artistici	Conforme	0,00
18/10/2018	Verifica della Circolazione giuridica degli edifici e loro parti	Conforme	0,00

Totale costi ripristino Non conformità 0,00

COMPARABILI

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

Abitazione tipica del luogo - Via PIAVE, 11 - Condomino ABITAZIONE UNIFAMILIARE, palazzina EDIFICIO UNIFAMILIARE CON AUTORIMESSA , Piano Terra, scala UNICA - DUEVILLE (VI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	108,92 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	140,00 m²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	24/07/2017
Prezzo	88.000,00 €

Abitazione tipica del luogo - Via NETTUNO, 21 - Condomino ABITAZIONE BIFAMILIARE, palazzina EDIFICIO BIFAMILIARE, Piano Terra, scala DOPPIA - NOVE (VI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	210,75 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	245,00 m²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	30/01/2017
Prezzo	170.000,00 €

Abitazione tipica del luogo - Via MARINI, 1 - Condomino ABITAZIONE BIFAMILIARE, Piano Terra - NOVE (VI) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Superficie commerciale (SUP)	297,15 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	409,00 m²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	19/09/2016
Prezzo	240.000,00 €
Nota Prezzo	Provenienza dall'atto di acquisto del 02/02/2018 Notaio Mario Rossi di Nove Repertorio n. 123654 Fascicolo n. 789654 Importo 280.000 € I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali. L'atto è soggetto a imposta di registro.

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie ingressi (SUI): La caratteristica superficie ingressi misura la dimensione dell'area dedicata all'ingresso all'unità immobiliare classificata.

Unità di misura: m²;

• Superficie taverna (STV): La superficie taverna è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

• Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA): La caratteristica prossimità a strada di grande comunicazione definisce se la zona dell'immobile classificato (Terreno o Fabbricato) è prossima a strade di grande comunicazione (statali, regionali o provinciali).

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'immobile è ubicato in zona adiacente ad arterie stradali importanti immediatamente raggiungibili.	3
Med	L'immobile è ubicato in zona facilmente raggiungibile per la presenza di ottime strade secondarie che consentono il transito anche a mezzi pesanti.	2
Min	L'immobile è ubicato in zona molto distante da arterie stradali importanti e raggiungibile con difficoltà o qualora indipendentemente dalla distanza sia raggiungibile con strade di dimensioni tali da non permettere il facile spostamento di mezzi pesanti.	1

• Prossimità ad autostrada (AUT): La caratteristica prossimità ad autostrada definisce se la zona dell'immobile classificato è prossima a nodi autostradali.

Unità di misura: 0=no 1=sì;

Classe	Nomenclatore	Punto
Sì	L'immobile classificato è prossimo a nodi autostradali.	1
No	L'immobile classificato non è prossimo a nodi autostradali.	0

• Stato di manutenzione prevalente (SMP): La caratteristica stato di manutenzione prevalente rappresenta il grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili della zona relativa all'immobile classificato.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	La zona è caratterizzata un ottimo grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	3

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Med	La zona è caratterizzata un sufficiente grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	2
Min	La zona è caratterizzata uno scarso grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	1

• Giacitura (GAT): La caratteristica giacitura indica l'inclinazione del terreno del lotto rispetto al piano di riferimento orizzontale.
Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il terreno del lotto non presenta nessuna pendenza rispetto al piano orizzontale a cui ne è parallelo.	3
Med	Il terreno del lotto presenta una lieve pendenza rispetto al piano orizzontale.	2
Min	Il terreno del lotto presenta una forte pendenza rispetto al piano orizzontale.	1

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

• Numero di bagni (NBG): La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.
Unità di misura: n.;
• Fonti di energia utilizzate dal fabbricato (FEA): La caratteristica fonti di energia utilizzate dal fabbricato misura il grado di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia nella gestione impiantistica del fabbricato ovvero l'indipendenza da fonti prodotte con l'impiego di idrocarburi. Esempi: sistemi fotovoltaici, sistemi fotovoltaici integrati, impianti solari termici per integrazione al riscaldamento, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari, impianti termici a biomassa, sistemi solari passivi, tecniche di raffrescamento passivo etc.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il fabbricato impiega tecnologie per l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia completamente indipendenti da idrocarburi.	3
Med	Il fabbricato impiega tecnologie parzialmente dipendenti da idrocarburi.	2
Min	Il fabbricato impiega tecnologie completamente dipendenti da idrocarburi.	1

• Distanza dal casello autostradale (DCA): La caratteristica distanza dal casello autostradale misura in Km la distanza dell'immobile dal casello autostradale più vicino.
Unità di misura: Km;
• Altezza interna prevalente (HIN): La caratteristica altezza interna prevalente descrive l'altezza interna prevalente dell'unità immobiliare.
Unità di misura: m;
• Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.
Unità di misura: n.;
• Bagno zona giorno (BZG): La caratteristica bagno zona giorno misura la presenza di un servizio igienico nella zona giorno dell'unità immobiliare.
Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Presente	E' disponiile un bagno nella zona giorno.	1
Assente	Non è disponibile un bagno nella zona giorno.	0

• Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM): La caratteristica qualità della manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado percepito del livello di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti eslusi gli impianti dell'unità immobiliare.
Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	La qualità dello stato di manutenzione è ottimo e tale da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3
Med	La qualità dello stato di manutenzione dell'unità è accettabile, sono presenti contenuti fenomeni di dregrado che necessitano di ordinari interventi di ripristino.	2
Min	La qualità dello stato di manutenzione dell'unità è molto scadente in quanto richiede un organico intervento di ripristino delle originarie funzionalità.	1

• Quailità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP): La caratteristica qualità impiantistica dell'unità immobiliare misura il pregio della per tecnologia impiegata sia per la loro tipologia che per la loro modalità di posa in opera.
Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

• Impianto idraulico (IMI): La caratteristica impianto idraulico definisce se l'unità immobiliare dispone dell'impianto idraulico efficiente e utilizzabile a norma di legge.
Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	L'impianto idraulico è presente e perfettamente funzionante.	1
Assente	L'impianto idraulico è assente, ma nella zona potrebbe essere disponibile la rete idrica a cui collegarsi per l'alimentazione.	0

• Impianto elettrico (IME): La caratteristica impianto elettrico descrive la presenza o meno dell'impianto elettrico nell'unità immobiliare oltre al tipo di realizzazione.
Unità di misura: 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia;

Classe	Nomenclatore	Punto
Sottotraccia	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte e completamente sotto traccia.	4
Misto sottotraccia/esterno	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte in parte esternamente e in parte sottotraccia.	3
Esterno	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte esternamente e non sotto traccia.	2
Da completare	L'impianto elettrico è da completare.	1
Assente da realizzare	L'impianto elettrico è assente, ma nella zona potrebbe essere disponibile la rete elettrica a cui collegarsi per l'alimentazione.	0

• Panorama (PAN): La caratteristica panorama misura se l'immobile gode di un panorama o meno.
Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	L'immobile gode di una vista panoramica.	1
Assente	L'immobile non gode di nessun panorama.	0

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	88.000,00	170.000,00	240.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2017	30/01/2017	19/09/2016	14/11/2018

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Superficie ingressi (SUI) m²				0
Superficie taverna (STV) m²				0
Superficie commerciale (SUP) m²	108,9	210,8	297,2	258,2
Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA) 1=min 2=med 3=max				
Prossimità ad autostrada (AUT) 0=no 1=sì	1	0	0	
Stato di manutenzione prevalente (SMP) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	1
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	1	2	1	2
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	5	2
Numero di bagni (NBG) n.	2	2	3	2
Fonti di energia utilizzate dal fabbricato (FEA) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	1
Distanza dal casello autostradale (DCA) Km	5,00	20,00		10,00
Altezza interna prevalente (HIN) m	2,80	2,85	2,70	2,76
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	2	3	2
Bagno zona giorno (BZG) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM) 1=min 2=med 3=max	1	1	3	1
Quailità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	1
Impianto idraulico (IMI) 0=assente 1=presente	2	2	2	1
Impianto elettrico (IME) 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	3	3	3	2
Panorama (PAN) 0=assente 1=presente	0	0	0	1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,030
Impianto elettrico	5.000,000
Impianto elettrico	10.000,000
Impianto idraulico	3.000,000
Numero di bagni	5.000,000
Numero di servizi igienici (bagni)	6.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 5.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 5.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 20.000,000
Superficie commerciale	1,000
Superficie taverna	0,350

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.
La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:
p_1 = PRZ*Sigma/SUP
p_A(S1) = 88.000,00*1,00/108,92 = 807,93 €/m²
p_B(S1) = 170.000,00*1,00/210,75 = 806,64 €/m²
p_C(S1) = 240.000,00*1,00/297,15 = 807,67 €/m²
Prezzo medio massimo Superficie principale = 807,93 €/m²
Prezzo medio minimo Superficie principale = 806,64 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)
Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.
[i(DAT)] = -0,03 indice mercantile
Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(DAT) = 88.000,00*(--0,03)/12 = 220,00 €/mese
p_B(DAT) = 170.000,00*(--0,03)/12 = 425,00 €/mese
p_C(DAT) = 240.000,00*(--0,03)/12 = 600,00 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)
[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile
Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(SUP) = 806,64*1,00 = 806,64
p_B(SUP) = 806,64*1,00 = 806,64
p_C(SUP) = 806,64*1,00 = 806,64

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione prevalente (SMP)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMP)]	Modalità di stima

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(SMP) = 0,00
p_B(SMP) = 0,00
p_C(SMP) = 0,00

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)
Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.
I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	5.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	5.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	20.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(SMF) = 5.000,00 €
p_B(SMF) = 5.000,00 €
p_C(SMF) = 0,00 €

Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)
Il prezzo marginale del numero di bagni p(NBG) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.
Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo [i(NBG)], della vita utile [Vit] del servizio e della sua vetustà [Vet].
Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.
[i(NBG)] = 5.000,00 €/servizio
Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(NBG) = 5.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/servizio
p_B(NBG) = 5.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/servizio
p_C(NBG) = 5.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/servizio

Prezzo marginale della caratteristica Fonti di energia utilizzate dal fabbricato (FEA)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(FEA)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	3.000,00	
1 (Min)	3 (Max)	6.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(FEA) = 3.000,00 € da punto a punto
p_B(FEA) = 3.000,00 € da punto a punto
p_C(FEA) = 3.000,00 € da punto a punto

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)
Il prezzo marginale dei servizi igienici p(SER) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.
Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo [i(SER)], della vita utile [Vit] del servizio e della sua vetustà [Vet].
Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.
[i(SER)] = 6.000,00 €/servizio
Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(SER) = 6.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/servizio
p_B(SER) = 6.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/servizio
p_C(SER) = 6.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/servizio

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMP)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	5.000,00	
1 (Min)	3 (Max)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(IMP) = 5.000,00 €
p_B(IMP) = 5.000,00 €
p_C(IMP) = 5.000,00 €

Prezzo marginale della caratteristica Impianto idraulico (IMI)
[i(IMI)] = 3.000,00 €
Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(IMI) = 3.000,00*(1-0/0) = 0,00 €
p_B(IMI) = 3.000,00*(1-0/0) = 0,00 €
p_C(IMI) = 3.000,00*(1-0/0) = 0,00 €

Prezzo marginale della caratteristica Impianto elettrico (IME)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IME)]	Modalità di stima
1 (Da completare)	3 (Misto sottotraccia/esterno)	5.000,00	
2 (Esterno)	3 (Misto sottotraccia/esterno)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:
p_A(IME) = 10.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/impianto
p_B(IME) = 10.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/impianto
p_C(IME) = 10.000,00*(1-0/0) = 0,00 €/impianto

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	220,00	425,00	600,00
Superficie ingressi (SUI) €/m²	0,00	0,00	0,00
Superficie taverna (STV) €/m²	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	806,64	806,64	806,64
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	5.000,00	5.000,00	0,00
Numero di bagni (NBG) €/servizio	0,00	0,00	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	0,00	0,00	0,00
Impianto idraulico (IMI) €	0,00	0,00	0,00
Impianto elettrico (IME) €/impianto	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		88.000,00		170.000,00		240.000,00
Data (DAT)	(0-16)	-3.520,00	(0-22)	-9.350,00	(0-26)	-15.600,00
Superficie ingressi (SUI)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie taverna (STV)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(258,2-108,9)	120.407,20	(258,2-210,8)	38.267,00	(258,2-297,2)	-31.426,70
Prossimità a strade di grande comunicazione (VIA)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Prossimità ad autostrada (AUT)	(0-1)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Stato di manutenzione prevalente (SMP)	(1-2)	0,00	(1-2)	0,00	(1-2)	0,00
Giacitura (GAT)	(2-1)	0,00	(2-2)	0,00	(2-1)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-3)	-5.000,00	(2-3)	-5.000,00	(2-5)	0,00
Numero di bagni (NBG)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-3)	0,00
Fonti di energia utilizzate dal fabbricato (FEA)	(1-2)	-3.000,00	(1-2)	-3.000,00	(1-2)	-3.000,00
Distanza dal casello autostradale (DCA)	(10,00-5,00)	0,00	(10,00-20,00)	0,00	(10,00-0,00)	0,00
Altezza interna prevalente (HIN)	(2,76-2,80)	0,00	(2,76-2,85)	0,00	(2,76-2,70)	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-1)	0,00	(2-2)	0,00	(2-3)	0,00
Bagno zona giorno (BZG)	(1-0)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-3)	0,00
Quailità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(1-2)	-5.000,00	(1-2)	-5.000,00	(1-2)	-5.000,00
Impianto idraulico (IMI)	(1-2)	0,00	(1-2)	0,00	(1-2)	0,00
Impianto elettrico (IME)	(2-3)	0,00	(2-3)	0,00	(2-3)	0,00

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Panorama (PAN)	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00
Prezzo corretto		**191.887,16**		**185.917,00**		**184.973,30**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax)
e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(191.887,16-184.973,30)*100]/184.973,30 = 3,74% < 5%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.
Tale valore è uguale a (191.887,16+185.917,00+184.973,30)/3=187.592,49 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Valore di mercato

Valore di mercato [Stima a Market Comparison Approach]

Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	187.592,49

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
187.592,49 €
Diconsi Euro centoottantasettemilacinquecentonovantaduevirgolaquarantanove

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	**Compendio immobiliare e Valutazione**		**Valore (€)**
1	Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)		
	il Valore di mercato alla data di stima del 07/11/2018 è pari a 187.592,49 € per 258,2 m² pari a 726,54 €/m²		187.592,49
		Totale	187.592,49
Totale Lotti			**187.592,49**

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 187.593,00 €
Diconsi Euro centoottantasettemilacinquecentonovantatre

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	**Valore (€)**
Abitazione tipica del luogo sito in Via SAN FRANCESCO, 13 NOVE (VI)	
Valore di mercato (07/11/2018)	
Fg. 4 Part. 790 Sub. 2 A 7 -Abitazioni in villini Rendita 1.103,93 €	
Superficie di 199,00 m² per 892,41 €/m² pari a	177.589,57 +
Fg. 4 Part. 790 Sub. 3 C 6 - Autorimesse Rendita 62,18 €	
Superficie di 28,00 m² per 357,25 €/m² pari a	10.002,92 =
Totale	**187.592,49**

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

CONCLUSIONI
Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:
-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.
Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.
E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

MARINA PETUCCO

RIZIERI ANTONIO BIZZOTTO

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Abitazione unifamiliare

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
Fasi e operazioni peritali 5
Criteri e procedimenti 7
Lotti 8

Lotto 1

Abitazione tipica del luogo Via SAN FRANCESCO, 13 - 36055 - NOVE (VI)

Scheda immobile 9
Geografia 10
Consistenze superficiarie 11
Caratteristiche 13
Segmento di mercato 24
Documenti 26
Consistenza catastale 45
Valutazione 46
Due diligence 46
Comparabili 47
Market Comparison Approach 49
Risultati della valutazione 60

Quadro riassuntivo 60
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare 61
Elenco documenti 62
Firme 62

Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it – antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it