

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Settore Lavori Pubblici

**RELAZIONE DI STIMA DEL PIÚ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI
UN FABBRICATO DI PROPRIETÀ (“EX MACELLO COMUNALE”) DEL
COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV) DA ALIENARE**

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEL SITO E DELL'IMMOBILE.....	3
Cenni geografici e storici.....	3
Provenienza dell'immobile.....	3
Vincoli.....	3
Previsioni di Piano degli Interventi.....	6
Descrizione dell'immobile - Dati catastali.....	10
Consistenza dell'immobile.....	12
Stato di manutenzione.....	14
Appetibilità.....	14
STIMA.....	16
Stima 1.....	16
Stima 2.....	19
RICONCILIAZIONE DEI VALORI.....	19
CONCLUSIONI DI STIMA.....	19
ALLEGATE VISURE.....	21

PREMESSA

Il Comune di Valdobbiadene, per soddisfare esigenze di bilancio e di valorizzazione del suo patrimonio immobiliare, sta valutando di procedere alla dismissione di un immobile di sua proprietà sito nel capoluogo in via Roma 40.

Il presente documento evidenzia una specifica volontà comunale, cui è subordinata la presente relazione di stima, di adottare una variante allo strumento urbanistico vigente per modificare la destinazione dell'area sulla quale sorge il fabbricato.

DESCRIZIONE DEL SITO E DELL'IMMOBILE

Cenni geografici e storici

Valdobbiadene è un comune di circa undici mila abitanti della provincia di Treviso, in Veneto. Dista dal capoluogo di provincia circa 38 Km, da Belluno 48 Km, da Vicenza 67 Km e 69 Km da Padova. L'economia è prevalentemente di natura agricola legata alla produzione del vino Valdobbiadene d.o.c.g. ma sono comunque presenti insediamenti industriali ed in crescita il turismo enogastronomico legato alla recente nomina del territorio a zona Unesco.

Valdobbiadene vanta un importante vissuto storico, emerso nelle cronache fin dalle vicende ruotanti attorno alla famiglia degli Ezzelini tra l'XI e il XIII secolo, al cui periodo risalgono alcuni insediamenti edilizi tuttora esistenti.

Dal punto di vista architettonico, l'attuale struttura dell'edificio storico, com'è ben visibile – oltretutto nelle ville venete presenti nel territorio comunale – nella Piazza Maggiore (ora denominata Piazza Marconi), è fortemente influenzata dal periodo della dominazione della Repubblica Serenissima di Venezia tra il XV e il XVIII secolo. Nei primi decenni del 1800, sotto la dominazione austriaca, il centro storico fu interessato da alcuni significativi sviluppi come la creazione di nuove strade.

L'immobile oggetto della presente stima si trova è situato a nord/ovest rispetto al centro di Valdobbiadene, in via Roma, nei pressi dell'ex ospedale.

Provenienza dell'immobile

L'immobile, di proprietà del Comune di Valdobbiadene, è stato utilizzato come macello comunale fino al 1998, anno in cui è stato chiuso.

Da allora è stato impiegato come magazzino dagli operai del comune.

Vincoli

L'immobile, come risulta dagli atti prodotti dal Comune di Valdobbiadene ai fini della redazione della

presente perizia, risulta vincolato ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Aree di notevole interesse pubblico" (D. n. 2 del 30.09.2010), e vincolo monumentale, articolo 10 del medesimo.

In linea generale, il vincolo a bene culturale comporta per i proprietari degli immobili vincolati alcuni vantaggi economici di gestione quali agevolazione fiscali per le imposte sui fabbricati e detrazione fiscale delle spese di conservazione connesse ad interventi edilizi. Di contro, l'interesse storico limita la disponibilità dell'immobile per eventuali operazioni di speculazioni edilizia, considerato che, di norma, sono posti limiti ai possibili utilizzi del bene vincolato e alle possibilità di radicale ristrutturazione.

Il valore commerciale risente di tale condizione dell'immobile, generalmente con un'elevazione del valore di mercato (in certi casi anche di rilevante entità), a meno che i vincoli spaziali e dimensionali, nonché i costi, derivanti dalla natura conservativa dei restauri consentiti nello specifico, siano tali da rendere antieconomico o impossibile lo sfruttamento edilizio del manufatto e il suo utilizzo secondo gli standard residenziali e commerciali correnti.

Di per sé, quest'ultima situazione di deprezzamento per le limitate possibilità di intervento e utilizzazione non sembra interessare l'immobile oggetto della presente valutazione, secondo quanto si preciserà successivamente. Tuttavia, va verificata in concreto se sia consentita la possibilità di utilizzazione privata del bene da parte dell'autorità preposta alla tutela dei beni culturali: oggi il bene viene dismesso destinandolo ad uso privato e non più pubblico. Evidentemente, non solo la presente stima ma l'intera operazione di alienazione dipende da questo.

Inoltre, in caso di compravendita dell'immobile vincolato, l'operazione immobiliare è soggetta al possibile esperimento del diritto di prelazione per l'acquisto da parte dello Stato o degli Enti Locali, ma ciò non determina variazioni di valore, essendo indifferente per il proprietario che aliena il bene a prezzo di mercato la natura privata o pubblica dell'acquirente.

Anzi, l'esercizio del diritto di prelazione – per quanto improbabile date le condizioni delle finanze pubbliche – sarebbe auspicabile giacché darebbe certezza di realizzazione del controvalore, sottraendo l'alienante all'elevato grado di probabilità che la procedura di asta pubblica non incontri soggetti interessati all'acquisto, stante la profonda crisi del mercato immobiliare che stiamo attraversando.

L'immobile risulta dunque allo stato attuale libero da vincoli di locazione e da diritti di godimento di terzi.



UBICAZIONE

Località **AL MACELLO** Via / Piazza **ZOCCHI** Civico **40**

RIFERIMENTO CATASTALE

Sezione **A** Foglio **15** Allegato Mappale/i **666**

DESTINAZIONE D'USO

originaria **altro** attuale **inutilizzato**

TIPOLOGIA

specialistico civile

UTILIZZO

utilizzato con continuità

DIMENSIONI

Numero piani 3

EDIFICIO INDIVIDUATO AI SENSI DI

1089/39 **sì** 1497/39 **no**

PROPRIETA'

pubblica

EPOCA

d'impianto **presente nel catasto italiano anni '30** di costruzione **1901-1945**

CONDIZIONI DEL FABBRICATO

Stato di alterazione **trasformato** Stato di conservazione **discreto**

MATERIALI COSTRUTTIVI

Strutture verticali	pietra, laterizio	RILIEVO FOTOGRAFICO 
Strutture orizzontali		
Strutture copertura	latero cemento	
Manto di copertura	tegole	
Finiture	intonaco	

CONTESTO

ambientale **cortile**

edilizio **centro abitato**

QUALITA' STORICO AMBIENTALI

edificio di valore paesaggistico

NOTE Macello comunale, ufficio ed ambulatorio veterinario.

ESTRATTO MAPPA CATASTALE STORICA scala 1:2000

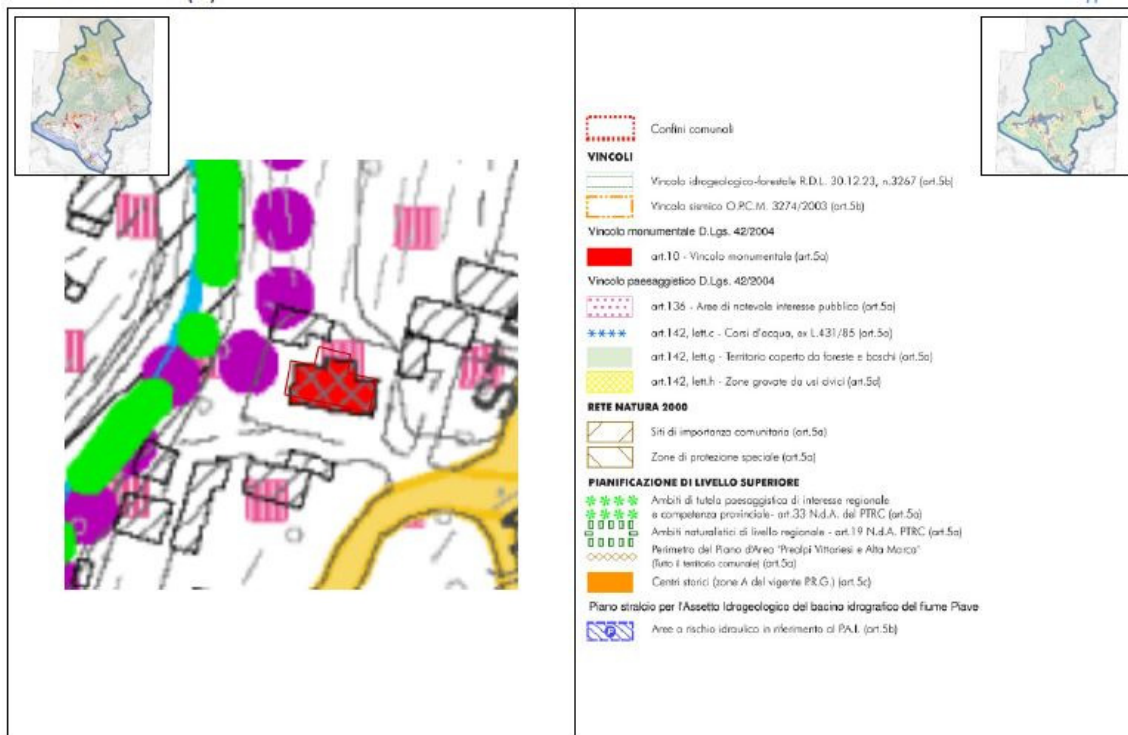


ESTRATTO MAPPA CATASTALE scala 1:2000



GRADO DI PROTEZIONE

1



Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 art.136 lett c e 142 lett c

Vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs 42/2004 art.10

Previsioni al Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi classifica l'area dove insiste il fabbricato come Zona "PA" - Produttivo agroindustriale con categoria catastale D/8: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Per la valorizzazione dell'immobile ai fini della vendita, è stato previsto il passaggio alla zona Ru: residenziale urbano, in modo che possano essere attuate destinazioni d'uso compatibili con tale zona, quale residenziale, terziaria e commerciale.

Tali destinazioni non sembrano incompatibili con il vincolo culturale che grava sul fabbricato, ma tale decisione spetta alla Soprintendenza in sede di autorizzazione alla vendita e agli interventi di ristrutturazione.



Zona territoriale PA – Produttivo agro-industriale art. 7.3 N.T.

Art. 7.3 delle N.T. CONSOLIDATO PRODUTTIVO AGROINDUSTRIALE (PA)

- 1. Sono aree occupate da attività di tipo agroindustriale rivolte specificamente alla lavorazione dei prodotti della viticoltura (cantine per la produzione del vino, distillerie, ecc.), considerate dal PTCP compatibili con i contesti residenziali, con l'esclusione di attività operanti in altri settori e qualsiasi forma di allevamento.*
- 2. In queste zone il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti secondo i seguenti parametri:*
 - *sup. coperta massima: esistente +10% della superficie fondiaria, entrambe computate all'atto di adozione del presente P.I.;*
 - *altezza massima: 8,5 ml;*
 - *distanza minima dai confini: per i depositi dei materiali finiti non producenti alcun tipo di emissioni nocive o fastidiose: 5,0 ml; e i contenitori di residui di lavorazione, essiccatoi, vasche di decantazione e simili: 20,0 ml fatte salve eventuali distanze imposte a seguito parere del competente dipartimento della USL; altri fabbricati: 10,0 ml; sono ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;*
 - *distacco minimo tra fabbricati: 10,0 ml tra edifici compresi all'interno dell'area; 20,0 ml negli altri casi. È ammessa la costruzione in aderenza con edifici non residenziali;*
 - *distanza dalla strada: non minore di 10,0 ml fatte salve eventuali prescrizioni particolari. Il Responsabile del servizio, sentita la C.E.C., ha facoltà di imporre distanze diverse per il rispetto*

di allineamenti esistenti;

- *standard a parcheggio: almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio per dipendenti e clienti; la porzione rimanente andrà piantumata e pavimentata con materiali non uniformi;*
- *volumi interrati: andranno ricoperti con uno strato di terriccio di spessore non inferiore a 50,0 cm e mantenuti a verde; per i volumi seminterrati, soltanto il fronte di accesso potrà non risultare direttamente a contatto con il terreno fermo stante l'obbligo del mascheramento dell'impianto con opportune essenze arboree;*
- *cessazione dell'attività: nel caso di cessazione dell'attività agroindustriale, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Con successivo P.I. l'ambito potrà eventualmente essere ricompreso nell'ambito di consolidato residenziale contiguo.*

3. *In tutti gli interventi il titolo abilitativo sarà subordinato alla verifica dell'adeguamento degli accessi ed alla collocazione, ove opportuno e possibile, di apposite barriere vegetali a protezione dell'intorno.*

4. *I vasi vinari:*

- *nuovi o esistenti non compresi nei fabbricati dovranno seguiranno i disposti di cui all'art.5.16 c.16 delle N.T.;*
- *nel presente ambito, ed in genere in tutto il territorio comunale, costituiscono, dal punto di vista edilizio, superficie coperta.*

5. *La realizzazione di nuovi vasi vinari è subordinata alla presentazione di un'autodichiarazione con annessa polizza fidejussoria che, in caso di cessazione dell'attività, ne preveda entro un tempo prestabilito la completa rimozione.*

6. *Interventi che prevedano parametri edificatori diversi sono soggetti a procedura SUAP di cui all'art. 7.7 delle N.T..*

Art. 6.4 delle N.T. CONSOLIDATO RESIDENZIALE URBANO (RU)

1. *Sono "RU" gli ambiti di tessuto consolidato residenziale compiuto, ad urbanizzazione intensiva o semintensiva, già presenti per la maggior parte nella pianificazione storica comunale; al loro interno gli interventi saranno normalmente ad edilizia diretta. Le tavole di piano riportano eventuali perimetrazioni di PUA o ambiti di coordinamento urbanistico ai fini della miglior tutela del patrimonio esistente o della qualificazione dei servizi pubblici.*

2. *Per gli edifici esistenti non oggetto di G.d.P. o disposizioni puntuali l'indice fondiario è rappresentato da un indice massimo di 1,30 mc/mq e, ai fini della riduzione del consumo di suolo, un indice minimo di 1,00 mc/mq con riferimento al lotto, o ai lotti, di pertinenza, e di proprietà se contermini, esistenti al momento dell'adozione del P.I.*

3. *In caso di nuova costruzione od ampliamento:*

- *l'altezza dei nuovi fabbricati potrà superare le altezze degli edifici residenziali preesistenti circostanti, non eccedente un ulteriore piano equivalente a 3,0 ml, con un massimo di 9,0 ml;*
- *indice di copertura fondiario massimo 45%*
- *distanze:*
 - *dai confini ml 5,0 salvo accordo registrato e trascritto con i confinanti;*
 - *dai fabbricati ml. 10,0 o altezza del fabbricato più alto se maggiore;*
 - *dalle strade: ml. 10,0 dalle strade provinciali, ml. 5,0 dalle altre strade;*
- *pendenza delle falde di copertura dal 30% al 40% fatto salvo l'armonico adeguamento alle coperture esistenti o particolari esigenze;*
- *tipologia: compatibile con quella degli edifici contermini.*

Descrizione dell'immobile - Dati catastali

L'immobile è situato a nord/ovest rispetto al centro di Valdobbiadene ed è composto da due edifici singoli all'interno di un'area urbana di 601 mq. L'edificio principale è composto da un unico piano di altezza utile 4,65 m, mentre l'edificio secondario è composto da due piani, di altezza utile 3,00 m (piano terra) e 2,50 m (piano primo).

L'accesso all'immobile avviene dallo stesso mappale 666, ed è gravato da servitù di passaggio a favore del mappale 1287. Il mappale 1287, di proprietà di altra ditta, è a sua volta gravato da servitù di passaggio a favore del mappale 666, oggetto di vendita.

Nella figure seguenti è riportata l'ubicazione del fabbricato e l'ortofoto.



Estratto di mappa



Ortofoto

Nelle foto seguenti sono riportati alcuni prospetti tra cui il prospetto principale dell'edificio.





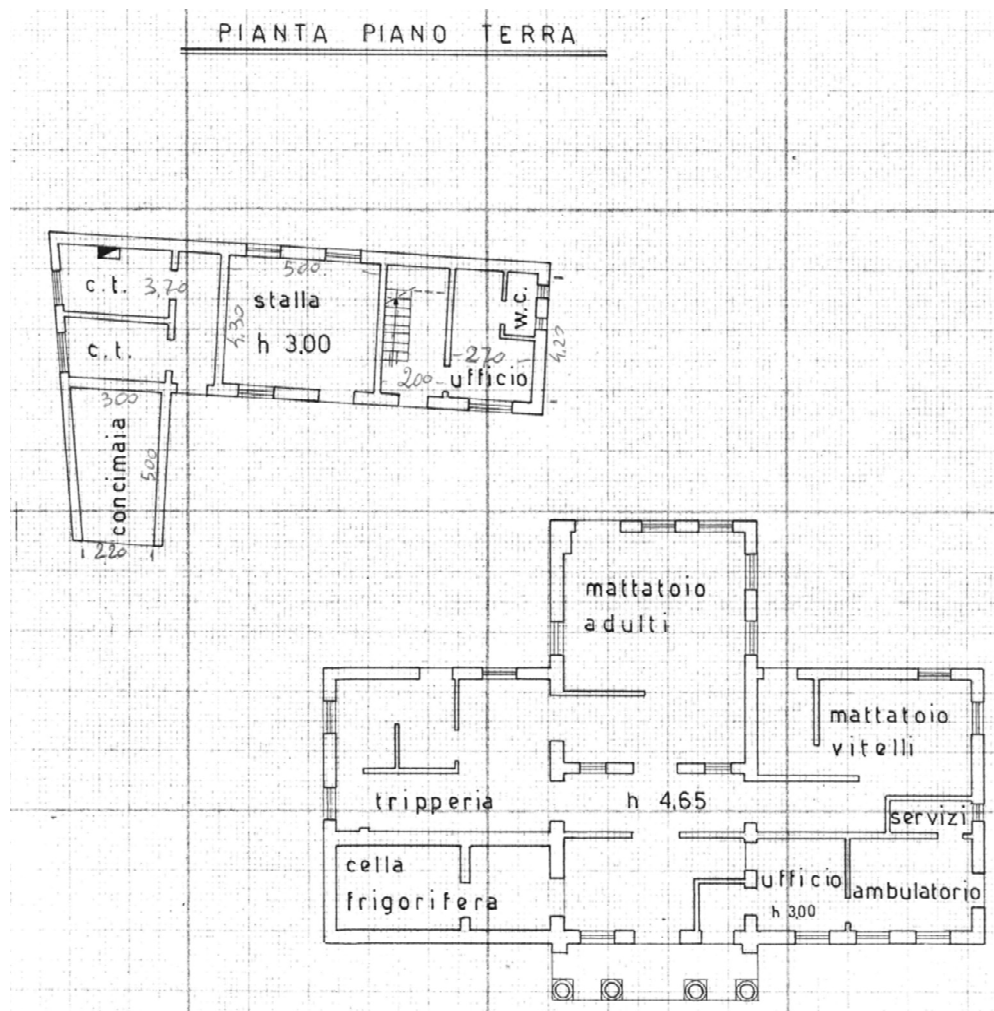
In catasto l'immobile di cui trattasi è censito in Comune di Valdobbiadene con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
15	666	1	Area urbana		601 mq		Via Roma, 40
15	666	2	D/8			2.065,83	Via Roma, 40

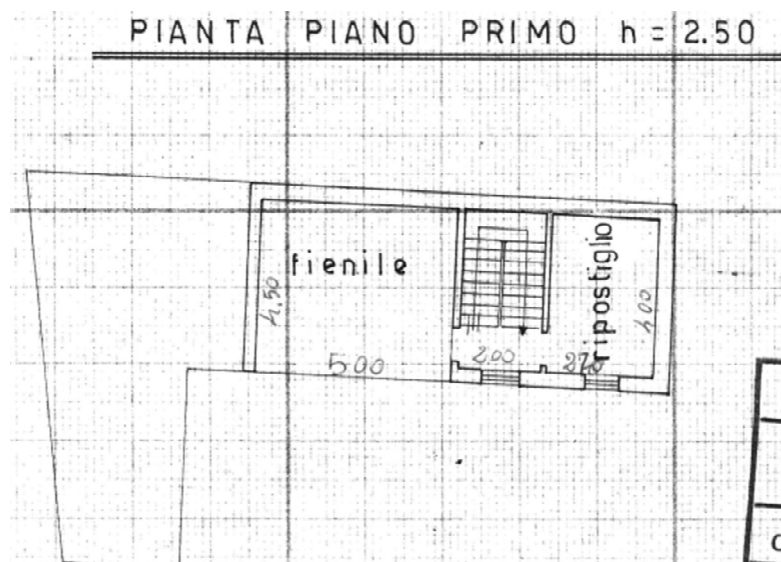
Consistenza dell'immobile

La destinazione d'uso, le superfici lorde e le altezze dei diversi piani, come rilevabile dall'allegata documentazione planimetrica e fotografica, sono le seguenti :

Piano	Destinazione	Superficie lorda (m ²)	Altezza (m)
Ex Macello	Commerciale	238,41	4,65
Magazzino			
Piano Terra	Magazzino	84	3,00
Piano Primo	Magazzino	50,50	2,50
TOTALE		372,91	



Pianta piano terra



Pianta piano primo magazzino

Il fabbricato è dotato di aree cortilizie di 601 mq.

Stato di manutenzione

Come è già stato anticipato, l'immobile, allo stato attuale, è utilizzato a deposito.

L'immobile è in pessimo stato conservativo in quanto:

- è necessario l'adeguamento sismico della struttura
- le copiose infiltrazioni di acqua presenti all'ultimo piano fanno presumere la necessità di una radicale sostituzione della struttura lignea del tetto;
- il tetto necessita di una revisione complessiva del manto di copertura nonché dei canali di gronda e discendenti pluviali;
- gli impianti tecnologici non rispondono ai requisiti dell'attuale normativa di sicurezza ed in ogni caso la loro fatiscenza ne rende necessario il rifacimento totale;
- sono da sostituire tutti gli infissi esterni ed interni;
- è necessario il rifacimento delle pavimentazioni, degli intonaci, delle pareti e relative tinteggiature.

Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti, insieme all'analisi del mercato relativo a beni simili, motivano un giudizio sufficientemente positivo sulla appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

- a) le caratteristiche intrinseche della zona: i caratteri e la qualità del tessuto urbano già realizzato, la qualità dei rapporti con il contesto urbano, oltre che la specifica destinazione prevista dagli strumenti urbanistici permettono di qualificarla come un'ottima zona all'intero comune.
- b) Le caratteristiche intrinseche dell'immobile: i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame, nello stato attuale, pur migliorabili ove fosse possibile una redistribuzione degli spazi interni, appaiono comunque – anche rispettando l'attuale divisione dei vani interni – rispondenti alle esigenze di attività residenziali e terziarie sia da parte di operatori pubblici che privati, considerato che sono stati già utilizzati per moltissimi anni con finalità commerciali (ex macello comunale), ma anche rispondenti a finalità residenziali. Alla luce di ciò è plausibile ipotizzare che l'immobile possa suscitare interesse da parte di operatori privati o per scopo residenziale espletanti attività direzionali, professionali, commerciali, turistico-ricettive. Inoltre l'immobile ha un considerevole punto di forza: esso si presenta, già nello stato attuale, allo stesso tempo facilmente divisibile per vendite future frazionate, e pienamente idoneo ad una utilizzazione complessiva unitaria, fattore quest'ultimo determinante per investitori motivati da esigenze di

rappresentanza.

- c) Le caratteristiche dell'attuale mercato: il mercato di fabbricati in particolare a pluri destinazione: residenziale, direzionale e commerciale si è dimostrato negli ultimi anni particolarmente attivo, anche se, attualmente ed unitamente a tutto il mercato edilizio, mostra un periodo di stasi, ma non per gli immobili, relativamente, di pregio quale può considerarsi quello in esame.

STIMA

Valutate le caratteristiche dell'immobile esistente, lo stato di conservazione, la potenzialità edificatoria della zona, la valutazione del più probabile valore di mercato viene identificato con la media delle seguenti due valutazioni:

Stima 1

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunti i dati economici presi a riferimento per la presente valutazione.

Il comune di Valdobbiadene, come peraltro la maggior parte dei comuni italiani di una certa rilevanza per interesse storico e numero di abitanti, presenta un mercato totalmente differenziato tra zone centrali e zone semicentrali ovvero di espansione. L'edificio oggetto di stima si trova in una zona transitoria quindi gli esiti che abbiamo della rilevazione che è stata sviluppata sono suddivisi in due fasce posizionali.

Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate come è noto su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare. Per le zone di interesse sono disponibili i dati (primo semestre 2020) dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare : zona centrale

Nel predetto Osservatorio, in zona OMI denominata B1, per le unità immobiliari a destinazione residenziale vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

Provincia: TREVISO

Comune: VALDOBBIADENE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	1050	1150
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1150
Autorimesse	NORMALE	495	730
Ville e Villini	OTTIMO	1050	1150

2) Osservatorio del Mercato Immobiliare: zona periferica – San Vito e San Pietro di Barbozza

Nel predetto Osservatorio, in zona OMI denominata D2, per le unità immobiliari a destinazione residenziale vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

Provincia: TREVISO

Comune: VALDOBBIADENE

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA: FRAZIONE DI SAN VITO E SAN PIETRO DI BARBOZZA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	870	1050
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	970
Autorimesse	NORMALE	430	550
Ville e Villini	OTTIMO	870	1050

I valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, come è noto per espressa dichiarazione della medesima Agenzia del territorio, concernono i valori medi di zona cioè attinenti le caratteristiche più frequentemente ricorrenti nella zona medesima, e non possono riguardare immobili *singolari* (tali non per una sporadica loro presenza sul mercato immobiliare), ma per eccellenza delle proprie caratteristiche, nella fattispecie in particolare, di natura ubicazionale, quali quelli del centro del capoluogo.

Considerando la tipologia "Abitazione di tipo economico" e considerando un valore intermedio tra le due zone, possiamo considerare un valore di 970€/mq per un immobile nuovo o appena ristrutturato.

Ai fini della determinazione del valore del compendio immobiliare in questione, viene utilizzata la superficie commerciale, per le cui consistenze superficiali si fa esclusivamente riferimento alla documentazione messa a disposizione dal Comune di Valdobbiadene.

Giova, a tal riguardo, ricordare che il mercato immobiliare si riferisce generalmente alla superficie commerciale per la cui determinazione vengono generalmente adottate le regole seguite dalle linee guida dell'Agenzia del Territorio (manuale OMI, il quale fa riferimento alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 138/98).

Il compendio edilizio in questione è accorpato per valori tipici come indicato nella seguente tabella. In sostanza è attribuito un valore unitario per i locali a destinazione commerciale (ex macello). Al locale magazzino, di pertinenza, è attribuito un valore unitario pari al 50% di quello di del locale principale, secondo le ordinarie regole del mercato immobiliare.

Destinazione d'uso	Superfici e (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore complessivo ordinario
Ex Macello	214,57	970	€ 208.132,9
Magazzino	132,12	485	€ 64.078,2
TOTALE			€ 272.211,1

Considerando che la nostra unità immobiliare è in pessimo stato di conservazione, si è considerato di ridurre ulteriormente il valore del 50%.

VALORE TOTALE	€ 136.105,55
----------------------	---------------------

Stima 2

La stima tiene conto dell'analisi del mercato immobiliare locale e dell'analisi dello stato di conservazione del bene. Tutto ciò va a definire in €400,00 il valore a mq dell'edificio.

Destinazione d'uso	Superficie (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore complessivo ordinario
Ex Macello	238,41	400	95.364
Magazzino	146,8	200	29.360
VALORE TOTALE			€ 124.724

RICONCILIAZIONE DEI VALORI

Nella stima de quo sono stati utilizzati due procedimenti. Si pone il problema di effettuare una riconciliazione dei valori complessivi determinati. Nella stima sono stati utilizzati due procedimenti per cui i due valori autonomamente ottenuti debbono essere riconciliati.

Il primo, sintetico comparativo, nello stato attuale ha portato al valore di **€ 136.105,55**, il secondo metodo, basato sul criterio del valore di trasformazione, ha espresso il valore di **€ 124.724,00**.

Entrambi i valori si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità, per cui si esprime il parere che all'immobile possa essere attribuito un valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con i procedimenti estimali sopra indicati.

$$\begin{array}{r} \text{€ 136.105,55} + \text{€ 124.724,00} \\ \hline \text{-----} = \text{€ 130.414,77} \\ 2 \end{array}$$

ed, in cifra tonda, quindi euro **130.000,00** (centotrentottomila,00 euro)

Posto che l'immobile è gravato da servitù di transito a favore del mappale 1287 a favore della ditta Piccolo Domenico e tale condizione porta a dire che il bene oggetto di vendita è circondato da area verde solo su tre lati, comportando una riduzione di valore di € 15.000,00.

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate per la determinazione del valore si ritiene di potere attribuire al bene oggetto di stima, nello stato in cui si trova, il valore

complessivo di € **115.000 (centoquindicimila,00 euro)**, quale media del valore ricavato con il criterio del valore di mercato con metodo diretto e quello con il criterio del valore di trasformazione.

Valdobbiate 21 dicembre 2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
UFFICIO PATRIMONIO
f.to (arch. Giovanna Carla Maddalosso)

Allegato
Visure Catastali



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/12/2020

Data: 22/12/2020 - Ora: 08.55.13 Segue

Visura n.: T25625 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VALDOBBIADENE (Codice: L565)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO
	Sez. Urb.: A Foglio: 15 Particella: 666 Sub.: 1

INTERSTATO

1	COMUNE DI VALDOBBIADENE con sede in VALDOBBIADENE		83004910267*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	--	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 18/10/2010

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	A	15	666	1			area urbana		601 m²			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2010 protocollo n. TV0281831 in atti dal 18/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42764.1/2010)
Indirizzo				VIA ROMA;								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L565 - Sezione A - Foglio 15 - Particella 666

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1	A	15	666	1							
VARIAZIONE del 26/06/1991 in atti dal 10/08/1998 AMPL. DIV DISTR SPAZI INT. (n. 8553/1991)											
Indirizzo					, VIA ROMA;						
Notifica					-		Partita		334	Mod.58	
Annotazioni					a s. mq 601						

Visura storica per immobile

Visura n.: T25625 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/12/2020

Situazione degli intestati dal 26/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALDOBBIADENE con sede in VALDOBBIADENE	83004910267	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 26/06/1991 in atti dal 10/08/1998 Registrazione: AMPL. DIV/DISTR SPAZI INT. (n. 8553/1991)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/12/1992

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	A	15	666				D/8				L. 6.098.400	
	A		785									
	A		786									
Indirizzo				VIA MARCELLO n. 7 piano: T-1;								
Notifica		-		Partita				334		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	A	15	666				D/8				L. 5.082	Impianto meccanografico del 30/06/1987
	A		785									
	A		786									
Indirizzo , VIA MARCELLO n. 7 piano: T-1;												
Notifica -												
								Partita	334	Mod.58	-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALDOBBIADENE con sede in VALDOBBIADENE	83004910267	fino al 26/06/1991
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

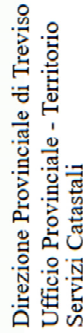
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/12/2020

Data: 22/12/2020 - Ora: 08.55.13 Fine

Visura n.: T25625 Pag: 3

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2020

Visura n.: T89512 Pag: 1

Sez. Urb.: A Foglio: 15 Particella: 666 Sub.: 2

1	COMUNE DI VALDOBBIADENE con sede in VALDOBBIADENE
---	---

(1) Proprieta' per 1000/1000

Ministry of Education, Culture and Sports Directorate General of Higher Education Directorate of Quality Assurance Quality Assurance Unit	Ministry of Education, Culture and Sports Directorate General of Higher Education Directorate of Quality Assurance Quality Assurance Unit
---	---

Indirizzo
VIA ROMA n. 40 piano: T-1:

Codice Comune L565 - Sezione A - Foglio 15 - Particella 666

THE UNIVERSITY OF CHICAGO	THE UNIVERSITY OF CHICAGO
---	---

Indirizzo
, VIA ROMA piano: T-1;

N°	DATI ANAGRAFICI
----	-----------------

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 26/06/1991 in atti dal 10/08/1998 Registrazione: AMPL. DIV DISTR SPAZI INT. (n. 8553/1991)



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/12/2020 - Ora: 10.37.57 Fine

Visura n.: T89512 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2020

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	A	15	666				D/8				L. 6.098.400	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 03/12/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
	A		785									
	A		786									
Indirizzo				VIA MARCELLO n. 7 piano: T-1;								
Notifica				-				Partita	334	Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
1	A	15	666		Cens.	Zona	D/8			Catastale	Rendita	Impianto meccanografico del 30/06/1987
	A		785									
	A		786									
Indirizzo				, VIA MARCELLO n. 7 piano: T-1;								
Notifica				-				Partita	334	Mod.58	-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALDOBBIADENE con sede in VALDOBBIADENE		83004910267	fino al 26/06/1991
DATI DERIVANTI DA				
		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria