

geometra Stefano Zanon
Santa Croce 738/B - VENEZIA
Tel. 347-7189665
zanon.geo@libero.it
stefano.zanon1@geopec.it

P.iva 03031010279
Cod.Fisc. ZNN SFN 72T26 L7360

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
G.D. dott.ssa Silvia Bianchi
Curatore: dott. Sebastiano Lenarda

Fallimento n° 83/2016 - Sentenza di Fallimento n° 85/2016 del 25/05/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
G.D. dott.ssa Silvia Bianchi
Curatore: dott. Sebastiano Lenarda

Fallimento n° 83/2016 - Sentenza di Fallimento n° 85/2016 del 25/05/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. PREMESSA
2. GENERALITA'
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE - STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
5. METODO DI VALUTAZIONE
6. DESCRIZIONE ANALITICA - REGOLARITA' URBANISTICA E VALUTAZIONE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI
 - A. LOTTO 1: documentazione catastale - visure ipotecarie - documentazione fotografica - atti legittimanti urbanistici - attestato di prestazione energetica.
 - B. LOTTO 2: documentazione catastale - visure ipotecarie - documentazione fotografica - atti legittimanti urbanistici.
 - C. LOTTO 3: documentazione catastale - visure ipotecarie - documentazione fotografica - atti legittimanti urbanistici - attestato di prestazione energetica.
 - D. LOTTO 4: documentazione catastale - visure ipotecarie - documentazione fotografica - atti legittimanti urbanistici - attestato di prestazione energetica.
 - E. LOTTO 5: documentazione catastale - visure ipotecarie - documentazione fotografica - atti legittimanti urbanistici.
 - F. LOTTO 6: documentazione catastale - visure ipotecarie - documentazione fotografica - atti legittimanti urbanistici - attestato di prestazione energetica.
 - G. LOTTO 7: documentazione catastale - visure ipotecarie - documentazione fotografica - tabella valori minimi aree urbane Comune di Fossò
 - H. LOTTO 8: documentazione catastale - visure ipotecarie - documentazione fotografica - atti legittimanti urbanistici - attestato di prestazione energetica.
 - I. nomina perito - certificato di residenza e di matrimonio - visura camerale - individuazione grafica dei lotti - certificato di destinazione urbanistica.



1) PREMESSA

Il dott. Sebastiano Lenarda, in qualità di curatore del fallimento della
ha incaricato il sottoscritto geom. Stefano Zanon iscritto al Collegio dei
Geometri della Provincia di Venezia al n. 2035.
Il sottoscritto tecnico, a seguito di ricerche, analisi della documentazione, indagini,
verifiche e sopralluoghi svolti, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica di
stima rispondendo ai quesiti posti dal dott. Sebastiano Lenarda.

2) GENERALITA'

3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

Unità immobiliare con destinazione commerciale al piano terra con scoperto esclusivo
sita nel Comune di Fossò (VE), Via Provinciale Nord n.89, allibrata presso l'Agenzia
delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE)

Foglio 1 Mappale 77 Subalterno 11 - cat. D/8 r.c. € 1.497,73

LOTTO 2

Porzione di bifamiliare al piano terra-primi con scoperto comune sita nel Comune di
Fossò (VE), Via Provinciale Nord n.77, allibrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio



Provinciale di Venezia - Territorio come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE)

Foglio 1 Mappale 291 Sub.5 - cat. A/2 classe 3 vani 7 r.c. € 397,67

Foglio 1 Mappale 291 Sub.6 - cat. C/6 classe 8 mq 19 r.c. € 27,48

LOTTO 3

Capannone con area di pertinenza sito nel Comune di Fosò (VE), Strada VII di Viale dell'Industria n.3, allibrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia -

Territorio come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE)

Foglio 1 Mappale 699 - cat. D/7 r.c. € 6.804,00

LOTTO 4

Laboratorio con scoperto esclusivo sito nel Comune di Fosò (VE), Strada VII di Viale dell'Industria n.2, allibrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia -

Territorio come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE)

Foglio 1 Mappale 739 Sub.5 - cat. C/3 classe 3 mq 333 r.c. € 498,74



LOTTO 5

Appartamento e garage con scoperto esclusivo sito nel Comune di Fossò, Via IV Novembre n.2, allibrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE)

Foglio 1 Mappale 778 Sub.5 - cat. A/3 classe 4 vani 4,5 r.c. € 218,46

Foglio 1 Mappale 778 Sub.6 - cat. C/6 classe 8 mq 14 r.c. € 20,25

Foglio 1 Mappale 778 Sub.8 - cat. B.C.N.C.

LOTTO 6

Capannone con area di pertinenza sito nel Comune di Fossò (VE), Strada IX di Viale dell'Industria n.2, allibrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE)

Foglio 1 Mappale 828 Sub.2 - cat. D/7 r.c. € 10.584,00

LOTTO 7

Terreno edificabile sito nel Comune di Fossò (VE), Vicolo dell'Artigianato, allibrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio come segue:

Catasto Terreni

Comune di Fossò (VE)

Foglio 1 Mappale 30 - Vigneto cl.1 mq 1.480,00 r.d € 16,71 r.a. € 8,79

Foglio 1 Mappale 218 - Semin. Arbor. cl.1 mq 1.070,00 r.d. € 10,72 r.a. € 7,46

presso il notaio noto (mapp.30) e in forza di atto in data 15/06/2005 repertorio n. 82/07
presso il Notaio Noto (mapp.218).

LOTTO 8

Ufficio al piano dodicesimo e garage al piano secondo interrato siti nel Comune di
Bologna (BO), Via Zago n.2/2, allibrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale
di Bologna - Territorio come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE)

Foglio 120 Mappale 30 Sub.91 - cat. A/10 classe 3 vani 6 r.c. € 2.866,34

Foglio 120 Mappale 30 Sub.141 - cat. C/6 classe 4 mq 14 r.c. € 159,79

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

LOTTO 1

Circa la libertà e proprietà dell'immobile sito in Comune di Fossò e distinto al Foglio 1 del
NCEU col mappale 77 sub.11 – Strada Provinciale nord cat. D/8, eretto su lotto di
terreno censito al Catasto Terreni col mappale 77 di mq. 5930.



mapp. 77 sub.11 ; mapp. 218 ; mapp. 30; mapp. 291 sub.5 ; mapp. 291 sub.6 ; mapp. 699 ; mapp. 739 sub.5 ; mapp. 828 sub.2 ; mapp. 778 sub.5 ; mapp. 778 sub.6.

LOTTO 2

Circa la libertà e proprietà degli immobili siti in Comune di Fossò e distinti al Foglio 1 del NCEU col mappale 291 sub.5 cat. A/2 vani 7 e col mappale 291 sub.6 cat. C/6 mq. 19 – Strada Provinciale nord , eretto su lotto di terreno censito al Catasto Terreni col mappale 291 di mq. 990.

Non risultano, nel ventennio, iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli all'infuori delle seguenti formalità:

Iscrizione:

26.02.2014 n. 4860/627 – Mutuo Fondiario a favore di Veneto Banca S.c.p.a. contro

Tot. € 900.000,00 di cui € 500.000,00 di Capitale – per atto 24.02.2014 n. 19889 di rep. Notaio Dussin – Beni colpiti: Comune di Fossò – Foglio 1 mapp. 291 sub. 5 ; mapp. 291 sub. 6 ; mapp. 699.

Trascrizioni:

04.05.2016 n. 13449/9133 – Decreto di ammissione concordato preventivo del 13.04.2016 n. 55/2015 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori di
– Beni: Comune di Fossò – Foglio 1 mapp. 77 sub.11 ; mapp. 218 ; mapp. 30; mapp. 291 sub.5 ; mapp. 291 sub.6 ; mapp. 699 ; mapp. 739 sub.5 ; mapp. 828 sub.2 ; mapp. 778 sub.5 ; mapp. 778 sub.6.

14.06.2016 n. 18646/12733 - Sentenza di Fallimento del 25.05.2016 n. 109/2016 del

LOTTO 3

Circa la libertà e proprietà dell' immobile sito in Comune di Fossò e distinto al Foglio 1 del NCEU col mappale 699 – Viale dell'Industria cat. D/7 eretto su lotto di terreno censito al Catasto Terreni col mappale 699 di mq. 1994.

Non risultano, nel ventennio, iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli all'infuori delle seguenti formalità:

Iscrizione

26.02.2014 n. 4860/627 – Mutuo Fondiario a favore di Veneto Banca S.c.p.a. contro

Tot. € 900.000,00 di cui € 500.000,00 di Capitale – per atto 24.02.2014 n. 19889 di rep. Notaio Dussin – Beni colpiti: Comune di Fossò – Foglio 1 mapp. 291 sub. 5 ; mapp. 291 sub. 6 ; mapp. 699.

Trascrizioni:

04.05.2016 n. 13449/9133 – Decreto di ammissione concordato preventivo del 13.04.2016 n. 55/2015 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori di
– Beni: Comune di Fossò – Foglio
1 mapp. 77 sub.11 ; mapp. 218 ; mapp. 30; mapp. 291 sub.5 ; mapp. 291 sub.6 ;
mapp. 699 ; mapp. 739 sub.5 ; mapp. 828 sub.2 ; mapp. 778 sub.5 ; mapp. 778
sub.6.=

14.06.2016 n. 18646/12733 - Sentenza di Fallimento del 25.05.2016 n. 109/2016 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di
Titolare della ditta Individuale , Beni: gli stessi del
Concordato Preventivo (vedi sopra)

LOTTO 4

Circa la libertà e proprietà dell' immobile sito in Comune di Fossò e distinto al Foglio 1 del NCEU col mappale 739 sub.5 – Viale dell'Industria cat. C/3 eretto su lotto di terreno censito al Catasto Terreni col mappale 739 di mq. 4898.



Non risultano, nel ventennio, iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli all'infuori delle seguenti formalità di Trascrizione:

04.05.2016 n. 13449/9133 – Decreto di ammissione concordato preventivo del 13.04.2016 n. 55/2015 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori di
– Beni: Comune di Fossò – Foglio 1
mapp. 77 sub.11 ; mapp. 218 ; mapp. 30; mapp. 291 sub.5 ; mapp. 291 sub.6 ; mapp. 699 ; mapp. 739 sub.5 ; mapp. 828 sub.2 ; mapp. 778 sub.5 ; mapp. 778 sub.6.

14.06.2016 n. 18646/12733 - Sentenza di Fallimento del 25.05.2016 n. 109/2016 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di
Titolare della ditta Individuale Beni: gli stessi del
Concordato Preventivo (vedi sopra)

LOTTO 5

Circa la libertà e proprietà degli immobili siti in Comune di Fossò e distinti al Foglio 1 del NCEU col mappale 778 sub.5 cat. A/3 vani 4,5 e col mappale 778 sub.6 cat. C/6 mq. 14 – Via IV Novembre , eretto su lotto di terreno censito al Catasto Terreni col mappale 778 di mq. 867.=, limitatamente alla quota di 1/3 di proprietà



Non risultano, nel ventennio, iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli all'infuori delle seguenti formalità di Trascrizione:

04.05.2016 n. 13449/9133 – Decreto di ammissione concordato preventivo del 13.04.2016 n. 55/2015 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori di
– Beni: Comune di Fossò – Foglio 1
mapp. 77 sub.11 ; mapp. 218 ; mapp. 30; mapp. 291 sub.5 ; mapp. 291 sub.6 ; mapp. 699 ; mapp. 739 sub.5 ; mapp. 828 sub.2 ; mapp. 778 sub.5 ; mapp. 778 sub.6.

14.06.2016 n. 18646/12733 - Sentenza di Fallimento del 25.05.2016 n. 109/2016 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di
Titolare della ditta Individuale . Beni: gli stessi del
Concordato Preventivo (vedi sopra)

LOTTO 6

Circa la libertà e proprietà dell'immobile sito in Comune di Fossò e distinto al Foglio 1 del NCEU coi mappali 828 sub.2 – Viale dell'Industria cat. D/7; mapp. 828 sub. 1 B.C.N.C. (area esterna) al sub.2, eretto su lotto di terreno censito al Catasto Terreni col mappale 828 di mq. 2440.

Non risultano, nel ventennio, iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli all'infuori delle seguenti formalità:
Iscrizione



23.05.2012 n. 14539/2188 – Mutuo Fondiario a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa con sede a Campolongo Maggiore e contro

€ 1.500.000,00 di cui € 1.000.000,00 per Capitale – anni 10 – Beni: Comune di Fossò – NCEU

Foglio 1 mappale 828 sub.2 D/7 ; Catasto Terreni mapp. 828 di mq. 2440.

Trascrizioni:

LOTTO 7

Circa la libertà e proprietà degli immobili siti in Comune di Fossò e distinti al Foglio 1 del Catasto Terreni col mappale 30 di mq. 1480 e col mappale 218 di mq. 1070



Non risultano, nel ventennio, iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli all'infuori delle seguenti formalità di Trascrizione:

04.05.2016 n. 13449/9133 – Decreto di ammissione concordato preventivo del 13.04.2016 n. 55/2015 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori di
– Beni: Comune di Fossò – Foglio 1
mapp. 77 sub.11 ; mapp. 218 ; mapp. 30; mapp. 291 sub.5 ; mapp. 291 sub.6 ; mapp. 699 ; mapp. 739 sub.5 ; mapp. 828 sub.2 ; mapp. 778 sub.5 ; mapp. 778 sub.6.

14.06.2016 n. 18646/12733 - Sentenza di Fallimento del 25.05.2016 n. 109/2016 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di Angi Carlino Titolare della ditta Individuale Beni: gli stessi del Concordato Preventivo (vedi sopra)

LOTTO 8

Circa la libertà e proprietà degli immobili siti in Comune di Bologna e distinti al Foglio 120 del NCEU coi mappali 30 sub.91 – (ex 207 sub.91 cat. A/3) Via Zago 2 cat. A/10 vani 6; mapp. 30 sub. 141 – (ex 207 sub.141) Cat. C/6 mq.14 facenti parte di quanto edificato su lotto di terreno censito al Catasto Terreni col mappale 30 di mq. 6055.

Non risultano, nel ventennio, iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli all'infuori delle seguenti formalità:
Iscrizione

Trascrizioni:

03.05.2016 n. 18729/12345 – Decreto di ammissione concordato preventivo del 13.04.2016 n. 55/2015 del Tribunale di Venezia a favore della Massa dei Creditori di
..... – Beni: Comune di Bologna – Foglio 120
mapp. 30 sub.141 e 30 sub. 91



5) METODO DI VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare nelle zone nelle quali insistono i beni ha un po' risentito della crisi che sta interessando da qualche tempo il nostro paese, tale crisi ha sbilanciato il rapporto tra domanda e offerta e ha comportato una sostanziale diminuzione delle transazioni immobiliari con il conseguente stazionamento e/o abbassamento dei prezzi unitari.

Il metodo principe per la valutazione di tali immobili è la comparazione diretta di beni economici simili. Tale metodo prevede tuttavia la coesistenza di alcune condizioni:

- a) Periodo di riferimento ristretto;
- b) Parametro di comparazione;
- c) Presenza di beni similari;
- d) Conoscenza dei prezzi.

Per la determinazione della superficie commerciale si farà riferimento al DPR 138/98.

I beni oggetto della presente valutazione, oltre che sotto il profilo della consistenza e provenienza, sono stati analizzati anche per quanto concerne la rispondenza edilizio - urbanistica.

6) DESCRIZIONE ANALITICA - REGOLARITA' URBANISTICA E VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE) - Foglio 1 Mappale 77 Sub. 11

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale con scoperto esclusivo composta da un piano fuori terra sita nelle immediate vicinanze del centro del paese di Fossò, Strada Provinciale Nord 89.

L'unità immobiliare è posizionata al centro di un fabbricato che racchiude altre attività commerciali edificato nell'anno 1979.

Il fabbricato presenta una struttura in pilastri e travi in cemento armato con tamponatore in blocchi di cemento tipo "leca" e laterizi forati, la pianta dell'edificio forma un quadrato con il lato prospiciente la strada caratterizzato da ampie vetrine e da due porte d'ingresso.

La zona adibita alla vendita misura di mq 135,00 con altezza pari a ml 4,30, il retro misura mq 72,00 con altezza pari a ml 4,30, mentre i due servizi igienici hanno una superficie pari a mq 11 con altezza di ml 2,40.

Nello spazio ricavato sopra i servizi igienici sono stati installati gli impianti per la climatizzazione invernale, estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'interno dell'unità immobiliare attualmente è divisa da pareti d'arredo, il pavimento è in parquet ad eccezione dei bagni che sono rivestiti in piastrelle. I serramenti sono in alluminio con inserimento di vetrocamera.

L'area scoperta esclusiva non è delimitata da recinzioni; è adibita a parcheggio e a spazio di manovra e misura mq 225,00.

Gli impianti tecnologici per quanto si è potuto riscontrare nel corso del sopralluogo risultano funzionanti e a norma.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in Z.T.O. D/4 – artigianale industriale commerciale direzionale, art. 13 e 55 delle N.T.O.

L'immobile edificato nel 1979 si presenta in buone condizioni di manutenzione e non sono state riscontrate delle difformità rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione che vengono di seguito elencati:

LICENZA EDILIZIA prot. n. 62/76 del 23-04-1976

CONCESSIONE IN SANATORIA prot. n. 6186 N.98 del 17-10-2002

CONCESSIONE P.E. 20/94 n. 47 del 30-09-1994

CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 6261/94 del 08-11-1994

CONCESSIONE prot. n. 8841/1997 N. 46 del 17-04-1998

CONCESSIONE prot. n. 9880/1999 N. 33 del 04-04-2000

AUTORIZZAZIONE prot. n. 10669/1999 N. 31 del 14-04-2000

AUTORIZZAZIONE prot. n. 3567/2007 N. 31 del 04-04-2007

CONCESSIONE IN SANATORIA prot. n. 1432/1995 N.101 del 28-10-2002

Da una verifica effettuata in data 26-07-2016 presso la Regione Veneto – Sezione Energia si è accertato che relativamente al bene di cui al presente Lotto nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione della' A.P.E. risulta essere presente l'attestato.

Classe Energetica: E - Prestazione Energetica Globale: 24,50 KWh/mc/anno

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'unità immobiliare sono stati determinati sulla scorta di elaborati grafici e verificate ulteriormente in sito nel corso di un sopralluogo effettuato il giorno 26 luglio 2016. Essi riguardano la superficie commerciale, con l'avvertenza che quest'ultima è stata determinata così come D.P.R. 138/98 applicando degli Indici di Adeguamento (I.A.).

NEGOZIO mq 138,00

RETRO - SERVIZI mq 84,00 x 0,75 (I.A.) = mq 63

SCOPERTO mq 225 x 10% = mq 25,00

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 226,00

Il bene risulta libero da persone.

La planimetria catastale non è aggiornata e per la presentazione dell'accatastamento con procedura denominata "Docfa" si prevede una spesa di € 600,00

$\text{mq } 226,00 \times \text{€ } 1.050,00 = \text{€ } 237.300,00$

$\text{€ } 237.300,00 - \text{€ } 600,00 \text{ (Docfa)} = \text{€ } 236.700,00$

VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 236.700,00
(duecentotrentaseimilasettecento/00)

LOTTO 2

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE) - Foglio 1 Mappale 291 Sub.5 - Sub.6

Trattasi di una porzione di bifamiliare composta da due piani fuori terra sita nel Comune di Fossò e più precisamente in Strada Provinciale Nord n°77 nelle immediate vicinanze del centro del paese.

Le caratteristiche dell'immobile in esame, secondo quanto si è potuto constatare nel corso di un sopralluogo in sito possono sintetizzarsi in questo modo:

L'abitazione è la porzione ovest di una bifamiliare edificata nell'anno 1982 e si presenta in ottime condizioni manutentive. Si sviluppa su due piani comunicanti tra loro da una scala interna rivestita in legno. Al primo piano, al quale si accede mediante una piacevole scala esterna rivestita in cotto, ci sono due camere, un bagno, un corridoio, un guardaroba e un'ampia zona giorno dalla quale si accede al terrazzo di mq 14,50.

Tutto il piano primo ha un'altezza interna pari a ml 2,70 e sviluppa una superficie lorda di mq 119,00, il pavimento è in parquet nella zona notte e in gres porcellanato nel resto dell'abitazione, le pareti sono intonacate al civile, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

Il piano terra è costituito da un'ampia taverna, un bagno ed un vano adibito a disbrigo. L'altezza interna misura ml 3,00 con un superficie commerciale di mq 119,00 e un portico di mq 14,50. Il pavimento è rivestito in ceramica, i serramenti sono in legno con vetrocamera completi di veneziane e inferiate di ferro. Alla centrale termica si accede esternamente dallo scoperto in comune con l'altra porzione di bifamiliare (sub 2).

Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano funzionanti come anche l'impianto di climatizzazione estiva (split).

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in Z.T.O. C1 – insediativa residenziale, art. 13 – 16 e 52 delle N.T.O.

Nell'unità immobiliare sono state riscontrate delle difformità rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione che vengono di seguito elencati:

LICENZA EDILIZIA prot. n. 93/76 del 30-04-1976

PERMESSO DI AGIBILITA' n. P.E. 19/82 del 19-05-1982

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 254 prot. n. 6181 del 10-11-1998

Le irregolarità rilevate consistono:

Piano Primo: lieve modifica interna inerente lo spostamento della parete divisoria tra guardaroba e soggiorno.

Piano Terra: la destinazione è laboratorio e dagli atti legittimanti il piano terra risulta comunicante con il sub.2, e non è mai stato legittimato il garage che risulta invece accatastato.

E' stato apportato un aumento di volume consistente nell'ampliamento del piano terra di 10 mq e il relativo allargamento della terrazza al piano primo.

Da una verifica effettuata in data 26-07-2016 presso la Regione Veneto – Sezione Energia si è accertato che relativamente al bene di cui al presente Lotto nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione della' A.P.E. non risulta alcun attestato.

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'unità immobiliare sono stati determinati sulla scorta di elaborati grafici e verificate ulteriormente in sito nel corso di un sopralluogo effettuato il giorno 26 luglio 2016. Essi riguardano la superficie commerciale, con l'avvertenza che quest'ultima è stata determinata così come D.P.R. 138/98 applicando degli Indici di Adeguamento (I.A.).

ABITAZIONE mq 216,50

GARAGE mq 21,50 x 0,50 (I.A.) = mq 10,75

TARRAZZA-PORTICO mq 29 x 0,3 (I.A.) = mq 8,70

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 235,95

mq 235,95 x € 1.200,00 = € 283.140,00

A questo valore vanno detratte le spese per la redazione dell'ape, per la presentazione della pratica comunale (permesso di costruire in sanatoria) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e per il ripristino dello stato dei luoghi che prevede la demolizione dell'ampliamento.

€ 283.140,00 –

€ 800,00 (redazione A.P.E.) –

€ 10.000,00 (pratica comunale in sanatoria) –

€ 15.000,00 (ripristino dello stato dei luoghi) =

€ 257.340,00

A fronte delle suddette considerazioni e caratteristiche il più probabile valore di mercato del è:

VALORE	COMMERCIALE	STIMATO:	€	257.340,00
--------	-------------	----------	---	------------

(duecentocinquantesetteemilatrecentoquaranta/00)

LOTTO 3

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE) - Foglio 1 Mappale 699

Trattasi di un capannone di tipo industriale con scoperto esclusivo sito in viale dell'Industria - VII Strada n.3 nella zona industriale del comune di Fossò.

L'immobile si compone di un unico corpo di fabbrica isolato di forma rettangolare con una superficie lorda pari a mq 775,00.

Il fabbricato presenta una struttura in pilastri e travi in cemento armato ed è contraddistinto da tre porzioni con caratteristiche funzionali diverse tra loro.

La prima zona è quella direzionale ed è composta da tre piani fuori terra dove è ubicato l'ingresso principale di rappresentanza prospiciente la VII Strada.

I tre piani sono comunicanti attraverso un corpo scale rivestito in marmo.

La facciata di accesso a questa porzione di fabbricato è caratterizzata da una parete vetrata curva che rende meno anonimo il capannone.

L'interno è composto al piano terra e primo da uffici, servizi igienici e una sala mostre mentre il sottotetto è caratterizzato da locali destinati a magazzino. L'altezza dei locali di questo blocco è compresa tra i ml 2,80 e i ml 3,00. I pavimenti sono rivestiti in marmo bianco, marmette di colore bianco-nero e parquet nel sottotetto, gli infissi sono in alluminio con inserimento di vetrocamera. La struttura portante orizzontale è in latero-cemento come anche la copertura che è un manto in laterizio (coppi).

La seconda zona è quella produttiva e occupa la parte centrale e più estesa del capannone. Questa porzione di fabbricato ha una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne in laterizio, la copertura è stata realizzata in cemento armato precompresso a doppio "T" coibentata e impermeabilizzata. L'altezza interna misura ml 4,80. Il pavimento è rivestito in piastrelle e gli infissi sono in alluminio con inserimento di vetrocamera.

All'interno di questa zona è stata inserita una camera blindata a temperatura e umidità controllate.

La terza e ultima parte del capannone è composta da due piani, al piano terra, che ha un'altezza di ml 2,40, sono ubicati gli spogliatoi, la sala mensa e i servizi igienici, mentre il piano primo è formato da un soppalco con altezza pari a ml 3,00.

La struttura orizzontale e verticale è in cemento armato, le tamponature sono in laterizio e la copertura è in copponi a doppio "T".

L'immobile oltre all'accesso principale è dotato di altri cinque ingressi, due sul lato ovest, due sul lato est e uno a sud. Gli spazi esterni scoperti misurano mq 1.200,00 e risultano idonei a garantire una buona fruibilità del bene.

Gli impianti tecnologici per quanto si è potuto riscontrare nel corso del sopralluogo risultano funzionanti e a norma.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in Z.T.O. D – artigianale industriale commerciale direzionale, art. 13 e 55 delle N.T.O.

L'immobile edificato nel 1996 si presenta in buone condizioni di manutenzione e non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione salvo alcune difformità che vanno in parte rimosse e in parte sanate ai sensi dell'art 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

Gli atti legittimanti sono:

CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 112 del 14-12-1993 P.E. 151/93

CONCESSIONE IN VARIANTE prot. n. 5235/V del 13-12-1996 P.E. 172V/96

CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 9299 del 23-12-1996 P.E. 151/93 - P.E. 172/96

CONDONO EDILIZIO prot. n. 12939 del 10-12-2004 (da definire)

Da una verifica effettuata in data 26-07-2016 presso la Regione Veneto – Sezione Energia si è accertato che relativamente al bene di cui al presente Lotto nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione della' A.P.E. risulta essere presente l'attestato.

Classe Energetica: C - Prestazione Energetica Globale: 17,40 KWh/mc/anno

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'unità immobiliare sono stati determinati sulla scorta di elaborati grafici e verificate ulteriormente in sito nel corso di un sopralluogo effettuato il giorno 26 luglio 2016. Essi riguardano la superficie commerciale, con l'avvertenza che quest'ultima è stata determinata così come D.P.R. 138/98 applicando degli Indici di Adeguamento (I.A.).

LABORATORIO: mq 521,00

SERVIZI - SOPPALCO: mq 172,00

UFFICI: mq 365,00 x 1,1 (I.A.)= mq 401,50

SOTTOTETTO: mq 103 x 0,5 (I.A.)= mq 51,50

SCOPERTO: mq 775 x 10% + mq 425 (1.200 – 775) X 2 % = mq 86,00

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 1.232,00

Il bene risulta libero da persone.

mq 1.232,00 x € 630,00 = € 776.160,00

A questo valore vanno detratte le spese per la presentazione della pratica comunale ai sensi dell'art 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e per la rimozione dei soppalchi di metallo

€ 776.160,00 –

€ 18.000,00 (rimozione strutture metalliche soppalchi)

€ 4.000,00 (pratica comunale) =

€ 754.160,00

A fronte di suddette considerazioni e caratteristiche il più probabile valore di mercato è:

VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 754.160,00

Arrotondato € 754.000,00 (settecentocinquantaquattromila/00)

LOTTO 4

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE) - Foglio 1 Mappale 739 Sub.5

Trattasi di una porzione di capannone di tipo industriale ad uso commerciale-artigianale con scoperto esclusivo sito in viale dell'Industria - VII Strada n.2 nella zona industriale del comune Fossò.

Il fabbricato presenta una struttura in pilastri in cls mentre la copertura è realizzata con pannelli prefabbricati. I tamponamenti esterni ed interni sono costituiti da pannelli di calcestruzzo prefabbricato tipo "leca", gli infissi sono in ferro verniciato con inserimento di vetrocamera e i pavimenti sono rivestiti in ceramiche.

Il laboratorio internamente è composto da un ampio spazio polifunzionale con altezza pari a ml 6,80 e da una camera blindata. I locali destinati ai servizi formano un unico

blocco distribuito su due piani, al piano terra c'è un ufficio con bagno, mentre nel soppalco al piano primo è stato realizzato lo spogliatoio con relativi servizi igienici.

L'immobile presenta due ingressi ubicati sul lato ovest, uno pedonale e uno carrabile accessibili dalla strada attraversando lo scoperto esclusivo che misura mq 165,00.

Alla centrale termica esclusiva si accede esternamente dallo scoperto in comune (sub.1).

Gli impianti tecnologici per quanto si è potuto riscontrare nel corso del sopralluogo risultano funzionanti e a norma.

Nel corso del sopralluogo sono stati riscontrate delle irregolarità rispetto agli atti legittimanti e più precisamente la realizzazione di un ampio soppalco in struttura metallica, la chiusura dello spazio sopra la camera blindata e il ricavo di un ufficio tramite pareti prefabbricate. Tutte queste opere andranno rimosse.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in Z.T.O. D – artigianale industriale commerciale direzionale, art. 13 e 55 delle N.T.O.

L'immobile edificato nel 1997 si presenta in buone condizioni di manutenzione e non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione salvo quelle precedentemente menzionate.

Gli atti legittimanti sono:

CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 119 del 23-12-1996 P.E. 200/96

CONCESSIONE IN VARIANTE prot. n. 1997/1785 del 05-06-1997

D.I.A. n. 119/97 del 14-05-1997

D.I.A. n. 156/97 del 14-05-1997

CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 6388 del 29-08-1997

Da una verifica effettuata in data 26-07-2016 presso la Regione Veneto – Sezione Energia si è accertato che relativamente al bene di cui al presente Lotto nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione della' A.P.E. risulta essere presente l'attestato.

Classe Energetica: C - Prestazione Energetica Globale: 15,80 KWh/mc/anno

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'unità immobiliare sono stati determinati sulla scorta di elaborati grafici e verificate ulteriormente in sito nel corso di un sopralluogo

effettuato il giorno 26 luglio 2016. Essi riguardano la superficie commerciale, con l'avvertenza che quest'ultima è stata determinata così come D.P.R. 138/98 applicando degli Indici di Adeguamento (I.A.).

LABORATORIO – CAMERA BLINDATA: mq 251,30

UFFICIO - SERVIZI: mq 44,30

SOPPALCO: mq 25,00 x 0,7 (I.A.)= mq 17,50

CENTRALE TERMICA: mq 49,50 x 0,3 (I.A.)= mq 2,85

SCOPERTO: mq 165 x 10% = mq 16,50

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 332,45

Il bene risulta libero da persone.

mq 332,45 x € 680,00 = € 226.066,00

A questo valore vanno detratte le spese per le opere di ripristino consistenti nello smaltimento del soppalco, nella demolizione del vano realizzato sopra la camera blindata e la rimozione delle pareti che formano l'ufficio irregolare.

€ 226.066,00 – € 15.000,00 (rimozione strutture abusive) = € 211.066,00

A fronte di suddette considerazioni e caratteristiche il più probabile valore di mercato è:

VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 211.066,00

Arrotondato € 211.000,00 (duecentoundicimila/00)

LOTTO 5

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE) - Foglio 1 Mappale 778 Sub.5 - Sub.6 - Sub.8 (b.c.n.c.)

Trattasi di un appartamento con garage, magazzino e scoperto esclusivo sito nel comune di Fossò e più precisamente in via 4 Novembre n.2 facente parte di un fabbricato edificato prima dell'anno 1942 avente le caratteristiche dei vecchi fabbricati rurali.

Le caratteristiche dell'immobile in esame, secondo quanto si è potuto constatare nel corso di un sopralluogo in sito, possono sintetizzarsi in questo modo:

La struttura portante verticale è in muratura, quella orizzontale è in legno, le finestre sono dotate di vetro singolo e la copertura ha una struttura lignea e manto in coppi.

L'appartamento si sviluppa su due piani. Al piano terra c'è la cucina, una camera, un bagno, un disimpegno, un garage e due magazzini, il piano primo è costituito da una camera e da un granaio al quale si accede solo dall'esterno.

L'unità immobiliare necessita di una totale ristrutturazione.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in Z.T.O. C1 – insediativa residenziale, art. 13 – 16 e 52 delle N.T.O.

Considerato l'utilizzo e la destinazione del bene, dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare risulta attualmente indivisibile.

Nell'unità immobiliare sono state riscontrate delle difformità rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione che vengono di seguito elencati:

CONCESSIONE prot. n. 1987 del 16-06-1981 (costruzione recinzione)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 104 DEL 17-11-1993 P.E. 179/93

CONDONO EDILIZIO prot. n. 1434 del 01-03-1995 (da definire)

Le difformità consistono nella modifica dei fori architettonici esterni del garage e del magazzino.

Da una verifica effettuata in data 26-07-2016 presso la Regione Veneto – Sezione Energia si è accertato che relativamente al bene di cui al presente Lotto nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione della' A.P.E. non risulta alcun attestato.

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'unità immobiliare sono stati determinati sulla scorta di elaborati grafici e verificate ulteriormente in sito nel corso di un sopralluogo effettuato il giorno 05 agosto 2016. Essi riguardano la superficie commerciale, con l'avvertenza che quest'ultima è stata determinata così come D.P.R. 138/98 applicando degli Indici di Adeguamento (I.A.).

ABITAZIONE mq 58,50

GARAGE mq 21,50 x 0,50 (I.A.) = mq 10,75

GRANAIO mq 27 x 0,2 (I.A.) = mq 5,40

MAGAZZINI mq 69 x 0,3 (I.A.) = mq 20,70

SCOPERTO mq 280 x 5% = mq 14,00



SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 109,35

mq 109,35 x € 500,00 = € 54.675,00

A questo valore vanno detratte le spese per la redazione dell'ape e per la modifica dei fori architettonici come da atti legittimanti:

€ 54.675,00 –

€ 400,00 (redazione A.P.E.) –

€ 5.000,00 (ripristino) =

€ 49.275,00

A fronte di suddette considerazioni e caratteristiche il più probabile valore di mercato è:

VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 49.275,00

QUOTA DI 1/3 = € 49.275,00 / 3 = € 16.425,00
(sedecimilaquattrocentoventicinque/00)

LOTTO 6

Catasto Fabbricati

Comune di Fossò (VE)- Foglio 1 Mappale 828 Sub.2

Trattasi di un capannone di tipo industriale con scoperto esclusivo composto da due piani fuori terra sito in viale dell'Industria - IX Strada n.2 nella zona industriale di Fossò.

L'immobile si compone di un unico corpo di fabbrica isolato di forma rettangolare con una superficie lorda pari a mq 787,00 ed un'altezza esterna di ml 10,00.

Il fabbricato presenta una struttura in pilastri e travi in cemento armato mentre la copertura è una struttura realizzata in cemento armato precompresso a doppio "T" coibentata e impermeabilizzata. I tamponamenti esterni sono costituiti da pannelli in cemento armato mentre gli infissi sono in alluminio con inserimento di vetrocamera. Il solaio tra il piano terra e il piano primo è in cemento armato.

Il capannone è costituito al piano terra da un'ampia zona lavorazione, zona uffici, zona reception, servizi igienici e centrale termica, mentre al piano primo oltre ad un'altra zona lavorazione sono inseriti due uffici, una sala esposizione e i locali per i lavoratori (spogliatoi, servizi igienici, mensa).

La zona adibita alla lavorazione ha un'altezza di ml 4,50 mentre gli uffici e i servizi hanno un'altezza pari a ml 3,00

La pavimentazione del fabbricato è in battuto di cemento nelle ampie zone lavorazione al piano terra e primo e in piastrelle nelle rimanenti parti.

I due piani sono comunicanti attraverso due corpi scale e da un ascensore/montacarichi.

L'immobile presenta tre accessi, due a ovest ed uno a est due di questi accessi misurano ml 4,20x4,00. Gli spazi esterni scoperti misurano mq 1.200,00 di cui mq 285,00 destinati a parcheggio, tutta l'area risulta idonea a garantire una discreta fruibilità del bene.

Gli impianti tecnologici per quanto si è potuto riscontrare nel corso del sopralluogo risultano funzionanti e a norma.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in Z.T.O. D – artigianale industriale commerciale direzionale, art. 13 e 55 delle N.T.O.

L'immobile edificato nel 2002 si presenta in ottime condizioni di manutenzione e non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione salvo alcune leggere difformità interne facilmente sanabili ai sensi dell'art 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

Gli atti legittimanti sono:

CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 109/5502 del 09-11-2001

CAMBIO INTESTAZIONE prot. n. 8578 del 17-09-2002

CONCESSIONE IN VARIANTE prot. n. 81/5332 DEL 19-09-2002

CONCESSIONE IN VARIANTE prot. n. 2/11629 DEL 15-01-2003

CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 1739 del 20-02-2003

Da una verifica effettuata in data 26-07-2016 presso la Regione Veneto – Sezione Energia si è accertato che relativamente al bene di cui al presente Lotto nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione della A.P.E. non risulta alcun attestato.

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'unità immobiliare sono stati determinati sulla scorta di elaborati grafici e verificate ulteriormente in sito nel corso di un sopralluogo effettuato il giorno 26 luglio 2016. Essi riguardano la superficie commerciale, con l'avvertenza che quest'ultima è stata determinata così come D.P.R. 138/98 applicando



degli Indici di Adeguamento (I.A.).

ZONA LAVORAZIONE - LABORATORIO: mq 1110,00

SERVIZI: mq 138,00

UFFICI - ESPOSIZIONE: mq 253,00

VANI TECNICI: mq 47 x 0,3 (I.A.)= mq 14,1

SCOPERTO: mq 787 x 10% + mq 413 (1.200 – 787) X 2 % = mq 86,96

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 1.602,06

Il bene è libero da persone.

mq 1.602,06 x € 580,00 = € 929.194,80

A questo valore vanno detratte le spese per la redazione dell'ape e per la presentazione della pratica comunale ai sensi dell'art 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001:

€ 929.194,80 –

€ 1.000,00 (redazione A.P.E.) –

€ 5.000,00 (pratica comunale) =

€ 923.194,80

A fronte di suddette considerazioni e caratteristiche il più probabile valore di mercato è:

VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 923.000,00

Arrotondato € 923.000,00 (novecentoventitremila/00)

LOTTO 7

Catasto Terreni

Comune di Fossò (VE) - Foglio 1 Mappale 30 - Mappale 218

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 2.555,00 in un unico corpo attualmente incolto situato appena fuori dal centro del paese di Fossò.

L'accesso all'appezzamento di terreno avviene da nord dalla pubblica via denominata Vicolo dell'Artigianato attraverso un cancello in ferro ad apertura manuale.

I confini con le altre proprietà, tutte urbanizzate sono delimitati in parte da una rete metallica e in parte da una recinzione in cemento.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in Z.T.O. C1/12 – insediativa residenziale, art. 13 – 15 e 52 delle N.T.O.

Altezza massima degli edifici: ml 6,50

Volume massimo edificabile: mc 1.200

Attuazione: Piano Urbanistico Attuativo p.u.a.

Utilizzando il criterio di stima comparativa, confrontandosi con professionisti del settore immobiliare, considerando i fattori esterni e specifici che sono: il grado di urbanizzazione del territorio, la posizione fisico-geografica, l'ubicazione nel tessuto urbanistico, il sistema viario di comunicazione, il livello di appetibilità del bene, le dimensioni e la forma dell'area, l'urbanizzazione della zona e verificando la classificazione vigente del comune di Fossò dei valori minimi delle aree edificabili, il più probabile valore di mercato è € 117,00/mc.

mc 1.200 x € 117,00 € 140.400,00

VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 140.400,00
(centoquarantamilaquattrocento/00)

LOTTO 8

Catasto Fabbricati

Comune di Bologna (BO) - Foglio 120 Mappale 30 Sub.91 - Sub.141

Trattasi di un ufficio al piano dodicesimo con garage al piano interrato siti nel Comune di Bologna e più precisamente in Via Emilio Zago n°2/2 facenti parte di un complesso edilizio composto di due edifici a torre inseriti in un contesto residenziale nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Bologna.

Le caratteristiche dell'immobile in esame, secondo quanto si è potuto costatare nel corso di un sopralluogo in sito, possono sintetizzarsi in questo modo:

L'immobile è costituito da due piani sottostrada e da ventitre piani fuori terra con struttura portante verticale in cemento armato, tamponature in laterizio e struttura portante orizzontale in cemento armato e in latero-cemento. La torre nel quale è inserita l'unità immobiliare è dotato di tre ascensori e le parti comuni interne sono ben rifinite.

L'ufficio si sviluppa al piano dodicesimo ed è composto da ingresso di mq 11,30, ripostiglio di mq 1,62, disimpegno di mq 7,36, quattro vani di complessivi mq 83,11 e sei terrazzini che misurano complessivamente di mq 26,42. L'altezza interna misura ml

2,75. Il garage al piano secondo interrato ha una superficie lorda di mq 12,80 con altezza di ml 2,68 . Le superfici sopra citate sono al netto dei muri.

Tutta la pavimentazione interna è in legno (parquet) tranne quella dei bagni che è rivestita in piastrelle. Le pareti sono intonacate al civile, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con veneziane e le porte interne sono il legno tamburato.

Gli impianti tecnologici per quanto si è potuto constatare sono funzionanti e a norma, è presente l'impianto di condizionamento estivo con le unità moto condensanti poste sui terrazzini. L'impianto di condizionamento invernale e quello per la produzione di acqua calda sanitaria sono condominiali.

L'immobile edificato negli anni '70 si presenta in buone condizioni di manutenzione e non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione salvo lo scorporo di un vano che probabilmente è stato annesso all'unità immobiliare adiacente, questa irregolarità, è sanabile ai sensi dell'art 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

Gli atti legittimanti sono:

LICENZA EDILIZIA prot. n. 47567/75 – 12278/V/75 del 29-11-1976

LICENZA EDILIZIA prot. n. 50056/76 – 15485/V/76 del 10-05-1977

LICENZA EDILIZIA prot. n. 38209/78 – 8857/V/78 del 09-12-1978

ABITABILITA' del 02-06-1981

CONCESSIONE IN SANATORIA prot. n. 81/5332 del 16-10-1998

Da una verifica effettuata in data 26-07-2016 presso la Regione Emilia-Romagna – Sistema di Certificazione Energetica si è accertato che riguardo il bene di cui al presente Lotto nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione della' A.P.E. è presente l'attestato.

Classe Energetica: E - Prestazione Energetica Globale: 55,82 KWh/mc/anno

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'unità immobiliare sono stati determinati sulla scorta di elaborati grafici e verificate ulteriormente in sito nel corso di un sopralluogo effettuato il giorno 29 luglio 2016. Essi riguardano la superficie commerciale, con l'avvertenza che quest'ultima è stata determinata così come D.P.R. 138/98 applicando degli Indici di Adeguamento (I.A.).

UFFICIO mq 130,85

TERRAZZI mq 26,42 x 0,3 (I.A.) = mq 7,93

GARAGE mq 13,50 x 0,5 (I.A.) = mq 6,75

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 145,53

Il bene risulta libero da persone

mq 145,53 x € 1.800,00 = € 261.954,00

L'amministratore del condominio denominato "Condominio Le Torri" è il dott. Giovanni Demuro.

Le spese ordinarie condominiali annue ammontano grossomodo a € 3.600,00.

Le spese condominiali insolute ammontano a € 12.878,58. L'ammontare delle spese inevase corrisponde alla sommatoria dei lavori di ordinaria amministrazione e dei lavori di straordinaria manutenzione che riguardano l'installazione del conta calorie.

Al valore di € 261.954,00 vanno detratte le spese condominiali insolute e le spese per la presentazione della pratica comunale ai sensi dell'art 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001:

€ 261.954,00 –

€ 3.000,00 (pratica comunale) –

€ 12.878,59 (spese condominiali inevase) =

€ 246.075,41

VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 246.075,41

Arrotondato € 246.000,00 (duecentoquarantaseimila/00)

7) CONCLUSIONI

Riguardo alla situazione accertata, in considerazione dello stato di libertà dei beni, in rapporto allo stato di alienabilità dello stesso, la valutazione considera la vetustà dei beni, comparandoli a immobili simili con le medesime caratteristiche distributive e tipologiche, tenendo conto dell'attuale valore di mercato indicato delle principali organizzazioni del settore (Fiaip, Omi, ect.) e dalle agenzie immobiliari cittadine.

In questa perizia viene usato il metodo estimativo cosiddetto sintetico comparativo, che tiene conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità d'accesso, collegamenti, infrastrutture ect.) e intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie netta ed altezze di piano rilevate, epoca di costruzione, dotazioni presenti e impianti).

LOTTO 1 = € 236.700,00 (euro duecentotrentaseimilasettecento/00)

LOTTO 2 = € 257.340,00 (euro duecentocinquantasettemilatrecentoquaranta/00)

LOTTO 3 = € 754.000,00 (euro settecentocinquantaquattromila/00)

LOTTO 4 = € 211.000,00 (euro duecentoundicimila/00)

LOTTO 5 = € 16.425,00 (euro sedicimilaquattrocentoventicinque/00)

LOTTO 6 = € 923.000,00 (euro novecentoventitremila/00)

LOTTO 7 = € 140.400,00 (euro centoquarantamilaquattrocento/00)

LOTTO 8 = € 246.000,00 (euro duecentoquarantaseimila/00)

Tanto espone il sottoscritto geometra nell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Venezia 14 settembre 2016

geom. Stefano Zanon

