

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

--- OMISSIS ---

Giudice Delegato dott.ssa Silvia Bianchi
Curatore dott. Sandro Nordio

Perizia di stima immobiliare

Perito Estimatore : Geom. Francesco Gallo
Codice Fiscale : GLLFNC60B24C933M
Studio In : Via Jesolo N. 32 30027 San Donà Di Piave
Telefono : 3926393085
Email : francescogallogo@gmail.com Pec
: francesco.gallo2@geopec.it

Venezia li, 01.12.2020



1 – Premessa

In data 11.06.2020 il Curatore Fallimentare dott. Sandro Nordio conferiva l'incarico per la stima dei beni immobili della ditta --- OMISSIS ---, allo scrivente geom. Gallo Francesco, con studio in San Donà di Piave (VE), Via Jesolo n.32, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n.2093 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n.819.

2 – Individuazione dei beni e Proprietari

Gli immobili in oggetto della presente stima sono:

- VENEZIA - Comune di Fossalta di Portogruaro Via Manin n.2 - Appartamento al secondo piano in condomino costituito da Soggiorno con Angolo cottura – due camere – bagno – garage - posto auto assegnato in area condominiale.
- PADOVA – Comune Padova – Via Sacro Cuore Ufficio al piano terra costituito da due locali uso ufficio - magazzino – disimpegno – Bagno – posto auto .

Detti immobili attualmente sono intestati alla ditta --- OMISSIS --- con sede in Roma

p.iva --- Omissis --- pervenuti dalla ditta --- OMISSIS --- p.iva

--- Omissis ---

3 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto della presente stima sono identificati catastalmente come segue:

Quota di 1/1 della piena proprietà di ufficio e pertinenza identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- PADOVA (PD) VIA SACRO CUORE, foglio 10, particella 290, sub. 33, civico n. 28 piano T zona 2 cat. A/10, classe 1, 3 vani rendita catastale di euro 1.402,18;
- PADOVA (PD) VIA SACRO CUORE, foglio 10, particella 290, sub. 37, civico n. 28, piano T zona 2 cat. C/6, classe 1, 11 mq, rendita catastale euro 19,32

Quota di 1/1 della piena proprietà di abitazione e pertinenza identificata al Catasto Fabbricati come segue:

- FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) VIA D. MANIN n.2, foglio n. 11, particella n. 1612, sub. 13. piano T, cat. C/6, classe 7, 16 mq Euro rendita catastale euro 33,88,=
- FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) VIA D. MANIN n.2, foglio n. 11, particella n. 1612, sub. n. 66, FOSSALTA DI PORTOGRUARO, Piano 2, cat. A/2, classe 3, 3,5 vani, rendita catastale euro 234,99.=

4 – Identificazione dei lotti

- *Lotto 1 – Immobile ad uso residenziale - Appartamento al secondo piano in condomino costituito da Soggiorno con Angolo cottura – due camere – bagno – garage - posto auto assegnato.*
- *Lotto 2 – Immobile ad uso ufficio - Ufficio al piano terra costituito da due locali uso ufficio - magazzino – disimpegno – Bagno – posto auto .*

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

*TRASCRIZIONI E/O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
STORIA TRENTENTENNALE e COMPRAVENDITE
Trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli nel trentennio
Trascrizioni contro nel quinquennio*

Conservatoria di Venezia

Lo scrivente tecnico ha operato l'accesso alla conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Venezia, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, oltre che a trascrizioni contro per compravendite avvenute nel quinquennio antecedente l'azione giuridica.

A tal fine sono stati reperiti gli elenchi note dei succedutesi proprietari fino a superare il trentennio antecedente la data odierna. In breve:

Le attuali U.I., di cui al NCEU di Venezia, Comune di Fossalta di Portogruaro, foglio 11, mappale 1612, sub. 13 e sub. 66, fanno parte di un fabbricato (condominio) a destinazione d'uso residenziale, consistenti in un garage (sub13, cat. C/6) e un appartamento (sub 66, cat. A/2). Detti immobili, attualmente in piena proprietà della società --- OMISSIS --- S.R.L (P.iva --- Omissis ---), gli sono pervenuti tramite ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2016 Repertorio n.: 17445 Rogante: VIANELLO ANGELO SERGIO Sede SAN DONA` DI PIAVE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11984.1/2016), erano intestati alla società --- OMISSIS --- con sede in San Donà di Piave, (p.iva --- Omissis ---) pervenuti alla società --- OMISSIS --- con sede in Roma, (p.iva --- Omissis ---) ed infine intestati alla società --- OMISSIS --- con sede in Roma, (p.iva --- Omissis ---) si notino le variazioni d'indirizzo e poi di ragione sociale la partita iva rimane invariata.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sono risultate ancora attive le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) *Iscrizione contro del 16/04/2019, R.P. 2122, R.G. 12777, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA rep.487 del 20/12/2019, per un valore di €. 70.000,00, a fronte di un capitale di €. 51.496,66.*
- 2) *Trascrizione contro del 29/05/2019, R.P. 12526, R.G. 17985, per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pordenone, rep. 1146 del 20/02/2019.*

IN RELAZIONE ALLA SECONDA PARTE DEL QUESITO SI SPECIFICA QUANTO

SEGUE:

E' stata inoltre reperito un atto di vendita, allegato, di un appartamento sito nel Comune di Jesolo, NCEU foglio 73, mappale 543, sub.8. Consistente in un appartamento di piccole dimensioni che la "--- OMISSIS ---" SOCIETA' A RESPONSABILITA' A SOCIO UNICO in persona di --- OMISSIS ---A c.f. --- OMISSIS ---" vende a --- OMISSIS --- in qualità di legale rappresentante della società "--- OMISSIS ---", ubicato in un edificio residenziale multipiano, prospiciente Piazza Internazionale, alienato ad un prezzo di €. 160.000,00.

Di seguito si riportano gli estremi della trascrizione:

- ***TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2016 - Registro Particolare 4759 Registro Generale 6958 - Pubblico ufficiale DORIA PIERPAOLO Repertorio 12902/8649 del 02/03/2016, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in JESOLO(VE)***

.....

Conservatoria di Padova

Lo scrivente tecnico ha operato l'accesso alla conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Padova, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, oltre che a trascrizioni contro per compravendita avvenute nel quinquennio antecedente l'azione giuridica.

A tal fine sono stati reperiti gli elenchi note dei succedutesi proprietari fino a superare il trentennio antecedente la data odierna. In breve:

Le attuali U.I., di cui al NCEU di Padova, Comune di Padova, foglio 10, mappale 290, sub. 33 e sub 37, fanno parte di un fabbricato (condominio) a destinazione d'uso residenziale, commerciale e terziario, consistenti in un garage (sub37, cat. C/6) e un ufficio (sub.33, cat. A/10). Detti immobili, attualmente in piena proprietà della società PL SOLUTIONS S.R.L

(P.iva --- Omissis ---), gli sono pervenuti tramite ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/03/2018 Repertorio n.:

105860 Rogante: PIETRANTONI FABRIZIO Sede PADOVA. Intestati alla società --- OMISSIS --- con sede in San Donà di Piave, (p.iva --- Omissis ---) poi assorbiti dalla società --- OMISSIS --- con sede in Roma, (p.iva --- Omissis ---) ed infine pervenuti alla società --- OMISSIS --- con sede in Roma, (p.iva --- Omissis ---).

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sono risultate ancora attive le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) TRASCRIZIONE a favore del 01.03.2018 - Registro Particolare 5389 Registro Generale 8195 - Pubblico ufficiale Pietrantonio Fabrizio Repertorio 105860/24453 del 24.02.2018, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in Padova.
- 2) Iscrizione Contro del 15/04/2019 - Registro Particolare 2453 Registro Generale 14893, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 487 del 20/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per un valore di €. 70.000,00, a fronte di un capitale di €. 51.496,66.
- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2019 - Registro Particolare 5331 Registro Generale 30783 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2324/2019 del 18/07/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per un valore di €. 100.000,00, a fronte di un capitale di €. 392.892,54.
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2019 - Registro Particolare 5673 Registro Generale 32610. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 857/2019 del 14/06/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per un valore di €. 300.000,00, a fronte di un capitale di €. 222.216,50.
- 5) ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2019 - Registro Particolare 7887 Registro Generale 4381 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 4767/2019 del 09/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per un valore di €. 10.000,00, a fronte di un capitale di €. 4.093,00.

È stata accertata la continuità delle trascrizioni in capo all'immobile in oggetto e non vi è nulla da rilevare.

Le descrizioni di cui sopra fanno riferimento alle visure ritenute necessarie presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Venezia, che si allegano ritenendole parte integrante e sostanziale.

Le spese per la cancellazione delle formalità saranno decurtate dal valore commerciale dell'immobile.

LOTTO 1 A – Descrizione degli immobili

L' APPARTAMENTO di che trattasi è inserito in un complesso residenziale ottenuto attraverso la costruzione di tre fabbricati affiancati lungo il lato più corto ed il manufatto centrale risulta sfalsato.

Le strutture portanti consistono sostanzialmente in fondazioni dirette, pilastri, travi e solai con muratura di tamponamento da cm 25.

Il fabbricato, ultimato nel 2009, è realizzato nei consueti standard dell'edilizia locale la copertura è costituita da tetto a due falde con travature in legno.

L'appartamento è ubicato al piano secondo ed ultimo ed è costituito da soggiorno con angolo cottura due camere ed un bagno - terrazzo - garage - posto auto assegnato.

In allegato si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il mappale 1612 su cui insiste l'intero fabbricato e l'elaborato planimetrico con evidenziate le unità immobiliari di cui al lotto n. 1.

L'immobile è ubicato nel comune di Fossalta di Portogruaro con un numero di abitanti oltre i 6.000 , con servizi riferiti a , scuole, farmacia, ufficio postale , negozi, studi professionali, anche la via Manin si trova a circa 250 metri dal Municipio.

Il comune di Fossalta di Portogruaro si trova a circa 7 km da Portogruaro ed i collegamenti con la vicina Pordenone km 35 sono garantiti dalla autostrada A28 mentre con Venezia km 70 sono garantiti dalla autostrada A4.

B – QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento con relative pertinenze identificata al Catasto Fabbricati come segue:

- FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) VIA D. MANIN n.2 , foglio n. 11, particella n. 1612, sub. 13. piano T, cat. C/6, classe 7, 16 mq Euro rendita catastale euro 33,88,=
- FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) VIA D. MANIN n. 2, foglio n. 11, particella n. 1612, sub. n. 66, FOSSALTA DI PORTOGRUARO, Piano 2, cat. A/2, classe 3, 3,5 vani, rendita catastale euro 234,99.=

Vedesi Elaborato Planimetrico ed Elenco dei Subalterni allegati

L'appartamento confina a Nord affaccio BCNC sub 1 area di manovra a Est affaccio su BCNC 1 area di manovra a sud con sub 68 a ovest con BCNC sub 2 vano scala .

C – VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE

Pratiche edilizie

Permesso di costruire n.57/05 rilasciato in data 05.12.2006 – allegato

Certificato di agibilità n. 7 del 07/04/2009 - allegato

Conformità edilizia

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili, lo scrivente dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica

Il Piano degli Interventi è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2014;

Il Piano di Assetto del territorio è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comune n. 17 del 21.05.2013;

per il succitato P.I. il terreno catastalmente censito al fg 11 mapp 1612 ricade parte in Zona residenziale B1 e parte in Zona A – centro storico.

Per ulteriori dettagli si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Conformità catastale

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali degli immobili, lo scrivente può dichiarare la conformità catastale.

D – DESCRIZIONE DEL LOTTO

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento al piano secondo con due camere da letto un soggiorno con angolo cottura , bagno , terrazzo , garage e posto auto

Il tetto è stato realizzato con struttura in legno lamellare a vista all'interno dell'appartamento.

Le tramezzature interne sono state realizzate in cotto dello spesso re di cm 10.

L'isolamento termico è garantito dal rivestimento a cappotto.

Le utenze sono autonome e l'impianto termico è a corpi radianti sia nella zona giorno che in zona notte.

I serramenti sono in legno con vetro camera e scuri, le porte interne sono in legno tamburate.

La zona giorno è rivestita con pavimenti di gres porcellanato così anche il bagno con rivestimenti a parete mentre le camere da letto sono rivestite in Parquette. .

L'impianto termico-idrico-sanitario è privo della caldaia mentre in bagno sono stati installati il piatto doccia, bidet completi di rubinetteria ed il vaso completo di vaschetta pucci incassata a muro.



Per quanto riguarda l'impianto elettrico manca il termostato ambiente.

Nel garage la serratura del basculante è priva del cardine di chiusura.

E – SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali arretrate e non pagate si riferiscono al saldo 2019 pari ad euro 415,85 e al preventivo 2020 pari ad euro 337,24 il totale di Euro 754,09 verrà decurtato dal valore dell'immobile.

F – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie della consistenza si riferisce a quella commerciale ed è stata determinata con il metodo classico di stima e precisamente considerando lo spessore delle murature perimetrali, e delle murature a confine per $\frac{1}{2}$, la superficie del terrazzo per $\frac{1}{4}$, la superficie del garage per $\frac{1}{2}$ e la superficie del posto auto, assegnato in uso esclusivo per $\frac{1}{10}$.

| | | | | | | |
|-------------------|-----------|--------------|----------|---------------|-----------|--------------|
| <i>Abitazione</i> | <i>mq</i> | <i>62.34</i> | <i>x</i> | <i>1,00 =</i> | <i>mq</i> | <i>62.34</i> |
| <i>Terrazzo</i> | <i>mq</i> | <i>6.25</i> | <i>x</i> | <i>0,25 =</i> | <i>mq</i> | <i>1,56</i> |
| <i>Garage</i> | <i>mq</i> | <i>16,73</i> | <i>x</i> | <i>0,50 =</i> | <i>mq</i> | <i>8,37</i> |
| <i>Posto auto</i> | <i>mq</i> | <i>12,50</i> | <i>x</i> | <i>0,10 =</i> | <i>mq</i> | <i>1,25</i> |
| <i>Totale</i> | | | | | <i>mq</i> | <i>73,52</i> |

Per quanto riguarda il grado di qualità dell'immobile, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che è ottimo. **G - CRITERIO DI VALUTAZIONE**

DELL'IMMOBILE

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con appartamenti aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe caratteristiche, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro nonché la corrispondenza di tutte le pertinenze alla superficie ragguagliata. (vedi punto precedente).

Considerando i valori OMI, i valori del Borsino Immobiliare e le interviste ad alcuni operatori immobiliari della zona espongo le risultanze nella seguente tabella:

| 1° semestre 2020 | Borsino immobiliare €/mq | Valori OMI media €/mq | Operatori Immobiliari €/mq |
|------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| residenziale | 1.052 | 1.200 | 1.100 |

Una attenta analisi del mercato attualmente in essere nel comune di Fossalta di Portogruaro ritengo di acquisire come prezzo al mq il valore medio dei 3 valori esposti che risulta essere di € 1.117,33 per immobili finiti e pronti per essere utilizzati.

H - CALCOLO VALORE COMMERCIALE PER IMMOBILE FINITO

$$\text{Mq } 73,52 \quad \times \quad \text{€ } 1.117,33 \quad = \quad \text{€ } 82.146,35$$

Tale valore deve essere adeguato allo stato di fatto considerando le opere mancanti per rendere l'appartamento utilizzabile.

I - STIMA DEL BENE PER L'INTERO

Il valore di stima del bene immobile per l'intero ammonta come segue:

| | | | |
|------------------------------------------------------------|---|-----------|-----------|
| Valore immobile finito arrotondato | € | 82.146,35 | |
| Caldaia e termostato ambiente | € | | 3.200,00 |
| Sistemazione basculante | € | | 300,00 |
| Riduzione per l'immediatezza della vendita pari al 15%- | € | | 12.320,00 |
| Cancellazione formalità pregiudizievoli | € | | 1.000,00 |
| Spese condominiali arretrate 2019 e 2020 | € | | 754,09 |
| Totale | € | 64.570,26 | |

Arrotondato € 64.600,00

(sessantaquattromilaseicentovirgola zero zero)

*_*_*_*_*_*_*_*

LOTTO 2

A – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di immobile uso ufficio al piano terra di una palazzina di recente ristrutturazione con posto auto scoperto esclusivo, (sub 37).

Il fabbricato è costituito da n 6 unità immobiliari ed è a destinazione mista con n. 2 uffici, n. 2 negozi e n. 2 appartamenti alcuni in locazione e altri utilizzati dai proprietari .

L'amministrazione della condominio è gestita dai proprietari e non risultano spese condominiali arretrate in capo alla proprietà dell'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato situato nella immediata periferia è comunque comodo dai servizi quali uffici comunali, stazione ferroviaria, università, ospedali, e poste i collegamenti sono garantiti dal servizio autobus di linea cittadina con una buona frequenza che fa raggiungere il centro città in 15/20 minuti.

In allegato si riportano l'estratto mappa catastale con individuato il mappale 290 su cui insiste l'intero fabbricato e l'elaborato planimetrico con evidenziate le unità immobiliari di cui al lotto n. 2.

B – QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Quota di 1/1 della piena proprietà di ufficio con relative pertinenze identificata al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 10 - Mappale 290 – Sub. 33 e 37 – B.C.N.C. Sub. 31 - PADOVA (PD) VIA SACRO CUORE, civico n. 28 - Piano Terra zona 2 cat. A/10, classe1, 3 vani rendita catastale di euro 1.402,18;*
- Foglio 10 - Mappale 290 – Sub. 33 e 37 – B.C.N.C. Sub. 31 - PADOVA (PD) VIA SACRO CUORE, civico n. 28 ,piano T zona2 cat. C/6, classe 1, 11 mq, rendita catastale euro 19,32*

Vedesi Elaborato Planimetrico ed Elenco dei Subalterni allegati

L'accesso all'immobile avviene attraverso lo scoperto del mappale n. 290 sub 40 e sub 39 lungo il lato Sud (sub 37) mentre l'accesso al posto auto avviene attraverso il B.C.N.C. sub 31 su cui, come recita l'atto di compravendita in 14.02.2018 notaio dr. F. Pietrantoni repertorio n.105860 raccolta n. 24453, " deve intendersi costituita la relativa servitù di passo per destinazione del padre di famiglia ex art.1062 C.C."

L'ufficio confina a Nord con sub 39, a Est con i sub 13 – 14 – 20 – 19, a Sud con i sub 19 – 31, a Ovest con i sub 31 – 39.

C – VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA E

CATASTALE

Pratiche edilizie

D.I.A. n.3754/05 in data 12.07.2005 – allegata

D.I.A. n.4338/07 in data 27.07.2007 VARIANTE – allegata

D.I.A. n.2069/08 in data 18.04.2008 VARIANTE – allegata

RICHIESTA DI AGIBILITA' n.3137/08 in data 10.06..2008 e adottata per silenzio assenso in data 09.08.2008 – allegata Conformità edilizia

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili, lo scrivente dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica

Strumento Urbanistico Approvato è il Piano degli Interventi.

Il mapp. 290 risulta incluso nella ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO Per ulteriori dettagli si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali degli immobili, lo scrivente può dichiarare la conformità catastale.

N.B. - A seguito di aggiornamento mappe e variazioni edilizie l'immobile di che trattasi ha acquisito l'attuale identificativo catastale. Per maggiori ragguagli si veda le visure storiche allegate .

D – DESCRIZIONE DEL LOTTO

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un immobile uso ufficio inserito in un fabbricato edificato prima del 1 settembre 1967 e che l'ultimo stato autorizzato va riferito alla licenza edilizia n. 963/25544/63.

L'ufficio è costituito da un locale ingresso e a seguire bagno con antibagno per poi accedere nel locale più ampio dotato di ripostiglio. (nel locale ripostiglio ci sono gli attacchi per poter utilizzare detto ambiente come cucina) Il tetto è stato realizzato con struttura in legno lamellare.

Le tramezzature interne sono state realizzate in cotto dello spesso re di cm 10.

Le pareti esterne garantiscono l'isolamento termico con il sistema camera con foratina all'interno.

Le utenze sono autonome e l'impianto termico è a corpi radianti sia nella zona giorno che in zona notte.

I serramenti sono in legno con vetro camera senza il sistema oscurante, le porte interne sono in legno tamburate.

Entrambi gli uffici sono rivestiti con pavimenti di gres porcellanato così anche il bagno con rivestimenti a parete. .

Per l'impianto termico-idrico-sanitario la caldaia è collocata in un apposito spazio chiuso all'esterno dell'immobile.

In bagno sono stati installati il piatto doccia, bidet e lavabo completi di rubinetteria ed il vaso è completo di vaschetta pucci incassata a muro.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico è ultimato con materiali di buona qualità.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento con le unità interne da montare..

E – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie della consistenza si riferisce a quella commerciale ed è stata determinata con il metodo classico di stima e precisamente considerando lo spessore delle murature perimetrali, e delle murature a confine per $\frac{1}{2}$ e la superficie del posto auto per $\frac{1}{2}$,.

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|--------------|----------|-------------|----------|-----------|--------------|
| <i>Abitazione</i> | <i>mq</i> | <i>58,81</i> | <i>x</i> | <i>1,00</i> | <i>=</i> | <i>mq</i> | <i>58,81</i> |
| <i>Posto auto</i> | <i>mq</i> | <i>11,00</i> | <i>x</i> | <i>0,50</i> | <i>=</i> | <i>mq</i> | <i>5,50</i> |
| <i>Totale</i> | | | | | | <i>mq</i> | <i>64,31</i> |

Per quanto riguarda il grado di qualità dell'immobile, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che è ottimo.

F - CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con immobili aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe caratteristiche, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro nonché la corrispondenza di tutte le pertinenze alla superficie raggugliata. (vedi punto precedente).

Considerando i valori OMI , i valori del Borsino Immobiliare e le interviste ad alcuni operatori immobiliari della zona espongo le risultanze nella seguente tabella:

| 1° semestre 2020 | Borsino immobiliare €/mq | Valori OMI media €/mq | Operatori Immobiliari €/mq |
|------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| residenziale | 1.350 | 1.400 | 1.200 |

Una attenta analisi del mercato attualmente in essere nel comune di Padova zona S.

IGNAZIO, MONTA` , ALTICHIERO ritengo di acquisire come prezzo al mq il valore medio dei 3 valori esposti che risulta essere di **€ 1.317,00** per immobili finiti e pronti per essere utilizzati.

G - CALCOLO VALORE COMMERCIALE PER IMMOBILE FINITO

$$\text{Mq } 64,31 \quad \times \quad \text{€ } 1.317,00 \quad = \quad \text{€ } 84.696,27$$

Tale valore deve essere adeguato allo stato di fatto considerando le opere mancanti per rendere l'appartamento utilizzabile.

I - STIMA DEL BENE PER L'INTERO

Il valore di stima del bene immobile per l'intero ammonta come segue:

| | | |
|------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| Valore immobile finito arrotondato | € | 84.696,27 |
| Riduzione per l'immediatezza della vendita pari al 10%- | € | 8.500,00 |
| Cancellazione formalità pregiudizievoli | € | 2.500,00 |
| Totale | € | 73.696,27 |

Arrotondato € 74.000,00

(settantaquattromilavirgola zero zero) *-*-*-*-*

*

San Donà di Piave li, 1 dicembre 2020

Il perito estimatore
(geom. Gallo Francesco)