

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

Fallimento [REDACTED]
[REDACTED]

n. 71/2015

Giudice Delegato: Dr. Corder Paolo

Curatore: Dott.ssa Gazzato Federica

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO

Che con comunicazione del 23.07.2015, la dott.ssa Gazzato Federica, quale Curatore del fallimento di [REDACTED]

[REDACTED], incaricava il sottoscritto geom. Lucio Bertiato, con studio in Dolo via Brentasecca n. 1/f quale C.T.U. per la stima dei soli beni immobili appresi al fallimento in proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in San Donà di Piave (VE) [REDACTED]

Gli immobili, oggetto di valutazione colpiti dal fallimento risultano essere le seguenti unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati di Venezia e di Belluno, identificate come segue:

- 1) *Comune di San Donà di Piave (VE) per l'intero della proprietà*
Foglio 35, part. 177, sub. 1, Z.C. 3^ Via Calnova n.152 piano T-1, cat. C/2, cl. 5^, Mq. 634, Rendita € 753,10
- 2) *Comune di San Donà di Piave (VE) per l'intero della proprietà*
 - A) *Foglio 44, part. 609, sub. 30, Z.C. 1^ Via Ancillotto piano S1, cat. C/6, cl. 7^, Mq. 13, Rendita € 50,35*

B) Foglio 44, part. 609, sub. 58, Z.C. 1^ Via Ancillotto piano S1 , cat. A/3, cl. 5^, Vani 3,5, Rendita €. 289,22

3) Comune di Santo Stefano Di Cadore (BL) per l'intero della proprietà

A) Foglio 20, part. 614, sub. 9, Via De Mario n.8 piano T , cat. C/6, cl. 3^, Mq. 16, Rendita €. 23,14

B) Foglio 20, part. 614, sub. 13, Via De Mario n.8 piano 1^ , cat. A/2, cl. 2^, Vani 4, Rendita €. 371,85

All'uopo si premette, che con comunicazione mail del 03.12.2015 del Curatore - Dott.ssa Gazzato Federica - venivano stralciati dalla presente valutazione gli immobili di proprietà (per la quota di 2/12) della Signora [redacted] in Comune di San Donà (VE) in quanto, su detti immobili , è stata riscontrata un'esecuzione immobiliare a carico di un fratello della Stessa; in tal senso, il Curatore dispone già della relativa perizia estimativa degli immobili in parola. Secondo detta relazione estimativa - redatta dell'Arch. Novaselich Paolo per il Tribunale Ordinario di Venezia - relativa all'esecuzione Immobiliare n°860/2013 promossa da UNICREDIT SPA contro [redacted] (in particolare [redacted] - alla data della valutazione dell'Arch. Novaselich Paolo - detentore della quota indivisa di 2/12 paritaria a quella della Sig.ra [redacted] [redacted] ed inerente a parte - lotti F-G-H-I-L - del compendio immobiliare valutato nella citata perizia sito in San Donà di Piave - loc. Cittanova , Via Levorin-) il valore della quota indivisa pignorata di 2/12 afferente alla Sig.ra [redacted] - in via deduttiva - complessivamente pari ad €. 65.500,00 (euro sessantacinquemilacinquecento/00) così dettagliatamente determinato:

-lotto F- Fg. 27 mapp. 174 sub. 1	€. 16.000,00
-lotto G- Fg. 27 mapp. 174 sub. 2	€. 16.500,00

-lotto H- Fg. 27 mapp. 184	€. 9.500,00
-lotto I- Fg. 27 mapp. 166/167/168/169/175/176	€. 5.000,00
-lotto L- Fg. 27 mapp. 127/133/32 Fg. 28 mapp. 1	€. 18.500,00
Totale quota indivisa si 1/12 della Signora [REDACTED]	€. 65.500,00

Indi, ciò premesso, in adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente CTU provvedeva ad ispezionare gli immobili descritti, ed effettuava accertamenti presso i Pubblici Uffici, in particolare, L'Agenzia delle Entrate di Venezia (e quella di Belluno), l'Agenzia del Territorio di Venezia – servizi Catastali di Venezia, l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Venezia (e quella di Belluno), l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donà (VE), l'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano di Cadore (BL).

Veniva altresì effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di procedura e venivano eseguite tutte le necessarie ricerche di mercato che il C.T.U. riteneva idonee al caso al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

Essendo i beni fisicamente e fiscalmente distinti per una migliore analisi e relativa vendita si è proceduto con la creazione dei sotto elencati 3 lotti.

LOTTO 1

1000/1000 porzione di fabbricato di magazzino per commercio all'ingrosso, costituita da piano terra e piano primo il tutto sito in San Donà di Piave (VE) Via Calnova, 152, con unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di Venezia in Comune di San Donà di Piave, Foglio 35, particella 177, sub. 1;

LOTTO 2

1000/1000 appartamento con magazzino esclusivo e garage su condominio, ai piani interrato e primo sito in – San Donà di Piave (VE) – Via Giannino Ancillotto n. 18/2 – , identificato al Catasto Fabbricati di Venezia in Comune di San Donà di Piave, Foglio

44, particella 609, sub. 30 – garage al piano S1 (sottostrada primo) – e sub. 58 – appartamento ai piani primo e S1 (sottostrada primo) -;

LOTTO 3

1000/1000 di appartamento con garage in piccola palazzina residenziale , al piano primo e terra sito in – frazione Costalissoio di Santo Stefano di Cadore (BL) , Via De Mario 8, identificato al Catasto Fabbricati di Belluno in Comune di Santo Stefano di Cadore, Foglio 20, particella 614, sub. 9 – garage al piano terra – e sub. 13 – appartamento al piano primo;

La perizia viene strutturata nel seguente modo:

1.0 - Oggetto della consulenza e identificazione della proprietà pag. 5

LOTTO 1

2.1 - Dati catastali pag. 7

2.2 - Formalità e pregiudizievoli pag. 8

2.3 - Costo cancellazione formalità pag. 9

2.4 - Regolarità edilizia pag. 10

2.5 - Consistenza e caratteristiche pag. 12

2.6 - Disponibilità del bene pag. 15

2.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione pag. 15

2.8 - Valutazione dell'unità pag. 15

LOTTO 2

3.1 - Dati catastali pag. 19

3.2 - Formalità e pregiudizievoli pag. 19

3.3 - Costo cancellazione formalità pag. 22

3.4 - Regolarità edilizia pag. 22

3.5 - Consistenza e caratteristiche pag. 23

3.6 - Disponibilità del bene	pag. 26
3.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione	pag. 26
3.8 - Valutazione dell'unità	pag.27
LOTTO 3	
4.1 - Dati catastali	pag. 30
4.2 - Formalità e pregiudizievoli	pag. 30
4.3 - Costo cancellazione formalità	pag. 33
4.4 - Regolarità edilizia	pag. 33
4.5 - Consistenza e caratteristiche	pag. 34
4.6 - Disponibilità del bene	pag. 38
4.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione	pag. 38
4.8 - Valutazione dell'unità	pag. 38
5.0 - CONCLUSIONI RIASSUNTIVE	pag. 41
6.0 - VERBALE DI DEPOSITO	pag. 42

I -

OGGETTO DELLA CONSULENZA E IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Oggetto della presente relazione sono i beni immobiliari appresi al fallimento

[REDACTED] nonché dei soci illimitatamente responsabili

[REDACTED] dichiarata fallita dal Tribunale C.P. di Venezia.

Oggetto della presente perizia di stima - *(dopo la comunicazione mail del 03.12.2015 del Curatore - Dott.ssa Gazzato Federica - in base alla quale venivano stralciati dalla presente valutazione gli immobili di proprietà -per la quota di 2/12- della Signora* **[REDACTED]** *in*

Comune di San Donà -VE- in quanto, su detti immobili , è stata riscontrata un'esecuzione immobiliare a carico di un fratello-comproprietario pari quota

della Sign. [REDACTED] con relativa relazione di stima di cui scritto nelle premesse) risultano essere i seguenti beni costituiti da: una porzione di capannone ad uso magazzino di vendita all'ingrosso e due appartamenti con relativi garage, siti rispettivamente in:

LOTTO 1

[REDACTED] Comune di San Donà di Piave Via Calnova, 152, costituito da porzione di capannone ad uso magazzino di vendita all'ingrosso, ai piani terra e primo, il tutto identificato al Catasto Fabbricati di Venezia in Comune di San Donà di Piave, Foglio 35, particella 177, sub. 1;

LOTTO 2

[REDACTED] Comune di San Donà di Piave Via Giannino Ancillotto n. 18/2, costituito da appartamento con garage su condominio, ai piani interrato e primo, il tutto identificato al Catasto Fabbricati di Venezia in Comune di San Donà di Piave, Foglio 44, particella 609, sub. 30 – garage al piano S1 (sottostrada primo) – e sub. 58 –;

LOTTO 3

[REDACTED] Comune di Santo Stefano di Cadore (BL), frazione Costalissoio costituito da appartamento con garage su condominio, ai piani terra e primo, il tutto identificato al Catasto Fabbricati di Belluno nel Comune di Santo Stefano di Cadore, Foglio 20, part. 614, sub. 9 – garage al piano terra – e sub. 13 – appartamento al piano primo ;

Di seguito si illustra la ragione sociale della ditta fallita:

[REDACTED], con sede in San Donà di Piave(VE),
Via Calnova nr. 158, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle
Imprese di Venezia 02310940271 – Numero REA VE-210064 ; Soc. [REDACTED]

LOTTO I

1000/1000 PORZIONE DI CAPANNONE AD USO MAGAZZINO PER LA VENDITA ALL'INGROSSO, COSTITUITA DA PIANO TERRA E PIANO PRIMO IL TUTTO SITO IN SAN DONA' DI PIAVE (VE) VIA CALNOVA, 152, CON UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA IN COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE , FOGLIO 35, PARTICELLA 177, SUB.1;

2.1 - DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente individuata catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

Comune censuario: SAN DONA' DI PIAVE, foglio 35, part. 177, sub. 1, Z.C. 3^ piano T-1, cat. C/2, cl. 5^, Mq. 634, Rendita €. 753,10;

Intestazione:

Proprietà: intera proprietà ;

CONSISTENZA:

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons	Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Mq.	€
35	177	1	Via Calnova 152		p.T-1	C/2	5	634	53,10

Da verifica presso gli Archivi dell'Agencia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l'intestazione, così come sopra riportata non è formalmente corretta; ovvero, si rileva che in banca dati catastali pur essendo corretto il numero di P.IVA è errata la ragione sociale della Ditta. La correzione della ragione sociale sarà quindi oggetto di apposita istanza di rettifica da produrre presso l'Agencia del Territorio di Venezia. Inoltre, a seguito sopralluogo si è potuto rilevare che la planimetria catastale **non è conforme allo stato rilevato** in quanto nel 2004-2005 sono stati eseguiti dei lavori, senza titolo edilizio, per i quali si renderà necessario ottenere il relativo permesso di costruire in sanatoria. Il costo della variazione catastale e della rettifica dell'intestazione vengono determinati in €. 700,00 (euro settecento/00).

2.2 – FORMALITA' E PREGIUDIZIEVOLI

Sull'unità immobiliare costituente il cosiddetto Lotto 1 in oggetto site in Comune di San Donà di Piave (VE), Via Calnova, 152, a nome della fallita [REDACTED], con sede in San Donà di Piave(VE), Via Calnova nr. 158. codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Venezia

[REDACTED] sultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09/02/2016

A FAVORE:

- In data 28/01/1991 con atto di c/v n. 65.481 di rep., racc. n. 20.090, Notaio dott. Antonio Bianchini di San Donà di Piave (cui seguiva l'atto di identificazione catastale rep. N. 66974, racc. n.20.379, Notaio dott. Antonio Bianchini di San Donà di Piave) trascritto a Venezia il 14/02/1991 ai nn. 3.059/4.066, la fallita acquistava la piena proprietà della consistenza immobiliare sita in San Dona' Di Piave (Ve), Via Calnova n. 152 ora

identificato al Catasto Fabbricati di Venezia , Comune di San Dona' Di Piave
(Ve) , fg.35 particella 177 sub. I;

- CONTRO:

- in data 28.10.2015 ai nn. 20.999/30.389 veniva trascritta la sentenza dichiarativa fallimento, emessa dal tribunale di Venezia che qui ci occupa.

ISCRIZIONI al 09/02/2016

CONTRO

- Ipoteca Volontaria (mutuo) in forza di atto notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE) del 26.11.1999 rep. 95.215 a favore di "Banca Antoniana Popolare Veneta S.c.p.A." (somma iscritta € 600.000,00 durata 2 anni) , trascritta nell'Ufficio del Territorio di Venezia ai nn. 37.379/8.876 il 15.12.1999 sull'immobile oggetto di stima.
- Ipoteca Volontaria (mutuo) in forza di atto notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 20.03.2006 rep. 6.608 a favore di "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A." (somma iscritta €. 700.000,00 durata 10 anni) , trascritta nell'Ufficio del Territorio di Venezia ai nn. 12.976/3.105 il 23.03.2006 sull'immobile oggetto di stima.
- Ipoteca Volontaria (concessione di ipoteca) in forza di atto notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 08.06.2012 rep. 14.151/9.560 a favore di [REDACTED] (somma iscritta €. 350.000,00), trascritta nell'Ufficio del Territorio di Venezia ai nn. 2.731/17.928 il 25.06.2012 sull'immobile oggetto di stima.

2.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo di cancellazione formalità è stato computato in €2.404,00 come di seguito illustrato:

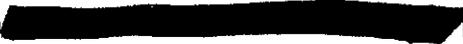
Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
Iscrizione Ipoteca volontaria	1000/1000	VE-37.379/8.876 del 15.02.1999	€ 35,00
Iscrizione Ipoteca volontaria	1000/1000	VE-12.976/3.105 del 23.03.2006	€ 35,00
Iscrizione Ipoteca volontaria	1000/1000	VE-2.731/17.928 del 25.06.2012	€ 1740,00
Trascrizione :sentenza dichiarativa di fallimento	1000/1000	VE- 20.999/30.389 del 28/10/2015	€ 294,00
A cui è da aggiungersi un onorario notarile di € 300,00 per un totale di € 2.404,00			

2.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito accesso agli atti effettuato, presso l'Ufficio del Comune di San Donà di Piave (VE) lo scrivente CTU ha potuto riscontrare che l'unità immobiliare in esame fa parte di un originario fabbricato formato da due unità all'interno di un lotto urbanistico unitario. Esso è stato costruito in forza della Concessione Pratica Edilizia n. 296 del 18.09.1990 (esecuzione di un insediamento produttivo a due unità per commercio all'ingrosso) su domanda presentata a nome di Gaiotto Ferruccio e poi cointestata alle ditte : 

 ed 

 detta concessione seguiva regolare rilascio , a fine lavori , dell'autorizzazione di agibilità Pratica n. 296/90 prot. N. 23044 del 09.11.1992.

In data 05.11.1993 la Ditta  per la porzione di capannone di sua proprietà , otteneva la Concessione Edilizia Pratica n. 335/93 per l'esecuzione di un soppalco interno nel magazzino di vendita all'ingrosso.

Successivamente, in data 08.04.1999 la Ditta [REDACTED] otteneva (unitamente alla ditta "Colori e Vernici Frasson di Frasso [REDACTED] proprietaria dell'altra porzione di capannone di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione) la concessione edilizia Pratica n. 88/99 per la costruzione di un'area di carico/scarico e magazzinaggio coperta ad uso artigianale.

Da notare che, seppur presentata unitamente alla ditta [REDACTED], l'opera veniva eseguita integralmente sul mappale 177 di proprietà [REDACTED] e quindi, per il diritto di accessione, è ad oggi di integrale proprietà della Fallita. Ed ulteriormente, occorre mettere in evidenza il fatto che, detto ampliamento, è stato eseguito a ridosso del capannone di cui al confinante mappale 156 del fg. 35 del Comune di San Donà di Piave (VE).

A detto ultimo ampliamento, a fine lavori, ha fatto riscontro regolare autorizzazione di agibilità del 24.06.2002 Prot. N. 15.823/22351.

Il 19.07.2004 la Ditta [REDACTED] n. 383/DIA che in data 22.08.2005 con comunicazione prot. 0033518/05 del comune di San Donà di Piave veniva inibita.

Ciò nonostante la Ditta eseguiva i lavori che sono consistiti nello spostamento (per smontaggio e ricostruzione) dei due locali ad uso magazzino di altezza ml. 3,50 con soppalco ad uso deposito di altezza ml. 2,50 posti originariamente sul lato ovest del capannone ed ora ubicati sul lato sud in posizione centrale. Stante detta difformità si renderà necessaria la redazione di una sanatoria edilizia e della relativa denuncia di variazione catastale. Il costo di detta sanatoria edilizia, soprattutto in relazione al fatto che la portanza del soppalco deve essere previamente verificata sotto l'aspetto strutturale (calcoli statici, collaudo statico etc.), viene valutato (al lordo della sanzione amministrativa) in €. 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Infine, sotto l'aspetto urbanistico si è consultato il Piano degli Interventi del Comune di San Donà di Piave con riferimento all'area dove si trova il lotto contenente la porzione di capannone artigianale oggetto di valutazione ricavando le seguenti informazioni:

- l'area in cui si colloca il magazzino per la vendita all'ingrosso è classificata dal vigente Piano degli Interventi come **Zona D2** di cui all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. La destinazione urbanistica della **Zona D2** è la seguente (come stabilito dal comma 2 dell'art. 45 della N.T.A.): artigianato di produzione e industriale, terziario diffuso, complessi commerciali e direzionali.

L'attività che la Società [redacted] esercitava ovvero, la vendita all'ingrosso dei prodotti dell'edilizia in genere ed, in particolare, per quella specializzata nel settore del cartongesso, pannelli speciali etc. era quindi un'attività propria in relazione al sito dove il magazzino è insediato.

2.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Trattasi di una porzione di magazzino vendita all'ingrosso facente parte di un originario fabbricato a pianta rettangolare di dimensioni ml. (18,00x51,00) diviso esattamente a metà lungo il lato longitudinale. La porzione di capannone di proprietà [redacted] occupa una superficie coperta di ml. (18,00x25,50) = mq. 459 (con un'altezza interna utile di ml. 6,05). Alla porzione originaria è da aggiungersi la zona coperta di carico-scarico e magazzinaggio di mq. 159,50 (a pianta rettangolare) costruita nel 1999 e, costituita da un corpo di fabbrica di collegamento tra il fabbricato di cui al mappale 156 (di proprietà di terzi) e la porzione di capannone originaria.

Alla porzione di capannone in esame si accede dalla pubblica via Calnova attraverso una servitù, meglio dettagliata ed indicata, in colore verde, nella planimetria illustrativa allegata all'atto di compravendita del Notaio Bianchini Antonio di San Donà di Piave (VE) del 28.01.2015 rep. N. 65.481 racc. n. 20.090. La zona ove si colloca

l'unità immobiliare oggetto di valutazione dista circa 2 km dal centro del Comune di San Donà ed è molto vicina alla bretella stradale che porta al cesello autostradale per Venezia/Trieste ed alla strada provinciale per Jesolo, Mestre, Venezia e Padova.

Ciò posto, si passa a descrivere la porzione di capannone di cui sopra tenendo conto dei riferimenti identificativi catastali al Catasto Fabbricati di Venezia.

1-Porzione di capannone ad uso magazzino di vendita all'ingrosso piano terra e primo così individuato al N.C.E.U. di VENEZIA:

Comune censuario: San Donà di Piave (VE), foglio 35, part. 177, sub. 1, piano T-1, Z.C. 3 cat. C/2, cl. 5^a, mq. 634, Rendita €. 753,10;

La porzione di capannone in esame si compone, come scritto di un piano terra e di un piano primo costituito da due zone sovrapposte ad uso deposito. Il piano terra è formato da una zona principale, con altezza interna di ml. 6,00/605, ridotta dalla porzione ad uso uffici e servizi e da quella con magazzini, entrambe a due piani:

-la prima destinata a zona uffici, servizi e c.t. - *al piano terra* - di altezza ml. 2,70 con sovrastante -*al piano primo* - deposito (servito da scala) di altezza interna di ml. 3,00;

-la seconda destinata a magazzini (in numero di 2) - *al piano terra* - di altezza ml. 3,50 con sovrastante -*al piano primo* - deposito (servito da scala) di altezza interna di ml. 2,50.

Oltre a detta consistenza vi è una sorta di tettoia definibile come area di carico/scarico e magazzinaggio. L'area scoperta al netto dell'area coperta complessiva (mq. 618,50) è di circa mq. 390.

La superficie commerciale lorda di detto magazzino di vendita all'ingrosso è complessivamente (al lordo della somma di tutte le superfici commerciali ragguagliate) mq. 607,39 calcolata ai sensi D.P.R. 138/98 al lordo delle murature perimetrali

considerate al 50% se in comune con altre unità immobiliari, la superficie dei locali accessori a servizio diretto dei vani principali terra calcolata al 50%, ,etc.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'unità immobiliare oggetto di stima risulta avere finiture in ottime condizioni di manutenzione con la presenza di pavimentazione in cemento al quarzo nella zona dei magazzini al piano terra e ceramica negli uffici, nei bagni e nel deposito sopra la zona uffici.

Il magazzino risulta avere nella sola zona uffici-servizi pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati ad eccezione delle pareti dei bagni che risultano avere rivestimento parietale in piastrelle. La zona dei magazzini ha le pareti dipinte in corrispondenza dei pannelli prefabbricati perimetrali e del muro di divisione con l'unità confinante di cui al mappale 176 stesso foglio, stesso Comune.

A seguito sopralluogo si è potuto riscontrare che il magazzino ha serramenti in alluminio e vetro e portoni in lamiera ; nella zona degli uffici-servizi risulta avere porte interne in legno tamburato; il tutto in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in acciaio a piastra, è presente nella sola zona uffici-servizi . Nella stessa zona uffici è presente anche l'impianto di condizionamento composto da tre split e da due macchine.

I magazzini sono sprovvisti di impianto di riscaldamento e condizionamento.

Gli impianti elettrico e idrico sono in buono stato di manutenzione.

Si predispone la seguente tabella:

CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE:

Zona	H ml	S. calpestabile	Coeff.	S. commerciale
PIANO TERRA				
Magazzino vendita	6,00	266,40	1,00	266,40
Zona uffici-servizi	2,70	92,00	1,20	110,40

Vano caldaia	2,70	7,00	0,50	3,50
Zona magazzini con soppalco	3,50	93,16	0,80	74,53
Zona coperta carico scarico e magazz.	6,50	159,50	0,40	63,80
Area scoperta		390,00	0,01	3,90
Totale piano T	-	1008,06	-	522,53
PIANO PRIMO				
Deposito al netto scala	3,00	95,20	0,50	47,60
Deposito soppalco	2,50	93,16	0,40	37,26
Totale piano 1°	-	188,36	-	84,86
TOTALE UNITA'	-	1.196,42	-	
SUPERFICIE COMMERCIALE				607,39

2.6 - DISPONIBILITA' DEL BENE

L'unità edilizia sopra descritta risulta attualmente libera (non occupata).

La vendita dell'unità immobiliare in esame sarà, per quanto potuto rilevare, soggetta ad IVA, in quanto bene intestato a Società (persona giuridica: soggetto IVA) ancorchè fallita.

2.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Nel corso delle operazioni peritali veniva informato il CTU, dalla proprietà dell'immobile, che l'unità in esame seppur componente di un capannone unitario formato da due distinti magazzini non risulta essere configurabile come un condominio e quindi non si ravvisano, per definizione, qualsivoglia spesa di gestione.

2.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Per la stima si è adottato il metodo del confronto di mercato - MCA (art. R.3.4

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - Ed. Maggio 2011 - ABI) che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle

caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Si specifica che, non essendo ad oggi disponibile una valida banca dati dei valori dei trasferimenti immobiliari a cui attingere per individuare gli immobili di confronto, tale metodo viene applicato tramite una raccolta di dati relativi ad annunci immobiliari di beni paragonabili a quello oggetto di valutazione e dal contatto con la fonte dell'annuncio per la determinazione delle caratteristiche dell'immobile.

Comparabili

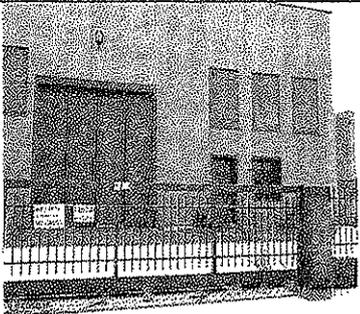
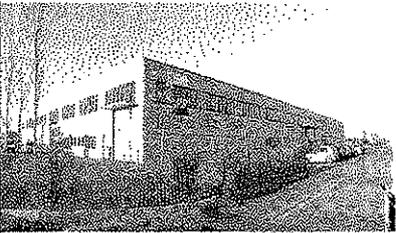
		
<p>Comparabile 1 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: Meolo Capannone di circa 430 mq con h 4,60 mt, 2 portoni carico, ufficio di 15 mq, 2 bagni con spogliatoi. Cl. Energetica G.</p> <p>Fonte: Ag. Imm. Gabetti- Treviso Superficie conv.le: mq. 436,00 Prezzo: € 235.000,00</p>	<p>Comparabile 2 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: Roncade Porzione di capannone d'angolo con scoperto di 200 mq, spazio laboratorio, 2 servizi e ufficio. Cl. Energetica F.</p> <p>Fonte: Ag. Imm. Gabetti- Treviso Superficie conv.le: mq. 306,00 Prezzo: € 170.000,00</p>	<p>Comparabile 3 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: San Donà di Piave Vicinanze uscita autostrada, capannone di 2000 mq con h 7 mt, dotato di aria condizionata, uffici e bagni. Cl. Energetica G.</p> <p>Fonte: Ag. Imm. Reality - Marcon Superficie conv.le: mq. 2010,00 Prezzo: € 900.000,00</p>

Tabella dei dati

CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
PREZZO SCONTATO	€ 223.000,00	€ 90.000,00	€ 855.000,00	
DATA RILEVAZIONE	14/12/15	14/12/15	14/12/15	14/12/15
SUP. PRINCIPALE	400	280	1950	266,4
SUPERFICIE UFFICI E SERVIZI	30	20	50	92
SUPERFICIE DEPOSITO	0	0	0	102,2
SUPERFICIE MAGAZZINI	0	0	0	93,16
SUP. ZONA CARICO SCARICO DEPOSITO	0	0	0	252,66
SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA	0	200	0	390
LOCALIZZAZIONE/MICROINTORNO	2	2	3	3
ESPOSIZIONE	2	2	3	3
LIVELLO DI PIANO	0	0	0	0
STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO	2	2	2	2
LIVELLO PRESTAZIONE ENERGETICA	1	1	1	2
LIVELLO DELLE FINITURE INTERNE	2	1	2	3
STATO DI MANUTENZIONE UNITA'	1	1	2	3
NUMERO SERVIZI IGIENICI	2	1	2	2
STATO DI MANUTENZIONE IMPIANTI	1	1	1	3
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	0	0	1	1

Legenda caratteristiche qualitative: 1 = minimo; 2 = normale; 3 = medio; 4 = massima.

Tabella dei calcoli

CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1			COMPARABILE 2			COMPARABILE 3		
	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO
PREZZO SCONTATO			€ 223.000,00			€ 90.000,00			€ 855.000,00
DATA RILEVAZIONE	0	-€ 3,18	€ 0,00	0	-€ 3,28	€ 0,00	0	-€ 12,18	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	133,6	€ 557,50	-€ 74.482,00	13,6	€ 321,43	-€ 4.371,43	1683,6	€ 438,46	-€ 738.193,85
SUPERFICIE UFFICI E SERVIZI	-62	€ 669,00	€ 41.478,00	-72	€ 385,71	€ 27.771,43	-42	€ 526,15	€ 22.038,46
SUPERFICIE DEPOSITO	-102,2	€ 278,75	€ 28.458,25	-102,2	€ 150,71	€ 16.425,00	-102,2	€ 219,23	€ 22.465,38
SUPERFICIE MAGAZZINI	-93,16	€ 446,00	€ 41.540,36	-93,16	€ 257,14	€ 23.955,43	-93,16	€ 350,77	€ 32.677,66
SUP. ZONA CARICO SCARICO DEPOSITO	-252,66	€ 223,00	€ 56.343,18	-252,7	€ 128,57	€ 32.484,86	-252,66	€ 175,38	€ 44.112,68
SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA	-390	€ 5,58	€ 2.174,25	-190	€ 3,21	€ 610,71	-390	€ 4,38	€ 1.710,00
LOCALIZZAZIONE/MICROINTORNO	-1	-€ 20.000,00	€ 20.000,00	-1	-€ 20.000,00	€ 20.000,00	0	€ 0,00	€ 0,00
ESPOSIZIONE	-1	-€ 15.000,00	€ 15.000,00	-1	-€ 15.000,00	€ 15.000,00	0	€ 0,00	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00
STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00
LIVELLO PRESTAZIONE ENERGETICA	-1	-€ 10.000,00	€ 10.000,00	-1	-€ 10.000,00	€ 10.000,00	-1	-€ 10.000,00	€ 10.000,00
LIVELLO DELLE FINITURE INTERNE	-1	-€ 20.000,00	€ 20.000,00	-2	-€ 40.000,00	€ 40.000,00	-1	-€ 20.000,00	€ 20.000,00
STATO DI MANUTENZIONE UNITA'	-2	-€ 40.000,00	€ 40.000,00	-2	-€ 40.000,00	€ 40.000,00	-1	-€ 20.000,00	€ 20.000,00
NUMERO SERVIZI IGIENICI	0	€ 0,00	€ 0,00	-1	-€ 4.500,00	€ 4.500,00	0	€ 0,00	€ 0,00
STATO DI MANUTENZIONE IMPIANTI	-2	-€ 20.000,00	€ 20.000,00	-2	-€ 20.000,00	€ 20.000,00	-2	-€ 20.000,00	€ 20.000,00
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	-1	-€ 2.500,00	€ 2.500,00	-1	-€ 2.500,00	€ 2.500,00	0	€ 0,00	€ 0,00
			PREZZO CORRETTO € 446.051,04			PREZZO CORRETTO € 338.876,00			PREZZO CORRETTO € 310.010,34
Correzione totale (valore assoluto)			€ 223.051,04			€ 248.876,00			-€ 544.989,66
Incidenza della correzione sul prezzo			100,02%			276,53%			-63,74%

Tabella dei risultati

VALORE MINIMO	€ 310.010,34
VALORE MASSIMO	€ 446.051,04
VALORE MEDIO	€ 356.356,89
DEVIAZIONE STANDARD	20,11%
Pari ad un'incidenza di €/mq.	€ 586,70

1- Porzione di capannone ad uso magazzino di vendita all'ingrosso piano terra e primo così individuato al N.C.E.U.

Comune censuario: San Donà di Piave (VE), foglio 35, part. 177, sub. 1, piano T-1,
Z.C. 3 cat. C/2, cl. 5^a, mq. 634, Rendita €. 753,10;

Dalla tabella di calcolo MCA risulta = €. 356.356,89 (1)

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di ripristinare la situazione legittimata nonché per la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli per cui ;

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 356.356,89
Spese per cancellazione formalità	- € 2.404,00
Sanatoria edilizia e accatastamento	- € 5.700,00
Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)	€ 348.252,89

che viene approssimato in €. **348.000,00** in lettere: (trecentoquarantaottomila/00)

LOTTO 2

1000/1000 APPARTAMENTO CON MAGAZZINO ESCLUSIVO E GARAGE SU
CONDominio , AI PIANI INTERRATO E PRIMO SITO IN – SAN DONA' DI
PIAVE (VE) – VIA GIANNINO ANCILLOTTO N. 18/2- IDENTIFICATO AL
CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA NEL COMUNE DI SAN DONA' DI
PIAVE , FG. 44, PARTICELLA 609 , SUB. 30 – GARAGE AL PIANO S1
(SOTTOSTRADA PRIMO) – E SUB. 58 – APPARTAMENTO AI PIANI PRIMO
E S1 (SOTTOSTRADA PRIMO)

3.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

L'unità immobiliare oggetto di fallimento, è attualmente individuata catastalmente come
segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

Comune censuario: San Donà di Piave,

- Comune censuario: San Donà di Piave, foglio 44, part. 609, sub. 30, Z.C. 1 piano
S1, cat. C/6, cl. 7[^], mq. 13, Rendita €. 50,35;
- Comune censuario: San Donà di Piave, foglio 44, part. 609, sub. 58, Z.C. 1 piano
S1-T, cat. A/3, cl. 5[^], vani 3,5 , Rendita €. 289,22;

Intestazione:

 C. con sede in San Donà di
Piave 

Proprietà: intera proprietà ;

CONSISTENZA:

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons	Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Cl.	Vani/m ²	€
44	609	30	Via G. Ancillotto, n. 18/2		p. S1	C/6	7	13	50,35

44	609	58	Via G. Ancillotto n. 18/2 p. S1-1°	A/3	5	3,5	289,22
----	-----	----	------------------------------------	-----	---	-----	--------

Da verifica presso gli Archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Venezia si è potuto riscontrare che l'intestazione, così come riportata risulta corretta. A seguito sopralluogo si è potuto riscontrare che la planimetria catastale dell'appartamento e del garage sono corrette.

3.2 – FORMALITA' E PREGIUDIZIEVOLI

Sulle unità immobiliari sub. 609/30 e 609/58 costituenti il cosiddetto Lotto 2 in oggetto sito in Comune di San Donà di Piave (VE), Via Ancillotto n. 18/2 , a nome della fallita

[REDACTED] con sede in San Donà di Piave

o **[REDACTED]** risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09/02/2016

A FAVORE:

- In data 05/08/1998 con atto di c/v n. 66.931 di rep. , racc. n. 10.321, Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, trascritto a Venezia il 26/08/1998 ai nn. 14.747/21925, la fallita acquistava la piena proprietà della consistenza immobiliare sita in San Donà di Piave (VE), Via Giannino Ancillotto n. 18/2 identificato al Catasto Fabbricati di Venezia , Comune di San Donà di Piave (Ve) , fg.44 particella 609 subalterni 30 e 58;

- CONTRO:

- in data 28.10.2015 ai nn. 20.999/30.389 veniva trascritta la sentenza dichiarativa fallimento, emessa dal tribunale di Venezia che qui ci occupa.

GRAVAMI (Servitù gravanti sull'immobile) al 09/02/2016

CONTRO

- Servitù ad uso pubblico sullo scoperto condominiale identificato dal subalterno I (uno) medesimo foglio e mappale destinato a parcheggio e passaggio, come

costituita con atto a rogito notaio Paolo Talice di Montebelluna in data 26.10.1998 rep. N 44.159, trascritto a Venezia il giorno 16.11.1998 ai n.ri 19.208/28.991.

ISCRIZIONI al 09/02/2016

CONTRO

- Ipoteca Volontaria (mutuo) in forza di atto notaio Paolo Talice di Montebelluna (TV) del 20.12.1995 rep. 30.450 a favore di [REDACTED] (annotata di cancellazione totale), trascritta nell'Ufficio del Territorio di Venezia ai nn. 4.579/28.195 il 28.12.1995 sull'immobile oggetto di stima.
- Ipoteca Volontaria (mutuo) in forza di atto notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE) del 23.11.1998 rep. 91.458 a favore di "Banco Ambrosiano Veneto S.p.A." , trascritta nell'Ufficio del Territorio di Venezia ai nn. 6.246/31.107 il 04.12.1998 sull'immobile oggetto di stima.

A margine di detta iscrizione risulta annotata la seguente comunicazione:
"Comunicazione n.5452 del 21.10.2009 di estinzione totale della obbligazione avvenuta in data 30.11.2008. Cancellazione totale eseguita in data 22.10.2009 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007 –art. 40 bis D. Lgs 385/1993)";

- Ipoteca Volontaria (mutuo) in forza di atto notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 18.09.2009 rep. 11.033/7.171 a favore di "Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A." (somma iscritta €.500.000,00 durata 10 anni e un mese), trascritta nell'Ufficio del Territorio di Venezia ai nn. 7.123/32.668 il 23.09.2009 sull'immobile oggetto di stima.
- Ipoteca Volontaria (concessione di ipoteca) in forza di atto notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 08.06.2012 rep. 14.151/9.560 a favore di [REDACTED] (somma iscritta €.350.000,00i) ,

trascritta nell'Ufficio del Territorio di Venezia ai nn. 2.731/17.928 il
25.06.2012 sull'immobile oggetto di stima.

3.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo di cancellazione formalità è stato computato in €.1.104,00 come di seguito
illustrato:

Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
Iscrizione Ipoteca volontaria	1000/1000	VE-4.579/28.195 del 28.12.1995	Annotata di cancellazione totale
Iscrizione Ipoteca volontaria	1000/1000	VE-7.123/32.668 del 23.09.2009	€. 35,00
Iscrizione Ipoteca volontaria	1000/1000	VE-2.731/17.928 del 25.06.2012	€ 475,00
Trascrizione :sentenza dichiarativa di fallimento	1000/1000	VE- 20.999/30.389 del 28/10/2015	€. 294,00
A cui è da aggiungersi un onorario notarile di €. 300,00 per un totale di €.1.104,00			

3.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito accesso agli atti effettuato, presso l'Ufficio del Comune di San Donà di Piave
(VE) lo scrivente CTU ha potuto riscontrare che l'unità immobiliare in esame fa parte di
un condominio di cinque piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo e quarto) con
autorimessa , vani scala e magazzini ubicati al piano interrato (sottostrada primo).

Esso è stato costruito in forza della Concessione Pratica Edilizia n. 156/94 prot. N. 7853 del 09.01.1995 e successiva Variante prot. 815 in data 01.04.1997.

A detti titoli edilizi seguiva regolare rilascio , a fine lavori , con riferimento alle unità immobiliari sub. 58 (riguardante l'appartamento de quo) , 60 , 30 (riguardante il garage de quo), 38 e 39 dell'autorizzazione di agibilità (parziale di due appartamenti e 3 garages) pratica n. 156/94 prot. N. 29.286 del 28.07.1998.

Dalla consultazione dei disegni allegati alla Concessione Edilizia in Variante prot. 815 in data 01.04.1997 (ultimi grafici legittimanti l'opera) si evince la regolarità edilizia complessiva dell'opera.

Infine, sotto l'aspetto urbanistico si è consultato il Piano degli Interventi del Comune di San Donà di Piave con riferimento all'area dove si trova il lotto contenente il condominio di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione ricavando le seguenti informazioni:

- l'area in cui si colloca il condominio in parola è classificata dal vigente Piano degli Interventi come **Zona A** di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti ed è compreso all'interno del perimetro di un piano di recupero.

La destinazione urbanistica della **Zona A** è la seguente (come stabilito dal comma 2 dell'art. 36 della N.T.A.) : residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune, e non si tratta , per tutta ovvietà (data la sua recente e peculiare concezione architettonica) di un fabbricato storico testimoniale con grado di protezione.

La destinazione residenziale dell'appartamento oggetto di valutazione è quindi assolutamente compatibile e propria in relazione alla valenza urbanistica dell'area in cui il condominio (di cui fa parte l'appartamento) si colloca.

3.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

-Appartamento al piano primo con garage e magazzino al piano interrato così individuato al N.C.E.U. di VENEZIA:

Comune censuario: San Donà di Piave, foglio 44, part. 609, sub. 30, Z.C. I piano
SI, cat. C/6, cl. 7[^], mq. 13, Rendita €. 50,35;

Comune censuario: San Donà di Piave, foglio 44, part. 609, sub. 58, Z.C. I piano
SI-T, cat. A/3, cl. 5[^], vani 3,5, Rendita €. 289,22;

L'appartamento (inquadabile nel tipo: mini-appartamento con una camera), escluse le parti comuni e distributive, si sviluppa su due piani: interrato; dove si colloca un magazzino esclusivo (h=ml. 2,40) e primo, avente altezza interna costante di ml. 2,70 (per i locali abitabili)/2,40 (per i locali accessori: ingresso e bagno), composto da ingresso, cucina soggiorno, bagno (unico e cieco), camera matrimoniale con terrazza. Detto appartamento dispone altresì di un garage al piano interrato capiente per un solo posto auto.

L'appartamento fa parte di una particolare e moderna palazzina (denominata Condominio Astra) posta in pieno centro storico del Comune di San Donà di Piave in Via Giannino Ancillotto n. 18/2, a ridosso del Teatro Metropolitan Astra. La particolarità del fabbricato di cui fa parte l'appartamento riguarda sia la struttura - è costruito, per la parte fuori terra, con struttura portante in ferro - che l'aspetto - rivestimento pareti esterne con materiale metallico con finestre tipo "bow windows" aggettanti - ed infine, anche il distributivo verticale ed orizzontale - il piano terra è un portico passante con tre corpi scala di distribuzione verticale che servono cadauno n. 2 appartamenti ai piani primo, secondo e terzo-.

Il fabbricato condominiale comprende:

-una vasta autorimessa interrata;

-il piano terra ad uso portico coperto passante e accessi ai tre corpi scala distributivi;

-i piani primo, secondo e terzo dove trovano posto 6 appartamenti , per ciascun piano , con un quarto (ed ultimo piano) dove si trova il sottotetto rispettivo degli appartamenti in duplex (attici) che hanno accesso dal terzo piano.

La superficie commerciale lorda di detto appartamento è mq. 61,67 a cui è da aggiungersi l'incidenza a) del magazzino piano terra della superficie lorda commerciale di mq. 3,43 e b) del garage (sub. 609/30) al piano interrato che consta di mq. 7,06 lordi ragguagliati.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 72,16 calcolata ai sensi D.P.R. 138/98 al lordo delle murature perimetrali considerate al 50% se in comune con altre unità immobiliari, la superficie dei locali accessori a servizio diretto dei vani principali e posti al piano terra calcolata al 50%, etc..

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'unità immobiliare oggetto di stima risulta avere finiture civili in discrete condizioni di manutenzione con la presenza di pavimentazione in parquet. Il bagno presenta pavimentazione in ceramica ; la terrazza è stata pavimentata con pavimento in guaina/gomma con bollini sopra la struttura in ferro; lo stesso dicasi anche per i pianerottoli del vano scala condominiale .

Da notare che pur dotato di agibilità l'appartamento presenta un unico bagno non illuminato ed aerato naturalmente ; inoltre sia il bagno che l'ingresso hanno altezza interna di ml. 2,40.

L'appartamento risulta avere tutti i locali con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati ad eccezione della parete attrezzata dell'angolo cottura che risulta avere rivestimento parietale in ceramica . A seguito sopralluogo si è potuto riscontrare che l'appartamento risulta avere porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in legno con vetro camera dotati di oscuri in legno il tutto in buone condizioni di manutenzione. Inoltre, l'unità immobiliare risulta essere dotata di portoncino blindato .

L'immobile è dotato altresì di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori a piastra in acciaio, impianto elettrico e idrico in buono stato di manutenzione, citofono e senza l'aria condizionata.

Si predispongono la seguente tabella:

CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE:

Vano	H ml	S. calpestabile	Coeff.	S. commerciale
PIANO INTERRATO				
Garage	2,40	14,12	0,50	7,06
Magazzino escl.vo	2,40	6,86	0,50	3,43
Totale piano S1	-	20,98	-	10,49
PIANO PRIMO				
Appartamento	2,70/2,40	60,19	1,00	60,19
Terrazza	-	4,93	0,30	1,48
Totale piano 1°	-	65,12	-	61,67
TOTALE UNITA'	-	86,10	-	
SUPERFICIE COMMERCIALE				72,16

3.6 - DISPONIBILITA' DEL BENE

L'unità edilizia sopra descritta risulta attualmente libera (non occupata).

La vendita delle unità immobiliari sarà, per quanto potuto rilevare, soggetta ad IVA, in quanto bene intestato a Società (persona giuridica: soggetto IVA) ancorché fallita.

3.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Nel corso delle operazioni peritali veniva informato il CTU, dalla proprietà dell'immobile, che il CONDOMINIO ASTRA risulta gestito dall'amministratore condominiale "C.F. Immobiliare srl unipersonale", rappresentata dal Sig. [REDACTED]

Detta Società di amministrazione Condominiale con istanza di ammissione al passivo del fallimento n. 71/2015 di cui qui si occupa, ha chiesto (il 16.06.2015) di essere

ammessa al passivo del fallimento , in via chirografaria, per la somma di €. 2.909,56 relativi per €. 1.952,66 al consuntivo dell'anno 2014 e per €. 957,00 alla prima rata del preventivo 2015. Si evidenzia che con nota mail del 25.02.2016 dell'Amministratore Condominiale avanzata allo Scrivente CTU ed al Curatore Fallimentare è stato comunicato che le spese condominiali post fallimento ammontano ad €. 2.724,09; trattandosi di obbligazioni sorte durante la procedura fallimentare, e quindi rientranti nella definizione di cui all'art.111 c. 1 della L.F. non vengono qui detratte dal valore commerciale dell'immobile ma semplicemente riportate nella presente perizia a titolo di informazione.

Per quanto sopra lo Scrivente Perito assume in €.2.909,56 l'ammontare delle spese di gestione condominiale che compete all'unità in esame .

3.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Per la stima si è adottato il metodo del confronto di mercato – MCA (art. R.3.4 Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie- Ed. Maggio 2011 – ABI) che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Si specifica che, non essendo ad oggi disponibile una valida banca dati dei valori dei trasferimenti immobiliari a cui attingere per individuare gli immobili di confronto, tale metodo viene applicato tramite una raccolta di dati relativi ad annunci immobiliari di beni paragonabili a quello oggetto di valutazione e dal contatto con la fonte dell'annuncio per la determinazione delle caratteristiche dell'immobile.

Al riguardo appare opportuno premettere le seguenti informazioni:

- Trattasi di appartamento in fabbricato ubicato in San Donà di Piave (VE) in Via Ancillotto n.18/2 in pieno centro di tale cittadina;

- le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finitura dell'unità immobiliari sono di tipo residenziale di discreta qualità ed in mediocri condizioni di manutenzione;
- l'unico bagno dell'appartamento è sprovvisto di illuminazione ed aerazione naturali;
- che trattasi di mini-appartamento avente superficie commerciale di circa mq. 72,16.

Comparabili

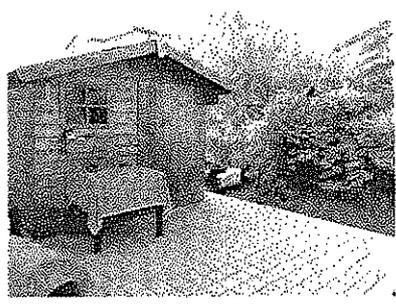
		
<p>Comparabile 1 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: San Donà di Piave Recente miniappartamento al piano primo composto da soggiorno – cottura, camera, bagno, ripostiglio, terrazza, garage e posto auto. Cl. Energetica C.</p> <p>Fonte: Ag. Imm. Si Casa - San Donà di Piave Superficie conv.le: mq. 62,1 Prezzo: € 105.000,00</p>	<p>Comparabile 2 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: San Donà di Piave – Borgovecchio Miniappartamento di recente costruzione, al secondo piano, composto da soggiorno cottura, camera, bagno, terrazzo, garage e posto auto. Cl. Energetica C.</p> <p>Fonte: Ag. Imm. Si Casa - San Donà di Piave Superficie conv.le: mq. 59,9 Prezzo: € 95.000,00</p>	<p>Comparabile 3 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: San Donà di Piave – Musetta Miniappartamento di recente costruzione al piano terra, composto da soggiorno – cottura, camera, bagn, giardino privato di 150 mq, garage e posto auto. Cl. Energetica B.</p> <p>Fonte: Ag. Imm. Capitaicasa- Venezia – Mestre Superficie conv.le: mq. 71,00 Prezzo: € 110.000,00</p>

Tabella dei dati

CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
PREZZO SCONTATO	€ 100.000,00	€ 90.000,00	€ 104.000,00	
DATA RILEVAZIONE	14/12/15	14/12/15	14/12/15	14/12/15
SUP. PRINCIPALE	48	45	50	60,19
SUPERFICIE POGGIOLI	6	7	0	4,93
SUPERFICIE CANTINA	0	0	5	0
SUPERFICIE MAGAZZINI	0	0	0	6,86
SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA	0	0	150	0
SUP. GARAGE	15	16	15	14,12
SUP. POSTO AUTO ESTERNO	12	12	10	0
LOCALIZZAZIONE/MICROINTORNO	3	2	2	3
ESPOSIZIONE	3	2	2	3
LIVELLO DI PIANO	1	2	0	1
STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO	3	3	3	2
LIVELLO PRESTAZIONE ENERGETICA	2	2	3	2
LIVELLO DELLE FINITURE INTERNE	3	3	3	2
STATO DI MANUTENZIONE UNITA'	3	3	3	2
NUMERO SERVIZI IGIENICI	1	1	2	1
STATO DI MANUTENZIONE IMPIANTI	3	3	1	2
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	1	1	0	0

Legenda caratteristiche qualitative: 1 = minima; 2 = normale; 3 = medio; 4 = massimo.

Tabella dei calcoli

CARATTERISTICHE	TABELLA DI CALCOLO DEGLI AGGIUSTAMENTI								
	COMPARABILE 1			COMPARABILE 2			COMPARABILE 3		
	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO
PREZZO SCONTATO			€ 100.000,00			€ 90.000,00			€ 104.000,00
DATA RILEVAZIONE	0	-€ 1,42	€ 0,00	0	-€ 1,28	€ 0,00	0	-€ 1,48	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	-12,19	€ 2.083,33	€ 25.395,83	-15,19	€ 2.000,00	€ 30.380,00	-10,19	€ 2.080,00	€ 21.505,20
SUPERFICIE POGGIOLI	1,07	€ 625,00	-€ 668,75	2,07	€ 600,00	-€ 1.242,00	-4,93	€ 624,00	€ 3.076,32
SUPERFICIE CANTINA	0	€ 833,33	€ 0,00	0	€ 800,00	€ 0,00	5	€ 832,00	-€ 4.180,00
SUPERFICIE MAGAZZINI	-6,86	€ 1.041,67	€ 7.145,83	-6,86	€ 1.000,00	€ 6.860,00	-6,86	€ 1.040,00	€ 7.134,40
SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA	0	€ 104,17	€ 0,00	0	€ 100,00	€ 0,00	150	€ 104,00	-€ 15.600,00
SUP. GARAGE	0,58	€ 1.041,67	-€ 916,67	1,88	€ 1.000,00	-€ 1.880,00	0,88	€ 1.040,00	-€ 915,20
SUP. POSTO AUTO ESTERNO	12	€ 833,33	-€ 10.000,00	12	€ 800,00	-€ 9.600,00	10	€ 832,00	-€ 8.320,00
LOCALIZZAZIONE/MICROINTORNO	0	€ 0,00	€ 0,00	-1	-€ 5.000,00	€ 5.000,00	-1	-€ 5.000,00	€ 5.000,00
ESPOSIZIONE	0	€ 0,00	€ 0,00	-1	-€ 10.000,00	€ 10.000,00	-1	-€ 10.000,00	€ 10.000,00
LIVELLO DI PIANO	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 1.000,00	-€ 1.000,00	-1	-€ 1.000,00	€ 1.000,00
STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO	1	€ 4.000,00	-€ 4.000,00	1	€ 4.000,00	-€ 4.000,00	1	€ 4.000,00	-€ 4.000,00
LIVELLO PRESTAZIONE ENERGETICA	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 3.000,00	-€ 3.000,00
LIVELLO DELLE FINITURE INTERNE	1	€ 10.000,00	-€ 10.000,00	1	€ 10.000,00	-€ 10.000,00	1	€ 10.000,00	-€ 10.000,00
STATO DI MANUTENZIONE UNITA'	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00
NUMERO SERVIZI IGIENICI	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 4.500,00	-€ 4.500,00
STATO DI MANUTENZIONE IMPIANTI	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	-1	-€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	1	€ 2.500,00	-€ 2.500,00	1	€ 2.500,00	-€ 2.500,00	0	€ 0,00	€ 0,00
		PREZZO CORRETTO	€ 94.456,25		PREZZO CORRETTO	€ 102.018,00		PREZZO CORRETTO	€ 100.910,72
Correzione Totale (valore assoluto)			-€ 5.543,75			€ 12.018,00			-€ 3.089,28

Tabella dei risultati

VALORE MINIMO	€ 94.456,25
VALORE MASSIMO	€ 102.018,00
VALORE MEDIO	€ 99.013,65
DEVIAZIONE STANDARD	4,12%
Pari ad un'incidenza di €/mq.	€ 1.372,16

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Dalla tabella di calcolo MCA risulta = € 99.013,65

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di detrarre le spese condominiali, nonché per la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli per cui ;

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 99.013,65
Spese condominiali pregresse	- € 2.909,56
Spese per cancellazione formalità	- € 1.104,00
Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)	€ 95.000,09

che viene approssimato in € 95.000,00 in lettere: (novantacinquemila/00)

- 4 -

LOTTO 3

**1000/1000 DI APPARTAMENTO CON GARAGE SU CONDOMINIO , AI PIANI
TERRA E PRIMO, SITO IN – COMUNE DI SANTO STEFANO DI CADORE,
FRAZIONE COSTALLISOIO, VIA DE MARIO 8 - IDENTIFICATO AL
CATASTO FABBRICATI DI BELLUNO NEL COMUNE DI SANTO STEFANO**

DI CADORE , FG. 20, PARTICELLA 614 , SUB. 9 – GARAGE AL PIANO

TERRA- E SUB. 13 –APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO.

4.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

L'unità immobiliare oggetto di fallimento, è attualmente individuata catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI BELLUNO

☒ Comune censuario: SANTO STEFANO DI CADORE, foglio 20, part. 614, sub. 9, piano T, cat. C/6, cl. 3[^], Mq. 16, Rendita €. 23,14;

☒ Comune censuario: SANTO STEFANO DI CADORE, foglio 20, part. 614, sub. 13, piano 1^o, cat. A/2, cl. 2[^], vani 4, Rendita €. 371,85;

Intestazione:

 con sede in San Donà di

Piave c.f. 02310940271"

Proprietà: intera proprietà ;

CONSISTENZA:

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons	Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Cl.	Vani/m ²	€
20	614	9	Via De Mario n.8			C/6	3	16	23,14
20	614	13	Via De Mario n.8			A/2	2	4	371,85

Da verifica presso gli Archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Belluno si è potuto riscontrare che l'intestazione, così come riportata risulta corretta. A seguito sopralluogo si è potuto riscontrare che la planimetria catastale dell'ufficio risulta corretta; e qui si attesta la conformità catastale.

4.2 – FORMALITA' E PREGIUDIZIEVOLI

Sulle unità immobiliari sub. 614/9 e 614/13 costituente il cosiddetto Lotto 3 in oggetto sita in Comune di Santo Stefano di Cadore (BL), Via De Mario n.8 , a nome della fallita  con sede in San Donà di Piave c.f. 02310940271", risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 09/02/2016

A FAVORE:

- In data 24/04/1997 con atto di c/v n. 27.875 di rep. , racc. n. 6.948, Notaio Fulvio Miriello di Santo Stefano di Cadore (BL), trascritto a Belluno il 03/05/1997 ai nn. 3.491/4.271 , la fallita acquistava la piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Comune di Santo Stefano di Cadore (BL), località Costallisoio, Via De Mario n.8 , identificato al Catasto Fabbricati di Belluno , Comune di Santo Stefano di Cadore (BL) , fg. 20 particella 614 subalterni 9 e 13;

- CONTRO:

- in data 28.10.2015 ai nn. 20.999/30.389 veniva trascritta la sentenza dichiarativa fallimento, emessa dal tribunale di Venezia che qui ci occupa.

ISCRIZIONI al 09/02/2016

CONTRO

- Ipoteca Volontaria (mutuo) in forza di atto notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 18.09.2009 rep. 11.033/7.171 a favore di "Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A." (somma iscritta €.500.000,00 durata 10 anni e un mese) , trascritta nell'Ufficio del Territorio di Belluno ai nn. 1.850/11.291 il 23.09.2009 sull'immobile oggetto di stima.
- Ipoteca Volontaria (concessione di ipoteca) in forza di atto notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 08.06.2012 rep. 14.151/9.560 a

favore di [REDACTED] (somma iscritta €.350.000,00) ,
trascritta nell'Ufficio del Territorio di Belluno ai nn. 746/7.382 il 29.06.2012
sull'immobile oggetto di stima.

4.3 - COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo di cancellazione formalità è stato computato in €.1.271,50 come di seguito
illustrato:

Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
Iscrizione Ipoteca volontaria	1000/1000	BL-1.850/11.291 del 23.09.2009	€.35,00
Iscrizione Ipoteca volontaria	1000/1000	BL-746/7.382 del 29.06.2012	€.642,50
Trascrizione :sentenza dichiarativa di fallimento	1000/1000	VE- 20.999/30.389 del 28/10/2015	€.294,00
A cui è da aggiungersi un onorario notarile di €. 300,00 per un totale di € .1.271,50			

4.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito istanza telematica di accesso agli atti del 14.10.2015, il 20.10.2015 l'Ufficio
Tecnico del Comune di Santo Stefano di Cadore (BL) inviava , via mail , allo scrivente
CTU, tutta la documentazione tecnica : concessioni edilizie, agibilità e grafici allegati
all'ultima variante (pratica n° 70/96 del 08.11.1996), relativa alla costruzione del
fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione.

Il fabbricato condominiale è stato costruito in forza della Concessione Pratica n. 45/95
del 13.07.1995 (demolizione fabbricato e ricostruzione con ricavo abitazioni) su
domanda presentata a nome della Ditta [REDACTED]

Successivamente, venivano presentate due varianti in corso d'opera:

-la concessione edilizia in variante n. 112/95 del 29.12.1995 e,

-la concessione edilizia in variante n. 70/96 del 08.11.1996.

A detta ultima concessione seguiva regolare rilascio , a fine lavori , del certificato di abitabilità prot. N. 8.466 del 18.12.1996.

Dalla consultazione dei disegni allegati alla Concessione Edilizia in variante Pratica n. 70/96 del 08.11.1996 (ultimi grafici legittimanti l'opera) si evince la regolarità edilizia complessiva dell'opera.

Da notare, che l'altezza interna dell'appartamento è stata rilevata in ml. 2,50 e che la camera matrimoniale è inferiore a 14 mq. (mq. 12,43); pur tuttavia, trattandosi di immobile in località montana vengono applicate le deroghe del caso rispetto ai requisiti minimi del regolamento d'igiene per abitazioni residenziali ordinarie .

Infine, sotto l'aspetto urbanistico si è consultato il P.R.G. del Comune di Santo Stefano di Cadore con riferimento all'area dove si trova il lotto contenente il condominio di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione ricavando le seguenti informazioni:

- l'area in cui si colloca il fabbricato con l'appartamento in parola è classificata dal vigente Piano degli Interventi come **Zona C1** (residenziale di completamento) di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti e appena prima del limite di vincolo idrogeologico.

La destinazione urbanistica della **Zona C1** è quella residenziale oltre alle destinazioni compatibili con la residenza ai sensi art. 25 delle N.T.A. . La destinazione residenziale dell'appartamento oggetto di valutazione è quindi assolutamente compatibile e propria in relazione alla valenza urbanistica dell'area in cui il fabbricato (di cui fa parte l'appartamento) si colloca.

4.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

-Appartamento al piano primo con garage al piano terra così individuato al N.C.E.U. di BELLUNO:

☒ Comune censuario: SANTO STEFANO DI CADORE, foglio 20, part. 614, sub. 9, piano T, cat. C/6, cl. 3[^], Mq. 16, Rendita €. 23,14;

☒ Comune censuario: SANTO STEFANO DI CADORE, foglio 20, part. 614, sub. 13, piano 1[°], cat. A/2, cl. 2[^], vani 4, Rendita €. 371,85;

L'appartamento (inquadrabile nel tipo: medio-appartamento con due camere) , escluse le parti comuni e distributive , si sviluppa al piano primo, avente altezza interna costante di ml. 2,50 , composto da ingresso-soggiorno-pranzo –angolo cottura unico vano, disimpegno, bagno, doppia camera (di cui quella matrimoniale comunque inferiore a 14 mq.) con terrazza sui lati nord ed est (mancante di parapetto di delimitazione sul lato nord e quindi consentendo, allo stato, anche l'uso di parte del lastricato condominiale) . Detto appartamento dispone altresì di un garage al piano terra capiente per un solo posto auto.

L'appartamento fa parte di un fabbricato con caratteristiche tipiche di un edificio montano, con piano terra , primo e piano secondo (sottotetto) e si colloca nella zona residenziale della frazione di Costallisoio del Comune di Santo Stefano di Cadore a circa 200 ml. dalla Chiesa della località. Trattasi di una località montana di buona importanza turistica dato che si colloca a poca distanza da Sappada, Padola, Cortina D'Ampezzo , Sesto ed il confine con l'Austria: inoltre la "micro-collocazione" stessa del fabbricato è ottima in quanto si attesta nella zona residenziale sostanzialmente più alta del centro del paese e non è "in ombra".

La tipicità del fabbricato di cui fa parte l'appartamento riguarda soprattutto l'aspetto con la copertura a due falde con una sorta di due grandi abbaini con identica copertura a due falde ma incastrata su quella principale , parapetti delle terrazze e rivestimento

pareti esterne del sottotetto in legno, oscuri in legno, pavimentazioni della terrazza condominiale in porfido, delimitazione del lotto con staccionate in legno etc..

La palazzina condominiale comprende :

-il piano terra con sette garage e due appartamenti sul corpo principale ed un garage (sub. 614/9 oggetto di valutazione) in corpo staccato posto sotto un terrazzamento sistemato a verde quest'ultimo raggiungibile da scala esterna;

-il piano primo , dove trovano posto 3 appartamenti , ed il piano secondo (sottotetto) dove si trovano gli ultimi due appartamenti. In tutto la palazzina è formata da 8 appartamenti.

La superficie commerciale lorda di detto appartamento è mq. 63,05 a cui è da aggiungersi l'incidenza a) della terrazza del piano primo della superficie commerciale lorda ragguagliata di mq. 6,55 e b) del garage (sub. 614/9) al piano terra che consta di mq. 10,64 lordi ragguagliati.

Il tutto per una superficie commerciale pari a circa mq. 80,24 calcolata ai sensi D.P.R. 138/98 al lordo delle murature perimetrali considerate al 50% se in comune con altre unità immobiliari, la superficie dei locali accessori a servizio diretto dei vani principali e posti al piano terra calcolata al 50%, etc..

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'unità immobiliare oggetto di stima risulta avere finiture civili in ottime condizioni di manutenzione (considerato che trattasi di fabbricato ultimato alla fine dell'anno 1996) con la presenza di pavimentazione in parquet (con listoncini formato minino) su tutti i locali. L'appartamento risulta avere tutti i locali con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati ad esclusione delle pareti dei bagni e della parete attrezzata dell'angolo cottura che risultano avere rivestimento parietale in ceramica. In particolare , in sede di sopralluogo è stato riscontrata la presenza dei mobili della cucina relativamente all'intero angolo cottura con pensili,

piano cottura, piano di lavoro , lavello etc. (escluso tavolo da pranzo e sedie); all'intero di uno dei pensili vi è la caldaia. Ovviamente, la presente valutazione riguarda l'immobile e prescinde dalla valutazione del mobilio.

A seguito sopralluogo si è potuto riscontrare che l'appartamento risulta avere porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in legno con vetro camera dotati di oscuri in legno; il tutto in buone condizioni di manutenzione. Inoltre, l'unità immobiliare risulta essere dotata di portoncino non blindato . L'immobile è dotato altresì di impianto di riscaldamento autonomo a gas gpl (con bombolone esterno interrato nello scoperto condominiale dotato di singoli misuratori di consumo per ogni appartamento) con radiatori a piastra in acciaio, impianto elettrico e idrico in buono stato di manutenzione, citofono e senza l'impianto dell'aria condizionata.

E' presente , nel locale ingresso-soggiorno-angolo cottura-pranzo la canna fumaria per l'installazione di un caminetto.

In corrispondenza del muro esterno del garage di proprietà è presente un rubinetto idrico ad uso esclusivo.

Si predispose la seguente tabella:

CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE:

Vano	H ml	S. calpestabile	Coeff.	S. commerciale
PIANO TERRA				
Garage	2,35	21,28	0,50	10,64
Totale piano T	-	21,28	-	10,64
PIANO PRIMO				
Appartamento	2,50	63,05	1,00	63,05
Terrazza	-	21,84	0,30	6,55
Totale piano 1°	-	84,89	-	69,60
TOTALE UNITA'	-	106,17	-	
SUPERFICIE COMMERCIALE				80,24

Comparabili

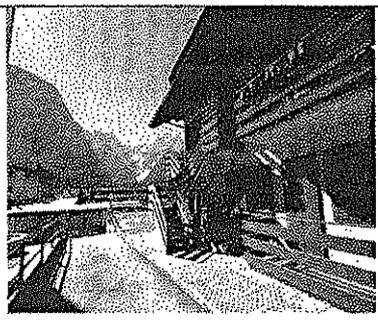
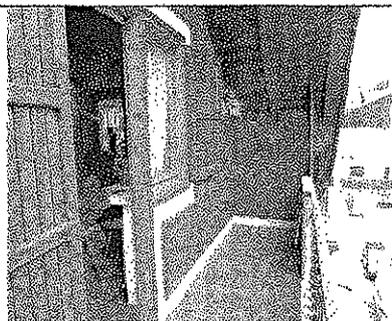
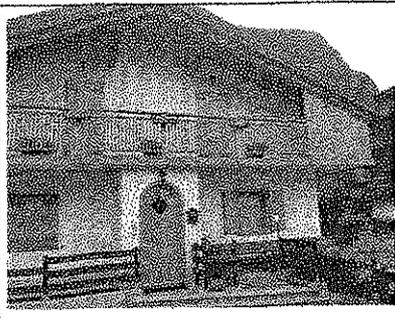
		
<p>Comparabile 1 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: Santo Stefano di Cadore Appartamento ristrutturato posto al piano primo, su condominio in zona centrale, composto da ingresso indipendente, soggiorno – cottura, 2 camere, bagno, terrazza con vista sulle montagne, garage e cantina. Cl. Energetica F. Fonte: Coworking Immobiliare - Treviso Superficie conv.le: mq. 71,3 Prezzo: € 125.000,00</p>	<p>Comparabile 2 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: Santo Stefano di Cadore Appartamento in zona centrale, posto al piano secondo, composto da soggiorno cottura, 2 camere, bagno, soppalco, terrazzo, posto auto coperto e cantina. Cl. Energetica G. Fonte: Coworking Immobiliare - Treviso Superficie conv.le: mq. 59,9 Prezzo: € 120.000,00</p>	<p>Comparabile 3 Tipo dato: annuncio immobiliare Comune: Santo Stefano di Cadore Appartamento su bifamiliare con scoperto privato, composto da ingresso indipendente, soggiorno – cottura, 2 camere, 2 bagni, garage e cantina. Cl. Energetica C. Fonte: Ag. Imm. Capitalcasa- Venezia - Mestre Superficie conv.le: mq. 95,5 Prezzo: € 150.000,00</p>

Tabella dei dati

CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
PREZZO SCONTATO	€ 118.000,00	€ 114.000,00	€ 142.000,00	
DATA RILEVAZIONE	14/12/15	14/12/15	14/12/15	14/12/15
SUP. PRINCIPALE	60	50	80	63,05
SUPERFICIE POGGIOLI	6	9	10	21,84
SUPERFICIE CANTINA	5	6	5	0
SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA	0	0	30	0
SUP. GARAGE	15	0	15	21,28
SUP. POSTO AUTO ESTERNO	0	12	0	0
LOCALIZZAZIONE/MICROINTORNO	3	3	3	3
ESPOSIZIONE	3	2	2	3
LIVELLO DI PIANO	1	2	1	1
STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO	3	2	3	2
LIVELLO PRESTAZIONE ENERGETICA	1	1	2	2
LIVELLO DELLE FINITURE INTERNE	3	2	3	2
STATO DI MANUTENZIONE UNITA'	3	2	3	2
NUMERO SERVIZI IGIENICI	1	1	2	1
STATO DI MANUTENZIONE IMPIANTI	3	2	3	2

Legenda caratteristiche qualitative: 1 = minimo; 2 = normale; 3 = medio; 4 = massimo.

Tabella dei calcoli

TABELLA DI CALCOLO DEGLI AGGIUSTAMENTI									
CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1			COMPARABILE 2			COMPARABILE 3		
	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO	DIFF.	PREZZO MARGINALE	AGGIUSTAMENTO
PREZZO SCONTATO			€ 118.000,00			€ 114.000,00			€ 142.000,00
GATA RILEVAZIONE	0	-€ 1,68	€ 0,00	0	-€ 1,62	€ 0,00	0	-€ 2,02	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	-3,05	€ 1.966,67	€ 5.998,33	-13,05	€ 2.280,00	€ 29.754,00	16,95	€ 1.775,00	-€ 30.086,25
SUPERFICIE POGGIOLI	-15,84	€ 590,00	€ 9.345,60	-12,84	€ 684,00	€ 8.782,56	-11,84	€ 532,50	€ 6.304,80
SUPERFICIE CANTINA	5	€ 786,67	-€ 3.933,33	6	€ 912,00	-€ 5.472,00	5	€ 710,00	-€ 3.550,00
SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA	0	€ 196,67	€ 0,00	0	€ 228,00	€ 0,00	30	€ 177,50	-€ 5.325,00
SUP. GARAGE	-6,28	€ 983,33	€ 6.175,33	-21,28	€ 1.140,00	€ 24.259,20	-6,28	€ 887,50	€ 5.573,50
SUP. POSTO AUTO ESTERNO	0	€ 786,67	€ 0,00	12	€ 912,00	-€ 10.944,00	0	€ 710,00	€ 0,00
LOCALIZZAZIONE/MICROINTORNO	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00
ESPOSIZIONE	0	€ 0,00	€ 0,00	-1	-€ 15.000,00	€ 15.000,00	-1	-€ 15.000,00	€ 15.000,00
LIVELLO DI PIANO	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 1.000,00	-€ 1.000,00	0	€ 0,00	€ 0,00
STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO	1	€ 2.000,00	-€ 2.000,00	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 2.000,00	-€ 2.000,00
LIVELLO PRESTAZIONE ENERGETICA	-1	-€ 3.000,00	€ 3.000,00	-1	-€ 3.000,00	€ 3.000,00	0	€ 0,00	€ 0,00
LIVELLO DELLE FINITURE INTERNE	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00
STATO DI MANUTENZIONE UNITA'	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00
NUMERO SERVIZI IGIENICI	0	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 4.500,00	-€ 4.500,00
STATO DI MANUTENZIONE IMPIANTI	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	0	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 5.000,00	-€ 5.000,00
		PREZZO CORRETTO	€ 121.585,93		PREZZO CORRETTO	€ 177.379,76		PREZZO CORRETTO	€ 108.417,05
Correzione totale (valore assoluto)			€ 3.585,93			€ 63.379,76			-€ 33.582,95
Incidenza della correzione sul prezzo			3,04%			55,60%			-23,65%

Tabella dei risultati

VALORE MINIMO	€ 108.417,05
VALORE MASSIMO	€ 177.379,76
VALORE MEDIO	€ 129.949,46
DEVIAZIONE STANDARD	28,17%
Pari ad un incidenza di €/mq.	€ 1.619,47

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

Dalla tabella di calcolo MCA risulta = € 129.949,46