

	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	
	<b>LOTTO N. 153 - UFFICIO SITO IN VIA TORINO N. 186</b>	
	<b>A MESTRE (VE)</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 150px;"> <hr style="border: 1px solid black; margin-bottom: 2px;"/> <b>LOTTO N. 153</b>  <b>Mestre(VE)</b>  <b>Unità</b>  <b>Immobiliare</b>  <b>ad uso ufficio</b>  <hr style="border: 1px solid black; margin-top: 2px;"/> </div>
	Il Commissario Liquidatore di CO.I.P.E.S. S. C. p. A. in LCA, Dott. Antonio Venturini in	
	data 15/01/2018, incaricava Società Arketipo – Architettura & Urbanistica, P.IVA e C.F.	
	03538141205, con sede a Imola (BO) in via Fanin, 22/C, che per svolgere questo incarico si	
	avvale del socio Arch. Francesco Remondini, iscritto all’Ordine degli Architetti di Bologna	
	col n. 2746, di procedere alla redazione di perizia di stima di unità immobiliare ad uso	
	ufficio con relativi posti auto coperti sita in via Torino 186 a Mestre (VE) – di proprietà	
	CO.I.P.E.S. in LCA.	
	L’arch. Francesco Remondini, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver	
	effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con	
	l'ufficio tecnico del Comune, espone quanto segue.	
	* * *	
	<b>PREMESSA</b>	
	I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:	
	○ 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ 3. CONFINI	
	○ 4. PROPRIETÀ	
	○ 5. DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ 6. PROVENIENZA DEL BENE	
	○ 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI	
	COMUNI, SERVITU’	

o 9. REGIME FISCALE

o 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o 11. CONFORMITA' IMPIANTI

o 12. STIMA DEL BENE

\* \* \*

### 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di unità immobiliare (in seguito definita anche "Lotto 153") ad uso ufficio posta al piano terra di un edificio di dodici piani fuori terra e un piano interrato ad uso servizi ubicato a Mestre in via Torino 186.

Il Lotto 153 da valutare è costituito da n. 1 (una) unità immobiliare ad uso ufficio e n. 2 (due) posti auto coperti al piano interrato, della Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 103,58.

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia, l'immobile risulta individuato come segue.

**- Beni intestati a CO. I. P. E. S. - CONSORZIO DI INIZIATIVE E PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN VENEZIA in via Torino 186 - C.F. 01460900275 proprietaria per 1/1;**

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia (VE):

- Foglio 144 particella 219 sub 130 Categoria A/10 Classe 3, Piano T, consistenza 4 vani, rendita 1.648,74 euro;

- Foglio 144 particella 219 sub 69 Categoria C/6 Classe 4, Piano S1, consistenza 12 mq., rendita 66,93 euro;

- Foglio 144 particella 219 sub 75 Categoria C/6 Classe 4, Piano S1, consistenza 11 mq.,

rendita 61,36 euro;

Per una più dettagliata individuazione dei beni oggetto di perizia si allega elaborato

planimetrico in cui il Lotto 153 è evidenziato con penna rossa ed elenco subalterni.

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari sono così descritti:

Planimetrie catastali: Sezione ME, Foglio 23;

Visure catastali: Sezione NON INDICATA foglio 144.

**Si precisa che l'eventuale adeguamento dei dati identificativi contenuti nelle**

**planimetrie catastali a quelli indicati nella visura per immobile dell'Agenzia delle**

**Entrate sarà a cura dell'aggiudicatario, con oneri e spese connessi.**

(Allegati 1, 2, 3 e 4).

### 3. CONFINI

Il Lotto 153 confina al Piano terra con BCNC e al Piano interrato con beni COIPES e

BCNC, salvo altri.

### 4. PROPRIETÀ

- CO. I. P. E. S. - CONSORZIO DI INIZIATIVE E PROMOZIONE DELL'EDILIZIA

SOCIALE - SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN VENEZIA in via

Torino 186 - C.F. 01460900275 **proprietaria per 1/1.**

### 5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare ove è sita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è

costituito da un edificio con tipologia a torre di 12 piani fuori terra oltre ad un piano

interrato ad uso autorimessa e servizi; l'accesso dalla via Torino avviene, mediante cancello

pedonale e cancello carrabile; l'area esterna dell'edificio è costituita da un percorso carraio

che consente l'accesso dal cancello di ingresso alle aree di parcheggio di uso pubblico a raso

della superficie di mq. 1.300 ubicate sul lato opposto alla via Torino; lo stesso percorso

carraio consente di accedere tramite rampa al piano interrato, costruito in parte sotto il

sedime della torre e in parte sotto il parcheggio a raso, in cui sono ubicati 88 posti auto

coperti; sul fronte strada e sul lato nord-ovest del lotto è stata ricavata un'area di verde ad

uso pubblico, della superficie di mq. 1.301,98.

Dal parcheggio esterno e dal piano interrato si accede al vano scala condominiale , che è

costituito da una scala a quattro rampe e due ascensori.

Il lotto 153 è costituito da un ufficio posto al piano terra e due posti auto al piano interrato

che è servito da ascensore ed è accessibile anche dal vano scala condominiale.

L'ufficio al piano terra ha due ingressi indipendenti dal vano scala principale ed è costituito

da due locali ad uso ufficio entrambi con accesso indipendente dal vano scala collegati tra

loro da un disimpegno da cui si accede ad un bagno con antibagno e ad un ripostiglio.

L'edificio ha struttura portante costituita dal blocco scala/ascensore e da 16 pilastri

perimetrali circolari arretrati rispetto al piano della facciata a vetri di tipo continuo; le pareti

del corridoio e dei locali di servizio sono in muratura intonacata rivestita internamente, con

bussole tamburate.

**Finiture.** Gli infissi del paramento esterno continuo sono realizzati con profilati in alluminio

con vetro camera e ombreggiamento con tende in tessuto tecnico impacchettabili; la

pavimentazione è in gres porcellanato e in ceramica monocottura nel bagno e antibagno.

Il **grado di conservazione** dell'immobile ad un esame visivo è buono.

(All. 1 e 13).

## 6. PROVENIENZA DEL BENE

L'edificio di cui fa parte il lotto 153 è pervenuto a CO.I.P.E.S. in LCA con atto di acquisto

stipulato in data 31/12/2002 dal Notaio \*\* di \*\* rep. 24453 trascritto in data 08/01/2003.

(vedi relazione notarile ventennale All. 5)

## 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Comune di Venezia (VE) è dotato di Variante al Piano Regolatore Generale (PRG),

approvata dalla D.G.R.V. con atto del 29/07/2008 n. 2141 le cui Norme Tecniche di

Attuazione classificano l'area su cui sorge il complesso immobiliare di cui fa parte il Lotto

153 come Zona Territoriale omogenea "D4.a – zona attrezzature economiche varie di completamento" (All. 6).

L'edificio è stato realizzato, in forza delle autorizzazioni edilizie rispettivamente così dettagliate:

A) Concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 per la costruzione di Nuovo edificio ad uso Direzionale e commerciale (All. 7);

B) Variante a concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 per ampliamento Piano interrato con prot. 99/5336 del 08/11/1999 (All. 8);

C) Variante a concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 per lievi modifiche interne ed esterne e posa di scala di emergenza con prot. 99/11039 del 08/11/1999 (All. 9);

Nel corso del sopralluogo **confrontando le planimetrie allegate con lo stato dei luoghi, si evidenzia che occorre regolarizzare alcune difformità, mediante sanatoria con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale con oneri e spese connessi, a carico dell'Aggiudicatario.**

**Con spese e oneri a carico della Procedura, contestualmente al definitivo di compravendita, la medesima consegnerà all'aggiudicatario l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del Lotto 153.**

## **8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI**

### **COMUNI, SERVITU'**

Il Lotto 153 in esame ha parti comuni con le altre unità dell'edificio, così individuate al NCEU del Comune di Venezia:

Foglio 144:

- Mappale 219, subalterno 1, via Torino 186, P-T, B.C.N.C. (cortile e

camminamenti);

- Mappale 219, subalterno 2, via Torino 186, P-T, B.C.N.C. (parcheggi e viabilità

esterna);

- Mappale 219, subalterno 3, via Torino 186, S1-T, B.C.N.C. ai sub

13,15,16,17,18,19, e dal 36 al 124, (scala e rampa di accesso all'interrato);

- Mappale 219, subalterno 5, via Torino 186, S1-T, B.C.N.C. ai sub

13,15,16,17,18,19, e dal 36 al 124, (disimpegno e scale);

- Mappale 219, subalterno 6, via Torino 186, S1, B.C.N.C. ai sub 13,15,16,17,18,19,

e dal 36 al 124, (disimpegno);

- Mappale 219, subalterno 33, via Torino 186, S-1 B. C. N. C. ai sub

13,15,16,17,18,19 e dal 36 al 124, (viabilità parcheggio interrato);

- Mappale 219, subalterno 34, via Torino 186, S1-T, B. C. N. C. a tutti i sub, (scala,

sala pompe, vasca riserva idrica, locale contatori, locale autoclave);

- Mappale 219, subalterno 128, via Torino 186, S1-12, B. C. N. C. ai sub

13,15,16,17,18,19,22,23,24,25,26,27,29,30,31 e dal 36 al 127, (ascensori e scale);

Al 18/05/2018 non risulta alcun gravame ad eccezione di:

1) costituzione di vincolo trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Venezia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 dicembre 1997 all'art. 20966,

stipulata tra la \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\* e il COMUNE DI VENEZIA, con sede a

Venezia (VE), codice fiscale 00339370272, con scrittura privata autenticata nelle

sottoscrizioni dal notaio dottor \*\* il 3 dicembre 1997 rep. 34621;

2) costituzione di vincolo di destinazione trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 dicembre 1997

all'art. 20967, stipulata tra la \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*e il COMUNE DI

VENEZIA, con sede a Venezia (VE), codice fiscale 00339370272, con scrittura privata

autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio dottor \*\* il 3 dicembre 1997 rep. 34622;

3) atto integrativo d'atto unilaterale d'obbligo trascritto all'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 ottobre

1999 all'art. 18873, stipulata tra la \*\*, con sede a Mestre (VE), a favore del COMUNE DI

VENEZIA, con sede a Venezia (VE), codice fiscale 00339370272, imposto con scrittura

privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio dottor \*\* il 23 settembre 1999 rep. 38455;

4) ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 gennaio 2003 all'art. 125, a favore \*\*, con

sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto presso la Filiale di \*\*, piazza \*\*, per

la somma di euro 3.320.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale

d'originari euro 1.660.000,00 concessa a mutuo della durata di 15 anni con atto ricevuto dal

notaio dottor \*\* il 31 dicembre 2002 rep. 24454, gravante su tutte le unità immobiliari in

oggetto;

5) atto costitutivo di diritti reali a titolo gratuito trascritto all'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3

dicembre 1999 all'art. 28761, autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio dottor \*\* il 10

novembre 2003 rep. 44962.

Osservazioni: nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione viene

precisato tra le altre cose quanto segue:

"PREMESSO:

- CHE CON LA SOTTOSCRIZIONE DI UN ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

IN DATA 3 DICEMBRE 1997 REP. 34621 E SUCCESSIVO ATTO INTEGRATIVO DEL

23 SETTEMBRE 1999 REP. AUT. N. 38455 ENTRAMBI DEL NOTAIO \*\* DI \*\*,

REGISTRATI A VENEZIA RISPETTIVAMENTE IL 5.12.1997 N. 2221 ATTI PRIVATI

IL PRIMO E IL 13 OTTOBRE 1999 AL N. 2023 IL SECONDO, IVI TRASCRITTI IL

16.12.1997 AI NN. 30100/20966 E IL 19 OTTOBRE 1999 AI NN.30744/18873, LA

SOCIETA' PROPRIETARIA SI E' IMPEGNATA A GRAVARE DI SERVITU' DI USO

PUBBLICO LE AREE DESTINATE A STANDARDS PUBBLICI (PARCHEGGIO

MQ.1.300 - VERDE MQ. 1.301,98) PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.

2.601,98 CIRCA, REALIZZATE ALL'INTERNO DEL SOPRADESCRITTO PROGETTO;

- CHE, VISTO IL PARERE DI REGOLARITA' TECNICO DELLA DIRIGENTE DELLA

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 1 DEL

D.L.GS DEL 18 AGOSTO 2000 N.267, IL COMUNE DI VENEZIA HA APPROVATO

LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI CUI ALLE SUPERIORI PREMESSE CON

DELIBERA 12 DICEMBRE 2002 N.4245/2002 ALLA QUALE VENNE ALLEGATA

UNA PLANIMETRIA PER EVIDENZIARE LE AREE ADIBITE A PARCHEGGIO E

VERDE DI USO PUBBLICO (All 11).

6) ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia

- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 6 ottobre 2007 all'art. 10391, a favore \*\*.,

con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto presso la Filiale di \*\*, per la

somma di euro 2.600.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale d'originari

euro 1.300.000,00, concessa a mutuo della durata di 15 anni con atto ricevuto dal notaio

dottor \*\* il 4 ottobre 2007 rep. 29911, gravante su tutte le unità immobiliari in oggetto;

7) ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia

- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 marzo 2014 all'art. 937, a favore della

\*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto a \*\* in via \*\*, presso l'avv.

\*\*, per la somma di euro 1.250.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale

d'originari euro 831.677,92, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 27

gennaio 2014 n. 493, su tutte le unità immobiliari in oggetto. L'ipoteca grava anche altri

immobili;

8) ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia

- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 luglio 2015 all'art. 3163, a favore della

\*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, senz'indicazione del domicilio ipotecario eletto, per la

somma di euro 400.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale d'originari

euro 191.037,98, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 20 novembre

2014 n. 3680, su tutte le unità immobiliari in oggetto. L'ipoteca grava anche altri immobili.

Il tutto come riportato nella relazione ventennale notarile redatta dal Notaio Roberto

Moscatiello in Bologna. (All. 5)

#### 9. REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale

vigente al momento del trasferimento del bene.

#### 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il lotto 153 risulta occupato con regolare contratto di affitto stipulato in data 28/03/2014

registrato al n.1266 il 31/03/2014. (All. 10)

#### 11. CONFORMITA' IMPIANTI

**Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né reperire le**

**certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37**

**rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà**

**interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in**

**materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da ogni responsabilità al**

**riguardo.**

#### 12. STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo

diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di

trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarità, ecc.). La scelta del

criterio di valutazione con la relativa procedura deve rispondere nel modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi. I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riagggregazione con opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano alla determinazione conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione. Quando le informazioni di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del bene oggetto della valutazione. Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di

tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone

l'applicabilità al caso specifico. A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la valutazione.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente gli edifici ad uso uffici quale il bene esaminato, non reperendo dati comparabili recenti desunti da atti di compravendita ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto sono state consultate fonti quali Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini Immobiliari; in particolare la fonte utilizzata è l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2017), per edifici ad uso uffici, situati a Venezia, fascia Suburbana Mestre Semicentrale E19 microzona 2 con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 153. (All. 12)

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenuto conto dell'ubicazione, della possibile appetibilità degli immobili, con particolare riferimento alla loro tipologia, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, i valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione dell'immobile è effettuata a corpo, anche se ci si

riferisce alla superficie commerciale.

Ciò premesso, per procedere alla stima dell'unità immobiliare occorre individuare e determinare la Superficie Commerciale o Superficie Lorda Vendibile. Si tratta cioè della superficie al lordo dei muri, valutata con il metodo di calcolo previsto nel D.P.R.23/03/1998 n. 138.

**Calcolo della SLV:**

ambienti principali e accessori diretti:  $97,82 \text{ mq} \times 100\% = 97,82 \text{ mq}$

pertinenze esclusive accessorie non comunicanti:  $23,04 \times 25\% = 5,76 \text{ mq}$

**SOMMANO SLV 103,58 mq.**

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie allegate ai titoli abilitativi completate da verifiche metriche a campione.

Richiamate le già citate fonti dell'Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini Immobiliari-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2017), per edifici ad uso Uffici, situati a Venezia, fascia Suburbana Mestre Semicentrale E19 microzona 2, con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 153 (All. 12), si assume come tipologia quella relativa agli uffici in stato conservativo ottimo ed in considerazione del grado di finitura e di conservazione dell'immobile, il valore così individuato:

**Valore unitario SLV (VU)** desunto da fonte OMI stato conservativo ottimo:  $2.100 \text{ €/mq}$  di SLV.

**Valore immobile:**  $SLV \times VU = \text{mq. } 103,58 \times (2.100 \text{ €/mq}) = \text{€ } 217.518,00$

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 217.000,00

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter

indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, stimato a corpo

e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

**VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: €. 217.000,00**

\* \* \*

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover porgere ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Imola, li 22 Ottobre 2018.

Il tecnico valutatore :

.....

**( Arch. Francesco Remondini )**

Allegati:

All. 1 – Planimetria catastale indicante la consistenza del bene oggetto di stima;

All. 2 - Visura catastale;

All. 3 – Estratto di mappa catastale;

All. 4 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

All. 5 – Relazione notarile ventennale;

All. 6 – Stralcio cartografico del Piano Regolatore Generale – Comune di Venezia;

All. 7 - Concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 (stralcio);

All. 8 - Variante a concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 per ampliamento

Piano interrato con prot. 99/5336 del 08/11/1999 (stralcio);

All. 9 - Variante a concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 per lievi modifiche

interne ed esterne e posa di scala di emergenza con prot. 99/11039 del 08/11/1999 (stralcio);

All. 10 - contratto di affitto stipulato in data 28/03/2014

All. 11 – Planimetria generale con indicazione delle aree asservite a parcheggio pubblico e

verde pubblico;

All. 12 – Valori Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

All. 13 - Documentazione fotografica.