

# SINERGO TOPOGRAFIA

## Studio del geometra Bonso e associati

via Alfieri 2 30038 Spinea (Ve)  
telefono: 041-991757  
indirizzo di posta elettronica: studio@geombonsofulvio.it  
Partita Iva e codice fiscale 03007510278

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**OGGETTO:** Stima del più probabile valore di mercato di n. 3 unità immobiliari a destinazione commerciale site in Venezia-Favaro Veneto (VE) e di n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale site in Enego (VI).

**IL TECNICO:** Geom. Fulvio Bonso iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Venezia al n. 1627 con studio in via Alfieri, 2 a Spinea (VE).

**DATA:** 06/11/2018

### Sommario

<b>GENERALITA' DELL'ESECUTATO</b> .....	4
<b>UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI</b> .....	4
<b>UNITA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI VENEZIA</b> .....	6
<b>UNITA' 1</b> .....	6
A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	6
CONFORMITA' URBANISTICA .....	6
CONFORMITA' EDILIZIA.....	6
C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO .....	7
PROPRIETA' QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:.....	7
D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE (TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI) .....	7
E) DESCRIZIONE DEL BENE .....	7
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE .....	7
CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE .....	8
F) SPESE DI GESTIONE – CONDOMINIALI- OPERE ABUSIVE E SANABILITA' .....	8
SPESE CONDOMINIALI.....	8
DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE.....	8
<b>UNITA' 2</b> .....	9

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	9
B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	9
CONFORMITA' URBANISTICA.....	9
CONFORMITA' EDILIZIA.....	9
C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO .....	9
PROPRIETA' QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:.....	9
D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI .....	10
E) DESCRIZIONE DEL BENE .....	10
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE .....	10
CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE .....	11
F) SPESE DI GESTIONE – CONDOMINIALI- OPERE ABUSIVE E SANABILITA' .....	11
SPESE CONDOMINIALI.....	11
DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E QUANTIFICAZIONE DELLA SPESA.....	12
<b>UNITA' 3 .....</b>	<b>13</b>
A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	13
B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	13
CONFORMITA' URBANISTICA.....	13
CONFORMITA' EDILIZIA.....	13
C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO .....	13
PROPRIETA' QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:.....	13
D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI .....	14
E) DESCRIZIONE DEL BENE .....	14
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE .....	14
CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE .....	14
F) SPESE DI GESTIONE – CONDOMINIALI- OPERE ABUSIVE E SANABILITA' .....	15
SPESE CONDOMINIALI.....	15
DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE.....	15
UNITA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI ENEGO.....	16
<b>UNITA' 4 .....</b>	<b>16</b>
A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	16
B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	16
CONFORMITA' URBANISTICA.....	16
CONFORMITA' EDILIZIA.....	17
C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO .....	17
D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI .....	17
E) DESCRIZIONE DEL BENE .....	18
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE .....	18
CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE .....	18
F) OPERE ABUSIVE E SANABILITA' .....	19
DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE.....	19
SANABILITA' OPERE ABUSIVE E QUANTIFICAZIONE DELLA SPESA .....	20

<b>UNITA' 5</b> .....	21
A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	21
B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	21
CONFORMITA' URBANISTICA .....	21
CONFORMITA' EDILIZIA.....	21
C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO .....	21
D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI .....	21
E) DESCRIZIONE DEL BENE .....	22
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE .....	22
CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE .....	22
F) OPERE ABUSIVE E SANABILITA' .....	23
DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE.....	23
SANABILITA' OPERE ABUSIVE E QUANTIFICAZIONE DELLA SPESA .....	23
<b>VALUTAZIONE</b> .....	24
CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE PER LE UNITA' 1-2-3.....	24
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' 1-2-3.....	25
UNITA' 1 .....	25
UNITA' 2 .....	25
UNITA' 3 .....	25
CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE PER LE UNITA' 4-5.....	26
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' 4-5.....	26
UNITA' 4 .....	26
UNITA' 5 .....	26
<b>VALUTAZIONE FINALE</b> .....	27
<b>ALLEGATI</b> .....	28
ALLEGATI UNITA' 1-2-3: .....	28
ALLEGATI UNITA' 4-5.....	28

## GENERALITA' DELL'ESECUTATO

PIRAMIDE S.R.L.

## UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

I beni oggetto del pignoramento sono tre unità immobiliari a destinazione commerciale site nel Comune di Venezia (VE) e due unità immobiliari a destinazione residenziale site in comune di Enego (VI).

### UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI VENEZIA

Le tre unità immobiliari a destinazione commerciale sono ubicate nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto, via Triestina, presso il centro commerciale “La Piazza”, un complesso edilizio costituito da un centro polifunzionale ad uso commerciale, artigianale, di servizio e pubblico. Il centro polifunzionale è direttamente collegato al sistema viario urbano ed extraurbano ed è altresì facilmente raggiungibile da Mestre e da Venezia città con i mezzi pubblici (bus e tram).

Le unità immobiliari, da qui in poi saranno così identificate:

- **UNITA' 1** negozio situato al piano terra del centro commerciale, identificato con il civico 48 int. 3 della via Triestina, contraddistinto al NCEU dal foglio 165, particella 510, subalterno 83;
- **UNITA' 2** negozio sviluppato al piano rialzato con un magazzino al piano interrato del centro commerciale, identificato con il civico 50 int. 4 di via Triestina, contraddistinto al NCEU dal foglio 165, particella 510, subalterno 162;
- **UNITA' 3** negozio situato al piano rialzato del centro commerciale, identificato con il civico 50 int. 3 di via Triestina, contraddistinto al NCEU dal foglio 165, particella 510, subalterno 163.

### UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI ENEGO

Le due unità immobiliari ad uso residenziale sono ubicate nel Comune di Enego (VI) in via Ortigara n. 11 e costituiscono una bifamiliare con annessa area scoperta di proprietà. Il lotto sul quale sorge la bifamiliare ha una superficie catastale pari a 695 mq e confina a nord e ad est con una strada bianca privata, a sud con la via Ortigara e ad ovest con la via Lecche (SP 76).

La bifamiliare si trova a pochi passi dal centro storico di Enego: partendo da piazza San Marco, percorrendo la via Cappello, si raggiunge in pochi minuti la via Ortigara alla fine della quale, sulla destra, si trova la bifamiliare oggetto della stima. L'accesso carraio alla bifamiliare avviene dalla via Lecche.

La zona, caratterizzata da immobili isolati con area scoperta di pertinenza, dalla destinazione d'uso prevalentemente residenziale, è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria: le strade sono

asfaltate ed illuminate, con reti di sottoservizi per la distribuzione dell'acqua potabile, per la raccolta e lo smaltimento dei reflui fognari, per la distribuzione dell'energia elettrica e altresì nelle vicinanze si trovano le scuole materna ed elementare di primo e secondo grado, la farmacia, i servizi di base ed i negozi di vicinato.

Le unità immobiliari, da qui in poi saranno così identificate:

- **UNITA' 4** alloggio al piano terra della bifamiliare, contraddistinto al NCEU dal foglio 11, particella 1027, subalterno 3;
- **UNITA' 5** alloggio al primo piano della bifamiliare contraddistinto al NCEU dal foglio 11, particella 1027, subalterno 4.

## UNITA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI VENEZIA

Le unità immobiliari fanno parte del complesso polifunzionale “La Piazza”, un edificio articolato in tre piani con struttura in cemento armato e metallo. Al centro del fabbricato si trova un ampio spazio comune con una copertura in vetro e metallo da cui, attraverso una rampa, si accede ai livelli superiori, le gallerie e gli ascensori completano il distributivo. Le pareti divisorie le unità immobiliari sono in mattoni forati di laterizio intonacati. Le unità immobiliari sono regolarmente allacciate all'acquedotto pubblico e alla linea elettrica pubblica e sono dotate di impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo centralizzato.

### UNITA' 1

**DATA DEL SOPRALLUOGO 16/05/2018**

#### **A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO **165** (ex FV/20), PARTICELLA **510**, SUBALTERNO **83**,  
ZONA CENSUARIA 9, CATEGORIA **C/1**, CLASSE 11, CONSISTENZA 60 MQ, SUPERFICIE CATASTALE **66** MQ,  
PIANO TERRA, VIA TRIESTINA **48 int. 3**, RENDITA **€ 1.933,61**.

#### **B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

##### **CONFORMITA' URBANISTICA**

COMUNE DI VENEZIA

STRUMENTO URBANISTICO: nucleo “D” Favaro Veneto del Piano delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) legge 865/1971 delibera c.c. 1686/1986

CONVENZIONE: convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 ai rogiti del notaio Antonio Polizzi di Venezia in data 26/06/1991 con repertorio n. 51560 Registrato a Venezia in data 10/07/1991 al n. 1940 e trascritto a Venezia il 10/07/1991 ai nn. 14495/10313 e per costituzione del diritto di superficie

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA: B2 zona residenziale di completamento, P parcheggio

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

CONCESSIONE EDILIZIA n. 25423/2038/87 in data 14/06/1990

VARIANTE ALLA CONCESSIONE n. 156679/12983/92 del 18/06/1993

CERTIFICATO DI AGIBILITA' al prot.n. 476364 del 28/11/2003 (agibilità complessiva del centro polivalente n. 055978/93 del 06/07/1993)



interni sono in laminato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento termoventilante è di tipo condominiale. Il negozio è in buono stato di manutenzione.

### **CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Il negozio ha una superficie convenzionale (somma della superficie dell'unità immobiliare e della superficie condominiale ragguagliata) pari a mq 68,89 e la quota indivisa delle parti comuni espressa in millesimi è pari a 5,69

N°	DESTINAZIONE D' USO	SUPERFICIE NETTA (mq)
1	Negozio	59,14
2	Disimpegno	1,44
3	Bagno	1,44
		<b>TOTALE 62,02</b>

### **SUPERFICIE LORDA PARI A 68 MQ**

#### **F) SPESE DI GESTIONE – CONDOMINIALI- OPERE ABUSIVE E SANABILITA'**

##### **SPESE CONDOMINIALI**

Vi sono le seguenti pendenze:

- relativamente al bilancio a consuntivo per il periodo che va dal 1/11/2016 al 31/10/2017 per la quota di spettanza della ditta proprietaria il debito ammonta a € 3.354,82.
- relativamente al bilancio a preventivo per il periodo che va dal 1/11/2017 al 31/10/2018 per la quota di spettanza della ditta proprietaria il debito ammonta a € 871,73.

##### **DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE**

Non si sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie.

## UNITA' 2

**DATA DEL SOPRALLUOGO 16/05/2018**

### **A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 165 (ex FV/20), PARTICELLA 510, SUBALTERNO 162,  
ZONA CENSUARIA 9, CATEGORIA C/1, CLASSE 11, CONSISTENZA 176 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 206 MQ,  
PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA, VIA TRIESTINA 50 int. 4, RENDITA € 4.181,24.

### **B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

COMUNE DI VENEZIA

STRUMENTO URBANISTICO: nucleo "D" Favaro Veneto del Piano delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) legge 865/1971 delibera c.c. 1686/1986

CONVENZIONE: convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 ai rogiti del notaio Antonio Polizzi di Venezia in data 26/06/1991 con repertorio n. 51560 Registrato a Venezia in data 10/07/1991 al n. 1940 e trascritto a Venezia il 10/07/1991 ai nn 14495/10313 e per costituzione del diritto di superficie

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA: B2 zona residenziale di completamento, P parcheggio

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

CONCESSIONE EDILIZIA n. 25423/2038/87 in data 14/06/1990

VARIANTE ALLA CONCESSIONE n. 156679/12983/92 del 18/06/1993

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' al prot. n. 92851 del 5/05/03/2002

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' al prot.n. 265788 del 09/07/2002 (agibilità complessiva del centro polivalente n. 055978/93 del 06/07/1993)

### **C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO**

#### **PROPRIETA' QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

**PIRAMIDE SRL**

**COMUNE DI VENEZIA** partita iva proprietà per l'area

**ATTO:** atto di assegnazioni di unità immobiliari di rep. 50288 del repertorio del dr Carlo Vianini iscritto nel Collegio Notarile di Venezia, registrato a Mestre il 07/07/1994 al n.

703 atti privati e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 08/07/1994 al n. 1452

**PARTI COMUNI:** quota indivisa delle parti comuni espressa in millesimi pari a 16,19

**LOCATARI:** no

## **D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO **165**, PARTICELLA **510**, SUBALTERNO **162**, VIA TRIESTINA **50 int. 4**,

TIPO DI GRAVAME: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

A FAVORE DI: banca nazionale del lavoro spa

CONSERVATORIA: Venezia

DOCUMENTO: nota di iscrizione ai nn. gen. 19680 par. 3369 del 19/06/2017

TIPO DI GRAVAME: ipoteca conc. Amministrativa/riscossione

A FAVORE DI: agenzia delle entrate-riscossione

CONSERVATORIA: Venezia

DOCUMENTO: nota di iscrizione ai nn. gen. 29280 par. 5095 del 11/09/2017

## **E) DESCRIZIONE DEL BENE**

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE**

L'unità immobiliare è composta dal negozio con vetrine al piano rialzato e dal sottostante magazzino dotato di un ingresso al piano terra. Negozio e magazzino originariamente dovevano essere collegati tra loro da una scala che per esigenze dei conduttori non è mai stata posta in opera; tuttavia è possibile ripristinare il collegamento rimuovendo la pavimentazione che chiude il foro nel solaio. L'unità immobiliare è di fatto comunicante con l'adiacente negozio UNITA' 3, con il quale ha in comune gli impianti elettrico, di riscaldamento e raffrescamento. L'unità immobiliare è composta dall'ingresso-reception che disobbliga quattro vani, un disimpegno e un bagno per disabili. Il negozio è accessibile sia dalla galleria a piano rialzato che percorre il centro polifunzionale in direzione est- ovest, che dalla piazza coperta del centro polifunzionale impiegando la rampa che collega tra loro i piani.

I due accessi fanno capo alle due pareti vetrate tra loro contrapposte. Le vetrate sono in alluminio elettrocolorato di colore rosso e hanno vetri di sicurezza. Il pavimento è in linoleum, gli infissi interni sono in laminato bianco, le pareti intonacate e dipinte. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento termoventilante è di tipo condominiale. Il negozio è in buono stato di manutenzione.

Il magazzino al piano terra è dotato di porta a battente resistente al fuoco, di finestre apribili a vasistas poste nella parte alta del muro perimetrale ovest a ridosso del giardino interno del centro polifunzionale, il pavimento è in lastre di cemento. Il magazzino è in buono stato di manutenzione.

## CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il negozio ha una superficie convenzionale (somma della superficie dell'unità immobiliare al piano rialzato e della superficie del piano terra e condominiale ragguagliata) pari a mq 196,14 e la quota indivisa delle parti comuni espressa in millesimi è pari a 16,19

N°	DESTINAZIONE D' USO	SUPERFICIE NETTA (mq)
	PIANO RIALZATO	
1	Reception	37,60
2	Ufficio	12,10
3	Magazzino	9,60
4	Magazzino	9,60
5	Sala riunioni	48,00
6	Disimpegno	3,6
7	Bagno	3,6
		<b>TOTALE 124,10</b>
	PIANO INTERRATO	
1	Magazzino	<b>122,96</b>

**SUPERFICIE LORDA** ragguagliata pari a  $135+132*0.5=201$  MQ

## F) SPESE DI GESTIONE – CONDOMINIALI- OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

### SPESE CONDOMINIALI

Vi sono le seguenti pendenze:

- relativamente al bilancio a consuntivo per il periodo che va dal 1/11/2016 al 31/10/2017 per la quota di spettanza della ditta proprietaria il debito ammonta a € 4.332,28.
- relativamente al bilancio a preventivo per il periodo che va dal 1/11/2017 al 31/10/2018 per la quota di spettanza della ditta proprietaria il debito ammonta a € 6.030,39.

## **DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E QUANTIFICAZIONE DELLA SPESA**

La consistenza immobiliare è conforme alla concessione edilizia del 1990 e alla successiva variante del 1993 ed il distributivo interno è conforme alla Denuncia di Inizio Attività al prot. n. 92851 del 5/05/03/2002 ad eccezione della parete che separa l'ufficio dal magazzino che non è stata realizzata.

Pertanto si dovrà provvedere **alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria** alla DIA al prot. n. 92851 del 5/05/03/2002 per la quale si stimano i seguenti costi:

- 1) sanzione pecuniaria prevista dal comma 5 art. 6 DPR 380/2001, cui vanno aggiunte le spese tecniche e i diritti di segreteria per la pratica edilizia: valore stimato di 5.500 €;
- 2) redazione delle pratiche di aggiornamento catastale: valore stimato 500 €

Si stima pertanto il seguente costo totale:  $5.500+500= 6.000$  €

## UNITA' 3

**DATA DEL SOPRALLUOGO 16/05/2018**

### **A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 165 (ex FV/20), PARTICELLA 510, SUBALTERNO 163,  
ZONA CENSUARIA 9, CATEGORIA C/1, CLASSE 11, CONSISTENZA 64 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 70 MQ,  
VIA TRIESTINA 50 int. 3, PIANO PRIMO RENDITA € 2.062,52.

### **B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

COMUNE DI VENEZIA

STRUMENTO URBANISTICO: nucleo "D" Favaro Veneto del Piano delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) legge 865/1971 delibera c.c. 1686/1986

CONVENZIONE: convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 ai rogiti del notaio Antonio Polizzi di Venezia in data 26/06/1991 con repertorio n. 51560 Registrato a Venezia in data 10/07/1991 al n. 1940 e trascritto a Venezia il 10/07/1991 ai nn 14495/10313 e per costituzione del diritto di superficie

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA: B2 zona residenziale di completamento, P parcheggio

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

CONCESSIONE EDILIZIA n. 25423/2038/87 in data 14/06/1990

VARIANTE ALLA CONCESSIONE n. 156679/12983/92 del 18/06/1993

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' al prot. n. 92851 del 5/05/03/2002

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' al prot. n. 265788 del 09/07/2002 (agibilità complessiva del centro polivalente n. 055978/93 del 06/07/1993)

### **C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO**

#### **PROPRIETA' QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

**PIRAMIDE SRL** partita iva proprietà superficaria

**COMUNE DI VENEZIA** partita iva proprietà per l'area

**ATTO:** atto di assegnazioni di unità immobiliari di rep. 50288 del repertorio del dr Carlo Vianini iscritto nel Collegio Notarile di Venezia, registrato a Mestre il 07/07/1994 al n. 703 atti privati e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 08/07/1994 al n. 1452

**PARTI COMUNI:** quota indivisa delle parti comuni espressa in millesimi pari a 5,69  
**LOCATARI:** no

## **D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO **165**, PARTICELLA **510**, SUBALTERNO **163**, VIA TRIESTINA **50 int. 3**,

**TIPO DI GRAVAME:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
**A FAVORE DI:** banca nazionale del lavoro spa  
**CONSERVATORIA:** Venezia  
**DOCUMENTO:** nota di iscrizione ai nn. gen. 19680 par. 3369 del 19/06/2017

**TIPO DI GRAVAME:** ipoteca conc. Amministrativa/riscossione  
**A FAVORE DI:** agenzia delle entrate-riscossione  
**CONSERVATORIA:** Venezia  
**DOCUMENTO:** nota di iscrizione ai nn. gen. 29280 par. 5095 del 11/09/2017

## **E) DESCRIZIONE DEL BENE**

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE**

L'unità immobiliare è composta dal negozio con vetrine al piano rialzato. L'unità immobiliare è di fatto comunicante con l'adiacente negozio UNITA' 2, con il quale ha in comune gli impianti elettrico, di riscaldamento e raffrescamento. L'unità immobiliare è composta dall'ingresso-reception che disobbliga tre uffici e un disimpegno e bagno. Il negozio è accessibile dalla galleria a piano rialzato che percorre il centro polifunzionale in direzione est- ovest.

Il negozio ha due pareti vetrate in alluminio elettrocolorato di colore rosso e vetri di sicurezza, quella a nord ospita la porta d'ingresso, quella ad est prospetta sulla galleria raggiungibile dalla piazza coperta del centro polifunzionale impiegando la rampa che collega tra loro i piani. Il pavimento è in linoleum, gli infissi interni sono in laminato bianco, le pareti intonacate e dipinte. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento termoventilante è di tipo condominiale. Il negozio è in buono stato di manutenzione.

### **CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Il negozio ha una superficie convenzionale (somma della superficie dell'unità immobiliare e della superficie condominiale raggugliata) pari a mq 68,89 e la quota indivisa delle parti comuni espressa in millesimi è pari a 5,69

N°	DESTINAZIONE D' USO	SUPERFICIE NETTA (mq)
	PIANO RIALZATO	
1	Reception	31,40
2	Ufficio	9,67
3	Ufficio	9,06
4	Ufficio	9,06
5	Disimpegno	9,60
6	Bagno	1,44
7		1,44
		<b>TOTALE 62,61</b>

**SUPERFICIE LORDA PARI A 68 MQ**

## **F) SPESE DI GESTIONE – CONDOMINIALI- OPERE ABUSIVE E SANABILITA'**

### **SPESE CONDOMINIALI**

Vi sono le seguenti pendenze:

- relativamente al bilancio a consuntivo per il periodo che va dal 1/11/2016 al 31/10/2017 per la quota di spettanza della ditta proprietaria il debito ammonta a € 27.869,71.
- relativamente al bilancio a preventivo per il periodo che va dal 1/11/2017 al 31/10/2018 per la quota di spettanza della ditta proprietaria il debito ammonta a € 2.119,39.

### **DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE**

Non si sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie.

## UNITA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI ENEGO

La bifamiliare costituita dalle unità immobiliari 4 e 5 ha una struttura portante in blocchi di calcestruzzo, i muri perimetrali sono del tipo a doppia parete, i solai di piano in latero cemento, le finestre sono in legno con vetrocamera e gli scuri di legno verniciato. La copertura ha una struttura in legno a doppio ordito e un rivestimento in tegole di cemento; si appunta la mancanza sia del tavolato sottotegola che della guaina.

Le pareti esterne del piano terra e del primo piano sono intonacate e pitturate di bianco mentre il sottotetto ha un rivestimento esterno in tavole di legno trattato. Anche i poggianti hanno il parapetto in legno.

Esteticamente la bifamiliare si presenta bene, ripropone i canoni tipici delle case di montagna e si integra armoniosamente nel contesto.

Il giardino della bifamiliare è piantumato e recintato con una ringhiera bassa in legno e metallo, ha camminamenti e marciapiedi in porfido e l'impianto di illuminazione. L'immobile inoltre ha diritto di passaggio incondizionato per una lunghezza di circa 20 metri sulla strada privata che scende dalla strada provinciale lungo i confini nord ed est che consente l'accesso carrabile alla proprietà.

Il lastrico solare ad ovest, che costituisce la copertura di una parte del piano terra è parzialmente coperto da un telo in nylon da cui si evince la necessità di un intervento di ripristino.

La bifamiliare è dotata di un sottotetto accessibile da una scala esterna in ferro zincato. La concessione edilizia n. 1/84 del 22/08/1984 prevedeva, oltre ad altre opere, per il sottotetto la parziale sopraelevazione della copertura e la realizzazione di un miniappartamento, opere queste ultime mai realizzate.

Le unità immobiliari sono regolarmente allacciate all'acquedotto pubblico e alla linea elettrica pubblica, sono dotate di una centrale termica comune con caldaia alimentata dal gasolio stoccato in un serbatoio interrato. La caldaia è altresì predisposta per l'installazione di un sistema di contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare. Per alimentare i piani cottura vengono invece utilizzate delle bombole per il gas.

## UNITA' 4

**DATA DEL SOPRALLUOGO 11/05/2018**

### **A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI ENEGO, FOGLIO 11, PARTICELLA 1027, SUBALTERNO 3,  
ZONA CENSUARIA UNICA, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, CONSISTENZA 5,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 89 MQ,  
VIA ORTIGARA 11, PIANO TERRA, RENDITA € 369,27.

### **B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**CONFORMITA' URBANISTICA**

COMUNE DI ENEGO

STRUMENTO URBANISTICO: Piano Regolatore Generale, Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale nel luglio 2017

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA: C1/25 zona residenziale intermedia di espansione

NORMA TECNICA: ART.7 Norme Tecniche Speciali di Attuazione del PRG

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

LICENZA EDILIZIA n. 37 del 28/05/1973 fabbricato residenziale di due piani fuori terra e sottotetto

CERTIFICATO DI ABITABILITA' in data 15/11/1979 abitazione primo piano e locali accessori al piano terra

CONCESSIONE EDILIZIA n. 8/80 DEL 06/05/1980 per cambio d'uso da garage ad abitazione del piano terra

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/84 DEL 22/08/1984 cambio di destinazione d'uso e parziale sopraelevazione

PERMESSO DI ABITABILITA' N. 1/84 abitazione al piano terra

COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PROT. 2879 DEL 10/06/2003 costruzione veranda al piano terra

## **C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO**

### **PROPRIETA' QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

**PIRAMIDE SRL** partita iva piena proprietà

**ATTO:** atto di compravendita di rep. 59517 del repertorio del dr Caputo iscritto notaio in Chioggia (VE), registrato a Chioggia il 13/10/1995 al n. 1252 atti privati e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Schio (VI) in data 9/10/1995 al n. 7117

**LOCATARI:** no

## **D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

COMUNE DI ENEGO, FOGLIO **11**, PARTICELLA **1027**, SUBALTERNO **3**, VIA ORTIGARA **11**,

**TIPO DI GRAVAME:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

**A FAVORE DI:** banca nazionale del lavoro spa

**CONSERVATORIA:** Schio

**DOCUMENTO:** nota di iscrizione ai nn. gen. 6328 par.906 del 29/06/2017

**TIPO DI GRAVAME:** ipoteca conc. Amministrativa/riscossione

**A FAVORE DI:** agenzia delle entrate-riscossione

**CONSERVATORIA:** Schio

**DOCUMENTO:** nota di iscrizione ai nn. gen. 9028 par. 1283 del 11/09/2017

## E) DESCRIZIONE DEL BENE

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE

Percorrendo il marciapiede dal cancello pedonale sulla via Ortigara si giunge agevolmente all'ingresso verandato dell'unità immobiliare che occupa il piano terra della bifamiliare.

Dalla veranda si passa al soggiorno-pranzo illuminato da due finestre poste ad est e nel quale si trova il grande camino in muratura alimentato a legna. Il pavimento è ceramico e le pareti sono intonacate civilmente e dipinte di bianco. Il soggiorno-pranzo è collegato da un'apertura alla cucina anch'essa con pavimento ceramico e rivestimento in piastrelle in tono con il pavimento. La finestra della cucina è esposta a sud mentre sulla parete ovest vi sono le predisposizioni per il lavello, il piano cottura a gas e la cappa aspirante.

Dal soggiorno pranzo si accede a due stanze esposte a nord, entrambe finestrate, delle quali la più grande è adibita a camera da letto. Dal soggiorno poi si passa al disimpegno sul quale si aprono le porte del bagno e del corridoio contro terra. Il bagno ceco è provvisto di impianto di ventilazione per il ricambio dell'aria, ed è dotato di lavandino, w.c., bidè e doccia.

Il corridoio contro terra conduce ad un ripostiglio e comunica a sud per mezzo di una finestra con la nicchia adibita a legnaia ed a nord per mezzo di una porta a vetri con il giardino in fondo al quale si trova l'ingresso carrabile.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto termico di tipo tradizionale a termosifoni. Gli impianti risalgono agli anni ottanta, come pure i pavimenti ceramici, le porte e le finestre in legno di pino. I muri ad ovest contro terra presentano evidenti segni di esfoliazione dovuta all'umidità. Lo stato di conservazione dei locali abitabili è discreto, l'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata è pari a 2,40 m.

### CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

N°	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)
1	Legnaia	6,04
2	Ripostiglio	2,09
3	Corridoio	12,72
4	Cucina	7,56
5	Soggiorno	20,74
6	Disimpegno	2,87
7	Bagno	4,21

8	Stanza	5,80
9	Camera	11,56
10	Veranda	1,95
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>		<b>75,54</b>

**SUPERFICIE LORDA PARI A 101 MQ**

## **F) OPERE ABUSIVE E SANABILITA'**

### **DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE**

La licenza edilizia n. 37 del 28/05/1973 autorizzava la costruzione di uno stabile di civile abitazione di due piani: al piano rialzato si trovavano l'entrata, la cucina, il soggiorno pranzo, un bagno, e due camere, al piano seminterrato di altezza dichiarata 2,40 m si trovavano un locale di sgombero, la centrale termica ed un garage.

La concessione edilizia n. 8/80 del 06/05/1980 prevedeva il cambio d'uso da garage ad abitazione del piano terra (seminterrato) per una superficie pari a 70 mq e un volume pari a 200 mc. L'elaborato grafico del piano terra nello "stato attuale", sia in pianta che in sezione, non è rappresentato in maniera conforme allo stato di progetto del 1973, e nello "stato di variante" individua il seguente distributivo di progetto: cucina, salotto, ripostiglio, wc e una stanza oltre alla caldaia accessibile dall'esterno. L'altezza interna dichiarata nella sezione è pari a 2,70 m.

La concessione edilizia N. 1/84 del 22/08/1984 prevedeva il cambio di destinazione d'uso e la parziale sopraelevazione della mansarda oltre ad un ampliamento del piano terra ad ovest con la costruzione di un corridoio, di un ripostiglio e della legnaia. Il distributivo rimane invariato rispetto al precedente: soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e camera.

Con la comunicazione di inizio attività al prot. 2879 del 10/06/2003 si realizzava la veranda a protezione dell'ingresso.

Rispetto agli atti autorizzativi, sono riconoscibili le seguenti difformità al distributivo interno:

- al posto del ripostiglio è stato realizzato un bagno cieco accessibile da un disimpegno;
- la prevista stanza da bagno è stata allungata e resa comunicante con il soggiorno per mezzo di una porta;
- la camera è direttamente accessibile dal soggiorno.

Da segnalare che lo stato attuale citato nelle varie concessioni edilizie mai corrisponde con lo stato di progetto della concessione precedente sia per quanto riguarda le piante, sia per quanto riguarda i prospetti, anche con aumenti di volume.

## **SANABILITA' OPERE ABUSIVE E QUANTIFICAZIONE DELLA SPESA**

Lo stato dei luoghi non è conforme agli stati autorizzati e pertanto si dovrà provvedere alla presentazione di pratica edilizia di sanatoria alla concessione edilizia n. 1/84 del 22/08/1984 e all'adeguamento alla norma igienico sanitaria dei locali in quanto il primo bagno deve essere naturalmente aerato (art. 85 del R.E.).

Si stimano i seguenti costi:

- 3) sanzione pecuniaria prevista dal comma 5 art. 6 DPR 380/2001, cui vanno aggiunte le spese tecniche e i diritti di segreteria per la pratica edilizia: valore stimato di 15.000 €;
- 4) le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento igienico sanitario: valore stimato 25.000 €;
- 5) redazione delle pratiche di aggiornamento catastale: valore stimato 3.000 €

Si stima pertanto il seguente costo totale:  $15.000+25.000+3.000= 43.000$  €

## UNITA' 5

**DATA DEL SOPRALLUOGO 11/05/2018**

### **A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI ENEGO, FOGLIO **11**, PARTICELLA **1027**, SUBALTERNO **4**,  
ZONA CENSUARIA UNICA, CATEGORIA **A/3**, CLASSE 4,  
CONSISTENZA 5,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE **89 MQ**,  
VIA ORTIGARA **11**, PIANO PRIMO,  
RENDITA € **369,27**.

### **B) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

COMUNE DI ENEGO

STRUMENTO URBANISTICO: Piano Regolatore Generale, Piano di Assetto del Territorio (PAT)  
adottato con deliberazione del Consiglio Comunale nel luglio 2017

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA: C1/25 zona residenziale intermedia di espansione

NORMA TECNICA: ART.7 Norme Tecniche Speciali di Attuazione del PRG

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

LICENZA EDILIZIA n. 37 del 28/05/1973

CERTIFICATO DI ABITABILITA' in data 15/11/1979

CONCESSIONE EDILIZIA n. 8/80 DEL 06/05/1980

### **C) STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO**

#### **PROPRIETA' QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

**PIRAMIDE SRL** partita iva piena proprietà

**ATTO:** atto di compravendita di rep. 59517 del repertorio del dr Caputo iscritto notaio in Chioggia (VE), registrato a Chioggia il 13/10/1995 al n. 1252 atti privati e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Schio (VI) in data 9/10/1995 al n. 7117

**LOCATARI:** no

### **D) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

COMUNE DI ENEGO, FOGLIO **11**, PARTICELLA **1027**, SUBALTERNO **4**, VIA ORTIGARA **11**,

TIPO DI GRAVAME: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
A FAVORE DI: banca nazionale del lavoro spa  
CONSERVATORIA: Schio  
DOCUMENTO: nota di iscrizione ai nn. gen. 6328 par.906 del 29/06/2017

TIPO DI GRAVAME: ipoteca conc. Amministrativa/riscossione  
A FAVORE DI: agenzia delle entrate-riscossione  
CONSERVATORIA: Schio  
DOCUMENTO: nota di iscrizione ai nn. gen. 9028 par. 1283 del 11/09/2017

## E) DESCRIZIONE DEL BENE

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE E STATO DI MANUTENZIONE

Percorrendo il marciapiede dal cancello pedonale sulla via Ortigara si giunge alla scala esterna con struttura in cemento armato, pedate rivestite da porfido e parapetto in legno, che porta all'unità immobiliare al primo piano della bifamiliare. L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata è pari a 2,50 m. Un ingresso dalla forma ad L disimpegna tutti i locali dell'abitazione.

A sinistra dell'ingresso è ubicato il soggiorno naturalmente illuminato dalle due finestre esposte ad est e dalla finestra esposta a sud. Qui si trova anche il camino in muratura alimentato a legna. Dall'ingresso si passa alla cucina naturalmente illuminata da due finestre e collegata da una porta al lastrico solare ad ovest. Il rubinetto e lo scarico del lavello si trovano sulla parete a sud, il pavimento è ceramico ed il rivestimento delle pareti in piastrelle.

Accanto alla cucina c'è il bagno piastrellato e naturalmente aerato, dotato di lavandino, w.c., bidè e vasca. Dall'ingresso dalla forma ad L si accede anche alle due camere da letto, una esposta a nord ovest l'altra esposta a nord est .

L'unità immobiliare è dotata di un impianto termico di tipo tradizionale a termosifoni. Gli impianti risalgono agli anni ottanta, come pure i pavimenti ceramici, le porte e le finestre in legno di pino. Lo stato di conservazione dei locali è discreto.

### CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

N°	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)
1	Cucina	12,75
2	Soggiorno	15,13

3	Disimpegno	7,67
4	Bagno	3,78
5	Camera	11,85
6	Camera	11,90
7	Terrazzo	9,02
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>		<b>72,10</b>

## **SUPERFICIE LORDA PARI A 81 MQ**

### **F) OPERE ABUSIVE E SANABILITA'**

#### **DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE**

La licenza edilizia n. 37 del 28/05/1973 autorizzava per il piano primo (piano rialzato) la cucina, il soggiorno pranzo, l'entrata, la camera a nord-est e una parte della camera a nord-ovest. L'altezza interna dichiarata dell'unità era pari a 2,80 m.

La concessione edilizia n. 8/80 del 06/05/1980 nell'elaborato grafico rappresenta la pianta del piano primo "stato attuale" apponendo la dicitura "resta invariata" difforme rispetto al precedente stato autorizzato. Nell'elaborato grafico si distinguono i seguenti locali: cucina, soggiorno pranzo, ingresso, ripostiglio, bagno e due camere, e l'altezza interna dichiarata dell'unità è pari a 2,80 m.

La planimetria catastale attualmente in atti corrisponde a quanto rappresentato nella concessione edilizia n. 8/80 con un'altezza interna pari a 2,50 m anziché 2,80m.

Rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia n. 8/80 con si rilevano le seguenti difformità al distributivo interno e alle forometrie dei prospetti:

- il ripostiglio è stato unito alla cucina, è stato chiuso il passaggio tra cucina e sala da pranzo inoltre è stata aperta la porta tra ingresso e cucina;
- nel locale cucina non è stata realizzata la finestra a sud come prevista sia nella licenza originale del 1973 che nella concessione del 1980.

#### **SANABILITA' OPERE ABUSIVE E QUANTIFICAZIONE DELLA SPESA**

Lo stato dei luoghi non è conforme agli stati autorizzati pertanto si dovrà provvedere ad una pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto riguarda la stima dei costi si rimanda ai costi di cui all'unità immobiliare 4.

# VALUTAZIONE

## CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE PER LE UNITA' 1-2-3

Per la stima delle unità immobiliari 1, 2, 3 con destinazione d'uso commerciale si sono adottati i seguenti criteri di stima:

- un'accurata indagine conoscitiva dei valori di immobili commerciali simili per tipologia e stato conservativo e metratura presenti in zona e pubblicizzati dalle seguenti agenzie immobiliari:
  - “Immobiliare Garibaldi” negozio in via Trezzo di 72 mq € 75.000 (**1.041 €/mq**)
  - “Studio immobilmarca” negozio in via Orlanda di 50 mq € 49.000 (**980 €/mq**);
  - “Manfrin immobiliare” negozio in via Orlanda di 300 mq € 279.000 (**930 €/mq**);
  - “Deltanord” negozio via ca' Rossa di 70 mq € 90.000 (**1.285 €/mq**);
  - “Gambaro” negozio via Bissuola di 100 mq € 120.000 (**1.200 €/mq**);
  - “Theorema studio immobiliare” negozio via Monte Cervino di 80 mq € 75.000 (**938 €/mq**);
  - “Casa. It” negozio 182 mq e magazzino di 37 mq presso il centro commerciale di via Cavanis 196.000 € (**980 €/mq**) questo annuncio è stato considerato in quanto il negozio ubicato nella zona sud ovest di Mestre è compreso in un centro polifunzionale simile al centro la Piazza; dall'analisi dei valori unitari si può stimare un valore medio unitario di vendita di immobili commerciali ubicati nella periferia nord-est di Mestre pari a **1.087 €/mq**; si terrà conto del fatto che le tre unità immobiliari sono all'interno di un complesso polifunzionale;
- reperimento delle quotazioni per immobili a destinazione commerciale pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) riferiti al secondo semestre dell'anno 2017 nella zona suburbana di Favaro centro ed in stato conservativo ottimo (unico riferimento presente): valore minimo **1.800 €/mq** valore massimo **2.300 €/mq**;
- valore di acquisto iniziale dell'immobile come da atto di assegnazioni di unità immobiliari di rep. 50288 del repertorio del dr Carlo Vianini iscritto nel Collegio Notarile di Venezia, registrato a Mestre il 07/07/1994 al n. 703 atti privati e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 08/07/1994 al n. 1452:
  - UNITA' 1 Lire 76.357.146 pari ad € 39.435,17 superficie lorda 68 mq (valore medio unitario pari a **583 €/mq**)
  - UNITA' 2 Lire 232.390.972 pari ad € 120.019,92 superficie lorda con ragguglio della superficie del magazzino (135+132\*0.5=201 mq) (valore medio unitario pari a **597 €/mq**)
  - UNITA' 3 Lire 77.796.405 pari ad € 40.178,49 superficie lorda 68 mq (valore medio unitario pari a **590 €/mq**).

## **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' 1-2-3**

### **UNITA' 1**

Considerato che il valore medio unitario di vendita di immobili commerciali ubicati nella periferia nord-est di Mestre è pari a 1.087 €/mq, che il valore medio unitario di vendita di un negozio presso un centro commerciale di piccole dimensioni è pari a 980 €/mq, che il valore unitario di acquisto dell'unità immobiliare ricapitalizzato è pari a 1.020 €/mq, che la quotazione media per immobili reperita dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) è pari a 2.050 €/mq, valore quest'ultimo che si ritiene non utilizzabile perché non in linea con l'attuale mercato immobiliare.

Dall'analisi dei valori unitari soprariportati, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, il fatto che sia compresa all'interno di un centro polifunzionale, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari alla superficie lorda moltiplicata per il valore unitario pari a 1.000 €/mq e per tanto:

**VALORE DI MERCATO = 68 X 1.000 =68.000 €**

### **UNITA' 2**

Considerato che il valore medio unitario di vendita di immobili commerciali ubicati nella periferia nord-est di Mestre è pari a 1.087 €/mq, che il valore medio unitario di vendita di un negozio presso un centro commerciale di piccole dimensioni è pari a 980 €/mq, che il valore unitario di acquisto dell'unità immobiliare ricapitalizzato è pari a 1.043 €/mq, che la quotazione media per immobili reperita dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) è pari a 2.050 €/mq, valore quest'ultimo che si ritiene non utilizzabile perché non in linea con l'attuale mercato immobiliare.

Dall'analisi dei valori unitari soprariportati, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, il fatto che sia compresa all'interno di un centro polifunzionale, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari alla superficie lorda ragguagliata moltiplicata per il valore unitario pari a 1.000 €/mq e per tanto:

**VALORE DI MERCATO = 201 X 1.000 =201.000 €**

### **UNITA' 3**

Considerato che il valore medio unitario di vendita di immobili commerciali ubicati nella periferia nord-est di Mestre è pari a 1.087 €/mq, che il valore medio unitario di vendita di un negozio presso un centro commerciale di piccole dimensioni è pari a 980 €/mq, che il valore unitario di acquisto dell'unità immobiliare ricapitalizzato è pari a 1.032 €/mq, che la quotazione media per immobili reperita dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) è pari a 2.050 €/mq, valore quest'ultimo che si ritiene non utilizzabile perché non in linea con l'attuale mercato immobiliare.

Dall'analisi dei valori unitari soprariportati, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, il fatto che sia compresa all'interno di un centro polifunzionale, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari alla superficie lorda moltiplicata per il valore unitario pari a 1.000 €/mq e per tanto:

**VALORE DI MERCATO = 68 X 1.000 =68.000 €**

## **CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE PER LE UNITA' 4-5**

Per la stima delle unità immobiliari 4, 5 con destinazione d'uso residenziale si sono adottati i seguenti criteri di stima:

- un'accurata indagine conoscitiva dei valori di immobili commerciali simili per tipologia e stato conservativo presenti in zona e pubblicizzati dalle seguenti agenzie immobiliari:
  - “Global immobiliare” Enego centro trilocale arredato buone condizioni € 83.000 superficie 80 mq (1037 €/mq);
  - “Global immobiliare” trilocale in buone condizioni arredato € 75.000 superficie 80 mq (938 €/mq);
  - “Global immobiliare” trilocale in buone condizioni arredato € 65.000 superficie 62 mq (1048 €/mq);
  
- reperimento delle quotazioni per immobili a destinazione residenziale pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) riferiti al secondo semestre dell'anno 2017 nel centro storico di Enego ed in stato conservativo ottimo: per abitazioni civili valore minimo **1000 €/mq** valore massimo **1400 €/mq**; per ville e villini valore minimo **1050 €/mq** valore massimo **1500 €/mq**

## **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' 4-5**

### **UNITA' 4**

Considerato che il valore medio unitario di vendita di immobili residenziali ubicati nel comune di Enego è pari a 1.007 €/mq, che la quotazione media per immobili reperita dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) è pari a 1.200 €/mq, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari alla superficie lorda moltiplicata per il valore unitario pari a 800 €/mq e per tanto:

**VALORE DI MERCATO = 101 X 800 =80.800 €**

### **UNITA' 5**

Considerato che il valore medio unitario di vendita di immobili residenziali ubicati nel comune di Enego è pari a 1.007 €/mq, che la quotazione media per immobili reperita dall'osservatorio del mercato immobiliare

(OMI) è pari a 1.200 €/mq, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari alla superficie lorda moltiplicata per il valore unitario pari a 800 €/mq e per tanto:

**VALORE DI MERCATO= 81 X 800 =64.800 €**

## VALUTAZIONE FINALE

Si stima che il più probabile valore di mercato alla data odierna delle proprietà immobiliari della PIRAMIDE S.R.L., tenuto conto delle indagini di mercato svolte in zona, della posizione in cui sono ubicati i beni, dello stato manutentivo interno ed esterno, delle caratteristiche delle finiture e della dotazione impiantistica, delle spese di sanatoria da affrontare per le unità 2, 4, 5 risulta essere così determinato:

VALORE DI MERCATO	
UNITA 1	68.000 €
UNITA 2	201.000 €
UNITA 3	68.000 €
UNITA 4	80.800 €
UNITA 5	64.800 €
<b>TOTALE</b>	<b>482.600 €</b>

COSTO DELLA SANATORIA	
UNITA 2	6.000 €
UNITA 4-5	43.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>49.000 €</b>

VALORE DI STIMA FINALE= VALORE DI MERCATO-COSTO DELLA SANATORIA

**VALORE DI STIMA FINALE= 482.600-49.000= 433.600 €**

Spinea 20/07/2018

Il tecnico Fulvio Bonso

  
Collegio dei geometri della Provincia di Venezia n° 1627

## **ALLEGATI**

### **ALLEGATI UNITA' 1-2-3:**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURA CATASTALE COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 165, PARTICELLA 510 SUB 83, 162,163
3. ELABORATO PLANIMETRICO COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 165, PARTICELLA 510
4. PLANIMETRIA CATASTALE COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 165, PARTICELLA 510 SUB 83
5. PLANIMETRIA CATASTALE COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 165, PARTICELLA 510 SUB 162
6. PLANIMETRIA CATASTALE COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 165, PARTICELLA 510 SUB 163
7. UNITA' 1 CERTIFICATO DI AGIBILITA' al prot.n. 476364 del 28/11/2003
8. UNITA' 2- 3 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' al prot. n. 265788 del 09/07/2002
9. ESTRATTO DELL'ATTO DI ASSEGNAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI DI REP. 50288 DEL REPERTORIO DEL DR CARLO VIANINI, REGISTRATO A MESTRE IL 07/07/1994 AL N. 703 ATTI PRIVATI E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VENEZIA IN DATA 08/07/1994 AL N. 1452
10. VISURA PER IMMOBILE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VENEZIA: NOTA ISCRIZIONE DEL 19/06/2017 R.P. 3369 R.G. 19680; NOTA ISCRIZIONE DEL 08/09/2017 R.P. 5095 R.G. 29280; TITOLO REPERTORIO 1306/11917 DEL 06/09/2017

### **ALLEGATI UNITA' 4-5**

11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
12. VISURA CATASTALE COMUNE DI ENEGO, FOGLIO 11, PARTICELLA 1027 SUB 3
13. PLANIMETRIA CATASTALE COMUNE DI ENEGO, FOGLIO 11, PARTICELLA 1027 SUB 3
14. PLANIMETRIA CATASTALE COMUNE DI ENEGO, FOGLIO 11, PARTICELLA 1027 SUB 4
15. LICENZA EDILIZIA n. 37 del 28/05/1973
16. CERTIFICATO DI ABITABILITA' in data 15/11/1979
17. CONCESSIONE EDILIZIA n. 8/80 DEL 06/05/1980
18. CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/84 DEL 22/08/1984
19. PERMESSO DI ABITABILITA' N. 1/84
20. COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PROT. 2879 DEL 10/06/2003
21. VISURA PER IMMOBILE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI SCHIO: NOTA ISCRIZIONE DEL 29/06/2017 R.P. 906 R.G. 6328; NOTA ISCRIZIONE DEL 11/09/2017 R.P. 1283 R.G. 9028; TITOLO REPERTORIO 1306/11917 DEL 06/09/2017