Studio Tecnico *FRANCESCO SCHIAVON Geometra*

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00029571 0000623C W156CD01
00025051 09/08/2021 18:35:56
4578-00088 A8606775C5F68106
IDENTIFICATIVO : 01200932650066
0 1 20 093265 00066
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE - DOLO -

PERIZIA ESTIMATIVA

Oggetto: Valutazione della "nuda proprietà" dell'immobile di cui alla Liquidazione Coatta Amministrativa "Velox Soc. Coop Sociale" con sede in Venezia - Mestre, Via Frisotti 22, situato nel Comune di Venezia-Mestre, via Cavallotti 67.

PREMESSA

La perizia estimativa che segue, redatta su richiesta del Dott. Massimo Da Re, Commissario Liquidatore della "Velox Soc. Coop Sociale con sede in Venezia - Mestre, Via Frisotti 22", ha per oggetto una unità immobiliare a destinazione residenziale con scoperto di pertinenza esclusiva, situata nel Comune di Venezia-Mestre, in via Cavallotti 67, identificata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Venezia, quale:

Fg. 138 Mappale 296 Sub 4 - Cat. A/2 Classe 4 Vani 5
Superficie catastale 85 mq. - Rendita Catastale 738,53

Detta unità immobiliare risulta intestata a:

1. [redacted] con sede in Venezia, c.f. [redacted], titolare [redacted] trent'anni (09/02/2035);
2. "VELOX Soc. Coop. Sociale" con sede in Venezia, c.f. 01562970275, titolare della nuda proprietà per 1/1.

[redacted]" acquisisce la piena proprietà dell'immobile, dalla precedente proprietaria [redacted] a seguito atto di compravendita in data 03/04/1987 n. 3183 di Repertorio del notaio Chiaruttini, registrato in Mestre il 16/04/1987 al n. 2600.

La "VELOX Soc. Coop. Sociale" acquisisce la titolarità della nuda proprietà dalla [redacted] [redacted]ati", a seguito atto di donazione del 09/02/2005, repertorio n. 23[redacted] rogante Notaio Angelo [redacted], atto con il quale la [redacted]" stessa si riserva l'usufrutto generale per la durata di trent[redacted]

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'unità immobiliare in oggetto, è parte di un edificio condominiale edificato in corrispondenza all'angolo di sud-ovest dell'incrocio tra via Felice Cavallotti e via Coni Zugna, in una zona centrale di Mestre, oggi ben disimpegnata dal punto di vista della viabilità, discretamente servita dai mezzi pubblici e poco distante dalla stazione ferroviaria, in Zona Territoriale Omogenea "b.3", urbanisticamente regolata dalla "Variante parziale al PRG per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della Terraferma (ai sensi dell art. 50 comma 3 della L.R. N.61/85)", Atto D.G.R.V. n. 738 approvato in data 24/03/2009.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

L'edificio, del quale l'unità immobiliare fa parte, è stato edificato in epoca antecedente l'impianto catastale del 1939-40 e successivamente parzialmente modificato da opere realizzate in data anteriore al 1° Settembre 1967, è costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), presenta strutture portanti verticali costituite da muri in elevazione interni ed esterni in laterizio, solai in latero-cemento, una struttura del tetto articolata in più falde, con manto di copertura provvisto di impermeabilizzazione e soprastanti coppi tradizionali, grondaie in lastra di rame cotto con tubi pluviali discendenti di analoga natura che appaiono in buone condizioni.

Esternamente si presenta in uno stato di conservazione nel complesso buono, con un intonaco di tipo tradizionale tirato a civile, una zoccolatura alla base di una cinquantina di cm, il tutto dipinto in tinte lavabili da esterno di colori chiari.

I davanzali delle finestre sono in calcestruzzo e sporgenti dal piano della facciata, quelli dei piani superiori sono rivestiti da lastre in marmo lucide dello spessore di 2 cm, architravi e stipiti sono dipinti di bianco e non presentano demarcazioni in rilievo; tutti i serramenti appaiono in buono stato di manutenzione, le finestre sono in legno e munite di vetro-camera, quelle delle facciate prospicienti via Cavallotti e via Coni Zugno sono provviste di tapparelle avvolgibili in plastica, mentre tutte le altre presentano oscuri in legno di tipo tradizionale.

Il fabbricato è complessivamente costituito da tredici unità immobiliari, sei a destinazione residenziale, una a destinazione direzionale (studio-ufficio), una a destinazione magazzino commerciale e cinque garage.

Da via Cavallotti trovano accesso comune attraverso il civico 65 quattro delle unità residenziali e quella direzionale, attraverso il civico 67 trova accesso l' unità residenziale di cui all'oggetto e attraverso il civico 63/A

Santa Croce 737 - 30135 VENEZIA
Tel e Fax 0415241294 - e-mail: franschi@tin.it
Cod. Fisc. SCH FNC 58M22 G224W - P. iva 02672480288

trovano a
comune a

L' unità im

Come già
interamen
nord, sud

E' compos
camere m
sanitari e
ulteriorme
accede da
in corrispo
realizzate

Tutti i loca

L'unità im
dotata dei
- Impian
della p
scalda
ed è pr
- Impian
- Impian
- Impian

Internam
- sulle p
lavabil
- i pavim
- le porte
larghez
- le fines
- il porto

Il bagno è
vitreus chi
13 del 09/

L'unità imr
1) Conc
della
2) D.I.A
per e
3) D.I.A
esecu
4) D.I.A
Priva
5) D.I.A
MES
6) D.I.A
esecu

La puntual
- All'ep

- In dat
allinea
al Co
- Con l

- In dat
planir
elenc

trovano accesso l'unità a destinazione commerciale e due garage, da via Coni Zugno invece trovano accesso comune attraverso il civico 2 una unità immobiliare a destinazione residenziale e tre garage.

L' unità immobiliare in oggetto

Come già in premessa, trattasi di un appartamento a destinazione residenziale-abitativa, che si sviluppa interamente al piano terreno, con un'altezza utile di 3,15 metri e che presenta aperture sui tre lati liberi esterni a nord, sud e ovest dove si apre l'accesso principale.

E' composto da un locale di ingresso che disimpegna tutto il resto, da un soggiorno, da una cucina, da due camere matrimoniali, da un bagno realizzato secondo le vigenti prescrizioni di legge e dotato di tutti gli specifici sanitari e accessori atti all'uso di portatori di disabilità motoria, da un ripostiglio lavanderia dove è stato ulteriormente ricavato un servizio igienico, da un locale ripostiglio esterno di altezza pari a 2,40 metri, al quale si accede dallo scoperto esclusivo, da uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva che circonda tutta l'abitazione in corrispondenza ai suoi tre lati liberi finestrati, dotato di rampe per l'accesso di portatori di disabilità motoria, realizzate secondo le vigenti prescrizioni di legge.

Tutti i locali hanno una buona luminosità ed un corretto rapporto aero-illuminante.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentorie che nel complesso si possono definire buone ed è dotata dei seguenti impianti tecnici dei quali però non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità:
- Impianto termico, munito di caldaia autonoma di tipo murale a gas di rete, posta esternamente in prossimità della portafinestra della cucina, munita di tubo coassiale con espulsione libera dei gas combusti, corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio e scaldasalviette in acciaio nel bagno, la caldaia è piuttosto datata ed è prevedibile una sua sostituzione con un apparecchio a condensazione nei tempi opportuni;
- Impianto idro-sanitario, alimentato dall'acqua di rete, con acqua calda prodotta dalla caldaia di cui sopra,
- Impianto elettrico che risulta realizzato secondo le norme vigenti al momento della realizzazione,
- Impianto di alimentazione gas, allacciato alla rete di fornitura,

Internamente presenta le seguenti caratteristiche:
- sulle pareti e sui soffitti un intonaco di tipo tradizionale con finitura a civile, rasata e tinteggiata con idropittura lavabile,
- i pavimenti di tutti i locali e i rivestimenti dei bagni, sono in piastrelle di gres ceramico,
- le porte interne sono in legno, di pregevole fattura, in prevalenza con apertura di tipo scorrevole, tutte della larghezza atta al transito di carrozzina per disabilità motoria,
- le finestre sono in legno di tipo tradizionale ad apertura apri-ribalta, con vetro-camera,
- il portoncino di accesso dall'esterno è in legno di tipo blindato.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso igienico, vasca ed è munito degli attacchi per la lavatrice, lavabo e vaso sono in vitreus china e risultano conformati all'uso da parte di persone disabili secondo quanto prescritto dalla Legge n. 13 del 09/01/1989, la vasca è in vetroresina, del tipo con idro-massaggio.

L'unità immobiliare risulta legittimata dai seguenti atti e procedimenti:
1) Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per realizzazione di opere abusive in accoglimento della domanda presentata in data 28/06/1986, rilasciata in data 29/03/1995 prot. n. 36723/22210/00;
2) D.I.A. inoltrata al Comune di Venezia in data 03/12/1997 Prot. Gen. n. 168902, Prot. Ed. Privata n. 14023, per esecuzione di opere interne, eliminazione di barriere architettoniche e modifica della recinzione esterna;
3) D.I.A. in Variante inoltrata al Comune di Venezia in data 24/03/1998 Prot. Gen. n. 98.ME.039345, per esecuzione di opere interne, eliminazione di barriere architettoniche e modifica della recinzione esterna;
4) D.I.A. in Variante inoltrata al Comune di Venezia in data 21/12/1998 Prot. Gen. n. 98.ME.160403, Prot. Ed. Privata n. 15809/98-MESTRE per eliminazione di barriere architettoniche;
5) D.I.A. in Variante inoltrata al Comune di Venezia in data 12/07/1999 Prot. Ed. Privata n. 9508/1999-MESTRE per eliminazione di barriere architettoniche;
6) D.I.A. in Variante inoltrata al Comune di Venezia in data 19/03/2001 Prot. n. 2001.ME.040433, per esecuzione di opere interne.

La puntuale verifica dei certificati catastali ha prodotto le seguenti risultanze:
- All'epoca dell'impianto catastale 1939-40, l'unità immobiliare era già esistente e identificata quale:
  Sez. Urbana ME Foglio 17 Mappale 296 Sub 3 (Mappale graffato)
  Mappale 558 Sub 1
- In data 10/11/1986 viene inoltrata denuncia di variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" quale allineamento della planimetria catastale alla pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 inoltrata al Comune di Venezia; tale denuncia di variazione sarà acquisita in atti dall'ufficio in data 11/01/1996.
- Con la denuncia di variazione del 10/11/1986, l'unità immobiliare assume l'identificazione di:
  Sez. Urbana ME Foglio 17 Mappale 296 Sub 3
- In data 05/01/2001 viene inoltrata denuncia di variazione per "modifiche interne" quale allineamento della planimetria catastale (Allegato 2) ai lavori eseguiti nell'immobile secondo i procedimenti edilizi sopra elencati, con la registrazione di tale denuncia di variazione l'unità immobiliare assume l'identificazione di:
  Sez. Urbana ME Foglio 17 Mappale 296 Sub 4

Santa Croce 737 - 30135 VENEZIA
Tel e Fax 0415241294 - e-mail: franschi@tin.it
Cod. Fisc. SCH FNC 58M22 G224W - P. iva 02672480288

- A se
che

La variazi
infatti a t
planimetri
anteceden
necessari

Questo p
competen

La planim
vigente, ri
fatta ecce
locale ripo

Tale impa
rimuoven
materiali d

Ai fini di u
che avrà u

Inoltre nel
parte di u
che avrà u

Le compe
immobiliar

ISPEZION

L'ispezion
nuda prop
dell'elenco
19/02/200

DIMENSIO

I dati che
catastale

Essi sono
dell'immob
immobiliar
muri interr

Non sono

La superfi
mercantili,

nel nostro

- Supe
dell'i
- Supe
comu
- Supe

METODO

- A seguito della variazione territoriale eseguita dall'ufficio erariale in data 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016, che ha cancellato le sezioni urbane dei fabbricati, l'unità immobiliare oggi è identificata quale:
  Foglio 138 Mappale 296 Sub 4

La variazione del 05/01/2001, non risulta essere stata completamente o correttamente acquisita in atti dall'ufficio, infatti a tutt'oggi la visura planimetrica effettuata sull'odierna identificazione dell'unità immobiliare, produce la planimetria d'impianto del 1939 di una diversa unità immobiliare già identificata con il sub 4 in epoca antecedente al 2001, unità che oggi è identificata dal sub 9, per l'allineamento di questa situazione sarà necessario l'inoltro di una istanza per l'acquisizione in atti della planimetria del 2001 (rasterizzazione).

Questo procedimento è indispensabile ai fini di una compravendita e può avere un costo comprensivo di competenze tecniche, oneri di visura, bolli e iva, ipotizzabile in **€ 500,00**.

La planimetria catastale del 2001, che seppure non disponibile in visura planimetrica è comunque di fatto quella vigente, rispecchia esattamente lo stato dei luoghi confermando l'allineamento con gli atti legittimanti pregressi, fatta eccezione per la realizzazione di un ulteriore servizio igienico in quello che dovrebbe essere meramente un locale ripostiglio posto tra le due camere.

Tale impasse può essere superata mediante il ripristino della destinazione d'uso originaria, ovvero scollegando e rimuovendo i sanitari installati (lavabo e vaso igienico), a fronte di una spesa per le rimozioni, lo smaltimento dei materiali di risulta e i relativi oneri di legge, presumibile in **€ 1.200,00**.

Ai fini di una compravendita sarà inoltre necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che avrà un costo comprensivo di competenze tecniche e oneri di legge, ipotizzabile in **€ 500,00**.

Inoltre nel caso non risultassero disponibili tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, sarà necessaria, da parte di un tecnico o un professionista abilitato, la redazione di un Dichiarazione di Rispondenza degli impianti che avrà un costo comprensivo di competenze tecniche e oneri di legge, ipotizzabile in **€ 900,00**.

Le competenze e le spese tecniche necessarie per adeguare e predisporre la documentazione dell'unità immobiliare ai fini di una compravendita sono quindi complessivamente presumibili in:
€ 500,00 + € 1.200,00 + € 500,00 + € 900,00 = **€ 3.100,00**

ISPEZIONE IPOTECARIA

L'ispezione ipotecaria (Allegato 7) eseguita a carico ditta "VELOX Soc. Coop. Sociale", titolare del 100% della nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente valutazione, ha fornito una sola formalità riportata al punto 8 dell'elenco sintetico delle formalità di cui all'allegato 7/3 in merito allo stesso, ovvero la trascrizione a favore del 19/02/2005, relativa all'Atto di Donazione, in quanto soggetto donatario.

DIMENSIONAMENTO

I dati che si riferiscono alla consistenza dell'immobile, sono stati determinati con l'ausilio della planimetria catastale vigente (quella della variazione del 2001), della quale è stata verificata la rispondenza.

Essi sono finalizzati essenzialmente alla determinazione delle superfici lorde complessive delle porzioni dell'immobile stesso aventi diverse tipologie, calcolate con i consueti metodi di apprezzamento usati dal mercato immobiliare, ovvero valutando oltre alla superficie vuoto-per-pieno dell'unità immobiliare (superficie dei locali più muri interni), le murature esterne perimetrali al 100% e le murature perimetrali di confine con altre unità al 50%.

Non sono presenti superfici comuni, interne od esterne, con altre unità immobiliari afferenti all'edificio.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile viene determinata mediante l'applicazione di specifici indici mercantili, alle superfici complessive delle porzioni dell'immobile stesso aventi diverse tipologie, ovvero:
"Superficie Lorda" x "Indice Mercantile" = "Superficie Commerciale"
nel nostro caso quindi:

- Superficie Commerciale del complesso di locali dell'immobile adibiti all'uso residenziale:	mq.	105,00	x	1,00	=	mq.	105,00
- Superficie commerciale del magazzino esterno non comunicante:	mq.	6,60	x	0,60	=	mq.	3,96
- Superficie commerciale dello scoperto esterno esclusivo:	mq.	135,00	x	0,10	=	mq.	13,50
Totale superficie commerciale dell'immobile arrotondata all'unità:						**mq.**	**122,00**

METODO DI STIMA UTILIZZATO

Santa Croce 737 - 30135 VENEZIA
Tel e Fax 0415241294 - e-mail: franschi@tin.it
Cod. Fisc. SCH FNC 58M22 G224W - P. iva 02672480288

La valutazi
consente d
confronto e
segmento d

Il valore di
data della
con interes
costrizione

Il metodo p
immobili si
allo stesso

L'immobile
definiti "Co
una serie
oggetto de
mercato.

Al termine
quotazioni

TABELLA

Des
Ubicazione --- Identificativi ca
Dati d
Prezzo di vend
Quota proprie
Valore numeri
Prezzo intera
Data del contr
Differenziale n
Prezzo margin
Prezzo della c
Livell
Piano
Coefficiente n
Differenziale
Prezzo della c
V
Anno di costru ristrutturazion
Periodo anni
Coefficiente n
Differenziale

La valutazione degli immobili è stata fondata sul metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell' immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra due soggetti (un acquirente e un venditore) entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata contrattazione eseguita con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile oggetto di stima, allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

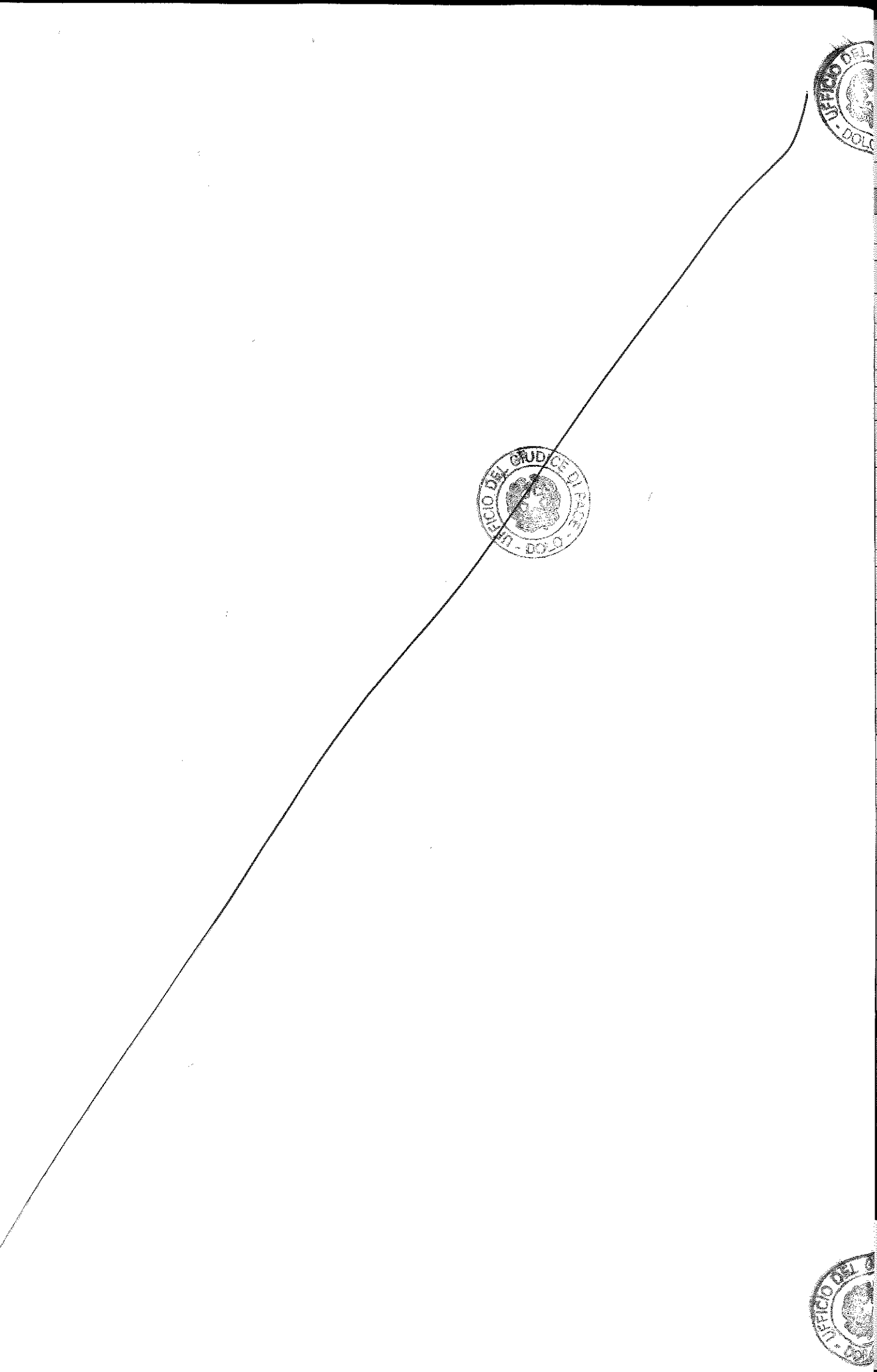
L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili", dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili "Comparabili", si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da parificare il "comparabile tipo" al subject (immobile oggetto della stima) per accomunarne le caratteristiche e ottenerne così il prezzo corretto ovvero il valore di mercato.

Al termine è stato eseguito un confronto/verifica dei valori risultanti, rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Descrizione	**Comparabile 1**	**Comparabile 2**	**Comparabile 3**	**Subject**
Ubicazione --- Identificativi catastali	Immobile in Via M.te Sabotino 3 --- fg 138 mapp. 1828 sub 6	Immobile in Via M.te S. Michele 51 --- fg 138 mapp. 1947 sub 9	Immobile in Via Col di Lana 4 --- fg 138 mapp. 499 sub 12	Immobile in Via via Cavallotti 67 --- fg 138 mapp. 1947 sub 9
Dati del contratto				
Prezzo di vendita	€ 270.000,00	€ 50.000,00	€ 85.000,00	
Quota proprietà in vendita	100%	50%	100%	100%
Valore numerico differenziale	1	2	1	
Prezzo intera proprietà	**€ 270.000,00**	**€ 100.000,00**	**€ 85.000,00**	
Data del contratto	04/12/2019	03/06/2019	06/12/2019	01/05/2020
Differenziale mesi	-5	-9	-5	
Prezzo marginale	€ 225,00	€ 83,33	€ 70,83	
Prezzo della caratteristica	-€ 1.125,00	-€ 749,97	-€ 354,16	
Livello di piano				
Piano	2° con ascensore	1°	3°	Rialzato con accesso privo di barriere architettoniche e scoperto esclusivo
Coefficiente numerico di merito	1,00	0,98	0,85	1,00
Differenziale	0,00	2%	15%	
Prezzo della caratteristica	0	**€ 5.000,00**	**€ 12.750,00**	
Vetustà				
Anno di costruzione o ristrutturazione globale	2004	Ante '67	Ante '67	Ante '67
Periodo anni	16	Oltre 45	Oltre 45	Oltre 45
Coefficiente numerico di merito	0,845	0,70	0,70	0,70
Differenziale	-15,50%	0,00	0,00	

Santa Croce 737 - 30135 VENEZIA
Tel e Fax 0415241294 - e-mail: franschi@tin.it
Cod. Fisc. SCH FNC 58M22 G224W - P. iva 02672480288

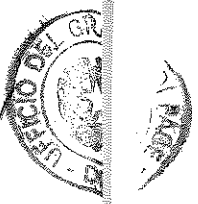


Prezzo della c
S
Sup. principal
Sup. poggioli
Sup. magazz
Sup. garage (
Sup. soffitta (
Sup. esterna
Superfici c (SCom)
Superfici este (SECom)
Totali Superfi (SUP)
Differenziale
Prezzo mq/su
Prezzo margi
Prezzo della superficie
Orientar
Orientamento
Valore nume
Differenziale
Prezzo margi
Prezzo della
Livello di mar
Valore nume
Differenziale
Prezzo marg
Prezzo della
Stato di Ma
Livello di mar
Valore nume
Differenziale
Prezzo marg
Prezzo della
Stato di cons rispondenza

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00025049 09/08/2021 18:35:47
IDENTIFICATIVO : 01200932650088

Prezzo della caratteristica	-€ 41.850,00	0	0	
Superfici				
Sup. principale (S1)	mq. 114,00 x 1,00 = mq. 114,00	mq. 126,80 x 1,00 = mq. 126,80	mq. 104,00 x 1,00 = mq. 104,00	mq. 105,00 x 1,00 = mq. 105,00
differenziale	- mq. 9,00	- mq. 21,80	mq. 1,00	
Sup. poggioli (SBAL)	mq. 34,00 x 0,30	mq. 6,00 x 0,30	mq. 11,00 x 0,30	
differenziale	- mq. 10,02	- mq. 1,80	- mq. 3,30	
Sup. magazzino esterno (SMAG)				mq. 6,60 x 0,60 = mq. 3,96
differenziale	mq. 3,96	mq. 3,96	mq. 3,96	
Sup. garage (SUG)	mq. 25,40 x 0,70 = mq. 17,78			
differenziale	- mq. 17,78			
Sup. soffitta (SUS)		mq. 6,70 x 0,50	mq. 12,00 x 0,50	
differenziale		- mq. 3,35	- mq. 6,00	
Sup. esterna (SE)				mq. 135,00 x 0,10 = mq. 13,50
differenziale	mq. 13,50	mq. 13,50	mq. 13,50	
Superfici comuni in quota (SCom)	mq. 48,60 x 0,25 / 8	mq. 58,00 x 0,25 / 8	mq. 76,00 x 0,25 / 8	
differenziale	- mq. 1,52	- mq. 1,80	- mq. 2,38	
Superfici esterne comuni in quota (SECom)	mq. 412,00 x 0,05 / 8	mq. 480,00 x 0,05 / 18	mq. 93,00 x 0,05 / 11	
differenziale	- mq. 2,58	- mq. 1,30	- mq. 0,42	
Totali Superficie Commerciale (SUP)	**mq. 145,90**	**mq. 135,05**	**mq. 116,10**	**mq. 122,46**
Differenziale	- mq. 23,44	- mq. 12,59	mq. 6,36	
Prezzo mq/superficie	€ 1.850,58	€ 740,47	€ 732,13	
Prezzo marginale superficie	€ 732,13	€ 732,13	€ 732,13	
Prezzo della caratteristica superficie	- € 17.161,13	- € 9.212,52	**€ 4.656.35**	
Orientamento (prezzo)				
Orientamento prevalente	Nord	Nord-Ovest	Est	Nord-Ovest
Valore numerico	0	1	3	1
Differenziale	1	0	2	
Prezzo marginale	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	
Prezzo della caratteristica	**€ 500,00**	0	**€ 1.000,00**	
Finiture				
Livello di manutenzione esterna	Signorili	Economiche	Economiche	Civili
Valore numerico	1,035	0,90	0,93	1,00
Differenziale	- 0,035	0,07	0,07	
Prezzo marginale	€ 9.450,00	€ 7.000,00	€ 5.950,00	
Prezzo della caratteristica	- € 9.450,00	**€ 7.000,00**	**€ 5.950,00**	
Stato di Manutenzione interna				
Livello di manutenzione interna	Ottima	Scadente	Scadente	Buona
Valore numerico	1,065	0,87	0,87	1,00
Differenziale	- 0,065	0,13	0,13	
Prezzo marginale	€ 17.550,00	€ 13.000,00	€ 11.050,00	
Prezzo della caratteristica	- € 17.550,00	**€ 13.000,00**	**€ 11.050,00**	
Impianti				
Stato di consistenza, efficienza e rispondenza degli impianti	Ottimo	Scadente	Scadente	Buono

Santa Croce 737 - 30135 VENEZIA
Tel e Fax 0415241294 - e-mail: franschi@tin.it
Cod. Fisc. SCH FNC 58M22 G224W - P. iva 02672480288



Valore numeri
Differenziale
Prezzo margin
Prezzo della c
Impianto di
Impianto di co (IDC)
Valore numeri
Differenziale
Prezzo margin
Prezzo della c
Manutenzion
Livello di man
Valore numeri
Differenziale
Prezzo margin
Prezzo della c
Po
Livello di man
Valore numeri
Differenziale
Coefficiente n
Prezzo Margin
Prezzo della c
Qualità del acces
Tipologia della
Valore numeri
Differenziale
Percentuale d
Prezzo Margin
Prezzo della c
Risul
Prezzo corrett
Prezzo corre
Scarto %

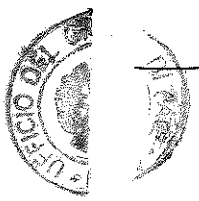
Calcolo d

(Pmax - P

(€

VALORE

Il valore di



Valore numerico	1,03	0,85	0,85	1,00
Differenziale	- 0,03	0,15	0,15	
Prezzo marginale	€ 8.100,00	€ 15.000,00	€ 12.750,00	
Prezzo della caratteristica	- € 8.100,00	**€ 15.000,00**	**€ 12.750,00**	
Impianto di climatizzazione				
Impianto di condizionamento (IDC)	Presente	Assente	Assente	Assente
Valore numerico	1	0	0	0
Differenziale	-1	0	0	
Prezzo marginale	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	
Prezzo della caratteristica	- € 6.000,00	0	0	
Manutenzione esterna edificio				
Livello di manutenzione esterna	Ottimo	Normale	Buono	Ottimo
Valore numerico	3	1	2	3
Differenziale	0	2	1	
Prezzo marginale in quota	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00	
Prezzo della caratteristica	0	**€ 10.000,00**	**€ 5.000,00**	
Posto auto				
Livello di manutenzione esterna	Presente	Presente	Assente	Assente
Valore numerico	1	1	0	0
Differenziale	-1	-1	0	
Coefficiente numerico di merito	0,04	0,04		
Prezzo Marginale	€ 10.800,00	€ 4.000,00		
Prezzo della caratteristica	- € 10.800,00	- € 4.000,00	0	
Qualità del contesto zonale, accesso e affaccio				
Tipologia della microzona	Normale	Scadente	Scadente	Normale
Valore numerico	1	0	0	1
Differenziale	0	-1	-1	
Percentuale di deprezzamento	0	- 20%	- 20%	
Prezzo Marginale	€ 10.800,00	€ 20.000,00	€ 17.000,00	
Prezzo della caratteristica	0	**€ 20.000,00**	**€ 17.000,00**	
Risultati parziali				
Prezzo corretto	€ 158.463,87	€ 156.037,51	€ 154.802,19	
Prezzo corretto medio	**€ 156.434,52**	**€ 156.434,52**	**€ 156.434,52**	
Scarto %	1,30%	- 0,26%	- 1,05%	

Calcolo della divergenza percentuale assoluta

(Pmax - Pmin) / Pmin x 100:

(€ 158.463,87 - € 154.802,19) x 100 / € 154.802,19 = 2,36% < 5%:attendibile

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Il valore di stima dell'immobile in questione è pari a: € 156.434,52 Arrotondato per difetto: **€ 156.400,00**

Santa Croce 737 - 30135 VENEZIA
Tel e Fax 0415241294 - e-mail: franschi@tin.it
Cod. Fisc. SCH FNC 58M22 G224W - P. iva 02672480288

Il relativo v

ESITI BAN

La banca
quello rela
zona semi
che va dag

Inoltre il B
dalle carat
valore unit

Considera
1.277,15/n

VALUTAZ

Il diritto di
avrà termi
"VELOX S
separano

La determ

Il valore d

CONCLUS

Il sottoscr
Croce 73
valore rel
compra-ve
probabile
centocinq

Tanto il sc

Ve



ALLEGA

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)

Il relativo valore attuale a mq. di superficie commerciale è pari a: € 156.400,00 / mq. 122,46 = **€ 1.277,15/mq.**

ESITI BANCHE DATI

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultimo periodo considerato, ovvero quello relativo al 2° semestre 2019, prevede per le "abitazioni civili (A2)", a destinazione residenziale, situate in zona semicentrale di Mestre (Venezia), in condizioni normali, un valore unitario a mq. all'interno di una forbice che va dagli € 1.500,00 agli € 1.900,00.

Inoltre il Borsino Immobiliare, al momento attuale, prevede per le "abitazioni civili (A2)" in condizioni normali, dalle caratteristiche e dimensioni analoghe a quella in oggetto, situate in zona centrale di Mestre (Venezia), un valore unitario di mercato variabile all'interno di una forbice che va dagli € 1.267,00 agli € 1.372,00.

Considerato il periodo congiunturale corrente, il prezzo unitario determinato dal procedimento di stima in € 1.277,15/mq, si può considerare congruo.

VALUTAZIONE DELLA NUDA PROPRIETA'

Il diritto di usufrutto, di cui gode la attuale ditta intestataria "[redacted]", avrà termine alla scadenza dei trent'anni dalla data dell'atto con il quale ha donato la nuda proprietà alla ditta "VELOX Soc. Coop. Sociale", ovvero in data 09/02/2035; sono dunque quindici gli anni che in data odierna separano la ditta "nudo-proprietaria" dal ricongiungimento dei due diritti.

La determinazione del valore dell'usufrutto sviluppato al tasso dello 0,05% risulta quindi essere:

Usufrutto: € 156.000,00 x (0,05 x 15) / 100 = € 1.170,00

Il valore della nuda proprietà:

Nuda proprietà: € 156.000,00 - € 1.170,00 = **€ 154.830,00**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Schiavon, residente in Padova, via Montà 98/D, con studio in Venezia, Santa Croce 737, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3500, nel procedimento di stima del valore relativo alla nuda proprietà dell'immobile sopra dettagliatamente descritto, dopo un'attenta indagine sulle compra-vendite avvenute nelle zone limitrofe, le considerazioni e i calcoli di cui sopra, dichiara che il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di stima, è attualmente pari a **€ 154.830,00** (euro centocinquantaquattromilaottocentotrenta/00).

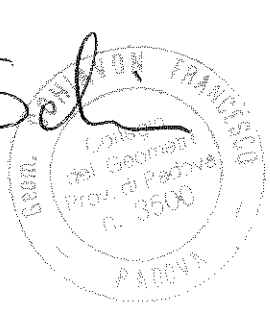
Tanto il sottoscritto espone nell'espletamento dell'incarico ricevuto, su otto pagine in formato A/4.

Venezia, 05 maggio 2020

In Fede

Geom. Francesco SCHIAVON





ALLEGATI

1) Estratto mappa catastale,
2) Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima,
3) Individuazione fotografica,
4) Visura catastale dell'immobile oggetto di stima, identificato quale Fg 138 Mapp. 296 Sub 4,
5) Visura catastale storica,
6) Atto di Donazione,
7) Ispezione ipotecaria a carico della ditta "VELOX Soc. Coop. Sociale"

Santa Croce 737 - 30135 VENEZIA
Tel e Fax 0415241294 - e-mail: franschi@tin.it
Cod. Fisc. SCH FNC 58M22 G224W - P. iva 02672480288