

Lotto 1

Villasanta, 28 gennaio 2014

PERIZIA ASSEVERATA DI VALUTAZIONE

Io sottoscritto Geometra Cannone Fabio, nato a Carate Brianza (MB) il 31 marzo 1977, c.f. CNNFBA77C31B729M, con studio a Villasanta (MB), in via M. d' Azeglio n. 30, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Monza e Brianza al N. 896, per incarico ricevuto in data 14 novembre 2013 dalla Società RICERCHE IMMOBILIARI srl con sede in via Rolandino n. 1, 40121 Bologna (BO) P. iva 02880231200 e dallo Studio Biasotto & Partners con sede in via Tolpada n. 1, 31100 Treviso (TV) per la procedura fallimentare Tribunale di Treviso n.

, in merito alla valutazione estimativa delle proprietà immobiliari della Società

, codice fiscale , avente sede a

col presente rapporto procederò

alla stima del più probabile valore venale di mercato.

In adempimento all' incarico ricevuto, in data 15 novembre

2013 ho provveduto a presentare richiesta di Accesso agli Atti

Amministrativi presso l' ufficio Tecnico del Comune di Noventa

di Piave, e in data 23 gennaio 2014 ho provveduto al ritiro di

detta documentazione, e ho effettuato il sopralluogo presso l'

unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa, rilevando tutti gli elementi necessari all' espletamento del mandato peritale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di porzione immobiliare ad uso laboratorio artigianale e terreni intestati alla soc.

, con sede in
, codice fiscale ubicata nel comune di
Noventa di Piave (TV) in via Majorana, distinta catastalmente al foglio 4, mappale 327 per l' ufficio, e al foglio 8, mappale 534 e foglio 4 mappale 280 per i terreni.

DESCRIZIONE IMMOBILE RESIDENZIALE

L' unità immobiliare oggetto di stima è un laboratorio nel comune di Noventa di Piave (VE), in via Majorana, zona prevalentemente industriale, distante un paio di chilometri dal centro cittadino. Nei pressi troviamo altre attività industriali, commerciali e artigianali di vario tipo. Facilmente raggiungibile è lo svincolo autostradale A4 Milano-Venezia, svincolo di Noventa di Piave, che dista poco più di un chilometro.

L' immobile risulta essere comodamente raggiungibile anche ai mezzi di trasporto come autotreni ed autoarticolati, e nella parte antiastante la proprietà, ovvero fronte via Majorana, troviamo un' ampia zona destinata a parcheggio autovetture.

L' unità immobiliare è composta da un unico fabbricato costituito da un piano fuori terra.

L' immobile ha struttura portante del tipo prefabbricata in cemento armato con tamponature perimetrali in pannelli di cemento, copertura piana destinata a terrazza non praticabile, il solaio di copertura è realizzato con pannellatura inferiore in alluminio e struttura portante in cemento. Le fondazioni sono del tipo continuo in cemento armato.

La facciata è realizzata da tamponature in cemento prefabbricato, con due ingressi pedonali in alluminio e vetro posizionati fronte via Majorana, e da due accessi carrai realizzati da antoni in alluminio ad azionamento scorrevole sulla parte posteriore.

La superficie commerciale complessiva della porzione commerciale è di circa mq 1.340,00.

All' interno della superficie adibita a laboratorio artigianale è presente una zona destinata a servizi igienici, e una zona destinata a uffici/esposizione, quest' ultima realizzata da tamponature in legno e cartongesso, e di cui, allo stato attuale, non risulta alcuna autorizzazione edilizia. In effetti è stata presentata una richiesta di Denuncia di Inizio Attività in data 21/11/2006 che, a seguito di richiesta di integrazione da parte dell' Ufficio Tecnico del Comune di Noventa di Piave, è stata archiviata in quanto tali integrazioni non sono state presentate dalla Soc. XXXXXXXXXX

Tali opere eseguite abusivamente possono essere regolarizzate mediante presentazione presso gli uffici comunali di pratica

di sanatoria e successivo adeguamento delle planimetrie catastali, e si può ipotizzare un costo di ripristino pari a € 2.500,00 compresa iva (costi per pratiche comunali, aggiornamento catastale, sanzione comunale, oneri catastali di presentazione pratica e oneri professionisti).

La pavimentazione interna al piano terreno è in parte costituita da cemento lisciato al quarzo, mentre nella parte adibita ad ufficio/esposizione tale superficie è rivestita da una pavimentazione in legno del tipo galleggiante; i servizi igienici presentano una pavimentazione in ceramica.

Nella zona adibita a laboratorio, la pavimentazione in cls presenta, in varie zone, il fenomeno di umidità di risalita.

Tale problema risulta essere ben visibile in corrispondenza dei giunti di dilatazione della pavimentazione stessa. I plafoni della zona adibita ad esposizione presentano una controsoffittatura in lastre di cartongesso con funzione di copertura parziale degli impianti, e come vano da incasso per la canalizzazione di ventilazione aria.

I divisori interni sono realizzati con pannelli di cartongesso con struttura armata per quel che concerne la divisione degli uffici e dell' esposizione, mentre i tamponamenti dei locali adibiti a servizi igienici sono realizzati in muratura con intonaco completo al civile e rivestimento in piastrelle in ceramica.

Il riscaldamento interno, regolato da caldaia posta nel locale

adibito a spogliatoio, è costituito da areatori tipo Robur
nella porzione adibita a laboratorio, mentre nella zona di uf-
fici è regolato da impianto di condizionamento con funzione ad
inverter.

L' intero complesso è delimitato da una recinzione in parte
costituita da cordolo in cls con sovrastante recinzione in
ferro zincato a pannelli, ed in parte da rete plastificata
zincata. Per l' accesso all' area di pertinenza sono presenti
due accessi carrai con cancello ad apertura scorrevole con co-
mando a distanza e un cancello pedonale.

Il complesso immobiliare presenta un buono stato di conserva-
zione e di manutenzione, sia per quel che concerne la struttu-
ra, sia per l' impiantistica (elettrico, idrico-sanitario, ri-
scaldamento, illuminazione)

L' area di pertinenza esterna fronte via Majorana è in parte
adibita a viale di accesso al capannone, con ghiaia mista, ed
in parte adibita a verde incolto. La parte posteriore, adibita
a spazio di manovra e deposito materiale in entrata ed in u-
scita, è costituita da una pavimentazione in ghiaia mista.

Il complesso è dotato di sistema fognario interno sia per le
acque nere, sia per le acque piovane e meteoriche.

DATI CATASTALI

L' unità immobiliare è distinta catastalmente come segue:
catasto fabbricati: Comune di Noventa di Piave, foglio 4, map-
pale 327, categoria catastale D/7; rendita catastale e

6.834,00 piano terra.

Catasto terreni: Comune di Noventa di Piave, foglio 4, mappale

534, qualità prato classe 2, superficie mq 170,00; R.D. € 0,92

- R.A. € 0,48

Comune di Noventa di Piave, foglio 4, mappale 280, qualità se-

minativo classe 2, superficie mq 4.349,00; R.D. € 33,22 - R.A.

€ 22,46

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito dell' analisi e ricerca degli atti amministrativi
effettuata presso gli uffici Tecnici del Comune di Noventa di
Piave si definisce che il complesso immobiliare è stato rea-
lizzato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 38 protocollo 10174/8067, rila-
sciato dal comune di Noventa di Piave in data
17/06/2002;

- Permesso di Costruire in variante n. 7 protocollo
12204/584, rilasciato dal comune di Noventa di Piave in
data 13/01/2005;

- Certificato di Agibilità n. 38-02 rilasciato dal comune
di Noventa di Piave in data 31/05/2005.

- Denuncia di Inizio Attività n. 243/2006 protocollo
18799/20494 (pratica edilizia sospesa in quanto non in-
tegrata con quanto richiesto dall' Ufficio Tecnico)

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

- Atto Notarile Pubblico - Ipoteca Volontaria a garanzia

di Finanziamento, iscritta il 05/08/2004 n. 215 - Reg. Gen. 30880 - Reg. Part. 7010, quota capitale pari a € 400.000,00 della durata di anni 10 con tasso di interesse annuo pari al 3,45%, spese € 300.000,00 per un importo totale di € 700.000,00 a favore di Banca Intesa Mediocredito spa, contro

- Atto Giudiziario - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta il 15/02/2013 presso il Tribunale di Conegliano (TV); n. 8 - Reg. Gen. 4951 - Reg. Part. 575, quota capitale pari a € 99.694,08 per un importo totale di € 200.000,00 a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo di Orsago (TV), contro

- Atto Giudiziario - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta il 28/01/2013 presso il Tribunale di Savona (SV); n. 58 - Reg. Gen. 5001 - Reg. Part. 578, quota capitale pari a € 43.452,61 per un importo totale di € 60.000,00 a favore della società [REDACTED], contro

- Tribunale di Treviso, sentenza n. 226/13 del 17/10/2013 decreto di fallimento n.

CRITERI ESTIMATIVI:

Come procedimento di stima valutativa, si è dapprima proceduto con un' accurata indagine conoscitiva in zona, ed in seguito si è proceduto con una stima sintetica comparativa riferita alla superficie commerciale dei beni.

Immobili commerciali:

- Agenzia Immobiliare Rem srl di Treviso, riferimento f15926, immobile commerciale di mq 2.270,00 in vendita a € 900.000,00 pari a 396,00 €/mq
- Studio Prog Invest sas di Ponte di Piave, riferimento A18, immobile commerciale di mq 500 in vendita a € 300.000,00 pari a 600,00 €/mq
- Sistemina spa di Roma, riferimento 3061180084, immobile commerciale di mq 340 in vendita a € 160.000,00 pari a 470,00 €/mq
- Sistemina spa di Roma, riferimento 3066310108, immobile commerciale di mq 231 in vendita a € 141.000,00 pari a 610,00 €/mq

Il valore medio unitario di vendita di immobili commerciali ad uso laboratorio artigianale nel comune di Noventa di Piave, di cui alle comparazioni di cui sopra, risulta essere quindi pari a 519,00 €/mq

Per la definizione delle superfici commerciali complessive, ai fine del prospetto riepilogativo della valutazione economica del bene, vengono considerati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

laboratorio mq 1.340,00 con coefficiente 1,00 per un totale di
mq 1.340,00

area esterna di pertinenza mq 4.519,00 con coefficiente 0,10,
per un totale di mq 452,00

Il totale complessivo della superficie commerciale ragguaglia-
ta risulta quindi essere pari a mq 1.792,00.

Il più probabile valore di mercato complessivo dell' immobile
oggetto di stima, tenuto conto delle indagini di mercato svol-
te in zona, dello stato manutentivo interno ed esterno, della
posizione stradale in cui sono ubicati i beni, e del periodo
di regressione economica ed immobiliare che sta colpendo il
nostro paese, risulta quindi essere pari a:

"LABORATORIO" mq 1.792,00 x €/mq 600,00 = € 1.075.200,00

A dedurre costo ripristino difformità edilizie € 2.500,00

Totale complessivo € 1.072.700,00 arrotondato per eccesso a €
1.075.000,00

Ipotizzando una vendita in ambito di Procedura Fallimentare,
si suggerisce un abbattimento del valore di mercato che deter-
minerebbe un valore di vendita pari a € 900.000,00.

CONCLUSIONI:

Io sottoscritto Geom. Cannone Fabio, nato a Carate Brianza
(MB) il giorno 31-03-1977; libero professionista con studio a
Villasanta (MB) in via M. d' Azeglio n. 30; iscritto al Colle-
gio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Monza

e Brianza con il numero 896, ritiene di aver espletato in ogni
sua parte il mandato ricevuto, e pertanto rassegna la presente
relazione completa di allegati, restando a disposizione della
Società Ricerche Immobiliari srl, dello Studio Biasotto & Par-
tners nella persona del Dott. Pierantonio Biasotto e dell'
Ill.mo Giudice Delegato del Tribunale di Treviso Dott.ssa Pas-
sarelli Caterina.

In fede

Geom. Cannone Fabio

Allegati:

planimetrie catastali;

visure catastali;

documentazione fotografica.

Villasanta, 30 gennaio 2014

PERIZIA ASSEVERATA DI VALUTAZIONE

Io sottoscritto Geometra Cannone Fabio, nato a Carate Brianza (MB) il 31 marzo 1977, c.f. CNNFBA77C31B729M, con studio a Villasanta (MB), in via M. d' Azeglio n. 30, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Monza e Brianza al N. 896, per incarico ricevuto in data 14 novembre 2013 dalla Società RICERCHE IMMOBILIARI srl con sede in via Rolandino n. 1, 40121 Bologna (BO) P. iva 02880231200 e dallo Studio Biasotto & Partners con sede in via Tolpada n. 1, 31100 Treviso (TV) per la procedura fallimentare Tribunale di Treviso n.

in merito alla valutazione estimativa delle proprietà immobiliari della Società

, codice fiscale , avente sede a

, col presente rapporto procederò

alla stima del più probabile valore venale di mercato.

In adempimento all'incarico ricevuto, in data 15 novembre 2013 ho provveduto a presentare richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Salgareda, e in data 16 gennaio 2014 ho provveduto al ritiro di detta documentazione, e ho effettuato il sopralluogo presso l'

unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa, rilevando tutti gli elementi necessari all' espletamento del mandato peritale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di porzione immobiliare ad uso ufficio e laboratorio artigianale/produttivo intestati alla soc.

con sede in

, codice fiscale , ubicata nel comune di Salgareda (TV) in via delle Industrie n. 20, distinta catastalmente al foglio 4, mappale 610, sub. 7 e 9

DESCRIZIONE IMMOBILE RESIDENZIALE

L' unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato destinato ad un ufficio, laboratorio, e abitazione nel comune di Salgareda (TV), in via delle Industrie n. 20, zona prevalentemente industriale. Nei pressi troviamo altre attività industriali, commerciali e artigianali di vario tipo. Facilmente raggiungibile è lo svincolo autostradale A4 Milano-Venezia, svincolo di Noventa di Piave, che dista poco meno di dieci chilometri, mentre risulta essere nei pressi della strada statale Postumia Est che collega Treviso con Oderzo.

L' immobile risulta essere comodamente raggiungibile anche ai mezzi di trasporto come autotreni ed autoarticolati, e nella parte antiastante la proprietà troviamo un' ampia zona destinata a parcheggio autovetture e autoarticolati.

L' unità immobiliare è composta da due fabbricati adiacenti,

uno costituito da due piani fuori terra adibito ad uffici e abitazione del custode, l' altro di un solo piano fuori terra adibito a laboratorio artigianale/produttivo.

Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari oggetto di valutazione, tali proprietà vengono identificate come segue:

- IMMOBILE A - uffici e abitazione custode piano terra e primo
- IMMOBILE B - laboratorio

"IMMOBILE A" uffici e abitazione custode

L' immobile ad uso ufficio e abitazione custode ha struttura portante del tipo prefabbricata in cemento armato con tamponature perimetrali in pannelli di cemento, copertura piana destinata a terrazza non praticabile, solai di interpiano in lastre di cemento tipo predalles. Le fondazioni sono del tipo continuo in cemento armato.

La facciata è realizzata da tamponature in cemento prefabbricato, con due ingressi principale agli uffici in alluminio e vetro posizionati fronte via giardino principale, mentre l' accesso all' abitazione del custode si trova sulla parte laterale.

La superficie commerciale complessiva dell' immobile ad uso uffici e abitazione è di circa mq 564,00.

La zona uffici, avente una superficie di mq 452,00 è così suddivisa:

piano terreno con ingresso/reception, disimpegno, ufficio tecnico, segreteria, ripostiglio, servizi igienici, archivio, uffici vari, locale centrale termica, scala interna di collegamento fra i piani;

piano primo: sala riunioni, corridoio e disimpegno, uffici vari, archivio, servizi igienici.

L'abitazione del custode, avente una superficie commerciale di mq 114,00 è così suddivisa:

piano terreno: ingresso con scala interna di collegamento fra i piani;

piano primo: soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto, disimpegno, servizio igienico, lavanderia.

La pavimentazione interna della zona destinata ad uffici, reception, disimpegni e servizi igienici al piano terreno è in gres porcellanato di ottima qualità. Le pareti interne risultano essere realizzate in muratura ed intonacate al civile e tinteggiate, mentre nei servizi igienici presentano anche un rivestimento in gres porcellanato; i plafoni sono in cemento con una controsoffittatura in cartongesso con funzione di copertura impianti.

Al piano primo la pavimentazione interna dei singoli spazi (disimpegno, uffici, servizi igienici) è realizzata in gres porcellanato di ottima qualità. Le pareti interne risultano essere realizzate in muratura ed intonacate al civile e tinteggiate, mentre nei servizi igienici presentano anche un ri-

vestimento in gres porcellanato; i plafoni sono in cemento con controsoffittatura in cartongesso tinteggiata.

La scala interna della palazzina uffici presenta una struttura in cemento armato con rivestimento in legno, parapetto ant caduta in legno e alluminio.

La pavimentazione dell' appartamento del custode è realizzata in gres porcellanato nel soggiorno, disimpegno, servizio igienico e lavanderia; mentre nelle camere da letto è in parquet prefinito.

Le porte interne della zona uffici sono in legno massello con apertura a battente, e scorrevoli nei servizi igienici, mentre nell' abitazione sono in legno tamburato.

Il riscaldamento interno, regolato da caldaia posta in idoneo locale, è costituito da fancoil con cronotermistato in ogni ambiente nella porzione adibita a uffici, nei servizi igienici sono presenti radiatori in alluminio del tipo scalda salviette, mentre nell' abitazione del custode sono presenti termosifoni in alluminio.

I serramenti della porzione degli uffici sono in alluminio e legno con vetrocamera, così come per l' abitazione.

L' impianto elettrico della porzione adibita ad uffici è in parte realizzato sottotraccia, in parte incanalato nella controsoffittatura in cartongesso, ed in parte realizzato a pavimento, con scatole di derivazione a pavimento. Nell' abitazione invece è completamente realizzato sottotraccia.

La porzione immobiliare adibita ad uffici presenta un ottimo stato di conservazione e di manutenzione, sia per quel che concerne la struttura, sia per l' impiantistica (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, illuminazione), mentre lo stato manutentivo dell' alloggio del custode risulta essere discreto, anche per via dei problemi di infiltrazione acqua meteorica proveniente dalla copertura, e visibile maggiormente nel servizio igienico e nell' angolo cottura.

"IMMOBILE B" laboratorio

L' immobile ad uso laboratorio artigianale/produttivo ha struttura portante del tipo prefabbricata in cemento armato con tamponature perimetrali in pannelli di cemento, copertura piana destinata a terrazza non praticabile. Le fondazioni sono del tipo continuo in cemento armato.

La facciata è realizzata da tamponature in cemento prefabbricato, con tre ingressi costituiti da portoni ad ante scorrevoli in ferro, e da un accesso pedonale in alluminio con apertura a battente.

La superficie commerciale complessiva dell' immobile ad uso uffici e abitazione è di circa mq 2.365,00, così suddivisa: esposizione mq 158,00 e laboratorio mq 2.207,00.

La pavimentazione interna della zona adibita ad esposizione è in gres porcellanato, mentre nel laboratorio è costituita da pavimento in cemento con spolvero di quarzo. Le pareti interne dell' esposizione sono realizzate in cartongesso, mentre nella

zona dei servizi igienici e ripostigli sono in muratura ed intonacate al civile e tinteggiate, mentre nei servizi igienici presentano anche un rivestimento in gres porcellanato; i plafoni sono in cemento con una controsoffittatura in cartongesso con funzione di copertura impianti. Nella porzione del laboratorio la soletta di copertura non risulta essere controsoffittata, ma è visibile la struttura in ferro e alluminio grecato, con lastre superiori e inserti in plexiglass trasparenti aventi la funzione di illuminazione del tipo a "shed fissi". In varie zone, la giuntura fra la lamiera in alluminio e gli shed presenta problemi relativi al fenomeno di infiltrazione acqua meteorica, infatti sulla pavimentazione si possono notare segni di acqua.

Il riscaldamento interno, regolato da caldaia posta in idoneo locale, è costituito da aeratori a parete ditta Apen Group, aventi funzione di aria calda e aria fredda. L'approvvigionamento di acqua calda nei servizi igienici è garantito dalla presenza di uno scaldabagno interno.

I serramenti sono in alluminio e vetrocamera.

La porzione immobiliare adibita a laboratorio presenta un sufficiente stato di conservazione e di manutenzione, sia per quel che concerne la struttura, sia per l'impiantistica (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, illuminazione).

L'intero complesso è delimitato da una recinzione in parte costituita da cordolo in cls con sovrastante recinzione pla-

stificata zincata. Per l' accesso all' area di pertinenza sono presenti due accessi carrai con cancello ad apertura scorrevole con comando a distanza e un cancello pedonale.

Antistante i due ingressi carrai vi è un' ampia area destinata a spazio di manovra automezzi per il raggiungimento dei portoni di accesso al laboratorio artigianale, mentre nel lato ovest, ovvero fronte ingresso principale alla palazzina uffici, vi è una porzione adibita a parcheggio autovetture e un' ampia zona a verde con un laghetto artificiale con un ponticello in legno avente la funzione di camminamento verso l' ingresso della reception.

La parte posteriore, adibita a spazio di manovra e deposito materiale in entrata ed in uscita, carico e scarico materie prime e prodotto finito, è costituita da una pavimentazione in ghiaia mista, cemento e zone a verde.

Il complesso è dotato di sistema fognario interno sia per le acque nere, sia per le acque piovane e meteoriche.

DATI CATASTALI

L' unità immobiliare è distinta catastalmente come segue:

Comune di Salgareda, sezione urbana B, foglio 4, particella 610, subalterno 9, categoria catastale D/1; rendita catastale € 14.240,00 laboratorio e uffici piano terra e primo

Comune di Salgareda, sezione urbana B, foglio 4, particella 610, subalterno 7, categoria catastale A/2 classe 2; rendita catastale € 395,09 abitazione custode piano terra e primo.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito dell' analisi e ricerca degli atti amministrativi effettuata presso gli uffici Tecnici del Comune di Salgareda si definisce che il complesso immobiliare è stato realizzato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

Porzione adibita a laboratorio artigianale

- Concessione Edilizia n. 160/89 a nome di [REDACTED] [REDACTED] rilasciato dal comune di Salgareda in data 19/03/1990;

- Concessione Edilizia n. 112/92 (variante alla Concessione Edilizia 160/89) a nome di [REDACTED] [REDACTED] rilasciata dal comune di Salgareda in data 01/12/1992;

- Certificato di Agibilità n. 160/89 rilasciato dal comune di Salgareda in data 10/12/1992.

Porzione adibita a uffici e abitazione custode:

- Concessione Edilizia n. 17/2003 rilasciata dal Comune di Salgareda in data 04/06/2003;
- Certificato di Agibilità n. 17/2003 rilasciato dal comune di Salgareda in data 08/02/2005.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto notarile pubblico di compravendita stipulato in data 31/03/2003

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

- Atto Notarile Pubblico - Ipoteca Volontaria a garanzia

di Finanziamento, iscritta il 16/04/2003 n. 336 - Reg.

Gen. 15639 - Reg. Part. 3516, quota capitale pari a €

1.000.000,00 della durata di anni 15 con tasso di inte-

resse annuo pari al 3,65%, spese € 750.000,00 per un im-

porto totale di € 1.750.000,00 a favore di Banca Intesa

Mediocredito spa, contro

• Atto Giudiziario - Ipoteca Giudiziale derivante da De-

creto Ingiuntivo, iscritta il 15/02/2013 presso il Tri-

bunale di Conegliano (TV); n. 1 - Reg. Gen. 5845 - Reg.

Part. 609, quota capitale pari a € 99.694,08 per un im-

porto totale di € 200.000,00 a favore della Banca della

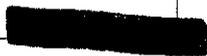
Marca Credito Cooperativo di Orsago (TV), contro

• Atto Giudiziario - Ipoteca Giudiziale derivante da De-

creto Ingiuntivo iscritta il 04/02/2013 presso il Tribu-

nale di Savona (SV); n. 21 - Reg. Gen. 4419 - Reg. Part.

426, quota capitale pari a € 43.452,61 per un importo

totale di € 60.000,00 a favore della società 

 contro

• Tribunale di Treviso, sentenza n. 226/13 del 17/10/2013

decreto di fallimento n.

CRITERI ESTIMATIVI:

Come procedimento di stima valutativa, si è dapprima proceduto con un' accurata indagine conoscitiva in zona, ed in seguito si è proceduto con una stima sintetica comparativa riferita alla superficie commerciale dei beni.

Immobili commerciali ad uso laboratorio artigianale:

- Agenzia Immobiliare Rem srl di Treviso, riferimento f15926, immobile commerciale di mq 2.270,00 in vendita a € 900.000,00 pari a 396,00 €/mq

- Dus Immobiliare di San Biagio di Callalta, riferimento 21423697, immobile commerciale di mq 900 in vendita a € 600.000,00 pari a 665,00 €/mq

- Sistemiaspa di Roma, riferimento 3061180084, immobile commerciale di mq 340 in vendita a € 160.000,00 pari a 470,00 €/mq

Il valore medio unitario di vendita di immobili commerciali ad uso laboratorio artigianale nel comune di Salgareda, di cui alle comparazioni di cui sopra, risulta essere quindi pari a 510,00 €/mq

Immobili commerciali ad uso ufficio:

- [redacted] riferimento 25649659, immobiliare commerciale ad uso ufficio di mq 115 in vendita a € 140.000,00 pari a 1.217,00 €/mq

- [redacted] riferimento 276 - 24326814, immobile commerciale ad uso ufficio di mq 200 in vendita a € 270.000,00 pari a 1.350,00 €/mq

• [redacted] riferimento 325

- 25749158, immobile commerciale ad uso ufficio di mq
380 in vendita a € 310.000,00 pari a 816,00 €/mq

Il valore medio unitario di vendita di immobili commerciali ad
uso ufficio nel comune di Salgareda, di cui alle comparazioni
di cui sopra, risulta essere quindi pari a 1.130,00 €/mq

Immobili residenziali:

• [redacted] riferimento EK-
41043962, immobile residenziale di mq 105,00 in vendita
a € 140.000,00 pari a 1.333,00 €/mq

• [redacted] riferimento 125 DC-ODE,
immobile residenziale di mq 85,00 in vendita a €
145.000,00 pari a 1.705,00 €/mq

• [redacted], riferimento 105 DC-SAL,
immobile residenziale di mq 80,00 in vendita a €
118.000,00 pari a 1.475,00 €/mq

• [redacted] riferimento 228 DC-
SAL, immobile residenziale di mq 70,00 in vendita a €
105.000,00 pari a 1.500,00 €/mq

Il valore medio unitario di vendita di immobili residenziali
nel comune di Salgareda, di cui alle comparazioni di cui so-
pra, risulta essere quindi pari a 1.503,00 €/mq

Il più probabile valore unitario medio di mercato complessivo
della porzione adibita ad appartamento e abitazione del custo-
de tenendo conto del contesto in cui è ubicato, ossia a servi-

zio dell' attività commerciale ed artigianale facenti parte lo stesso complesso immobiliare, che ne penalizza la vendita e la valutazione rispetto ad altri edifici residenziali (si ipotizza e si può considerare un deprezzamento medio indicativo pari a 30 punti percentuali), risulta quindi essere pari a: 1.000,00 €/mq

Il più probabile valore di mercato complessivo dell' immobile oggetto di stima, tenuto conto delle indagini di mercato svolte in zona, dello stato manutentivo interno ed esterno, della qualità delle finiture e della dotazione impiantistica che per quel che concerne l' ufficio in questione risulta essere superiore alla media, della posizione stradale in cui sono ubicati i beni, e del periodo di regressione economica ed immobiliare che sta colpendo il nostro paese, risulta quindi essere pari a:

"IMMOBILE A"

UFFICI mq 425,00 x €/mq 1.300,00 = 552.500,00

ABITAZIONE mq 114,00 x €/mq 900,00 = € 102.600,00

"IMMOBILE B"

LABORATORIO mq 2.365,00 x €/mq 450,00 = € 1.064.250,00

TOTALE COMPLESSIVO € 1.719.350,00 arrotondato per difetto a €

1.719.000,00

Ipotizzando una vendita in ambito di Procedura Fallimentare, si suggerisce un abbattimento del valore di mercato che determinerebbe un valore di vendita pari a € 1.380.000,00

CONCLUSIONI:

Io sottoscritto Geom. Cannone Fabio, nato a Carate Brianza (MB) il giorno 31-03-1977; libero professionista con studio a Villasanta (MB) in via M. d' Azeglio n. 30; iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Monza e Brianza con il numero 896, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, e pertanto rassegna la presente relazione completa di allegati, restando a disposizione della Società Ricerche Immobiliari srl, dello Studio Biasotto & Partners nella persona del Dott. Pierantonio Biasotto e dell' Ill.mo Giudice Delegato del Tribunale di Treviso Dott.ssa Passarelli Caterina.

In fede

Geom. Cannone Fabio

Allegati:

planimetrie catastali;
visure catastali;
documentazione fotografica.