

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 87/2020

Giudice Delegato Dott.ssa Sara PITINARI

Curatore Fallimentare Dott. Paolo REALI

Perizia di stima immobiliare

Si tratta di un'unità immobiliare a uso Ufficio, di circa 63 mq, ubicata al piano terra, facente parte di un edificio condominiale denominato "La Fenera" di complessivi sei piani fuori terra, in Comune di San Donà di Piave (VE), Via Jesolo n. 42, in zona centralissima.



Vista dell'immobile da Via Jesolo (VE)

20 febbraio 2024

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRB SFN 63S27 H823P
Studio in: Gall. Progresso n. 5 - 30027 S. Donà di Piave (VE)
Telefono: 0421.332720
Cell: 348.4445072
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Indice degli argomenti

1.	GENERALITÀ DEL FALLITO.....	Pg	03
2.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE.....	Pg	03
3.	SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pg	03
4.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg	03
5.	CONFINI.....	Pg	04
6.	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	Pg	04
7.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	Pg	05
8.	STATO DI POSSESSO.....	Pg	07
9.	ATTI NOTARILI	Pg	07
10.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pg	08
11.	DESCRIZIONE DEL BENE.....	Pg	09
12.	CONSISTENZA DEL BENE.....	Pg	11
13.	CRITERI DI STIMA	Pg	11
14.	GIUDIZIO DI STIMA	Pg	14
15.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg	15

PREMESSA

- In data 12/05/2021 il Curatore Fallimentare Dott. Paolo Reali di Venezia ha presentato istanza al Signor Giudice Delegato Dott.ssa Martina Gasparini, (ora sostituita dalla Dott.ssa Sara Pitinari) del Tribunale di Venezia con la richiesta di essere autorizzato a far eseguire una perizia di stima dell'immobile sito in Comune di San Donà di Piave (VE) – Via Jesolo n. 42 – identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 45 – Mappale 223 – Subalterno 12, di cui alla procedura fallimentare in epigrafe, all'Arch. Stefano Barbazza - con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11.

- In data 17/05/2021 il Signor Giudice Delegato Dott.ssa Martina Gasparini autorizzava tale richiesta.

- In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito l'accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave (VE); ha richiesto le visure presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali - Servizi di Pubblicità Immobiliare e ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile in oggetto.

- In base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1) Generalità del fallito

2) Individuazione del bene

Si tratta di un'unità immobiliare a uso Ufficio, di circa 63 mq, ubicata al piano terra di un edificio condominiale denominato "La Fenera", con destinazione commerciale - direzionale e residenziale, composto da sei piani fuori terra, in Comune di San Donà di Piave (VE), Via Jesolo n. 42, in posizione centralissima, essendo collocato a circa 100 metri dal Municipio. In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 223, sul quale insiste l'edificio condominiale cui appartiene l'unità immobiliare in esame e in allegato **A3** la vista aerea con indicato il suddetto fabbricato.

3) Suddivisione in lotti

Considerando le caratteristiche funzionali dell'immobile, la sua configurazione e la consistenza, si forma un lotto unico per la vendita.

4) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, l'immobile è così identificato:

Catasto Fabbricati –

Comune di **San Donà di Piave** (Codice: H823) – Via Jesolo n. 54 (in realtà n. 42) -

Intestato:

[REDACTED] - Proprietà 1000/1000 -
- **Foglio 45 – Mappale 223 – Subalterno 12** – Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 63 mq, Piano Terra, Rendita Catastale € 859,90; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria dell'anno 1964 protocollo n. 2928. Si segnala che non risulta depositato alcun elaborato planimetrico presso il Catasto di Venezia.

Al Catasto Terreni il Mappale 223 sul quale insiste l'edificio condominiale cui appartiene l'unità immobiliare in esame, oltre ad altri beni di diversa proprietà, risulta Ente Urbano di mq 311, si veda in allegato **B3** la visura catastale.

Conformità Catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità consistenti in:

- realizzazione nel vano principale di una parete divisoria in muratura, a formazione di due stanze collegate tra loro da una porta e dotate entrambe di un ingresso indipendente;
- apertura di un foro finestra nel prospetto Sud;
- spostamento delle pareti del bagno con modifica delle superfici dei vani disimpegno (mq 4,42) e bagno (mq 1,93);
- lieve spostamento di due fori nel prospetto Ovest (su Via Jesolo);
- lo scrivente ha rilevato le seguenti altezze interne:
 - o altezza dal controsoffitto m 3,38;
 - o altezza dal solaio m 3,48;
 - o altezza del vano antibagno m, 3,20;

per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si quantifica un costo di circa Euro 1.000,00 (mille), previa presentazione della Pratica Edilizia in Sanatoria.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale, l'immobile confina:

- a Nord-Est con il Mappale con strada Viale della Libertà;
- a Sud-Est con Mappale 279;
- a Sud-Ovest con il Mappale 281;
- a Nord-Ovest con strada Via Jesolo.

6) Regolarità Edilizia e Urbanistica

Regolarità Edilizia

L'edificio condominiale, cui appartiene l'unità immobiliare da stimare, è stato oggetto dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili protocollo n. 20198 rilasciato in data 20

dicembre 1962 – Pratica n. 340, per la costruzione di un edificio ad uso condominio, a nome dei [REDACTED] si veda allegato **C1**;

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 29 dicembre 1964 con prot. n. 16817/1, si veda allegato **C2**.

Conformità Edilizia

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità consistenti in:

- realizzazione nel vano principale di una parete divisoria in muratura, a formazione di due stanze collegate tra loro da una porta e dotate entrambe di un ingresso indipendente;
- apertura di un foro finestra nel prospetto Sud;
- spostamento delle pareti del bagno con modifica delle superfici dei vani disimpegno (mq 4,42) e bagno (mq 1,93);
- lieve spostamento di due fori nel prospetto Ovest (su Via Jesolo);
- lo scrivente ha rilevato le seguenti altezze interne:
 - altezza dal controsoffitto m 3,38;
 - altezza dal solaio m 3,48;
 - altezza del vano antibagno m 3,20;

per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Tali difformità sono sanabili in quanto trattasi di modifiche interne che non comportano aumento di superficie e di volume, ma solo aumento dei vani interni.

Si quantifica un costo di circa Euro 3.500,00 (tremilacinquecento) per sanzioni amministrative e spese tecniche.

Si riportano: in allegato **C3** la pianta dello stato autorizzato come da Agibilità del 29/12/1964 rilasciata dal Comune di San Donà di Piave; in allegato **C4** il rilievo dello stato di fatto; in allegato **C5** il calcolo della consistenza e in allegato **C6** il rilievo delle difformità.

7) Destinazione Urbanistica

L'immobile oggetto della presente relazione è classificato nel vigente Piano degli Interventi del Comune di San Donà di Piave, come segue:

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO degli INTERVENTI
Zona omogenea:	Zona B1
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 26 – Zona residenziale</p> <p>1. Nelle zone B1 al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della seguente disciplina di zona:</p> <p>Indice di copertura massimo = 40%</p> <p>Altezza massima dei fabbricati = ml. 18,50</p> <p>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 3,00</p> <p>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00</p> <p>Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. » ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante. Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.</p> <p>2. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.</p> <p>3. Nelle zone B1, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi da 4 a 7. È ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabili fondiaria massima di 0,8 mq/mq. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 22.</p> <p>4. Nelle zone B1 sono individuati i perimetri delle Unità Minime di Intervento, disciplinate con specifiche Schede Urbanistiche entro i quali si</p>

	<p>applicano le disposizioni del Comparto Urbanistico di cui al precedente articolo Art. 6</p> <p>5. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti con Superficie Complessiva predefinita, in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima).</p> <p>6. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di jus ædificandi dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e si applicano le disposizioni di cui al precedente comma Art. 23.2. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In allegato **D1** si riportano lo stralcio del Piano degli Interventi e l'articolo 26 delle Norme Tecniche Operative.

8) Stato di possesso

L'immobile risulta libero da persone e presenta alcuni oggetti da smaltire.

9) Atti di provenienza

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al [REDACTED] coniugato in regime [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita datato 17/12/1991 rep. n. 48588 del Notaio Giovanni Battista Lapis di San Donà di Piave (VE), registrato in data 07/01/1992 a San Donà di Piave al n. 102 Vol. S1V e trascritto a Venezia in data 24/12/1991 ai nn. R.G. 27654 e R.P. 19725, si veda in allegato **E1** la Nota di Trascrizione.

Nel suddetto atto viene riportato che l'immobile è stato acquistato dal [REDACTED] quale bene strumentale della sua azienda, *“con la corrispondente quota condominiale di comproprietà di 52,40/1000 (millesimi) sulle parti comuni dell'edificio a sensi dell'art. 1117 c.c.. Resta esclusa dalla compravendita la quota millesimale di comproprietà già spettante all'unità oggi venduta, relativamente al mapp. 223 sub. 10 (terrazza e alloggio del portiere) sito al 5° piano dell'edificio, quota che si accrescerà a quella spettante al venditore sull'appartamento di sua proprietà al piano 4° da lui posseduto e abitato; resta invece fermo a favore dell'acquirente il diritto di accesso al locale acquistato dall'ingresso posteriore dell'edificio”*.

10) Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue (in allegato **F1** si riportano gli elenchi delle formalità):

ISCRIZIONI

- **In data 04/08/2004 ai nn. R.G. 30514 e R.P. 6901 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di € 700.000,00 (Capitale € 350.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 19/07/2004 rep. n. 372721/54320 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Società Coop. per azioni a responsabilità limitata – Codice Fiscale 00204010243 – con sede a Vicenza (VI), contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **F2** si riporta la Nota di Iscrizione.

TRASCRIZIONI

- **In data 27/01/2021 ai nn. R.G. 2420 e R.P. 1800 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento** – Atto Giudiziario datato 10/12/2020 rep. n. 92 del Tribunale di Venezia, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In

allegato **F3** si riporta la Nota di Trascrizione.

11) Descrizione dell'immobile

Si tratta di un'unità immobiliare a uso Ufficio, di circa 63 mq, ubicata al piano terra di un edificio condominiale denominato "La Fenera", con destinazione commerciale – direzionale e residenziale, composto da sei piani fuori terra, in Comune di San Donà di Piave (VE), in Viale della Libertà angolo con Via Jesolo, in posizione centralissima, a circa 100 metri dal Municipio. La zona urbanistica è caratterizzata da edifici a più piani di altezza (condomini), con destinazione prevalentemente residenziale / commerciale e con discreta dotazione di parcheggi pubblici (a pagamento).

Complessivamente si può definire favorevole la posizione dell'immobile, dotato di buona visibilità, essendo ubicato sul fronte strada di Via Jesolo, un'arteria a senso unico di marcia e con possibilità di parcheggio lungo le careggiate; facilmente raggiungibile sia dal Casello Autostradale (Noventa di Piave) lungo l'Autostrada A4 Milano – Venezia – Trieste sia dalla Stazione Ferroviaria; e posto a circa 200 metri dalla Stazione degli Autobus, che consentono un diretto collegamento con la Città Storica di Venezia in circa 45 minuti.

Tipologia costruttiva

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità direzionale in esame, è stato edificato tra il 1962 e il 1964 con tipologia costruttiva di tipo tradizionale, con fondazioni in cemento armato, struttura portante in elevazione composta da muratura portante mista a travi e pilastri in c.a., solai interpiano in laterocemento, copertura piana impermeabilizzata con guaina catramata e strato di coibentazione, grondaie e pluviali in lamiera zincata e pre-verniciata.

Il locale adibito a ufficio si sviluppa al piano terra; consta di tre vani a uso direzionale dotati di due accessi indipendenti, uno da Via Jesolo e l'altro da un ingresso posteriore del condominio.

Il layout interno si sviluppa in tre vani a uso uffici dotati di finestrate e un disimpegno / ripostiglio dal quale si accede a un w.c..

Le finiture interne sono mediocri, con pavimentazione in piastrelle, soffitti dotati di controsoffitto con moduli quadrati in fibra di gesso posati su struttura portante in profili metallici ancorati al soffitto con filo di ferro.

L'impianto elettrico, che consta di prese a parete e plafoniere con neon a soffitto, di vetusta concezione e sicuramente non a norma, necessita pertanto un intervento di manutenzione straordinaria. La dotazione impiantistica comprende: impianto elettrico, impianto di riscaldamento (condominiale) e impianto idrico / sanitario. Si precisa che gli impianti non sono stati verificati in quanto privi di utenze; data l'età degli stessi, sarà opportuna una verifica di conformità alle nuove normative.

Le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato. I serramenti sono obsoleti, realizzati in profili di ferro con cornici ferma-vetro in legno e vetro-camera con scarse prestazioni di tenuta all'aria e isolamento, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. I serramenti sono dotati di tapparelle metalliche avvolgibili (risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile), protette da un cassonetto in legno verniciato; risultano di difficile movimentazione a causa della scarsa manutenzione e obsolescenza stessa del sistema costruttivo, ormai superato da molti anni.

L'ingresso principale è posto su Via Jesolo, mentre il secondo ingresso è protetto da una cancellata in ferro utilizzata solo dai condomini.

La muratura esterna dell'ufficio (lato Via Jesolo), è rivestita in laterizio tipo muratura a faccia-vista, mentre le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile non è dotato di Certificazione Energetica e l'Attestazione (A.P.E.) sarà a carico dell'aggiudicatario del bene.

Complessivamente si può definire mediocre lo stato di finitura e di conservazione dell'immobile. A miglior chiarimento di quanto sin qui descritto, in allegato **L1** si

riporta la documentazione fotografica.

12) Consistenza dell'immobile

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono gli immobili. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per il calcolo della superficie vendibile del bene in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% di quelle interne ed esterne e al 50% di quelle a confine con altra proprietà. La superficie commerciale è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di San Donà di Piave e verificata con misurazioni a campione in sito.

Pertanto la superficie commerciale complessiva arrotondata è:

$$- m 8,66 \times m 8,02 = \quad + \quad 69,45 \text{ mq}$$

$$- m 1,70 \times m 3,60 = \quad - \quad \underline{6,12 \text{ mq}}$$

$$\text{Somma} \quad \quad \quad 63,33 \text{ mq}$$

Superficie Commerciale Vendibile arrotondata mq 63,00.

In allegato **C5** si riporta il calcolo della consistenza.

13) Criteri di stima

Il criterio di stima utilizzato nella presente relazione si fonda sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili simili a quello in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, l'immobile da stimare.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

13.1) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate, come è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

A) Valori rilevati su “Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate”.

Si premette che i valori statistici, quali ad esempio i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio, non possono intendersi sostitutivi della “stima”, ma soltanto di ausilio alla stessa. Essi sono riferiti all’ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Dalle visure effettuate sul sito dell’Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti i seguenti dati:

- Destinazione terziaria

1) Semestre 1 / Anno 2023

in zona denominata:

- Centrale / Centro Storico;
- Codice di zona B3;
- Microzona catastale n. 1;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: terziaria (uffici);

vengono attribuiti, in Stato Conservativo Ottimo, i seguenti valori unitari:

→ Uffici: Min. **€/mq 1.700,00** Max. **€/mq 2.100,00**

si veda allegato **G1**.

- Destinazione commerciale

B) Valori rilevati su Borsino Immobiliare

Per il Comune di San Donà di Piave, nelle quotazioni rilevate nel sito di Borsino Immobiliare, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione e in buono stato conservativo, i seguenti valori unitari:

1) **Febbraio 2024** in zona Centro Storico, vengono attribuiti, per uffici in stato conservativo buono, i seguenti valori unitari:

Valori: Min. €/mq **1.402,00** – Medio €/mq **1.574,00** – Max €/mq **1.745,00**;

si veda allegato **G2**.

13.2) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini dirette

Le indagini dirette sono state svolte con l'ausilio di:

C) acquisizione di atti compravendita relativi a uffici in San Donà di Piave – zona centrale; gli atti selezionati dallo scrivente sono i seguenti:

COMPARABILE n. 1 – Ufficio Categoria A/10 –

- zona OMI	B3	
- compravendita data	2019 – Settembre	
- registro particolare	n. 022117 / 2019	
- indirizzo	Via Tredici Martiri	
- dati catastali	Foglio 47 – Mappale 304	
- superficie commerciale	mq 63,48	
- prezzo	€ 48.800,00	
- prezzo Medio	€ 658,00	si veda allegato H1

COMPARABILE n. 2 – Ufficio Categoria A/10

- zona OMI	B3	
- compravendita data	2021 – Giugno	
- registro particolare	n. 018812 / 2021	
- indirizzo	Via Cesare Battisti	
- dati catastali	Foglio 47 – Mappale 429	
- superficie commerciale	mq 169	
- prezzo	€ 90.000,00	
- prezzo Medio	€ 533,00	si veda allegato H2

COMPARABILE n. 3 – Ufficio Categoria A/10

- zona OMI	B3
------------	----

- compravendita data	2021 – Marzo	
- registro particolare	n. 008099 / 2021	
- indirizzo	Corso Silvio Trentin	
- dati catastali	Foglio 47 – Mappale 429	
- superficie commerciale	mq 591	
- prezzo	€ 370.000,00	
- prezzo Medio	€ 591,00	si veda allegato H3

D) Agenzie Immobiliari consultate

Le Agenzie Immobiliari consultate dallo scrivente, previa visione dell'ufficio da stimare, considerato lo stato manutentivo, la vetustà, la necessità di manutenzioni straordinarie, lo stato degli impianti, ecc., reputano congruo il valore compreso tra €/mq 450,00 e €/mq 600,00 come opinioni di stima per l'immobile in oggetto.

14) Giudizio di stima

Consultate le banche dati come l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare; esaminati gli atti di compravendita, sentite alcune Agenzie Immobiliari di San Donà di Piave, considerata la posizione dell'immobile in esame, il contesto nel quale è inserito, l'età del fabbricato a cui appartiene, le caratteristiche costruttive, la qualità delle finiture interne, gli impianti esistenti, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia:

- valore dell'unità immobiliare a uso Ufficio: €/mq 550,00		
mq 63 x € 550,00 =	€	34.650,00
<u>A detrarre</u>		
- pratica edilizia in sanatoria	€	- 3.500,00
- aggiornamento planimetria catastale	€	- <u>1.000,00</u>
Restano	€	30.150,00
Valore commerciale arrotondato	€	30.000,00

(euro-trenta-mila/00).

15) Regime fiscale della cessione

L'Imposta di Registro sarà a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Lo scrivente confida di aver svolto con rigore l'incarico ricevuto, al fine di pervenire alla determinazione di un valore compatibile con l'attuale congiuntura del mercato.

Conferma la propria disponibilità per ogni chiarimento e/o integrazione di cui si ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 20 febbraio 2024

L'esperto stimatore

Arch. Stefano Barbazza

Allegati

- A1) Certificato di morte rilasciato in data 19/02/2024
- A2) Estratto mappa catastale
- A3) Vista aerea
- B1) Visura al Catasto Fabbricati
- B2) Planimetria catastale
- B3) Visura al Catasto Terreni
- C1) Nulla Osta n. 340 del 20/12/1962
- C2) Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1964
- C3) Pianta dello stato autorizzato come da Abitabilità del 29/12/1964
- C4) Rilievo dello stato di fatto
- C5) Calcolo della consistenza
- C6) Rilievo delle difformità
- D1) Stralcio del Pino degli Interventi e dell'art. 26 delle N.T.O.
- E1) Nota di Trascrizione dell'atto di provenienza
- F1 - F2 - F3) Ispezioni ipotecarie
- G1 - G2) Quotazioni Immobiliari OMI e Borsino Immobiliare
- H1 - H2 - H3) Schede atti di compravendita (Uffici)
- L1) Documentazione fotografica