

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

## SEZIONE FALLIMENTARE

---

### Fallimento:

[REDACTED]

con sede legale in [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

**REG. FALL. NR. 50/2014**

---

**GIUDICE DELEGATO: dott. GIUSEPPE LIMITONE**

**CURATORE: dott. PAOLO ZUFFELLATO**

---

#### PERITO NOMINATO PER LE VALUTAZIONI DEI BENI IMMOBILI:

**Dott. arch. TERESA DARDO**, Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Vicenza iscrizione all'Albo nr. 1917, studio in via G. Marconi 42, 36016 Thiene, C.F. DRDTRS69B41L219M e P. Iva 03466650243, autorizzazione del Tribunale alla nomina in data **3 aprile 2014**

---

## FASCICOLO U.M.I. 2

**Relazione di stima del compendio costituito dai beni immobili:  
fabbricati ad uso commerciale e residenziale siti in Via  
Carlo Cattaneo, Rosa' - Vi**

**Fg. 16 Mapp. 1089 Sub 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14,15, 17, 22,  
26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35**

**febbraio 2015**

---

## Premessa

*In questa unità sono presenti 3 appartamenti e 5 negozi con relativi garage.*

L'UMI 2 si colloca all'ingresso del complesso immobiliare, ha una forma ad L, è composta da 3 piani fuori terra e un interrato.

Al piano terra con accesso dal portico si trovano cinque locali adibiti ad attività commerciali/direzionali tra i quali il bar. Lo spazio esterno è caratterizzato da portici e una piazzetta pubblica antistante i negozi, dove trovano posto anche i tavolini del bar, un lato è occupato da posti auto ad uso pubblico con aiule piantumate da arbusti.

L'interrato, dove sono posizionati i garage, si raggiunge dall'esterno per mezzo di una rampa posta ad Ovest. Le condizioni generali delle strutture e delle finiture sono buone, non ci sono tracce di umidità.

Al momento del rilievo, il giorno 01 agosto 2014, il garage al sub 22 - UMI 2-A04 - Disp.B risulta occupato da scaffali, scatoloni e da altro materiale evidentemente utilizzato dai gestori del bar. Qui una parte del garage è delimitata da una struttura in metallo chiusa con chiavistello ed utilizzata dai conduttori come magazzino.

Il garage al sub 15 risulta regolarmente affittato a [REDACTED] con scadenza 31/12/2015. (vedi contratti **all D fascicolo 1° stralcio**)

Sul perimetro esterno dell'immobile si denotano segni di cedimdei marciapiedi, soprattutto in corrispondenza di soglie e chiusini. In particolare si può notare, sia sul lato verso la piazza, sia, in maniera più marcata, sulla facciata ad Ovest, il distacco tra la soglia delle vetrate dei negozi ed il marciapiede esterno (vedi **allegato A**).

Ai piani primo e secondo troviamo le unità immobiliari ad uso residenziale.

Per la descrizione dettagliata degli impianti, delle finiture e degli spazi comuni agli appartamenti e all'interrato si rimanda al **fascicolo generale della stima** alle pagine 14, 15 e 16.

Il valore dei garage a disposizione, non di pertinenza di un appartamento, come indicato anche dal borsino immobiliare, viene valutato a corpo.

Si è ritenuto opportuno applicare ad ogni unità un **coefficiente di aggiustamento** che tiene conto delle caratteristiche peculiari di ogni appartamento come l'orientamento, le caratteristiche funzionali, gli affacci, il taglio dell'appartamento ed il piano.

Per la descrizione del **valore ordinario €/mq** vedi rel. di stima generale pag. 17.

*Si sono considerate le spese condominiali sospese per l'anno appena concluso (2014) comunicate dall'amministratore. Sono disponibili anche i regolamenti condominiali.*

*Amministratore di condominio:* [REDACTED]  
[REDACTED]

## UMI2 - Mapp 1089

### UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON GARAGE

Unità non locata

sub 26 (UMI2/A04/A) negozio piano terra

sub 2 (UMI 02/A04/a disp A) garage piano interrato

L'immobile è posizionato in "testa" alla palazzina, lato Sud, presenta un'ampia superficie destinata a vetrina, l'accesso avviene dal portico verso la piazza.

Il vano principale ha forma regolare di circa 60 mq di superficie netta. L'unità è poi fornita di bagno e CT.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in parte occupato da arredi appartenenti alla conduttrice del bar a fianco (Mapp 1089 sub 27 UMI4/A04/B) ma non è parte integrante del contratto di locazione, quindi l'immobile è da considerarsi libero.

A questo negozio è stato assegnato il garage UMI 02/A04/a disp A mapp. 1089 sub 2.

#### **Calcolo Superficie Commerciale**

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
26	Negozi	66.19	100	66.19	
	CT	5.84	50	2.92	
2	Garage	27.08	25	6.77	
	<b>TOTALE</b>	<b>99,11</b>		<b>75,88</b>	<b>76,00</b>

#### **Valore complessivo di stima**

**Valore Lordo:** Superficie Commerciale mq 76 x 1.300 €/mq = 98.800 €

**Spese condominiali :** le spese condominiali non pagate (anno 2014) ammontano a circa **1000 €**

**Valore stimato netto:**  $98.800 - 1.000 = 97.800 €$

**Il valore stimato complessivo** del negozio in oggetto è di **97.800 €** (novantsettemilaottocento) arrotondato a **98.000 €** (novantottomila).

**UMI2 - Mapp 1089 UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE ,  
esercizio per somministrazione di alimentazione e bevande, ristorazione  
(bar) CON GARAGE - Attualmente locata**

**sub 27 (UMI2/A04/B) negozio piano terra**

**sub 22 (UMI 02/A04/a disp B) garage piano interrato**

L'accesso avviene dal portico verso la piazza. Il vano principale misura circa 77 mq di superficie netta. L'unità è fornita di bagno accessibile a persone disabili, la caldaia è stata posizionata in cucina. I lavori di adeguamento di queste funzioni , compreso l'impianto idrico-sanitario e di condizionamento, sono stati realizzati con SCIA del 2011 e l'immobile reso agibile con l'attuale destinazione d'uso (ristorazione-bar) con l'agibilità 9527 del 27.07.2011, qui allegati. Una successiva Pratica Edilizia, SCIA, è stata richiesta per la realizzazione dell'acanna fumaria esterna in acciaio inox che risulta quindi autorizzata.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta adibito a bar con contratto di affitto d'azienda stipulato tra [REDACTED] Rep 12.995 del 26/10/2012 con scadenza 31/10/2018. (vedi all D 1° stralcio).

Gli arredi sono oggetto di stima separata (vedi **inventario**).

A questo negozio è stato assegnato il garage UMI 02/A04/a disp B mapp. 1089 sub 22, garage doppio con ultima parte utilizzata a magazzino divisa da griglie e porta in struttura leggera metallica.

**Calcolo Superficie Commerciale**

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
27	Bar	81,43	100	81,43	
	Cucina	11,61	100	11,61	
	Antibagno	2,78	100	2,78	
	Bagno	3,48	100	3,48	
	CT	5,84	50	2,92	
22	Garage	45,76	25	14,36	
	<b>TOTALE</b>	<b>150,90</b>		<b>113,66</b>	<b>114,00</b>

**Valore complessivo di stima**

**Valore Lordo:** Superficie Commerciale mq 114 x 1.400 €/mq = **159.600 €**

**Spese condominiali :** le spese condominiali non pagate (2014) ammontano a circa **700 €** che si approssimano a 1.000 € visto alcuni adeguamenti necessari alla tubazione della canna fumaria.

**Valore stimato netto:** 159.600-1.000 = **158.600 €**

**Il valore stimato complessivo** del negozio in oggetto è di **158.600 €** arrotondato a **159.000 €** (centocinquantanovemila).

## UMI2 - Mapp 1089

### UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE

#### ATTUALMENTE NON LOCATA

#### sub 28 (UMI2/A04/C) negozio piano terra

L'accesso avviene dal portico che dà sulla piazza, il vano principale ha forma regolare di circa 65 mq di superficie netta. L'unità è poi fornita di bagno e CT. Le vetrine non risultano visibili dalla piazza e danno sullo spazio a verde di minor passaggio a Nord e ad Ovest. Per la descrizione dettagliata degli impianti, delle finiture e degli spazi comuni si rimanda al fascicolo generale della stima alle pagine 14, 15 e 16.

All'interno, sulla parete a Nord, in corrispondenza dei pilastri si può notare il distacco dello strato superficiale della tinteggiatura dovuto probabilmente alla formazione di umidità di risalita e ponti termici. Alcuni problemi sono direttamente causati dal cedimento dei marciapiedi esterni che hanno provocato la rottura di battiscopa e fessure da cui si infila l'acqua.

L'immobile è orientato verso Nord con tre vetrine esposte, ma gode di un'ottima vista panoramica sulle aree a verde attrezzate e sui monti.

Non ha alcun garage assegnato.

Al momento del sopralluogo, 01.08. 2014, l'immobile risulta libero da arredi.

#### Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
28	Negozio	78,50	100	78,50	
	CT	5,62	50	2,81	
	<b>TOTALE</b>	<b>84,12</b>		<b>81,31</b>	<b>82,00</b>

#### Valore complessivo di stima

**Valore Lordo:** Superficie Commerciale mq 82 x 1.300 €/mq = 106.600 €

**Scomodi:** Posizione che penalizza visibilità ed orientamento

**Difetti :** si ritiene un difetto la presenza di segni di infiltrazioni e di umidità sul pilastro e sul muro a Nord Est.

Tali scomodi e difetti sono stati valutati nella misura del 4%.

**Totale Difetti: 106.600 x 2% = 4.264€**

**Spese condominiali :** le spese condominiali non pagate (2014) ammontano a circa 700 € che si arrotonda a 1.000,00 per i lavori di manutenzione puntuale.

**Valore stimato netto:** 106.600 – 4.264 – 1.000 = 101.336 €

**Il valore stimato complessivo** del negozio in oggetto è di **101.336 €** arrotondato a **101.000 €** (centounomila).

## UMI2 - Mapp 1089

### UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON GARAGE

Attualmente locata a studio dentistico

sub 29 (UMI2/A04/D) negozio piano terra

sub 17 (UMI 02/A04/a disp D) garage piano interrato (libero non locato)

L'accesso avviene dal portico che dà sulla piazza, il vano principale ha forma regolare di circa 85 mq di superficie netta. L'unità è poi fornita di bagno e CT per una superficie netta complessiva di 90 mq.

L'immobile è attualmente adibito a studio dentistico con contratto di locazione tra [REDACTED], conduttore, scadenza 31/12/2014 e non risulta alcuna disdetta per cui si considera rinnovato.

Il locale risulta suddiviso in uno spazio d'ingresso in cui si trovano una reception ed una sala di aspetto, due ambulatori dentistici, due uffici ed una sala per la sterilizzazione. A ridosso delle vetrate è stata posizionata una controparete alta circa 120 cm.

La caldaia non è stata messa in funzione, ma è stata installata una pompa di calore con macchina condensante in interrato (non pervenuta l'autorizzazione dell'assemblea condominiale), nella CT si rileva anche un macchinario per il trattamento dell'aria dei vari ambulatori.

Per la costruzione dei muri divisorii non sono state reperite autorizzazioni nonostante i diversi solleciti inviati al [REDACTED] [REDACTED]. A tal proposito verranno considerate le opportune detrazioni.

A questo negozio è stato assegnato il garage UMI 02/A04/a disp D mapp. 1089 sub 17.

All'ingresso, sulla parte bassa della parete a Est, fino all'altezza di circa 30 cm, si può notare il distacco dello strato superficiale di intonaco e tinteggiatura, macchie ed efflorescenze bianche furono causate da una rottura dell'impianto termoidraulico del locale al sub 30. La rottura è stata riparata, mentre non è stato ripristinato il danno, né è stato riposizionato il battiscopa. L'assicurazione ha però liquidato il risarcimento come da documentazione inviata dall'amministratore di condominio.

#### Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
29	Negozi	96.29	100	96.29	
	CT	5.84	50	2.92	
17	Garage	30.72	25	7.68	
	<b>TOTALE</b>	<b>132.85</b>		<b>106.89</b>	<b>107.00</b>

#### Valore complessivo di stima

**Valore Lordo:** Superficie Commerciale mq 107 x 1.300 €/mq = 139.100 €

**Scomodi:** posizione con affaccio a Nord con accentuazione delle problematiche legate ai ponti termici. Difetti valutati pari al 2%.

**Totale Difetti:** 139.100 x 2% = 2.782 €

**Vizi :** difformità edilizie rilevate in sede di sopralluogo tra quanto autorizzato e quanto realizzato. Sarà possibile la messa in pristino o la richiesta di sanatoria Tali vizi sono stati valutati nella misura del 5%.

**Totale Vizi:** 139.100 x 5% = 6.955 €

**Difetti :** segni di umidità sulla parete perimetrale ad Est e su altre pareti interni con sgretolamento intonaco superficiale e tinteggiatura.

Tali difetti sono stati valutati nella misura del 2%.

**Totale Difetti:** 139.100 x 2% = 2.782 €

**Detrazioni:** Si ritiene di applicare una detrazione dovuta all'occupazione del locale da parte di un conduttore in possesso di regolare contratto d'affitto.

Tale detrazione è stata valutata nella misura del 2%.

**Totale Difetti:** 139.100 x 2% = 2.782 €

**Spese condominiali :** le spese condominiali non pagate ammontano a circa 700 €

**Valore stimato netto:**

139.100 - 2.782 - 6.955 - 2.782 - 2.782 - 700 = 123.099 €

Il **valore stimato complessivo** del negozio in oggetto è di **123.099 €** arrotondato a **123.000 €** (centoventitremila).

---

**UMI2 - Mapp 1089**

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON GARAGE**

**Attualmente locata a agenzia viaggi**

**sub 30 (UMI2/A04/E) negozio piano terra**

**sub 15 (UMI 02/A04/a disp E) garage piano interrato (locato)**

L'immobile è posizionato in "testa" alla palazzina e presenta un'ampia superficie destinata a vetrina ben visibile, dalla strada principale in fase di accesso all'area e dai parcheggi di fronte; l'accesso avviene dal portico verso la piazza. Il vano principale ha forma irregolare di circa 56 mq di superficie

**L  
O  
T  
T  
O  
10**

netta. L'unità è poi fornita di bagno e CT per una superficie calpestabile totale di circa 62 mq.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'agenzia di viaggi [REDACTED] con regolare contratto di locazione tra [REDACTED] rappresentante di [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED] [REDACTED] registrato l'8/3/2011 con scadenza 31/10/2017.

A questo negozio è stato assegnato il garage UMI 02/A04/a disp E mapp. 1089 sub 15, attualmente non locato ma indicato a disposizione del negozio in fase progettuale. Per la descrizione dettagliata degli impianti, delle finitue e degli spazi comuni agli appartamenti e all'interrato si rimanda al fascicolo generale della stima alle pagine 14, 15 e 16.

#### Calcolo Superficie Commerciale

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.	
30	Negozi	66.64	100	66.64	
	CT	6.03	50	3.02	
15	Garage	21.76	25	5.44	
	<b>TOTALE</b>	<b>94.34</b>		<b>75.10</b>	<b>75.00</b>

#### Valore complessivo di stima

**Valore Lordo:** Superficie Commerciale mq 75 x 1.300 €/mq = 97.500 €

Comodi di posizione e scomodi legati all'orientamento della vetrata Nord si compensano.

**Detrazioni:** Si ritiene di applicare una detrazione dovuta all'occupazione del locale da parte di un conduttore in possesso di regolare contratto d'affitto. Tali detrazione è stata valutata nella misura del 2%.

**Totale Difetti:** 97.500 x 2% = 1.950 €

**Spese condominiali :** le spese condominiali non pagate ammontano a circa 500 €

**Valore stimato netto:** 97.500 - 1.950 - 500 = 95.050 €

Il **valore stimato complessivo** del negozio in oggetto è di **95.050 €** (novantacinquemilacinquanta) arrotondato a **95.000 €** (novantacinquemila).



**UMI2 - Mapp 1089 - APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE**

**sub 31 (UMI2/A04/1) appartamento piano primo**

**sub 13 (UMI 02/A04/1) garage piano interrato**

**sub 14 (UMI 02/A04/1) garage piano interrato**

L'unità immobiliare individuata dal sub 31 si trova al piano primo.

L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno, ben illuminato; l'angolo cottura, sulla destra rispetto all'ingresso, è ben dimensionato. Dalla zona giorno si esce in un terrazzino che guarda verso una zona a verde.

L'appartamento si affaccia prevalentemente a Ovest.

A Nord della cucina si trova una stanza di circa 9 mq che presenta, sulla sinistra della finestra a Nord, tracce di rialzi delle pitture dovute probabilmente ad infiltrazioni di umidità, di seguito vi è il bagno con doccia. La porta di accesso al bagno non si apre completamente in quanto va a sbattere contro il water posizionato subito dietro. Per tale difetto di realizzazione sarà applicato una detrazione per la rimessa in pristino come da progetto autorizzato.

In antibagno sono posizionati gli attacchi e gli scarichi per la lavatrice. La profondità di tale spazio è di 46 cm e potrebbe rendere difficile l'inserimento di un elettrodomestico di dimensioni standard.

Dalla parte opposta dell'unità si trovano una camera matrimoniale di circa 14 mq ed una camera singola di 10 mq, raggiungibili tramite un corridoio, sul lato sinistro del quale può trovare spazio un armadio.

All'inizio del corridoio, sulla destra, troviamo il locale autorizzato come C.T. che è stato adibito a bagno con vasca ma ove non troviamo la collocazione della caldaia (posta in nicchia in esterno)

A questo appartamento sono stati assegnati i garage UMI 02/A04/1 mapp. 1089 sub 13 e UMI 02/A04/1 mapp. 1089 sub 14. Per la descrizione dettagliata degli impianti, delle finitue e degli spazi comuni agli appartamenti e all'interrato si rimanda al fascicolo generale della stima alle pagine 14, 15 e 16.

**Calcolo Superficie Commerciale**

sub	Descrizione	S L	%	S Comm.
<b>31</b>	Cucina soggiorno	38,34	100	38,34
	Disimpegno	2,48	100	2,48
	Bagno	6,12	100	6,12
	Camera	13,17	100	13,17
	Disimpegno	8,73	100	8,73
	Camera	10,62	100	10,62
	Camera	17,15	100	17,15
	CT	6,24	50	3,12
	Loggia	8,23	30	2,47
	<b>TOTALE APPARTAMENTO</b>			<b>102,20</b>
<b>13</b>	Garage	24,91	25	6,23
<b>14</b>	Garage	21,89	25	5,47
	<b>TOTALE</b>			<b>113,90</b>
				<b>114,00</b>

## Valore complessivo di stima

**Valore Lordo:** Superficie Commerciale mq 114 x 1.350 €/mq = 153.900 €

Il coefficiente di aggiustamento per questa unità è di **0,91**

$$153.900 \text{ €} \times 0,91 = 140.049 \text{ €}$$

**Vizi :** Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia sono contigui. Si prevede lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria. Tale vizio è stato valutato nella misura del 3%.

$$\text{Totale Vizi: } 140.049 \times 3\% = 4.201 \text{ €}$$

**Difetti :** Si ritiene di dover applicare una detrazione al valore lordo che tenga in considerazione il problema della porta di ingresso al bagno autorizzato che non si apre completamente in quanto va a batere sul WC retrostante. Si considera di spostare tale porta e di sistemare la soglia.

Un ulteriore difetto è la ridotta dimensione del bagno.

$$\text{Totale Difetti: } 140.049 \times 2\% = 2.801 \text{ €}$$

**Spese condominiali :** le spese condominiali non pagate ammontano a circa 1500 €

$$\text{Valore stimato netto: } 140.049 - 4.201 - 2.801 - 1500 = 131.547 \text{ €}$$

Il **valore stimato** complessivo dell'immobile in oggetto è di **131.547 €** arrotondato a **131.000 €** (centotrentunomila).

---

### UMI2 - Mapp 1089

#### APPARTAMENTO TRICAMERE CON TERRAZZO E 2 GARAGE

sub 33 (UMI2/A04/3) appartamento piano primo

sub 5 (UMI 02/A04/3) garage piano interrato

sub 6 (UMI 02/A04/3) garage piano interrato

L'unità immobiliare individuata dal sub 33 si trova al piano primo.

La zona giorno è un unico spazio di forma regolare illuminato da due portefinestre che danno verso la piazza antistante l'edificio. La cucina è prevista sul muro alla sinistra dell'ingresso.

Per mezzo di un corridoio, su un lato del quale può trovare spazio un armadio si raggiungono due camere singole di circa 11 e 9 mq, una camera matrimoniale di 14 mq, un bagno cieco ed uno finestrato con vasca. Il bagno

L  
O  
T  
T  
O

12

cieco ha lavabo, wc e doccia, ed è stato ricavato nel locale autorizzato come C.T.

Vi è poi un terrazzo raggiungibile dalla zona giorno e da una delle due camere singole in cui è stata posizionata, in nicchia, la caldaia.

L'appartamento si affaccia prevalentemente a Est

A questo appartamento sono stati assegnati i garage UMI 02/A04/3 mapp. 1089 sub 5 e UMI 02/A04/3 mapp. 1089 sub 6. Per la descrizione dettagliata degli impianti, delle finitue e degli spazi comuni agli appartamenti e all'interrato si rimanda al fascicolo generale della stima alle pagine 14, 15 e 16.

### Calcolo Superficie Commerciale

33	Cucina soggiorno	37,39	100	37,39	
	Disimpegno	11,56	100	11,56	
	Camera	11,76	100	11,76	
	Bagno	7,16	100	7,16	
	Camera	10,78	100	10,78	
	Camera	17,72	100	17,72	
	CT	3,57	50	1,79	
	Loggia	4,63	30	1,39	
	<b>TOTALE APPARTAMENTO</b>			<b>99,55</b>	
5	<b>Garage</b>	21	25	5,25	
6	<b>Garage</b>	20,23	25	5,06	
	<b>TOTALE</b>			<b>109,86</b>	<b>110,00</b>

### Valore complessivo di stima

**Valore Lordo:** Superficie Commerciale mq 110 x 1.350 €/mq = 148.500 €

Il coefficiente di aggiustamento per questa unità è di 0,96

$$148.500 \text{ €} \times 0,96 = 142.560 \text{ €}$$

**Vizi :** Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica ed utilizzato come bagno e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia non sono contigui. Risulta quindi difficoltoso lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria.

Tale vizio è stato valutato nella misura del 7%.

$$\text{Totale Scomodi: } 142.560 \times 7\% = 9.979 \text{ €}$$

**Spese condominiali :** le spese condominiali non pagate ammontano a circa 2000 €

$$\text{Valore stimato netto: } 142.560 - 9.979 - 2000 = 130.581 \text{ €}$$

Il valore stimato complessivo dell'immobile in oggetto è di 130.581 € arrotondato a 131.000 € (centotrentuno).

### UMI2 - Mapp 1089

**APPARTAMENTO TRICAMERE CON TERRAZZO E 2 GARAGE**

**sub 35 (UMI2/A04/5) appartamento piano primo**

**sub 7 (UMI 02/A04/5) garage piano interrato**

**sub 8 (UMI 02/A04/5) garage piano interrato**

L'unità immobiliare individuata dal sub 35 si trova al piano primo.

La zona giorno (soggiorno con angolo cottura) è un unico spazio di forma regolare illuminato da due portefinestre che danno verso la strada di distribuzione interna a Sud dell'edificio. Tutti gli attacchi e gli scarichi per la cucina sono sul muro a destra rispetto all'ingresso.

Per mezzo di un corridoio, si raggiungono due camere singole di circa 11 e 9 mq, una camera matrimoniale di 14 mq, un bagno cieco ed uno finestrato con vasca. Il bagno cieco ha lavabo, wc e doccia, ed è stato ricavato nel locale autorizzato come C.T., anche in questo caso la caldaia è stata posta all'esterno. La porta di accesso a questo bagno non si apre completamente in quanto va a sbattere contro il lavabo.

Per tale difetto di realizzazione sarà applicato una detrazione.

Vi è un terrazzo raggiungibile dalla zona giorno e da una delle due camere singole in cui è stata posizionata, in nicchia, la caldaia. L'appartamento si affaccia prevalentemente a Sud

A questo appartamento sono stati assegnati i garage UMI 02/A04/5 mapp. 1089 sub 7 e UMI 02/A04/5 mapp. 1089 sub 8. Per la descrizione dettagliata degli impianti, delle finitue e degli spazi comuni agli appartamenti e all'interrato si rimanda al fascicolo generale della stima alle pagine 14, 15 e 16.

**Calcolo Superficie Commerciale**

<b>35</b>	Cucina soggiorno	36,89	100	36,89	
	Disimpegno	11,57	100	11,57	
	Camera	11,79	100	11,79	
	Camera	10,81	100	10,81	
	Bagno	7,07	100	7,07	
	Camera	17,58	100	17,58	
	CT	3,41	50	1,71	
	Loggia	4,32	30	1,3	
	<b>TOTALE APPARTAMENTO</b>			<b>98,72</b>	
<b>7</b>	<b>Garage</b>	19,52	25	4,88	
<b>8</b>	<b>Garage</b>	21,22	25	5,31	
	<b>TOTALE</b>			<b>108,91</b>	<b>109,00</b>

**Valore complessivo di stima**

**Valore Lordo:** Superficie Commerciale mq 109 x 1.350 €/mq = 147.150 €

Il coefficiente di aggiustamento per questa unità è di 0,96

$$147.150 \text{ €} \times 0,96 = 141.264 \text{ €}$$

**Vizi :** Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia non sono contigui. Risulta quindi

difficoltoso lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria. Tale vizio è stato valutato nella misura del 7%.

**Totale Vizi:  $141.264 \times 7\% = 9.888 \text{ €}$**

**Difetti** : Si ritiene un difetto la presenza di infiltrazioni e leggere fessurazioni dovute all'assestamento . Tale difetto è stato valutato nella misura del 1%.

**Totale Difetti:  $141.264 \times 1\% = 1.413 \text{ €}$**

**Spese condominiali** : le spese condominiali non pagate (2014) ammontano a circa **2000 €**

**Valore stimato netto:**  $141.264 - 9.888 - 1.413 - 2000 = 127.963 \text{ €}$

**Il valore stimato complessivo** dell'immobile in oggetto è di **127.963 €** arrotondato a **128.000 €** (centoventottomila).

## VALORE COMPLESSIVO DI STIMA UMI 2

<b>UMI2 A04/A mapp 1089 sub 26, sub 2</b>	
UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE CON GARAGE	<b>98.000 €</b>
<b>UMI2 A04/B mapp 1089 sub 27, sub 22</b>	
UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE CON GARAGE (bar)	<b>159.000 €</b>
<b>UMI2 A04/C mapp 1089 sub 28</b>	
UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE	<b>101.000 €</b>
<b>UMI2 A04/D mapp 1089 sub 29 sub 17</b>	
UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE CON GARAGE	<b>123.000 €</b>
<b>UMI2 A04/E mapp 1089 sub 30 sub 15</b>	
UNITA' IMM. AD USO COMMERCIALE CON GARAGE	<b>95.000 €</b>
<b>UMI2 A04/1 mapp 1089 sub 31, sub 13 e 14</b>	
APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE	<b>131.000 €</b>
<b>UMI2 A/04/3 mapp 1089 sub 33, sub 5 e 6</b>	
APP. TRICAMERE CON TERRAZZO E 2 GARAGE	<b>131.000 €</b>
<b>UMI2 A/04/5 mapp 1089 sub 35, sub 7 e 8</b>	
APP. TRICAMERE CON TERRAZZO E 2 GARAGE	<b>128.000 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>966.000 €</b>

Il valore totale stimato dei beni dell'**UMI 2** è di **966.000,00 €**  
(novecentosessantaseimila).

Tanto era dovuto, in fede

Il perito,



.....  
dott. arch. Teresa Dardo