

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

G.D. Dr.ssa Barbara PERNA

Fallimento: 865/2016

Fallito: CONSORZIO ARTIGIANO
RAFFAELE RUMOLO

Curatore: Dr. Federico MARENCO

Consulenza tecnica estimativa

Tecnico estimatore: Dott. Ing. Raffaele Torella

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

G. D. Dr.ssa Barbara PERNA

Curatore fallimentare: Dr. Federico MARENGO

Società fallita: CONSORZIO ARTIGIANO RAFFAELE RUMOLO

R.G. 865/2016

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Torella, Tecnico estimatore nella procedura fallimentare in epigrafe, con studio in Roma, Via Pio Emanuelli n.31, c.a.p. 00143, fax 06-5043341, tel. 338-7674630, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 15561. iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale Civile di Roma al n.6945.

PREMESSO

che dopo essere stato nominato Tecnico Estimatore nella procedura fallimentare a carico del CONSORZIO ARTIGIANO RAFFAELE RUMOLO riceveva la lettera d'incarico dal Curatore Dott. Federico Marengo con studio in Roma, Via Dei Gandolfi N.6 - c.a.p. 00135, per la stima dei beni del fallito. Il giorno 21 aprile 2017 hanno avuto inizio le operazioni peritali.

SI ESPONE - IN SINTESI - IL VALORE DELL'IMMOBILE INVENTARIATO

Il valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Cavarzese, Provincia di Venezia, di circa 242 mq, destinazione d'uso: uffici, categoria catastale A/10, in discreto stato di conservazione, posto al secondo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, facente parte di un ex sito industriale, attualmente destinato preminentemente ad attività di servizi, con accesso da Via Cavour n. 18, "edificio 14" del Condominio MACROLOTTO, è pari a **179.000,00 € (centosettantanovemila/00 euro).**

ESPONE

qui di seguito la relazione di consulenza tecnica estimativa.

RELAZIONE

La relazione è composta di n. 21 pagine ed è suddivisa nelle seguenti parti:

* * *

A - Svolgimento delle operazione peritali	4
B - Stima immobile, nel Comune di Cavarzese (VE)	6
B 1 - Descrizione immobile	6
B 2 - Ubicazione e Confini	8
B 3 - Contesto urbanistico	8
B 4 – Sup. effettive e calcolo sup. ponderate	10
B 5 - Dati catastali	11
B 6 - Titolo di proprietà	13
B 7 - Stato dei luoghi	13
B 8 - Metodo di valutazione	14
B 9 - Valutazione immobile	17
C - Conclusioni	20
D - Allegati	21

* * *

A - Svolgimento delle operazione peritali

Le operazioni peritali hanno comportato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

Il sopralluogo si è svolto il 21 aprile 2017 nel Comune di Cavarzese, Provincia di Venezia, in Via Cavour n. 18, "edificio 14" del Condominio MACROLOTTO; al sopralluogo è stato presente, oltre al curatore Dr. Marengo, il cancelliere Sig. TORTO GIACOMO nominato dal Tribunale di Venezia.

Nel corso del sopralluogo è stato compiuto dal sottoscritto un rilievo fotografico dell'immobile oggetto di stima (allegato n.1).

In considerazione dell'impossibilità di accedere all'interno del suddetto immobile, per impraticabilità dello stesso per ragioni igienico-sanitarie, atteso lo strato di guano misto a piumaggio di uccelli (preminentemente piccioni) ivi presente sulla pavimentazione, il sottoscritto ha potuto acquisire solo un limitato numero di elementi per individuare la rispondenza alla planimetria catastale, nonché le principali finiture e lo stato di conservazione complessivo dell'immobile.

Più specificatamente, per quanto concerne l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha individuato gli elementi caratterizzanti l'aspetto urbanistico/commerciale in cui risulta inserito l'immobile (contesto socio-economico, infrastrutture, opere di urbanizzazione, livello ambientale, ecc.), nonché i prezzi di mercato in zona per immobili simili a quello in oggetto, alla data del primo semestre dell'anno 2017, attraverso un'indagine informativa sia diretta, sia indiretta, consultando alcuni operatori immobiliari in zona.

Il sottoscritto ha richiesto presso l'ufficio Tecnico Erariale del Comune di pertinenza, le opportune visure e la necessaria documentazione catastale (allegato 2).

Completato l'esame con i necessari controlli tecnici e verificata la documentazione acquisita a completamento della pratica e prodotte le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile, il sottoscritto ha redatto la presente relazione per la stima del valore venale dell'immobile in oggetto, alla data di giugno 2017.

Il sottoscritto, ai fini della stima, acquisiva il listino dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) che riporta i valori medi di mercato delle transazioni immobiliari rilevati nel secondo semestre 2016 per immobili simili, presenti nella medesima zona ove risulta collocato il bene oggetto di stima (allegato 3).

A supporto delle stima immobiliare è stata svolta dallo scrivente anche indagine dei valori economici di mercato tratti da banche dati di rilevanza nazionale, relativi al primo semestre 2017 (Borsino Immobiliare della CCIAA di Venezia, Osservatorio Immobiliare, Mercato Immobiliare (allegato 4).

Ai fini della stima sono poi stati acquisiti i coefficienti da applicare per le pertinenze ai fini del calcolo della superficie ponderata dell'immobile, in relazione alla specifica categoria catastale (allegato n.5), nonché i relativi coefficienti di merito e di deprezzamento per completare la stima immobiliare (allegato 6).

* * *

B - Stima immobile nel Comune di Cavarzese (VE)

La risposta al presente quesito è stata strutturata nei seguenti paragrafi:

B 1 - Descrizione immobile

B 2 - Ubicazione e Confini

B 3 - Contesto urbanistico

B 4 - Superfici effettive e calcolo superficie ponderata

B 5 - Dati catastali

B 6 - Titolo di proprietà

B 7 - Stato dei luoghi

B 8 - Metodo di valutazione

B 9 - Valutazione immobile

* * *

B 1 - Descrizione immobile

Trattasi di un locale destinato ad attività di ufficio – categoria catastale A/10 – avente una superficie utile complessiva di circa 242 mq, con un'altezza di circa 3,21 m, disposti su un unico livello, sostanzialmente privo di suddivisione interna, ad eccezione di 3 locali adibiti a servizi igienici.

Il locale è posto al secondo piano di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra avente una superficie in pianta di circa 1000 mq.

Il fabbricato all'interno del quale è inserito l'immobile in oggetto è parte di un complesso immobiliare originariamente destinato ad attività industriali. A seguito della cessazione delle attività di produzione industriale, il complesso è stato ristrutturato ed attualmente è utilizzato per diverse attività indipendenti operanti preminentemente nel settore dei servizi (in particolare, al piano terra

vi è una palestra, mentre al primo piano vi è una onlus che si dedica a servizi in favore di portatori di handicap); permangono alcuni immobili del complesso che ancora non sono stati pienamente utilizzati, alcuni dei quali disponibili per l'acquisto, tra i quali uno sullo stesso piano e attiguo al presente immobile.

Le caratteristiche costruttive e le rifiniture esterne dell'immobile sono le seguenti:

- struttura portante in cemento armato;
- prospetti esterni in intonaco civile tinteggiato e parzialmente in cortina;
- copertura a doppia falda con tegole e struttura portante a travi di legno;
- tamponatura in muratura a cassa vuota.

Le caratteristiche costruttive e le rifiniture interne dell'immobile, dedotte ma non accertate con precisione, in considerazione della impossibilità di accesso all'interno per lo scrivente, sono le seguenti:

- Impianti idraulici presenti;
- Impianto fognario allacciato alla rete pubblica;
- Servizi igienici tripli;
- Impianti elettrici
- Impianti di riscaldamento;
- Infissi esterni in legno e porte di accesso in metallo;
- Pavimentazioni in piastrelle;
- Pareti tinteggiate;
- Impianto di illuminazione.

La data apposta sulla dichiarazione catastale è del 2002 ma le caratteristiche costruttive ed il grado di vetustà consentono di presumere un periodo di costruzione risalente alla prima metà del secolo scorso.

* * *

B 2 - Ubicazione e Confini

L'immobile è sito nel Comune di Cavarzese, Provincia di Venezia, in Via Cavour n. 18, "edificio 14" del Condominio MACROLOTTO; L'immobile è ubicato al secondo piano di un fabbricato facente parte di un ex sito industriale.

Il fabbricato confina come segue:

- a nord, a sud ed a est con altre unità immobiliari
- a ovest con distacco da altro fabbricato.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile in oggetto è sostanzialmente orientato parallelamente alla strada di provinciale di Via Cavour ma non si affaccia direttamente sulla strada medesima.

* * *

B 3 - Contesto urbanistico

L'ex area industriale, all'interno della quale è situato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, è posta nella zona suburbana del Comune del Comune di Cavarzese,

Cavarzere, con una popolazione di circa 15.000 abitanti, è un comune della provincia di Venezia e dista da essa circa 38 Km da

Venezia. Altro Comune non molto lontano è il Comune di Chioggia, dal quale Cavarzese dista circa 18 Km.

Il Comune si estende per circa 20 Km² ed è adiacente al fiume Adige. La cittadina è immersa nel verde, con costruzioni che si innalzano sostanzialmente fino ad un massimo di 3 piani.

La strada provinciale Via Cavour per la quale si accede al complesso ove è ubicato l'immobile, è una delle principali vie di collegamento con la città limitrofa.

Cavarzese è raggiungibile da Venezia in circa mezz'ora di viaggio in autovettura; la località è anche raggiungibile da un servizio pubblico di autobus, abbastanza frequente.

La zona è caratterizzata da insediamenti a destinazione preminentemente residenziale, con alcune realtà imprenditoriali di limitate dimensioni; la zona presenta un contesto abitativo socio-economico medio; la caratteristica delle costruzioni prospetta un'edilizia promiscua di medio livello.

Il trasporto urbano è assicurato da mezzi di superficie; la zona è completa di opere di urbanizzazione e presenta infrastrutture adeguate per la funzionalità di diverse realtà imprenditoriali.

La richiesta d'acquisto di immobili in detta zona rileva da oltre un quinquennio una tendenza che ha registrato una certa contrazione della domanda di investimenti immobiliari, con conseguente significativa riduzione dei prezzi. Nel medesimo complesso immobiliare è possibile individuare anche altri immobili simili in vendita, anche nel medesimo fabbricato; tale aspetto è stato evidentemente tenuto in debita considerazione per la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

* * *

B 4 - Superfici effettive e calcolo sup. ponderata

L'immobile, la cui categoria catastale è A/10 essendo destinato ad attività di uffici e studi professionali (allegato 5), si compone di complessivi circa 242,37 mq lordi coperti, con un'altezza media di circa 3,21 m.

Prima di procedere alla valutazione occorre individuare la consistenza commerciale dell'immobile, evidenziandone la superficie ponderata, che si ottiene applicando adeguati coefficienti di ragguaglio, per rapportare la superficie dell'area scoperta a quella dell'area coperta, in funzione delle specifiche destinazioni d'uso.

Adottando gli usuali coefficienti (FORTE), la superficie virtuale commerciale ponderata dell'immobile viene calcolata in considerazione della totale superficie coperta e scoperta dell'immobile (allegato 5).

Il calcolo della superficie commerciale ponderata dell'immobile è la seguente:

- superficie coperta lorda 242,37 mq X coefficiente 1 = 242,37 mq

Totale superficie commerciale ponderata lorda: 242 mq.

* * *

B 5 - Dati catastali

La visura storica dell'immobile presso il N.C.E.U. del Comune di Cavarzese, Provincia di Venezia, sito in Via Cavour n.18, ha evidenziato che l'immobile è intestato a:

CONSORZIO ARTIGIANO RAFFAELE RUMOLO

Con sede in ROMA (RM) - Codice fiscale 04344391000

I dati identificativi dell'immobile sono i seguenti:

Destinazione d'uso	Uffici e studi privati
Indirizzo	Via Cavour n.18 - Piano 2
Foglio	35
Particella	443
Sub	8
Categoria	A/10
Classe	3
Consistenza	8 vani - superficie 242,37 mq
Rendita	1776,61

L'elenco delle formalità registrare presso l'Agenzia del Territorio, contro la società fallita, relativamente all'immobile in oggetto, ha evidenziato quanto segue:

- Nota di iscrizione IPOTECA LEGALE

Comune di CAVARZERE (VE) Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 0035 Particella 00443 Subalterno 0008

1. TRASCRIZIONE del 14/06/2006 - Registro Particolare 2398

Registro Generale 4470 - Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO

Repertorio 41329/8052 del 05/05/2006

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 118
Registro Generale 198 - Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO
Repertorio 42881/9207 del 28/12/2006
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1272 del 24/08/2007 (CANCELLAZIONE
CONDIZIONE SOSPENSIVA)
3. ANNOTAZIONE del 24/08/2007 - Registro Particolare 1272
Registro Generale 6041 - Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO
Repertorio 44060/10082 del 28/06/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE
CONDIZIONE SOSPENSIVA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 118 del 2007

4. ISCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 1945
Registro Generale 8276 - Pubblico ufficiale NEMCOVA LENKA
Repertorio 59162/8740 del 21/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 01/08/2013 - Registro Particolare 546 Registro
Generale 3790 - Pubblico ufficiale NEMCOVA LENKA Repertorio
61552/9940 del 29/07/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2007 - Registro
Particolare 118 Registro Generale 198 - Pubblico ufficiale
AGOSTINI ROBERTO Repertorio 42881/9207 del 28/12/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO

1. Annotazione n. 1272 del 24/08/2007 (CANCELLAZIONE
CONDIZIONE SOSPENSIVA)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2007 - Registro Particolare
1945 Registro Generale 8276.

* * *

B 6 - Titolo di proprietà

Piena proprietà -100% - per atto tra vivi con cessione a titolo
oneroso, intestato a: CONSORZIO ARTIGIANO RAFFAELE
RUMOLO, con sede in ROMA (RM) - Codice fiscale 04344391000

* * *

B 7 - Stato dei luoghi

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non abitato, con le
utenze elettriche non disponibili. Per tale motivo non è stato possibile
accertare la funzionalità dell'impianto elettrico di illuminazione,
dell'impianto di riscaldamento elettrico e di aria condizionata.

Non essendo stato possibile accedere all'interno del locale per le
rilevazioni tecniche di rito, sembrerebbe che lo stato di
conservazione dell'immobile sia discreto e non sono stati evidenziati
nel corso del sopralluogo particolari segni di degrado, salvo la

colonizzazione da animali volatili e la forte contaminazione da guano e piumaggio.

L'area esterna al fabbricato risulta in buono stato per la condizione complessiva di viali, prati e siepi.

Gli intonaci esterni non presentano la necessità di interventi di tinteggiatura e complessivamente sono in buono stato.

Alla data del sopralluogo i locali interni sono risultati completamente privi di arredamento.

Ai fini della stima, l'immobile è stato considerato libero da ogni genere di elemento d'arredo.

In Allegato 6 si riportano i coefficienti di merito e di deprezzamento di immobili, considerati ai fini della stima del valore di mercato.

* * *

B 8 - Metodo di valutazione

Trattandosi di usuale unità urbana, il metodo che appare più indicato per la stima è quello sintetico-comparativo, previa considerazione del contesto abitativo della zona in cui ricade l'immobile periziato, la presenza di infrastrutture, il livello del contesto urbanistico-edilizio nel quale è collocato l'immobile, l'esposizione, il grado di vetustà, le finiture, lo stato abitativo e tutti quegli elementi che concorrono a caratterizzare il bene.

Per tale valutazione sono stati adottati tre metodi:

1) metodo sintetico riferito alla stima dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze;

2) metodo sintetico riferito all'indagine effettuata dal tecnico estimatore su riviste specializzate ed operatori del settore in loco;

3) metodo analitico riferito alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, riferita ad un immobile commercialmente comparabile sulla base della stima dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze.

Il risultato della media aritmetica dei tre valori così ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile alla data attuale, nelle condizioni ordinarie.

E' infine da precisare che, oggi, è nuovamente possibile usare il metodo analitico di stima, in quanto, con i "patti in deroga", è stato di fatto superato in parte il regime vincolistico di cui alla legge sull'equo canone (n.392/1978).

Si esclude un quarto metodo di stima dell'immobile basato sulla rendita catastale, poiché il dato catastale non è aggiornato e ne risulterebbe una stima oggettivamente inattendibile.

Si avranno, pertanto, i seguenti tre elementi di stima:

1°- Valori sulle Compravendite rilevati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nella zona della provincia di Venezia, Comune di Cavarzese, Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Capannoni industriali - Destinazione: Produttiva - stato conservativo Normale, superficie Lorda, nel secondo semestre del 2016. In particolare come risulta testualmente dal suddetto documento, *"Banca dati delle quotazioni immobiliari:*

Valore Minimo di Mercato: 580 €/mq

Valore Massimo di Mercato: 730 €/mq

2°- valori delle compravendite in zona per unità simili, riferiti al secondo semestre del 2016, acquisiti direttamente dallo scrivente sia da riviste specializzate che da operatori immobiliari presenti nella zona ove è ubicato l'immobile. In particolare è risultato quanto segue:

Valore Minimo di Mercato: 750 €/mq

Valore Massimo di Mercato: 950 €/mq

3°- reddito capitalizzato dei valori locativi rilevati ad immobili commercialmente simili, sulla base di quanto proposto dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nella zona della provincia di Venezia, Comune di Cavarzese, Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Capannoni industriali - Destinazione: Produttiva - stato conservativo Normale, superficie Lorda, nel secondo semestre del 2016. In particolare come risulta testualmente dal suddetto documento, *"Banca dati delle quotazioni immobiliari:*

Valori Minimo di Locazione: 4,5 €/mq x mese

Valori Massimo di Locazione: 5,5 €/mq x mese

B 9 - Valutazione dell'immobile

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia.

1° metodo di stima - Valori del Listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze). Nel suddetto listino, relativo al secondo semestre 2016, si fa riferimento ad un immobile in normali condizioni di conservazione.

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene equo assumere il valore di 580,00 €/mq che corrispondente al valore minimo dell'intervallo sopra indicato. Tale valore, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale lorda, indica:

mq. 242,37 x 580,00 € = 140.575,00 €

2° metodo di stima - Le indagini del sottoscritto condotte su riviste specializzate e presso operatori del settore in loco hanno evidenziato che il valore commerciale di vendita nel secondo semestre 2016 per un immobile simile a quello in oggetto, è così distinto:

In considerazione del contesto abitativo in cui l'immobile da stimare risulta collocato, si ritiene equo assumere il valore di 750 €/mq, che corrispondente al valore minimo dell'intervallo sopra indicato. Tale prezzo, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, indica:

mq. 242,37 x 750,00 € = 181.778,00 €

3° metodo di stima - Valori del Listino Ufficiale dell'Agencia del Territorio (Ministero delle Finanze). Nel suddetto listino, relativo al secondo semestre 2016, si fa riferimento al valore locativo di un immobile dal valore commerciale simile a quello in oggetto in normali condizioni di conservazione, ubicato nella medesima zona con tipologia di tipo industriale.

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di assumere il valore di 4,5 €/mq, che corrispondente al valore minimo dell'intervallo sopra indicato. Tale prezzo, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale lorda, indica:

mq. 242,37 x € 4,50 x mesi 12 = 13.088,00 € (canone annuo);

Capitalizzando detto canone al 5 % si avrà:

€ 13.088,00 x 100 : 5 = 261.760,00 €

Facendo la media dei tre valori si ha:

140.575,00 + 181.778,00 + 261.760,00 =

3

= 194.704,00 € e, in cifra tonda, 194.700,00 €

Si consideri che, per quanto è stato possibile accertare dall'esterno, nell'impossibilità di accedere al suo interno, lo stato di conservazione dell'immobile sembrerebbe sia discreto e non sono stati evidenziati nel corso del sopralluogo particolari segni di degrado, salvo la colonizzazione da animali volatili e la forte contaminazione da guano e piumaggio; al valore in condizioni ordinarie va quindi detratto unicamente il costo di decontaminazione,

igienizzazione ed alcuni limitati interventi di manutenzione straordinaria. Tali limitati interventi hanno un costo stimabile complessivamente a corpo, comprensivo di ogni onere e magistero, pari a circa 15.000,00 euro, pari a circa l'8% del valore stimato.

Pertanto, si indica una riduzione di 15.000,00 euro del valore suddetto di 194.704,00 euro, che si attesta pari a 179.128,00 euro e in cifra tonda **179.000,00 euro centosettantanovemila/00 euro**).

Sempre sulla base di quanto è stato possibile intravedere dalla limitata vetratura della porta di accesso, nella impossibilità di accedere all'interno del locale, sembrerebbe che lo stato attuale dell'immobile corrisponda con quanto riportato nei documenti catastali. *La cifra suddetta non viene quindi ridotta ulteriormente.*

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero villino in oggetto equivale a 179.000,00 euro (centosettantanovemila/00 euro).

Il frazionamento di tale immobile è possibile ma il costo di un simile intervento risulterebbe antieconomico, poiché il ricavato complessivo dalla vendita delle singole frazioni, per motivi estetici e funzionali, potrebbe risultare di scarso interesse da parte del mercato, anche in considerazione dell'ampia offerta di immobili di piccola taglia nella medesima zona.

A fronte dell'investimento complessivo per le opere di frazionamento la stima complessiva delle due singole frazioni risulterebbe anche inferiore alla suddetta stima dell'intero immobile.

Dalle considerazioni suddette ne consegue che, a parere dello scrivente, l'intervento di frazionamento dell'immobile è decisamente non opportuno.

* * *

C - Conclusioni

Il valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Cavarzese, Provincia di Venezia, di circa 242 mq, destinazione d'uso: uffici, categoria catastale A/10, in discreto stato di conservazione, posto al secondo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, facente parte di un ex sito industriale, attualmente destinato preminentemente ad attività di servizi, con accesso da Via Cavour n. 18, "edificio 14" del Condominio MACROLOTTO, è pari a

179.000,00 € (centosettantanovemila/00 euro).

Il consorzio fallito risulta attualmente titolare del 100% della proprietà del suddetto immobile. Il frazionamento di tale immobile è possibile ma il costo di un simile intervento risulterebbe antieconomico, poiché il ricavato complessivo dalla vendita delle singole frazioni, per motivi estetici e funzionali, potrebbe risultare di scarso interesse da parte del mercato.

* * *

D - Allegati

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

Allegato 1 - Rilievi fotografici effettuati nel corso del sopralluogo.

Allegato 2 - Planimetria, visura e mappa di zona dell'immobile sito nel Comune di Cavarzese, nella Provincia di Venezia.

Allegato 3 - Listino immobiliare a cura dell' osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) relativo al primo semestre 2016.

Allegato 4 - Estratti dell'indagine dei valori economici di mercato tratti da banche dati di rilevanza nazionale (Borsino Immobiliare della CCIAA di Roma, Osservatorio Immobiliare, Mercato Immobiliare).

Allegato 5 - Coefficienti da applicare ai fini del calcolo della superficie ponderata e categorie catastali.

Allegato 6 - Coefficienti di merito e di deprezzamento di un immobile ai fini della stima del valore di mercato

* * *

Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti proposti, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 30 Giugno 2017

Il Tecnico Estimatore

Dott. Ing. Raffaele Torella



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

G. D. Dr.ssa Barbara PERNA

Curatore: Dr. Federico MARENGO

Fallito: CONSORZIO ARTIGIANO

RAFFAELE RUMOLO

R.G. 865/2016

Allegati della relazione tecnica

estimativa

Allegati

dal n.1 al n.6

Allegato n. 1

Rilievi fotografici effettuati nel corso del sopralluogo



Fig. 1 – Planimetria aerea per individuazione del Comune di Cavarzere rispetto al Comune di Chioggia

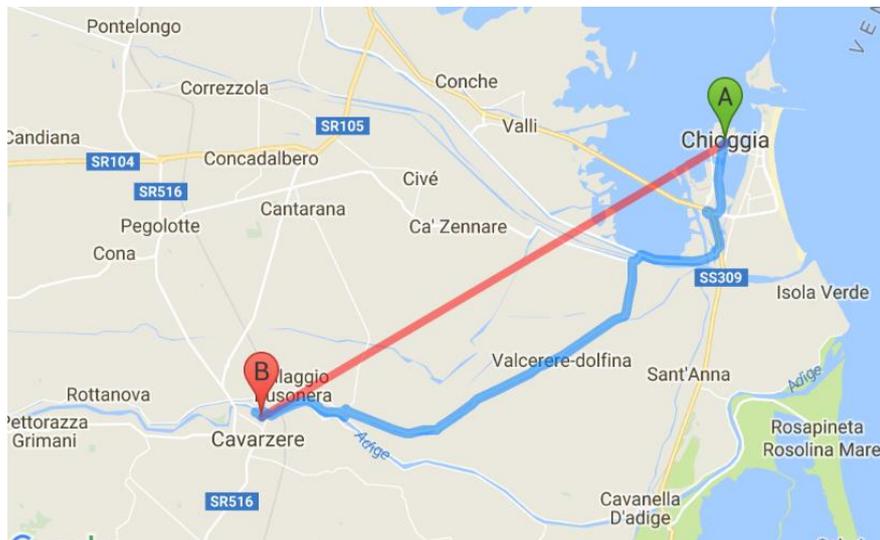


Fig. 2 – Mappa rappresentativa della distanza aerea (circa 18 Km) tra Cavarzere e Chioggia

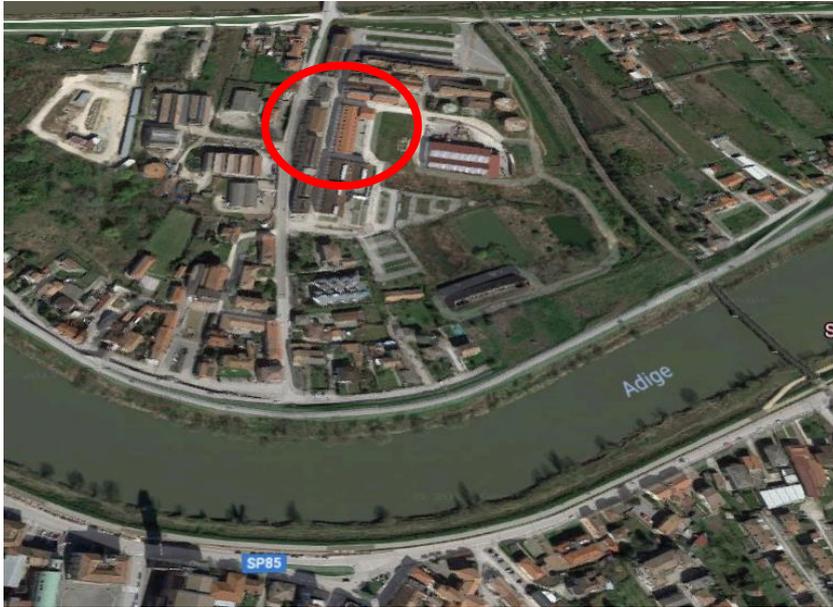


Fig. 3 – Planimetria aerea per individuazione della zona suburbana nel Comune di Cavarezze



Fig. 4 – Planimetria aerea per individuare l'ex sito industriale all'interno del quale è ubicato l'immobile



Fig. 5 – Vista della strada provinciale - Via Cavour - di accesso all'ex sito industriale ove è ubicato l'immobile



Fig. 6 – Vista laterale dell'ex sito industriale all'interno del quale è ubicato l'immobile



Fig. 7 – Vista angolare del fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile



Fig. 8 – Vista del lato di ingresso al fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile



Fig. 9 – Vista della porta di accesso al locale



Fig. 10 – Vista della scala interna di accesso al locale



Fig. 11 – Vista dell'interno del locale



Fig. 12 – Vista ulteriore dell'interno del locale



Fig. 13 – Vista parziale della copertura del locale



Fig. 14 – Vista ulteriore della pavimentazione del locale

Allegato n. 2

Planimetrie catastali e visure ipotecarie dell'immobile sito nel Comune di Cavarzese (VE)



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 17/01/2017 Ora 18:50:50
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T353583 del 17/01/2017

per immobile
Richiedente TMBORG

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CAVARZERE (VE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 35 - Particella 443 - Subalterno 8
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 17/01/2017

Elenco immobili

Comune di CAVARZERE (VE) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0035 Particella 00443 Subalterno 0008

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/06/2006 - Registro Particolare 2398 Registro Generale 4470
Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Repertorio 41329/8052 del 05/05/2006
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 118 Registro Generale 198
Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Repertorio 42881/9207 del 28/12/2006
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1272 del 24/08/2007 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
3. ANNOTAZIONE del 24/08/2007 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 0041
Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Repertorio 44000/10082 del 28/08/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 118 del 2007
4. ISCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 8276
Pubblico ufficiale NEMCOVA LENKA Repertorio 59162/8740 del 21/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 17/01/2017 Ora 18:50:50
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente TMBORO

Ispezione n. T353583 del 17/01/2017

-
5. ISCRIZIONE del 01/08/2013 - Registro Particolare 546 Registro Generale 3790
Pubblico ufficiale NEMCOVA LENKA Repertorio 61552/9940 del 29/07/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 17/01/2017 Ora 18:52:01
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T354178 del 17/01/2017

per denominazione
Richiedente TMBORO

Dati della richiesta

Codice fiscale: 04344391000
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 17/01/2017
Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 18/02/1998

Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. CONSORZIO ARTIGIANO RAFFAELE RUMOLO
Con sede in ROMA (RM)
Codice fiscale 04344391000 *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2007 - Registro Particolare 118 Registro Generale 198
Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Repertorio 42881/9207 del 28/12/2006
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CAVARZERE(VE)
SOGGETTO CESSIONARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1272 del 24/08/2007 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2007 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 8276

	Ispezione Ipotecaria
Direzione Provinciale di VENEZIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA	Data 17/01/2017 Ora 18:52:01 Pag. 2 - Fine
Ispezione telematica per denominazione Richiedente TMBORO	Ispezione n. T354178 del 17/01/2017
<hr/>	
Pubblico ufficiale NEMCOVA LENKA Repertorio 59162/8740 del 21/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CAVARZERE(VE) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico	
3. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2013 - Registro Particolare 546 Registro Generale 3790 Pubblico ufficiale NEMCOVA LENKA Repertorio 61552/9940 del 29/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in CAVARZERE(VE) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico	
<hr/>	
Sezione 2	
<hr/>	
Nessuna formalità presente.	

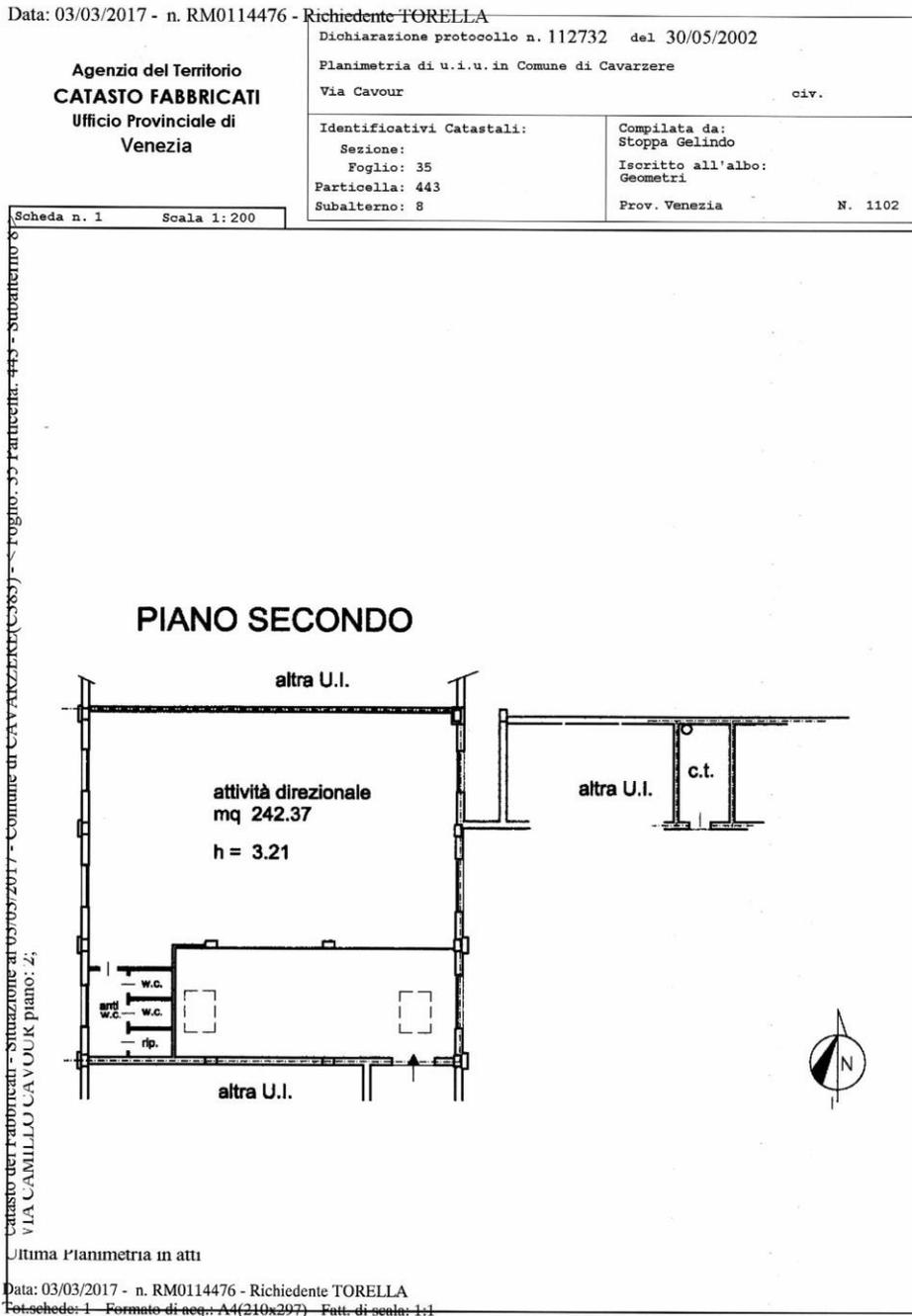


Fig. 15 – Planimetria catastale del locale

Allegato 3

Andamento delle compravendite di immobili residenziali nella Provincia di Venezia, tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Provincia: VENEZIA

Comune: CAVARZERE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	580	730	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Allegato 4

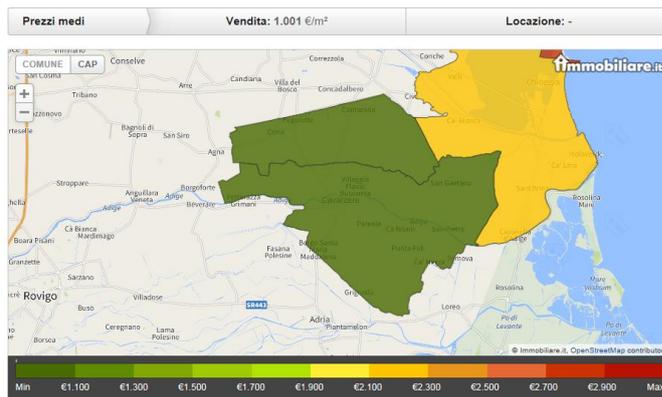
**Estratti dell'indagine dei valori economici
di mercato tratti da banche dati di
rilevanza nazionale (Borsino Immobiliare
della CCIAA di Venezia, Osservatorio
Immobiliare, Mercato Immobiliare**



Cavarzere - VE

(57)

ABITANTI 14.983	SUPERFICIE COMUNE 140,46 kmq	ABITAZIONI 5.784	MQ MEDI ABITAZIONI 96,21 mq
QUOTAZIONE MEDIA 1.098 €		PREZZI DI RICHIESTA -4% (annuo)	REDDITO MEDIO 22.242,00 €



tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.100 /m ²	€ 6,3 /m ² /mese	+6,40%	Q appartamenti in vendita a Cavarzere
bifamiliare	€ 1.000 /m ²	-	-2,62%	Q bifamiliari in vendita a Cavarzere
casa indipendente	€ 950 /m ²	-	+1,99%	Q case indipendenti in vendita a Cavarzere
quadrivano	€ 1.050 /m ²	-	-0,33%	Q quadrivani in vendita a Cavarzere
trivano	€ 1.100 /m ²	-	-1,23%	Q trivani in vendita a Cavarzere
villa	€ 1.000 /m ²	-	-2,44%	Q ville in vendita a Cavarzere

Allegato 5

Coefficienti da applicare per le pertinenze ai fini del calcolo della superficie ponderata dell'immobile e categorie catastali

Balconi scoperti	0,33
Loggiati	0,50
Verande	0,60
Terrazze scoperte - fino a mq. 20	da 0,33 a 0,25
Terrazze scoperte eccedente mq. 20	0,20
Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20	0,40
Terrazze coperte e portici eccedenti mq. 20	0,20
Cantine e solai	0,25
Solai con possibilità di recupero abitativo	da 0,30 a 0,40
Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40)	0,60
Mansarda con agibilità e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,90
Mansarda con agibilità e soli lucernari da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,80
Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,70
Giardino (fino a mq. 100)	0,10
Giardino eccedente mq. 100	da 0,02 a 0,05

Categorie catastali che indicano la destinazione d'uso delle unità immobiliari urbane

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA		
GRUPPO A		
Categoria	Descrizione	Informazioni
A/1	Abitazione di tipo signorile.	Sono abitazioni un tempo nobiliari, con particolari rifiniture pregiate anche a carattere storico. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/2	Abitazione di tipo civile.	Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/3	Abitazioni di tipo economico.	Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenute rispetto alla al territorio di cui fanno parte. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/4	Abitazioni di tipo popolari.	Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare.	Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/6	Abitazione di tipo rurale.	Abitazione a servizio delle attività agricole, ci cui alle caratteristiche del <u>Decreto N° 701 del 1994 del Ministero delle Finanze</u> . Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/7	Abitazione in villini.	Sono abitazioni con un minimo di verde o cortile privato o comune, possono essere sia singole, che a schiera oppure a piani. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/8	Abitazione in villa.	Abitazione di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.	Antiche strutture con importanti riferimenti storici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/10	Uffici e studi privati.	Unità immobiliari destinati ad attività professionali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
A/11	Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.	Sono case tipiche che per la loro forma e struttura individuano il luogo dove si trovano, ricordiamo i trulli, i sassi o i rifugi di montagna. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
GRUPPO B		
B/1	Collegi e convitti, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.	Strutture destinate all'assistenza dei disagiati, dei religiosi o caserme dello Stato. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/2	Case di cura e ospedali senza fine di lucro	Strutture per l'assistenza agli ammalati che non hanno fini economici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/3	Prigioni e riformatori.	Strutture costruite e destinate alla reclusione degli evasori della Legge. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/4	Uffici Pubblici.	Strutture costruite o adattati per sedi di Uffici Pubblici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/5	Scuole e laboratori scientifici.	Strutture costruite e destinati all'istruzione e alla ricerca scientifica. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9.	Sedi culturali che non hanno scopi economici e non sono già in palazzi storici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente

	Circoli ricreativi e culturali, ed attività simili se non hanno fine di lucro.	
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto.	Strutture destinate all'esercizio della religione. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate.	Magazzini che hanno lo scopo di deposito di scorte. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
GRUPPO C		
C/1	Negozi e Botteghe	Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 57,75
C/2	Magazzini e locali di Deposito	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/3	Laboratori per arti e mestieri.	Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	Strutture destinate all'esercizio delle attività sportive private. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro).	Stabilimenti e strutture balneari privati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.	Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/7	Tettoie chiuse od aperte.	Strutture destinate a tettoia o gazebo. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
Immobili a destinazione speciale o particolare		
GRUPPO D		
D/1	Opifici.	Capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro).	Strutture ricettive a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro).	Locali destinati all'esibizione artistica aventi ingresso a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	Ospedali, cliniche e case di cura private. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).	Banche, assicurazioni e istituti di credito privati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).	Unità destinate ad attività sportive privati a pagamento, club sportivi, campetti, piscine ecc. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati. Un esempio esplicativo sono i rifornimenti di carburante Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Grandi negozi, centri commerciali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84

D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.	Edifici che non hanno un suolo proprio. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	Sarebbero la categoria a cui devono accatastarsi i vecchi fabbricati rurali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
GRUPPO E		
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.	Stazioni ferroviarie, porti, aeroporti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.	Ponti pubblici con passaggio a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.	Chiese, cattedrali ecc. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.	Tutto quello di categoria E che non è stato possibile inserire nelle categorie precedenti, può essere inserito in questa. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
GRUPPO F		
F/1	Area urbana.	Aree o corti a piano terra di fabbricati già accatastati all'urbano. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/2	Unità collabenti.	fabbricati diruti, con tetto crollato e inutilizzabili. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/3	Unità in corso di costruzione.	Unità che non sono state ancora ultimate. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/4	Unità in corso di definizione.	Unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/5	Lastrico solare.	Terrazze e aree libere sopra unità immobiliari preesistenti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Definizioni urbanistiche	
Alloggio	Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.
Autorimessa privata	<p>Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati. Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti:</p> <p>a. aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta;</p> <p>b. chiuse, tutte le altre.</p>
Balcone	Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m. 1,40).
Balcone coperto	Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto.
Box - Garage	Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli.
Cantina	Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.
Corte	Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici.
Cortile	Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso.
Giardino privato	Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato.
Lastrico solare	Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.
Locale sottotetto	Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.
Locale tecnico	Ambiente utilizzato per l'allocatione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegno, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.
Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.
Loggia	Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio.
Mansarda	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto.
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più

	edifici
Portico	Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha funzioni di riparo, decorative ed architettoniche
Posto auto coperto	Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Posto auto scoperto	Spazio costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Soffitta	Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto, adibita a deposito. Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano
"Resede" [definizione non ufficiale]	Area scoperta contigua all'alloggio.
Soppalco	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.
Sottotetto	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile.
Sottotetto abitabile	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche.
Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile	Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: <ul style="list-style-type: none"> a. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte- sottotetto, box, ecc.).
Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile	Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.
Terrazza a tasca [definizione non ufficiale]	Parte di lastrico solare incassato in una copertura e pertanto delimitato su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte- finestra.
Terrazzo	Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m. 1,40).
Terrazzo coperto	Terrazzo delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato aperto.
Veranda	Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale.

Allegato 6

Principali coefficienti di merito e di deprezzamento di un immobile ai fini della stima del valore di mercato

Stato locativo di tutte le tipologie	Coefficiente di merito
con scadenza a 6 anni	-20%
con avviamento commerciale	-30
Uffici	Coefficiente di merito
Posizioni di elevato interesse (Vie principali)	+10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	-5%
Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%
Magazzini	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%
Capannoni	Coefficiente di merito
A piano terreno	0%
A piano rialzato	-5%
Senza accesso autoarticolati	-10%
Senza area di pertinenza	-15%