

**Appendice alla
PERIZIA DI STIMA
Redatta ed Asseverata il 5.02.2018**

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE

SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA – RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

PREMESSA

La presente appendice alla Perizia dell'immobile in oggetto redatta ed asseverata presso il Tribunale di Padova il giorno 5 febbraio 2018, è redatta dal sottoscritto Ing. Fabio Muraro, con Studio Professionale a Padova in Via Uruguay n° 20, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova con il n° 2197, al fine di aggiornare e precisare i seguenti punti della Perizia in parola:

1. Pagina 2 – Inserire l'ortofotopiano corretto dell'ambito d'intervento;
2. Pagina 6 – riscontro dei valori delle superfici rilevate dei locali di competenza del'immobile oggetto di stima;
3. Pagina 12 – riscontro del valore di stima del locale ufficio posto al piano mezzanino.

1. ORTOFOTOPIANO AMBITO D'INTERVENTO

Il corretto ambito d'intervento dell'immobile oggetto della presente Perizia viene riportato nella seguente figura n. 01.

.

Ing. Fabio Muraro
Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516
C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288
E – mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu



Figura 01 – Estratto dell'ortofotopiano

2. RISCONTRO DEI VALORI DELLE SUPERFICI RILEVATE DEI LOCALI

La consistenza riportata all'interno della Visura Catastale (allegato n. 5 alla Perizia) trova riferimento di calcolo secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/1998 ed in particolare “modalità di computo delle consistenza delle unità immobiliari del Catasto appartenenti alla Categoria C Negozi e Botteghe” ovvero:

- le superfici utili degli ambienti si calcolano per intero con riferimento agli spazi netti compresi fra le pareti degli ambienti stessi;

Ing. Fabio Muraro
Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516
C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288
E – mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

- le superfici utile degli ambienti accessori, trasformata per la sola categoria C/1 (come nel caso dell'immobile in questione) per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale e quindi sommabile.

L'applicazione di computo effettuata dal Catasto determina quindi un valore delle superfici che risulta essere inferiore rispetto a quello rilevato puntualmente locale per locale in occasione del sopralluogo eseguito il giorno 20 febbraio 2017.

Si confermano, quindi, per il calcolo del valore di stima, i valori e le considerazioni riportate al Paragrafo 6 Descrizione Consistenza dell'Immobile.

3. RISCONTRO DEL VALORE DI STIMA DEL LOCALE UFFICIO

Per quanto attiene alla superficie considerata per il calcolo di stima del solo locale ufficio posto al piano mezzanino si specifica, tenuto conto che l'altezza effettiva del locale è di m 2,46 inferiore a m 2,70, che l'analisi effettuata è stata quella di considerare come superficie di calcolo quella netta, ovvero mq 26,65 e non quella lorda ovvero di mq 29,135, operando, quindi, una detrazione del 10%.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto ad integrazione della Perizia in oggetto firmata in data 5.02.2018, si conferma che l'importo di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è dunque pari a € 816.000,00.

Padova, 18 dicembre 2018

Ing. Fabio Muraro

Ing. Fabio Muraro
Via Uruguay n° 20 - 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516
C.F MRR FBA 60T05 G224I - P.IVA 03223240288
E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu