



TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.116/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 03
FABBRICATO EX SILDOMUS

PREMESSA

Il Dott. Rubin Giovanni, curatore del Fallimento n.116/2017 [REDACTED] in liquidazione, del Tribunale di Venezia, dichiarato con sentenza n.119 del 26 luglio 2017, nominava perito, con incarico di effettuare perizia estimativa dei beni immobili intestati alla Ditta, dichiarata fallita, il sottoscritto Arch. Raiano Alessandro, residente a Cavallino-Treporti (Ve), iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Venezia al n.3472, con studio in Via Fausta, n.97/e – 30013, Cavallino-Treporti (Ve), nello specifico per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni di proprietà della fallita - evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono di proprietà per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
2. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
3. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
4. indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia - senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima - ,
le eventuali cause in corso.

6. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
7. verifichi se l'immobile è dotato di certificato di classamento energetico. In caso di assenza dica l'esperto quale sia il costo necessario al relativo ottenimento;
8. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile, indicando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora si tratti di terreni che non configurano un unico appezzamento, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
9. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
10. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
11. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
lotto;
diritto reale staggito;
quota di proprietà;
identificativo catastale;
valore attribuito.

RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO
Individuazione e caratteristiche sommarie del bene

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

All'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, Agenzia del territorio, nel Comune Censuario di Casale sul Sile, Catasto dei Fabbricati, Ufficio Provinciale di Treviso, con intestazione [REDACTED], C.F. e P.I.: 00685690265, con sede in via G. Mazzini, 30 a Fossalta di Piave 30020 (TV) sono identificate le seguenti unità immobiliari oggetto di perizia:

Fabbricato denominato Ex Sildomus – via Roma:

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
C	9	198	25	C/1	2	47 mq.	61 mq.	€ 699,08
C	9	198	26	C/1	2	108 mq.	123 mq.	€ 1.606,39
C	9	198	28	A/10	U	10 vani	235 mq.	€ 2.272,41
C	9	198	35	C/6	2	20 mq.	22 mq.	€ 52,68
C	9	198	36	C/6	2	16 mq.	18 mq.	€ 42,14
C	9	198	37	C/6	2	15 mq.	18 mq.	€ 39,51
C	9	198	38	C/6	2	15 mq.	17 mq.	€ 39,51
C	9	198	39	C/6	2	17 mq.	19 mq.	€ 44,78
C	9	198	40	C/6	2	16 mq.	18 mq.	€ 42,14
C	9	198	41	C/6	2	14 mq.	16 mq.	€ 36,88
C	9	198	42	C/6	2	18 mq.	19 mq.	€ 47,41
C	9	198	43	C/2	1	4 mq.	5 mq.	€ 8,06
C	9	198	44	C/2	1	14 mq.	16 mq.	€ 28,20
C	9	198	45	C/2	1	13 mq.	15 mq.	€ 26,18
C	9	198	46	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,87
C	9	198	47	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,87
C	9	198	48	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,87
C	9	198	55	C/3	U	123 mq.	148 mq.	€ 292,21
C	9	198	58	C/1	3	122 mq.	141 mq.	€ 2.110,76
C	9	198	59	A/10	U	4 vani	62 mq.	€ 908,96
C	9	198	60	A/10	U	3 vani	50 mq.	€ 681,72
C	9	198	61	A/10	U	3,5 vani	58 mq.	€ 795,34
C	9	198	62	A/10	U	2,5 vani	49 mq.	€ 568,10
C	9	198	63	A/10	U	3 vani	58 mq.	€ 681,72
C	9	198	64	A/10	U	3,5 vani	62 mq.	€ 795,34

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	RENDITA
C	9	198	49	Area urbana	90 mq.	N/C
C	9	198	50	Area urbana	141 mq.	N/C
C	9	198	51	Lastrico solare	276 mq.	N/C
C	9	198	53	Area urbana	29 mq.	N/C
C	9	198	54	Area urbana	17 mq.	N/C

C	9	198	56	Lastrico solare	24 mq.	N/C
C	9	198	57	Lastrico solare	43 mq.	N/C

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	RENDITA
C	9	198	18	Rampa e zona manovra	N/C	N/C
C	9	198	19	Bocca di lupo	N/C	N/C
C	9	198	20	Vano scale	N/C	N/C
C	9	198	21	Zona manovra	N/C	N/C
C	9	198	22	Area scoperta	N/C	N/C
C	9	198	23	Vano scale	N/C	N/C
C	9	198	24	Vano scale	N/C	N/C

Beni comuni non censibili.

Il tutto è altresì riportato nel Catasto Terreni del Comune di Casale sul Sile, al foglio 21, particella 198, quale Ente Urbano di 13.37 are, senza indicazione di classamento e rendita.

Il beni appartengono al soggetto fallito per la quota del 100%.

1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Casale sul Sile (Tv), località Casale, via Roma. Il lotto in cui si trovano i beni confina: con i mappali 2007 (strada di accesso) a nord, 2016 ad est, 1481 a sud, e ad ovest con la strada Comunale denominata Via Roma.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone di un edificio, in zona centrale, su due piani fuoriterza a carattere misto; terziario (al piano primo), commerciale/artigianale e terziario al piano terra. Dotato di piano interrato adibito a box auto, magazzini e zone a servizio/laboratorio; il lato sud grava su piazzetta ad uso pubblico.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Vedasi il punto 3.2.

1.5 LOTTI DI VENDITA

Viste le dimensioni dei mappali, l'assente capacità edificatoria, l'appetibilità economica dell'intero lotto risulta garantita dalla vendita in unica soluzione:

- LOTTO 03-01: negozio al piano terra ed interrato sub 25 con box auto sub 36 e magazzino sub 43; quota parte delle aree comuni subb da 18 a 24, 49, 50, 51, 53, 54, 56 e 57.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	198	25	C/1	2	61 mq.	€ 699,08
9	198	36	C/6	2	16 mq. / 18 mq.	€ 42,14
9	198	43	C/2	1	4 mq. / 5 mq.	€ 8,06

- LOTTO 03-02: negozio al piano terra ed interrato sub 26 con box auto sub 37 e magazzino sub 44; quota parte delle aree comuni subb da 18 a 24, 49, 50, 51, 53, 54, 56 e 57.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	198	26	C/1	2	123 mq.	€ 1.606,39

9	198	37	C/6	2	15 mq. / 18 mq.	€ 39,51
9	198	44	C/2	1	14 mq. / 16 mq.	€ 28,20

- LOTTO 03-03: ufficio al piano terra ed interrato sub 28 con box auto sub 38 e posto auto scoperto sub 48; quota parte delle aree comuni subb da 18 a 24, 49, 50, 51, 53, 54, 56 e 57.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	198	28	A/10	U	10 vani / 235 mq.	€ 2.272,41
9	198	38	C/6	2	15 mq. / 17 mq.	€ 39,51
9	198	48	C/6	1	13 mq. / 13 mq.	€ 28,87

- LOTTO 03-04: negozio al piano terra, laboratorio e magazzino al piano interrato subb 45, 55, 58 e box auto sub 35; quota parte delle aree comuni subb da 18 a 24, 49, 50, 51, 53, 54, 56 e 57.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	198	45	C/2	1	15 mq.	€ 26,18
9	198	55	C/3	U	148 mq.	€ 292,21
9	198	58	C/1	3	141 mq.	€ 2.110,76
9	198	35	C/6	2	20 mq. / 22 mq.	€ 52,68

- LOTTO 03-05: ufficio al piano primo subb 59, 60 con box auto sub 39 e posto auto scoperto sub 46; quota parte delle aree comuni subb da 18 a 24, 49, 50, 51, 53, 54, 56 e 57.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	198	59	A/10	U	4 vani / 62 mq.	€ 908,96
9	198	60	A/10	U	3 vani / 50 mq.	€ 681,72
9	198	39	C/6	2	17 mq. / 19 mq.	€ 44,78
9	198	46	C/6	1	13 mq. / 13 mq.	€ 28,87

- LOTTO 03-06: ufficio al piano primo sub 61 con box auto sub 40; quota parte delle aree comuni subb da 18 a 24, 49, 50, 51, 53, 54, 56 e 57.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	198	61	A/10	U	3,5 vani / 58 mq.	€ 795,34
9	198	40	C/6	2	16 mq. / 18 mq.	€ 42,14

- LOTTO 03-07: ufficio al piano primo subb 62, 64 con box auto sub 41 e posto auto scoperto sub 47; quota parte delle aree comuni subb da 18 a 24, 49, 50, 51, 53, 54, 56 e 57.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	198	62	A/10	U	2,5 vani / 49 mq.	€ 568,10
9	198	64	A/10	U	3,5 vani / 62 mq.	€ 795,34
9	198	41	C/6	2	14 mq. / 16 mq.	€ 35,88
9	198	47	C/6	1	13 mq. / 13 mq.	€ 28,87

- LOTTO 03-08: ufficio al piano primo sub 63 con box auto sub 42; quota parte delle aree comuni subb da 18 a 24, 49, 50, 51, 53, 54, 56 e 57.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	198	63	A/10	U	3 vani / 58 mq.	€ 681,72
9	198	42	C/6	2	18 mq. / 19 mq.	€ 47,41

1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di ubicazione risulta essere un quartiere residenziale, poco distante dal centro storico, a circa 500 metri dal Municipio di Casale, ed ad 1 km. circa dalla fermata del trasporto pubblico. Dotato di tutti i servizi (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, centri sportivi) ed attività commerciali (di vicinato e supermercati) in un raggio di 800 metri. I terreni risultano confinare inoltre con lo strumento urbanistico comunale PIRUEA denominato "Perziano" in corso di completamento, nel quale sono già edificati altri importanti edifici pubblici come la caserma dei Carabinieri ed il nuovo Centro Socio-Sanitario comunale. Affacciandosi direttamente sulla principale via Roma, che passa proprio al centro del paese, il quale si sviluppa secondo quest'asse, attraversando una zona fortemente agricola dove sono presenti solo sparute attività artigianali e/o industriali di modeste dimensioni. Risulta essere strategicamente vicino a centri di dimensioni maggiori, come Treviso, ma consente facilmente di raggiungere anche la provincia di Venezia ed i suoi Comuni; ad esempio Marcon e San Donà di Piave, con importanti centri commerciali ed ingressi alle Autostrade. Da notare la vicina presenza del Parco naturalistico Sile.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO Regolarità urbanistica ed edilizia

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Sacile al foglio 9, mappale 198, su cui insiste l'immobile, è definita, in base al vigente Piano degli Interventi (delibera di C.C. n.39 del 24.10.2009 e successive Varianti) come ZTO A1, Centro Storico, e regolamentata dall'Art.17 delle NTO vigenti. Nello specifico la zona è denominata UMI 17. Secondo la carta del centro Storico di Casale una parte del terreno è destinata a "Piazza pedonale" e regolamentata dall'Art.48 e 55 delle NTO vigenti; ed una parte a ZTO Fd, area a parcheggio, e regolamentata sempre dagli Art. 48 e 55. Risultano inoltre ricadere in area soggetta a "Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04" per Parchi regionali (Art.142 lett. f) disciplinato dall'Art.66 delle NTO e per "Vincolo idrografico L.R.11/04" disciplinato dall'Art.41 delle NTO. L'edificio infine è soggetto a grado di protezione 2°. regolamentato dall'Art.18 delle NTO vigenti.

2.2 PRATICA EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale si riscontrano le seguenti Autorizzazioni Edilizie gravanti sugli immobili oggetto di Perizia:

- Concessione Edilizia n. 121 – Prot . 10761 del 04.07.2000 rilasciata dal Comune di Casale.
- Concessione Edilizia in Variante n. 207 – Prot. 11520 del 16.10.2001 rilasciata dal Comune di Casale..
- Concessione Edilizia in Variante n. 23 – Prot. 11845 del 07.02.2002 rilasciata dal Comune di Casale..
- DIA in Variante – Prot. 12408 del 31.07.2002 rilasciata dal Comune di Casale.
- Permesso di Abitabilità ed Agibilità n. 6 richiesta del 18.01.2003 rilasciata dal Comune di Casale.
- Certificato di Agibilità n. 65 richiesta del 24.07.2003 rilasciata dal Comune di Casale.
- Permesso di Costruire n. 107 – Prot. 12939 del 08.07.2004 rilasciata dal Comune di Casale.
- DIA – Prot. 13515 del 30.09.2004 rilasciata dal Comune di Casale.
- DIA – Prot. 13817 del 08.02.2005 rilasciata dal Comune di Casale.
- Certificato di Agibilità n. 8 richiesta del 01.06.2005 rilasciata dal Comune di Casale.
- Permesso di Costruire n. 32 – Prot. 15410 del 07.05.2009 rilasciata dal Comune di Casale.
- Certificato di Agibilità n. 32 richiesta del 31.08.2009 rilasciata dal Comune di Casale.

2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, le tavole di progetto reperite e le planimetrie catastali, presenti al Catasto di Venezia, non sono emerse difformità, ad esclusione di:

- **Lotto 03-05 sub 61:** costruzione di una parete divisoria di arredo nel vano principale, con la creazione di una sala attesa ed una stanza ad uso ufficio. Trattandosi di semplice parete in cartongesso decorativa, di facile demolizione, si stima solo il costo di ripristino pari a 500 euro circa.
- **Lotto 03-06 sub 62, 64:** demolizione della parete divisoria tra i sub 62 e 64 con la creazione di un unico ambiente di cui manca l'accatastamento; i due sub risultano infatti ancora divisi all'agenzia del territorio Catasto Fabbricati. Si deve procedere quindi al deposito di nuovo accatastamento, il cui costo viene stimato in circa 1.000 euro.

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Vincoli ed oneri giuridici

3.1 PROVENIENZA

I beni, oggetto dell'esecuzione, sono pervenuti in proprietà [redacted] mediante:

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 27.12.2001, rep. n.147416, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.01.2002 ai nn.766/566, con il quale la Società [redacted] ha venduto alla società [redacted] l'intero fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 198, subalterni dal 10 al 17 ed ente urbano censito al Catasto Terreni al foglio 21 particella 198;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 24.05.2000, rep. n.146774, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 12.06.2000 ai nn.22388/15691, con il quale il signor [redacted] ha alla società [redacted] l'intero fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 198, subalterni dal 10 al 17 ed ente urbano censito al Catasto Terreni al foglio 21 particella 198;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Roberto Galanti di Treviso in data 17.07.1963, rep. n.30136, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 30.08.1963 ai nn.13936/12526, con il quale il signor [redacted] ha acquistato l'intero fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 198, subalterni dal 10 al 17 ed ente urbano censito al Catasto Terreni al foglio 21 particella 330;

3.2 FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I beni descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri; fatta eccezione per le seguenti formalità:

- **convenzione edilizia** ricevuta dal Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 24.05.2000, rep. n.146773, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 12.06.2000 ai nn.22385/15688;

3.3 FORMALITA' DA CANCELLARE

Le formalità da cancellare, aggiornate al 26.11.2018, sono le seguenti:

- **sentenza dichiarativa di fallimento** del Tribunale di Venezia in data 21.07.2017, rep. n.119, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 31.01.2018 ai nn.3472/2664;
- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted], derivante da atto del Tribunale di Treviso in data 27.03.2012, rep. n.1235, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.09.2016 ai nn.29492/5292, per complessivi euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 55, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 25, 59, 60, 61, 26, 58, 28, 63, 62, e 64;**
- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted] in liquidazione", derivante da [redacted] di Milano in data 11.05.2016, rep. n.833/11916, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 13.05.2016 ai

nn.15363/2640, per complessivi euro 147.996,54 (centoquarantasettemilanovecentonovantasei virgola cinquantaquattro), **relativamente ai subalterni 61, 64, 59, 28, 26 e 58;**

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con socio unico", derivante da atto del Tribunale Civile di Bologna in data 19.03.2013, rep. n.3006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.04.2013 ai nn.11217/1428, per complessivi euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 25, 26, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 e 64;**

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] derivante da atto del Tribunale di Treviso in data 16.11.2012, rep. n.3057, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 23.11.2012 ai nn.35082/5089, per complessivi euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 55, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 57, 25, 59, 60, 61, 26, 58, 28, 63, 62, 64, 42, e 56;**

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] derivante da atto del Tribunale di Udine in data 05.11.2012, rep. n.4508, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.11.2012 ai nn.33655/4874, per complessivi euro 280.000,00 (duecentottantamila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 24, 23, 25, 26, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 e 64;**

- **iscrizione d'ipoteca** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] derivante da atto del Notaio Domenico Curione in data 30.06.2011, rep. n.159149, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 08.07.2011 ai nn.23989/4984, per complessivi euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 18, 25, 26, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 49, 50, 51, 53, 54, 56, 57 ed ente urbano foglio 21 particella 198;**

- **iscrizione d'ipoteca** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] derivante da atto del Notaio Domenico Curione in data 19.09.2007, rep. n.155625, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 20.09.2007 ai nn.45109/12425, per complessivi euro 2.400.000,00 (duemilioni quattrocentomila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 ed ente urbano foglio 21 particella 198;**

- **iscrizione d'ipoteca** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] derivante da atto del Notaio Domenico Curione in data 30.01.2002, rep. n.147553, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 05.02.2002 ai nn.4493/827, per complessivi euro 2.325.000,00 (duemilioni trecentoventicinquemila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 10 ed ente urbano foglio 21 particella 198;**

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

Per i beni immobiliari oggetto di Perizia risultano in essere contratti di locazione nei confronti di terzi.

- Lotto 01 Mappale 198 sub 25, 36 e 43 l'immobile è LIBERO.

- Lotto 02 Mappale 198 sub 26, 37 e 44 l'immobile è LIBERO.

- Lotto 03 Mappale 198 sub 28, 38 e 48 l'immobile è LIBERO.

- Lotto 04 Mappale 198 sub 55, 58, 45 e 35 l'immobile è OCCUPATO da terzi in forza di:
Sub 55, 58 e 45: contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo in data 09.02.2005, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso n.2283 Priv. S.3^a in data 24.02.2005, tra la Società [REDACTED] con sede in Olmi di San Biagio di Callalta (Tv), comodante, e la Società [REDACTED], con sede in Casale sul Sile (Tv), conduttore.

La locazione è fissata in anni 6 con decorrenza dal 15.03.2005 e termine il 14.03.2011, con possibilità di rinnovo automatico con gli stessi termini, a meno di disdetta mediante lettera raccomandata, di una delle parti, almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è fissato in € 34.716,00 più IVA da corrispondere in 12 rate di € 2.893,00 più IVA da pagarsi anticipatamente entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone viene aggiornato annualmente senza richiesta, ai sensi dell'Art. 32 della L. 392 del 1978, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'Euro nell'anno precedente così come accertato dall'ISTAT, a partire dal 15 marzo, dell'anno 2006.

Tramite accordo in data 15.03.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso n.2456 Priv. S.3^a senza data, tra la Società [REDACTED], con sede in Fossalta di Piave (Tv), comodante, e la Società [REDACTED], con sede in Casale sul Sile (Tv), conduttore, il canone mensile ridotto ad € 2.682,00 + IVA (pari ad € 32.184,00 più IVA annui), viene ulteriormente prorogato fino al 15.03.2017.

- Sub 35: contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo in data 10.03.2005, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso n.3389 Priv. S.3^a in data 21.03.2005, tra la Società [REDACTED] con sede in Olmi di San Biagio di Callalta (Tv), comodante, e la [REDACTED] conduttore.

La locazione è fissata in anni 4 con decorrenza dal 01.04.2005 e termine il 31.03.2009, con possibilità di rinnovo automatico con gli stessi termini, a meno di disdetta mediante lettera raccomandata, di una delle parti, almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è fissato in € 624,00 più IVA da corrispondere in n.12 rate di € 52,00 più IVA da pagarsi anticipatamente entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone viene aggiornato annualmente senza richiesta, ai sensi dell'Art. 32 della L. 392 del 1978, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'Euro nell'anno precedente così come accertato dall'ISTAT, dall'inizio di aprile, dell'anno 2006.

- Lotto 05 Mappale 198 sub 59, 60, 39 e 46 l'immobile è OCCUPATO da terzi in forza di:
contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo in data 01.11.2009, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso n.14275 Priv. S.3^a in data 27.11.2009, tra la Società [REDACTED] con sede in Olmi di San Biagio di Callalta (Tv), comodante, e il [REDACTED] conduttore.

La locazione è fissata in anni 6 con decorrenza dal 01.11.2009 e termine il 31.10.2015, con possibilità di rinnovo automatico con gli stessi termini, a meno di disdetta mediante lettera raccomandata, di una delle parti, almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è fissato in € 12.300,00 più IVA da corrispondere in 12 rate di € 1.025,00 più IVA da pagarsi anticipatamente entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone viene aggiornato annualmente senza richiesta, ai sensi dell'Art. 32 della L. 392 del 1978, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'Euro nell'anno precedente così come accertato dall'ISTAT, dall'inizio di novembre dell'anno 2010.

Tramite scrittura privata in data 26.02.2014, registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso n.3788 Priv. S.3^a in data 20.03.2014, tra la Società [REDACTED], con sede in Olmi di San Biagio di Callalta (Tv), comodante, ed il [REDACTED], conduttore, il canone mensile viene ridotto ad € 800,00 + IVA (pari ad € 9.600,00 più IVA annui), a partire dal 01.03.2014, limitando inoltre la locazione ai soli subb 59 e 60 e riconsegnando al comodante i subb 38 e 41. Il canone viene aggiornato annualmente senza richiesta, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'Euro nell'anno precedente così come accertato dall'ISTAT, dall'inizio di marzo dell'anno 2015.

- Lotto 06 Mappale 198 sub 61 e 40, l'immobile è OCCUPATO da terzi in forza di:

contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo in data 08.09.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, tra la Società [REDACTED] con sede in Fossalta di Piave (Ve), comodante, e il [REDACTED], conduttore.

La locazione è fissata in anni 6 con decorrenza dal 01.10.2016, con possibilità di rinnovo automatico con gli stessi termini, a meno di disdetta mediante lettera raccomandata, di una delle parti, almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è fissato in € 6.000,00 più IVA da corrispondere in 12 rate di € 500,00 più IVA da pagarsi anticipatamente entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone viene aggiornato annualmente senza richiesta, ai sensi dell'Art. 32 della L. 392 del 1978, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'Euro nell'anno precedente così come accertato dall'ISTAT, dall'inizio di ottobre dell'anno 2017.

- Lotto 07 Mappale 198 sub 62, 64, 41 e 47, l'immobile è LIBERO.

- Lotto 08 Mappale 198 sub 63 e 42, l'immobile è LIBERO.

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Spese

5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

- non sono previste spese fisse di gestione degli immobili ad eccezione dei tributi imposti dalla normativa in vigore (possesso, rifiuti, etc.);
- non sono previste spese condominiali, poiché l'edificio non ha una gestione di tipo condominiale;

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

Il prezzo attualmente corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si aggira a seconda dei casi attorno agli 1.500 euro per i locali commerciali ed ai 1.200 euro per quelli ad ufficio. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale degli immobili è buono. Non sono state notate macchie di umidità e muffa, od infiltrazioni di sorta, ad eccezione di alcuni box-auto al piano interrato; a tal proposito sono stati denunciati dai locatari alcuni mancati funzionamenti delle pompe di aspirazione. La distribuzione interna risulta essere razionale ed adatta agli usi specifici.

L'edificio deve la sua forma attuale ad una ristrutturazione avvenuta nei primi anni 2000 ed ultimata nel 2003. Si compone di 3 unità immobiliare adibite a negozi ed 1 a terziario al piano terra; 6 unità adibite ad uffici al piano primo. Le connessioni verticali avvengono tramite vani scala. Tra piano primo e terra con 2 vani scala direttamente accessibile dalle parti comuni e pubbliche esterne. Il piano interrato è dotato sia di un vano scala comune per l'accesso ai box auto sia di 3 vani privati che connettono le attività al piano terra ai relativi magazzini/laboratori di pertinenza. La rampa di accesso all'interrato, dotata di cancello metallico ad apertura automatica, si trova nella parte posteriore dell'edificio, sul lato ovest, da cui si accede dalla laterale di via Roma che delimita il lotto sul lato nord. La parte nobile prospiciente la centrale via Roma si affaccia su viale ciclo/pedonale che è proseguimento, per materiali e costruzione, della parte destinata ad area pubblica, piazza e verde, a sud, costituita da una piazzetta con pavimentazione in betonelle e disegni circolari in marmo. Al centro vi è una fontana, sempre in marmo bianco, coronata da 4 panchine. Sul lato posteriore l'area scoperta presenta pavimentazione in battuto di cemento ed in parte con mattoni pieni.

Il progetto di restauro iniziale prevedeva che tutto il piano primo fosse adibito ad uso residenziale; si nota infatti la tipica distribuzione dei vani con portoncino blindato di ingresso nella zona giorno ed il bagno con le camere nella zona notte che la successiva trasformazione dei beni con cambio d'uso ed accatastamento ad uffici non ha modificato.

6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è mista cls armato e murature di tamponamento in laterizio, con solai in laterocemento tipo "Predalles", per il piano interrato, e con struttura in acciaio e legno a vista quello del piano terra/primo. Il tetto in legno, di tipo ventilato, è semplice a due falde, con manto di copertura in coppi, e terrazze a "pozzo". La struttura del corpo ad un piano sul lato ovest, di coronamento ai garage, è mista legno-acciaio con tamponature realizzate con pannelli di vetro stratificato.

Si accede tramite cancelli manuali in metallo, di colore verde, dal lato ovest (civico 4) e nord (civico 6 ed 8). La pavimentazione pedonale di accesso, è in piastroni, mentre il resto dello scoperto comune è in prato erboso, con varie essenze ed alberi da frutta ed ornamentali. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate di bianco; non sono presenti terrazze, le modanature e le soglie delle aperture in bianco. Grondaie, scossaline e pluviali sono in metallo testa di moro. I serramenti, per il piano primo, con vetrocamera sono in legno di mogano, così come gli scuri in compensato marino, dipinti in marrone del tipo a doppia anta a battente; al piano terra sui vari lati sono presenti vetrate e portoncini di ingresso, anch'essi vetrati, in metallo dipinto nel colore del grigio scuro.

6.3 DISTRIBUZIONE E FINITURE

- **Lotto 03-01 negozio sub 25:** trattasi di locale adibito ad uso ufficio sul lato nord dell'edificio. Consta al piano terra di ambiente rettangolare con vetrate e porta di accesso su due lati (ovest il principale su via Roma e nord) ed una finestra sul lato lungo. Presenta internamente finiture a mattoni facciavista, pavimento in cotto ed una scala con gradini in marmo che porta al piano interrato adibito a magazzino e bagno. Sempre al piano interrato è presente un caminetto ventilato in mattoni, anche con funzione di riscaldamento. Il soffitto del piano terra presenta solaio in legno con travi a vista. E' presente un impianto di climatizzazione oltre a quello a radiatori.

- **Lotto 03-02 negozio sub 26:** trattasi di un unico grande spazio irregolare, con vetrate sui lati ovest, nord ed est. Presenta vari ingressi, il principale sul lato ovest, sul marciapiedi di via Roma, ed altri due sulla corte formata dall'edificio ad est. La precedente attività di parrucchieria che occupava gli spazi ha dipinto gli intonaci delle pareti in varie tonalità di colore; una scala interna, con gradini in marmo, porta al piano interrato adibito a magazzino e bagni. Sono presenti dettagli in mattoni facciavista ed il solaio con il piano primo è in legno con travi a vista; il pavimento è in gres porcellanato per entrambi i piani. E' presente un impianto di climatizzazione oltre a quello a radiatori.

- **Lotto 03-03 ufficio sub 28:** trattasi di un insieme di vani ai piani terra ed interrato adibiti a banca. Presenta vetrate ed ingresso sul lato ovest, in via Roma, per il vano principale adibito a banca; vetrate sul lato sud, che danno sulla piazzetta pubblica, ed est dove si sviluppano gli uffici. La pavimentazione è in piastrelle di gres quadrato al piano interrato, dove troviamo stanze adibite a magazzini ed un bagno, con piastrelle nei colori del bianco e azzurro, per i dipendenti e disabili; un servoscala permette l'accesso al piano ai portatori di handicap; è presente anche un accesso secondario che porta direttamente alla rampa dei box auto. Al piano terra troviamo un pavimento flottante e la separazioni dei vani mediante pareti vetrate posate a secco. L'impianto di climatizzazione invernale ed estivo avviene tramite termoconvettori ad aria; la caldaia si trova all'esterno nella parte posteriore dell'edificio. Le pareti sono intonacate nel colore del bianco; non sono presenti evidenti segni di infiltrazioni o macchie di umidità o muffe. Al piano terra il soffitto presenta travi in legno e metallo a vista, oltre ad una coppia di colonne con fini puramente estetici. L'impianto elettrico, dotato di lampade di sicurezza, funziona mediante elementi illuminanti al neon.

- **Lotto 03-04 negozio sub 55-58:** trattasi di un unico grande spazio irregolare, con vetrate sui lati ovest ed est. Presenta vari ingressi, il principale sul lato ovest, sul marciapiedi pedonale della via Roma, ed altri sulla corte formata dall'edificio ad est, direttamente accessibile dal parcheggio scoperto. L'attività di gelateria/pasticceria che occupa gli spazi ha dipinto gli intonaci delle pareti in varie tonalità di colore ed aggiunto decorazioni murarie ed architettoniche (colonne); una scala

interna, con gradini in marmo, porta al piano interrato adibito a laboratorio, magazzino, spogliatoi e bagni. Sono presenti dettagli in mattoni facciavista ed il solaio con il piano primo è in legno con travi a vista; il pavimento è in cotto per il piano terra ed in piastrelle per l'interrato. E' presente un impianto di climatizzazione oltre a quello a radiatori. La terrazza esterna, sul lato est, presenta la stessa pavimentazione in cotto del piano terra.

- **Lotto 03-05 ufficio sub 59-60:** progettati inizialmente come appartamento, trattasi di una serie di vani al piano primo adibiti a studio dentistico, posizionati nella parte nord dell'edificio con affaccio finestrato su tre lati (ovest, nord ed est). L'ingresso, alla sala attesa, avviene tramite rampa interna con portone vetrato sulla corte ad est, direttamente accessibile dal parcheggio esterno. Una seconda porta, sempre sulla rampa interna permette un accesso differenziato per i dipendenti, attraverso la stanza adibita a spogliatoio. Le pareti sono dipinte in varie tonalità di colore; il soffitto mostra il tetto ventilato in legno e le travi; i pavimenti sono in parquet tranne che nei bagni (per dipendenti e per i pazienti adatto anche ai disabili) dove sono presenti piastrelle anche a parete. E' presente un impianto di climatizzazione oltre a quello a radiatori.

- **Lotto 03-06 ufficio sub 61:** progettato inizialmente come appartamento, trattasi di trilocale al piano primo adibiti a studio, posizionato nella parte ovest dell'edificio con affaccio finestrato su via Roma e sullo scoperto a parcheggio. Una parete in cartongesso rivestita con cartapapari decorativa è usata come divisorio tra la sala d'attesa e la segreteria. L'ingresso avviene tramite rampa interna con portone vetrato sulla corte ad est, direttamente accessibile dal parcheggio esterno. Le pareti sono dipinte nel colore del bianco; il soffitto mostra il tetto ventilato in legno e le travi; i pavimenti sono in parquet tranne che nel bagno dove sono presenti piastrelle anche a parete. E' presente un impianto di climatizzazione oltre a quello a radiatori.

- **Lotto 03-07 ufficio sub 62-64:** progettati inizialmente come appartamento, trattasi di una serie di vani facenti parte di due sub distinti, al piano primo adibiti precedentemente ad asilo privato; posizionati nella parte sud dell'edificio con affaccio finestrato su tre lati (ovest, sud ed est). L'ingresso, alla sala principale, avviene tramite rampa interna con portone vetrato sulla piazzetta pubblica a sud, direttamente accessibile anche dal parcheggio esterno. Sono presenti due porte distinte per i due sub che, dopo l'eliminazione della parete divisoria, insistono ora sullo stesso ampio vano. Le pareti sono dipinte in nel colore del bianco; il soffitto mostra il tetto ventilato in legno e le travi; i pavimenti sono in parquet tranne che nei bagni dove sono presenti piastrelle anche a parete. E' presente un impianto di climatizzazione oltre a quello a radiatori.

- **Lotto 03-08 ufficio sub 63:** progettati inizialmente come appartamento, trattasi di una serie di vani al piano primo adibiti ad assicurazioni, posizionati nella parte ovest dell'edificio con affaccio finestrato su via Roma. L'ingresso avviene tramite rampa interna con portone vetrato sulla corte ad est, direttamente accessibile dal parcheggio esterno. Le pareti sono dipinte nel colore del bianco; il soffitto mostra il tetto ventilato in legno e le travi; i pavimenti sono in parquet tranne che nel bagno dove sono presenti piastrelle anche a parete.

6.4 SUPERFICI UTILI

Negozi sub 25 (ex immobiliare).

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
198 - 25	PT - negozio/ufficio	23,09	2,70	idropittura - mattoni	cotto
198 - 25	PINT - magazzino	28,62	min. 2,57	idropittura - mattoni	cotto
198 - 25	PINT - disimpegno	5,38	min. 2,57	idropittura - mattoni	cotto
198 - 25	PINT - anti	1,64	min. 2,57	piastrelle	cotto
198 - 25	PINT - bagno	1,47	min. 2,57	piastrelle	cotto
198 - 25	PINT - magazzino	11,73	min. 2,57	idropittura	cotto

Negozi sub 26 (ex parrucchieria).

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
198 - 26	PT - negozio	86,73	2,70	idropittura - mattoni	gres

198 - 26	PINT - magazzino	31,78	min. 2,57	idropittura - mattoni	gres
198 - 26	PINT - wc	2,05	min. 2,57	idropittura - mattoni	gres
198 - 26	PINT - anti	2,05	min. 2,57	piastrelle	piastrelle
198 - 26	PINT - wc	2,05	min. 2,57	piastrelle	piastrelle
198 - 26	PINT - lavanderia	2,31	min. 2,57	idropittura - piastrelle	gres

Ufficio sub 28 (ex banca).

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
198 - 28	PT - banca	80,34	2,70	idropittura	gres
198 - 28	PT - ufficio	29,52	2,70	idropittura	gres
198 - 28	PT - ufficio	15,83	2,70	idropittura	gres
198 - 28	PT - ufficio	14,51	2,70	idropittura	gres
198 - 28	PT - I.t.		2,70	idropittura	gres
198 - 28	PINT - magazzino	19,75	min. 2,57	idropittura	gres
198 - 28	PINT - magazzino	11,06	min. 2,57	idropittura	gres
198 - 28	PINT - magazzino	18,55	min. 2,57	idropittura	gres
198 - 28	PINT - sottoscala	3,45	min. 2,57	idropittura	gres
198 - 28	PINT - disimpegno	10,83	min. 2,57	idropittura	gres
198 - 28	PINT - corridoio	8,53	min. 2,57	idropittura	gres
198 - 28	PINT - anti	4,86	min. 2,57	piastrelle	piastrelle
198 - 28	PINT - wc	2,68	min. 2,57	piastrelle	piastrelle
198 - 28	PINT - wc	3,33	min. 2,57	piastrelle	piastrelle
198 - 28	PINT - I.t.	9,18	min. 2,57	idropittura	gres

Negozi sub 55-58-45 (gelateria/pasticceria).

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
198 - 55,58	PT - negozio	36,79	2,70	idropittura-varie	cotto
198 - 55,58	PT - sala	76,54	2,70	idropittura-varie	cotto
198 - 55,58	PT - anti	4,11	2,70	idropittura	cotto
198 - 55,58	PT - wc	3,51	2,70	piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PT - wc	1,83	2,70	piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PT - disbrigo	3,62	2,70	idropittura	cotto
198 - 55,58	PINT - laboratorio	12,45	min. 2,57	idropittura-piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PINT - laboratorio	59,20	min. 2,57	idropittura-piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PINT - magazzino	18,93	min. 2,57	idropittura-piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PINT - disbrigo	6,20	min. 2,57	idropittura-piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PINT - ripostiglio	9,63	min. 2,57	idropittura-piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PINT - spogliatoio	6,12	min. 2,57	idropittura-piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PINT - spogliatoio	3,74	min. 2,57	idropittura-piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PINT - anti	2,46	min. 2,57	piastrelle	piastrelle
198 - 55,58	PINT - wc	4,20	min. 2,57	piastrelle	piastrelle
198 - 45	PINT - magazzino		2,70		cemento

Ufficio sub 59-60-38-41 (studio dentistico).

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
198 – 59,60	P1 – ingresso	3,80	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 – sala attesa	17,22	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 - studio1	13,92	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 - disbrigo	2,65	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 – bagno disabili	4,34	media 2,90	piastrelle	piastrelle
198 – 59,60	P1 - disbrigo	3,55	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 - amministrazione	7,61	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 – loc. sterile	3,11	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 - disbrigo	2,96	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 - spogliatoio	4,60	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 - anti	1,38	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 – bagno personale	2,72	media 2,90	piastrelle	piastrelle
198 – 59,60	P1 - studio2	13,68	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 59,60	P1 - studio3	11,05	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 38	PINT - box		2,50		cemento
198 – 41	PINT - box		2,50		cemento

Ufficio sub 61 (studio).

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
198 - 61	P1 - ufficio	20,58	media 2,90	idropittura	parquet
198 - 61	P1 - disbrigo	1,74	media 2,90	idropittura	parquet
198 - 61	P1 - bagno	4,80	media 2,90	piastrelle	piastrelle
198 - 61	P1 - ufficio	11,75	media 2,90	idropittura	parquet
198 - 61	P1 - ufficio	9,68	media 2,90	idropittura	parquet

Ufficio sub 62-64 (ex asilo).

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
198 – 62,64	P1 - ufficio	22,04	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 62,64	P1 - disimpegno	2,01	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 62,64	P1 - bagno	3,63	media 2,90	piastrelle	piastrelle
198 – 62,64	P1 - ufficio	13,54	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 62,64	P1 - ufficio	21,90	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 62,64	P1 - disimpegno	1,21	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 62,64	P1 - bagno	4,46	media 2,90	piastrelle	piastrelle
198 – 62,64	P1 - ufficio	10,69	media 2,90	Idropittura	parquet
198 – 62,64	P1 - ufficio	13,68	media 2,90	Idropittura	parquet

Ufficio sub 63 (ex assicurazioni).

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
198 - 63	P1 - ufficio	25,74	media 2,90	Idropittura	parquet
198 - 63	P1 - disbrigo	2,44	media 2,90	Idropittura	parquet
198 - 63	P1 - bagno	4,68	media 2,90	piastrelle	piastrelle

198 - 63	P1 - ufficio	14,25	media 2,90	Idropittura	parquet
----------	--------------	-------	------------	-------------	---------

6.5 IMPIANTI

E' presente regolare conformità per quanto concerne quello elettrico, termo-idraulico e fognario.

6.6 VALORE DI MERCATO

Viene fatta una stima del più probabile valore attuale dei beni, considerando la loro ubicazione, le caratteristiche costruttive, tipologia, finiture, la vetustà degli elementi, il loro stato di manutenzione, le parti scoperte delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, della sua epoca di costruzione e tutti gli altri aspetti utili descritti precedentemente, non tenendo conto degli arredi e manufatti interni, in quanto esulano dall'oggetto di Perizia.

I valori commerciali scelti, per mq. di superficie catastale, tengono conto delle quotazioni correnti nella zona per immobili simili, nonché delle stime dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le zone del Comune di Casale sul Sile e limitrofe, applicando il procedimento sintetico-comparativo. Il mercato immobiliare, risente ancora del momento di congiuntura economica sfavorevole. Questo spinge sicuramente ed inevitabilmente a valori commerciali "cauti" rispetto ai decenni precedenti. Sicuramente però bisogna tener conto anche:

- di una lieve ripresa del mercato immobiliare generale;
- della ubicazione centrale dei beni in esame;
- delle contenute spese di gestione (no condominio);
- dell'assenza/presenza di oneri giuridici;
- del buono stato dei beni;
- dello stato di possesso (liberi/occupati);
- della necessità di correggere alcuni abusi edilizi;
- della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Fatte queste considerazioni ed avendo proceduto agli opportuni adeguamenti e correzioni la valutazione dei beni è pari a:

LOTTO 03-01	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
negozio	198 - 25	61	1.500	€ 91.500,00
box auto	198 - 36	18	750	€ 13.500,00
magazzino	198 - 43	5	500	€ 2.500,00
TOTALE				€ 107.500,00

Lotto 03-01: € 107.500,00.

LOTTO 03-02	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
negozio	198 - 26	123	1.500	€ 184.500,00
box auto	198 - 37	18	750	€ 13.500,00
magazzino	198 - 44	16	500	€ 8.000,00
TOTALE				€ 206.000,00

Lotto 03-02: € 206.000,00.

LOTTO 03-03	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
ufficio	198 - 28	235	1.200	€ 282.000,00
box auto	198 - 38	17	750	€ 12.750,00

posto auto scoperto	198 - 48	13	300	€ 3.900,00
TOTALE				€ 298.650,00

Lotto 03-03: € 298.650,00.

LOTTO 03-04	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
negozio	198 - 58	141	1.500	€ 211.500,00
magazzino	198 - 45	15	500	€ 7.500,00
laboratorio	198 - 55	148	600	€ 88.800,00
box auto	198 - 35	22	750	€ 16.500,00
TOTALE				€ 324.300,00

Lotto 03-04: € 324.300,00.

LOTTO 03-05	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
ufficio	198 - 59	62	1.200	€ 74.400,00
ufficio	198 - 60	50	1.200	€ 60.000,00
box auto	198 - 39	19	750	€ 14.250,00
posto auto scoperto	198 - 46	13	300	€ 3.900,00
TOTALE				€ 152.550,00

Lotto 03-05: € 152.550,00.

LOTTO 03-06	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
ufficio	198 - 61	58	1.200	€ 69.600,00
box auto	198 - 40	18	750	€ 13.500,00
TOTALE				€ 83.100,00

Lotto 03-06: € 83.100,00.

LOTTO 03-07	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
ufficio	198 - 62	49	1.200	€ 58.800,00
ufficio	198 - 64	62	1.200	€ 74.400,00
box auto	198 - 41	16	750	€ 12.000,00
posto auto scoperto	198 - 47	13	300	€ 3.900,00
TOTALE				€ 149.100,00

Lotto 03-07: € 149.100,00.

LOTTO 03-08	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
ufficio	198 - 63	58	1.250	€ 69.600,00

box auto	198 - 42	19	750	€ 14.250,00
TOTALE				€ 83.850,00

Lotto 03-08: € 83.850,00.

6.7 PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO 03-01

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto 03-01: € 107.500,00.

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

LOTTO 03-02

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto 03-02: € 206.000,00.

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

LOTTO 03-03

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto 03-03: € 298.650,00.

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

LOTTO 03-04

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto 03-04: € 324.300,00.

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

LOTTO 03-05

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto 03-05: € 152.550.

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

LOTTO 03-06

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 500,00
TOTALE	€ 500,00

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto 03-06: € 82.600,00 (€ 83.100,00 – 500,00).

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

LOTTO 03-07

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 2.000,00

TOTALE	€ 2.000,00
--------	------------

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto 03-07: € 147.100,00 (€ 149.100,00 – 2.000,00).

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

LOTTO 03-08

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto 03-08: € 83.850,00.

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO Certificazione energetica

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta essere presente la documentazione in oggetto.

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO Quote

8. QUOTE

Non sussistono quote indivise.

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO Documentazione

9. DOCUMENTAZIONE

La documentazione richiesta è riportata negli allegati secondo il seguente schema:

Allegato A: fotografie dell'esterno e dell'interno dei beni.

Allegato B: documentazione catastale.

Allegato C: documentazione urbanistica.

Allegato D: documentazione edilizia.

Allegato E: elenco contratti.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO Iva ed imposte

10. IVA ED IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta sul valore aggiunto, imposta di registro, ipotecaria e catastale. Data di fine lavori il 13.12.2002 (sub 26,28,32,33,34,39,40,41,42); 12.06.2003 (sub 25,29,30,31,35,36,37,38,43,44,45); 17.05.2005 (sub 55,58); 31.07.2009 (sub 59,60).

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO
Schema lotti di vendita

11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 03-01 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 107.500,00 (centosettemilacinquecento/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Negozio	100%	9 – 198 – Sub. 25	
2. Box auto	100%	9 – 198 – Sub. 36	
3. Magazzino	100%	9 – 198 – Sub. 43	
LOTTO 03-01			€ 107.500,00

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 03-02 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 206.000,00 (duecentoseimila/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Negozio	100%	9 – 198 – Sub. 26	
2. Box auto	100%	9 – 198 – Sub. 37	
3. Magazzino	100%	9 – 198 – Sub. 44	
LOTTO 03-02			€ 206.000,00

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 03-03 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 298.650,00 (duecentonovantottomilaseicentocinquanta/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Ufficio	100%	9 – 198 – Sub. 28	
2. Box auto	100%	9 – 198 – Sub. 38	
3. Posto auto scoperto	100%	9 – 198 – Sub. 48	
LOTTO 03-03			€ 298.650,00

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 03-04 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 324.300,00 (trecentoventiquattromilatrecento/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Negozio	100%	9 – 198 – Sub. 58	
2. Laboratorio	100%	9 – 198 – Sub. 55	
3. Magazzino	100%	9 – 198 – Sub. 45	

4. Box auto	100%	9 – 198 – Sub. 35	
LOTTO 03-04			€ 324.300,00

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 03-05 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 152.550,00 (centocinquantaduemilacinquecentocinquanta/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Ufficio	100%	9 – 198 – Sub. 59	
2. Ufficio	100%	9 – 198 – Sub. 60	
3. Box auto	100%	9 – 198 – Sub. 39	
4. Posto auto scoperto	100%	9 – 198 – Sub. 46	
LOTTO 03-05			€ 152.550,00

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 03-06 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 82.600,00 (ottantaduemilaseicento/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Ufficio	100%	9 – 198 – Sub. 61	
2. Box auto	100%	9 – 198 – Sub. 40	
LOTTO 03-06			€ 82.600,00

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 03-07 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 147.100,00 (centoquarantasettemilacento/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Ufficio	100%	9 – 198 – Sub. 62	
2. Ufficio	100%	9 – 198 – Sub. 64	
3. Box auto	100%	9 – 198 – Sub. 41	
4. Posto auto scoperto	100%	9 – 198 – Sub. 47	
LOTTO 03-07			€ 147.100,00

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 03-08 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 83.850,00 (ottantatremilaottocentocinquanta/00).

	Diritto e Quota		Valore totale immobile
1. Ufficio	100%		
2. Box auto	100%		
LOTTO 03-08			€ 83.850,00

CONCLUSIONE

Tanto esprime il sottoscritto Perito ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cavallino-Treporti, giugno 2019

Raiano Arch. Alessandro

