



TRIBUNALE DI VENEZIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.116/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 01  
VILLA FLORA

## 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. alleghi 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 VILLA FLORA – Via Europa (Ex San Michele):**

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	DESCRIZIONE	RENDITA
C	9	1458	01	Area scoperta, rampa e zona di manovra	N/C
C	9	1458	02	Area scoperta - 98 mq.	N/C
C	9	1458	03	Lastrico solare – 79 mq.	N/C
C	9	1458	04	Lastrico solare – 26 mq.	N/C
C	9	1458	05	Lastrico solare – 20 mq.	N/C
C	9	1458	06	Area scoperta – 83 mq.	N/C
C	9	1458	07	Area scoperta – 7 mq.	N/C
C	9	1458	08	Lastrico solare – 7 mq.	N/C
C	9	1458	09	Lastrico solare – 7 mq.	N/C
C	9	1458	10	Area scoperta – 33 mq.	N/C
C	9	1458	11	Area scoperta – 99 mq.	N/C
C	9	1458	12	Area scoperta – 36 mq.	N/C
C	9	1458	13	Area scoperta – 57 mq.	N/C

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
C	9	1458	14	C/6	1	15 mq.	15 mq.	€ 33,31
C	9	1458	15	A/2	2	6 vani	123 mq.	€ 526,79
C	9	1458	16	A/2	2	6 vani	151 mq.	€ 526,79
C	9	1458	17	A/2	2	7 vani	134 mq.	€ 614,58
C	9	1458	18	C/6	2	29 mq.	32 mq.	€ 76,38
C	9	1458	19	C/6	2	17 mq.	19 mq.	€ 44,78
C	9	1458	20	C/6	2	26 mq.	29 mq.	€ 68,48

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

Il tutto è altresì riportato nel Catasto Terreni del Comune di Casale sul Sile, al foglio 21, particella 1458, quale Ente Urbano di 8.25 are, senza indicazione di classamento e rendita.

**1.2 UBICAZIONE E CONFINI**

Comune di Casale sul Sile (Tv), località Casale, via Europa nn. 4, 6 ed 8. Il lotto in cui si trovano i beni confina a Nord con una strada chiusa in parte adibita a parcheggio come da lottizzazione (mappale 1241); ad est con il mappale 1327 di altra ditta; a Sud con il canale Rio Serva ed ad Ovest con la via Europa (mappali 1249, 1253 e 1241).

### 1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone principalmente di 7 unità: tre adibite ad abitazioni, sviluppatesi su tre piani (interrato, terra e primo); tre adibite a garage al piano interrato, ed una al piano terra a posto auto scoperto. Il fabbricato, su due piani fuoriterra, è a destinazione residenziale. Edificato in unico stralcio è stato ultimato durante l'anno 2000. La costruzione volumetricamente consta di un semplice parallelepipedo, con tetto a due falde e terrazze in aggetto; garage interrati dotati di rampa comune, accessibili direttamente anche dall'abitazione e spazi a verde-giardino. L'accessibilità ai soggetti diversamente abili è garantita esclusivamente per quanto riguarda il piano terra.

### 1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Risultano come scoperti comune il sub 1 (mappale 1458), che si sviluppa sia al piano terra che all'interrato, da cui si accede mediante rampa alle unità adibite a garage; ed anche i sub dal 2 al 10 (aree scoperte). Di fatto quest'ultime sono però recintate e di uso esclusivo e pertinenziale alle abitazioni. I mappali dal 11 al 13 anch'essi comuni costituiscono invece l'argine dell'adiacente canale Serva. Vedasi il punto 3.2.

### 1.5 LOTTI DI VENDITA

Viste le moderne necessità abitative e le richieste del mercato di abitazioni con annesso posto auto, risulta utile mantenere i locali, abitativo e garage (ed eventuali annessi), accorpati in un unico lotto di vendita:

**- LOTTO 01-01: abitazione, al piano terra e primo + box auto, al piano interrato + posto auto scoperto, al piano terra + lastrico e aree scoperte; quota parte delle aree comuni subb 01, 11, 12 e 13.**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	1458	15	A/2	2	6 vani / 123 mq.	€ 526,79
9	1458	14	C/6	1	15 mq. / 15 mq.	€ 33,31
9	1458	18	C/6	2	29 mq. / 32 mq.	€ 76,38
9	1458	02	Area scoperta		98 mq.	
9	1458	03	Lastrico solare		79 mq.	
9	1458	07	Area scoperta		7 mq.	

**- LOTTO 01-02: abitazione, al piano terra e primo + box auto, al piano interrato + lastrico e aree scoperte; quota parte delle aree comuni subb 01, 11, 12 e 13..**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT.	RENDITA
9	1458	16	A/2	2	6 vani / 151 mq.	€ 526,79
9	1458	19	C/6	2	17 mq. / 19 mq.	€ 44,78
9	1458	04	Lastrico solare		26 mq.	
9	1458	08	Area scoperta		7 mq.	
9	1458	10	Area scoperta		33 mq.	

**- LOTTO 01-03: abitazione, al piano terra e primo + box auto, al piano interrato + lastrico e aree scoperte; quota parte delle aree comuni subb 01, 11, 12 e 13..**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT.	RENDITA
9	1458	17	A/2	2	7 vani / 134 mq.	€ 614,58
9	1458	20	C/6	2	26 mq. / 29 mq.	€ 68,48

9	1458	05	Lastrico solare		20 mq.	
9	1458	06	Area scoperta		83 mq.	
9	1458	09	Area scoperta		7 mq.	

### 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, racchiuso dall'ansa del Fiume Sile a nord e dalla strada Provinciale (S67) S. Michele, con direzione Quarto d'Altino. Il lotto si raggiunge direttamente svoltando dalla via S. Michele, prima di raggiungere il centro storico del paese e poco prima che la statale cambi denominazione in 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 Casale al foglio n.9, mappale 1458, è definita, in base al vigente Piano degli Interventi (delibera di C.C. n.39 del 24.10.2009 e successive Varianti) come ZTO B, zone residenziali di completamento, nello specifico Zona B3/48, e regolamentata dall'Art.19 delle NTO vigenti.

Risulta inoltre ricadere in area soggetta sia a "Vincolo idrografico L.R. 11/04" disciplinato dall'Art.41 delle NTO vigenti; sia a "Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04" per Corsi d'acqua (Art.142 lett. c) disciplinato dall'Art.43 delle NTO e Parchi regionali (Art.142 lett. f) disciplinato dell'Art.66 delle NTO.

### 2.2 PRATICA EDILIZIA

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 31 – Prot. 9196 del 05.03.1998 rilasciata dal Comune di Casale.
- Concessione Edilizia in Variante n. 168 – Prot. 10240 del 11.10.1999 rilasciata dal Comune di Casale.
- DIA in Variante n. 10747 – Prot. 2481 del 17.02.2000 rilasciata dal Comune di Casale.
- Abitabilità n. 91 – Richiesta del 05.09.2000 effettuata al Comune di Casale.
- SCIA n. 17805 – Prot. 19870 del 22.12.2014 per "recupero dei sottotetti ad uso abitativo".

### 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, sono emerse le seguenti difformità:

- **Lotto 01-01 abitazione sub 15 ed annessi:** mancata realizzazione di due pareti divisorie interne al piano sottotetto di divisione rispettivamente tra il locale ripostiglio e soffitta e tra il locale guardaroba e soffitta.

I costi per la regolarizzazione delle difformità, ripristino delle divisioni sono stimati in circa 2.500 euro.

- **Lotto 01-02 abitazione sub 16 ed annessi:** mancata realizzazione di parete divisoria interna al piano terra di divisione rispettivamente tra il locale soggiorno e camera, di fatto quindi manca completamente il vano destinato a camera; mancata realizzazione di parete divisoria interna al piano interrato di divisione rispettivamente tra il locale disbrigo e guardaroba, con la creazione di un vano unico. I costi per la regolarizzazione delle difformità, ripristino delle divisioni sono stimati in circa 5.000 euro.

- **Lotto 01-03 abitazione sub 17 ed annessi:** mancata realizzazione di due pareti divisorie interne al piano sottotetto di divisione rispettivamente tra il locale ripostiglio e soffitta e tra il locale guardaroba e soffitta; mancata realizzazione di parete divisoria interna al piano interrato di divisione rispettivamente tra il locale disbrigo e guardaroba, con la creazione di un vano unico. I costi per la regolarizzazione delle difformità, ripristino delle divisioni sono stimati in circa 2.500 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 dall'ufficio di Registro di Treviso in data 11.07.1995, rep. n.2500, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 11.11.1995 ai nn.29558/22070, con il quale il [redacted] ha venduto alla società [redacted] il bene censito al Catasto Terreni al foglio 21 (già foglio 9), particella 735 (originaria della particella 1254);
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 29.06.1981, rep. n.25944, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 22.07.1981 ai nn.18250/14955, con il quale i signori [redacted] hanno venduto alla società [redacted] il bene censito al Catasto Terreni al foglio 21 (già foglio 9), particella 250 (originaria della particella 1250);
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 23.07.1979, rep. n.20889, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 20.08.1979 ai nn.17255/14215, con il quale il signor [redacted] ha venduto alla società [redacted] il bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 240 (originaria delle particelle 1246, 1324 e 1325);

#### 3.2 VINCOLI E FORMALITA' 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:

- **servitù di distanza** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 01.06.1998, rep. n.141024, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone il giorno 25.06.1998 ai nn.19424/13668;
- **servitù di distanza** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 22.12.1997, rep. n.141245, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone il giorno 31.12.1997 ai nn.38775/27953;
- **servitù di distanza** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 11.12.1997, rep. n.141167, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone il giorno 22.12.1997 ai nn.37667/27118;
- **servitù di distanza** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 12.12.1997, rep. n.141176, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone il giorno 19.12.1997 ai nn.37425/26927;
- **servitù di distanza** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 10.11.1997, rep. n.141042, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone il giorno 19.11.1997 ai nn.33940/24284;



- **servitù di distanza** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 04.11.1997, rep. n.141019, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone il giorno 13.11.1997 ai nn.33408/23883;
- **convenzione edilizia** autenticata dal Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 18.09.1992, rep. n.63945, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 05.10.1992 ai nn.25814/19348;

### 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 206950300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20;**
- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] in liquidazione", derivante da [REDACTED] 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 15, 16 e 17;**
- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore del [REDACTED] e contro la società [REDACTED] in liquidazione", derivante da atto del Giudice di Pace di Treviso in data 04.03.2013, rep. n.1657, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 27.08.2015 ai nn.24922/4181, per complessivi euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero), **relativamente al subalterno 19;**
- **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 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20;**
- **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 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20;**
- **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 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13;**
- **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 08.07.2011 ai nn.23989/4984, per complessivi euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ed ente urbano particella 1458 del foglio 21;**
- **iscrizione d'ipoteca** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] derivante da atto del Notaio Domenico Curione in data 17.07.2007, rep. n.155498, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 19.07.2007 ai nn.34681/9458, per complessivi euro 742.500,00 (settecentoquarantaduemilacinquecento virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ed ente urbano particella 1458 del foglio 21;**



## RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

### Stato di possesso

#### 4.1 STATO DI POSSESSO

- Lotto 01-01 Mappale 1458 sub 15, 14, 18, 2, 3 e 7, il bene risulta occupato da terzi in forza di: contratto di comodato ad uso abitativo, scrittura privata, in data 20.12.2014 (non registrato) tra la società [REDACTED] con sede in Fossalta di Piave (Ve), comodante, ed il Sig. [REDACTED], comodatario, fino alla consegna di appartamento in altro condominio mai portato a termine, attraverso promessa di vendita sottoscritta tra le medesime parti. Pertanto, vista la documentazione, l'immobile viene considerato LIBERO ai fini della stima.

- Mappale 1458 sub 16, 19, 4, 8 e 10 il bene risulta OCCUPATO da terzi in forza di: contratto di comodato gratuito ad uso abitativo in data 12.07.2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna n.3055 S.3 in data 25.07.2013, tra la società [REDACTED] Unipersonale con sede in Olmi di San Biagio di Callalta (Tv), comodante, ed il Sigg. [REDACTED], comodatari.

Durata del contratto, con inizio dal 12.07.2013, fino alla consegna di appartamento in altro condominio mai portato a termine, attraverso promessa di vendita sottoscritta tra le medesime parti, in data 16.09.2012. Inoltre le parti prevedono che tale contratto non possa comunque protrarsi per un tempo inferiore ad anni 10 e che la rinuncia avvenga mediante comunicazione scritta da inviarsi con raccomandata a/r dando un preavviso di almeno 60 giorni.

Poiché il canone risulta economicamente congruo e la stipula del documento è di data certa anteriore a quella del Ricorso per la dichiarazione del fallimento, il contratto di locazione è opponibile ai creditori.

- Lotto 01-03 Mappale 1458 sub 17, 20, 5, 6 (refuso - non è stato indicato il sub 9): il bene risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, scaduto il 31.05.2018, con scrittura privata, in data 23.05.2017 (non registrato) tra la società [REDACTED] in Liquidazione con sede in Fossalta di Piave (Ve), locatore, ed i Sigg. [REDACTED], conduttori.

Durata del contratto 1 anno, con inizio dal 01.06.2017, fino al giorno 31.05.2018. Il canone annuo era fissato in € 9.240,00 (esente Art.10) da corrispondere in n.12 rate di € 770,00 da pagarsi anticipatamente entro il giorno 15 di ogni mese, a partire dal mese di giugno 2017. Il canone viene aggiornato annualmente su richiesta del locatore, nella misura del 75% 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.

Pertanto, vista la documentazione, l'immobile viene considerato LIBERO ai fini della stima.

## 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 (possessione, 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 1.400 euro per i locali residenziale ed ai 700 euro per quelli a garage. 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. La distribuzione interna risulta essere razionale ed adatta agli usi specifici. Le finiture risultano nella norma.

#### 6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è mista cls armato e murature di tamponamento in legno mineralizzato tipo "Isospan", con solai in laterocemento tipo "Bausta", con isolamento in "Isocal", poggianti su cordoli e cornici perimetrali sottotetto. Le fondazioni sono di tipo continuo in c.a., sottostanti ai muri, in elevazione, portanti. Nella mezzeria longitudinale dei solai, di piano e di soffittatura, sono inseriti cordoli in c.a. in spessore. Il tetto in legno è semplice a due falde, con manto di copertura in coppi, e terrazze a "pozzo".

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 piastrelli, 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 giallo pastello, su tutti e due i piani dell'abitazione e le terrazze, le modanature e le cornici delle aperture in bianco. Grondaie, scossaline e pluviali sono in metallo testa di moro. I serramenti con vetrocamera sono in legno di mogano, così come gli scuri in compensato marino, dipinti in verde del tipo a doppia anta a battente; i portoncini blindati di ingresso sono anch'essi in legno; al primo terra sul lato sud, in corrispondenza dei locali cucina e soggiorno sono presenti tende parasole, delle quali non è stata riscontrata richiesta di installazione. Sempre al piano primo, sul lato est, è posizionato un macchinario esterno di condizionatore.

Dalla piazzetta adibita a parcheggio sul fronte posteriore, a nord, si accede tramite rampa comune all'interrato ed ai garage; questi sono accessibili anche direttamente dagli appartamenti.

#### 6.3 DISTRIBUZIONE E FINITURE

- **Lotto 01-01 abitazione sub 15:** trattasi di appartamento sviluppatosi su due livelli (terra ed interrato) e sottotetto. Gli spazi si presentano razionali ed in buono stato. Sono presenti finiture nella norma, con assenza di infiltrazioni o muffe. La pavimentazione è in gres porcellanato sia per le zone giorno e notte del piano terra che per i locali al piano interrato, mentre il piano sottotetto presenta pavimentazione in parquet. Non vi è portoncino blindato di ingresso ma si accede direttamente da porta-finestra vetrata nella stanza con soggiorno ed angolo cottura. I due bagni presentano piastrelle a pavimento ed a parete nei colori del bianco/azzurro, sia in quello al piano terra che in quello all'interrato. La scala che da accesso ai piani sottotetto e interrato è in muratura con finitura e rivestimento in marmo; quella all'interrato presenta parapetto in ferro battuto. Al piano sottotetto è stato ricavato un unico ambiente, mediante demolizione delle pareti che dividevano lo spazio in guardaroba e ripostiglio: il soffitto presenta travature in legno a vista. Il piano interrato è adibito a "taverna", con la presenza di un caminetto in muratura, ed accesso diretto al garage.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso scoperto privato, con marciapiedi in piastrelle, ghiaio lavato e prato erboso, direttamente dalla via Europa.

- **Lotto 01-02 abitazione sub 16:** trattasi di appartamento sviluppatosi su due livelli (terra ed interrato) e sottotetto. Gli spazi si presentano razionali ed in buono stato. Sono presenti finiture nella norma, con assenza di infiltrazioni o muffe. La pavimentazione è in gres porcellanato sia per lo spazio unico del piano terra che per i locali al piano interrato, mentre il piano sottotetto presenta pavimentazione in parquet. Non vi è portoncino blindato di ingresso ma si accede direttamente da porta-finestra vetrata nella stanza con soggiorno ed angolo cottura. I due bagni presentano piastrelle a pavimento ed a parete nei colori del bianco/azzurro, sia in quello al piano terra che in quello all'interrato. Le scale che danno accesso ai piani sottotetto ed interrato sono in muratura con

finitura e rivestimento in legno la prima e marmo la seconda; quella all'interrato presenta parapetto in ferro battuto. Il piano sottotetto presenta travi in legno a vista. Il piano interrato adibito a "taverna", mediante demolizione di una parete divisoria è stato trasformato in uno spazio unico; da qui si accede direttamente al garage. Al piano interrato è presente anche un bagno di servizio.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso scoperto privato, con marciapiedi in piastrelle, ghiaino lavato e prato erboso, dalla parte sud, sull'argine del canale o sul lato opposto prospiciente la piazzetta.

- **Lotto 01-03 abitazione sub 17:** trattasi di appartamento sviluppantesi su due livelli (terra ed interrato) e sottotetto. Gli spazi si presentano razionali ed in buono stato. Sono presenti finiture nella norma, con assenza di infiltrazioni o muffe. La pavimentazione è in gres porcellanato sia per lo spazio unico del piano terra che per i locali al piano interrato, mentre il piano sottotetto presenta pavimentazione in parquet. Non vi è portoncino blindato di ingresso ma si accede direttamente da porta-finestra vetrata nella stanza con soggiorno ed angolo cottura. I due bagni presentano piastrelle a pavimento ed a parete nei colori del bianco/azzurro, in quello al piano interrato, e bianco/marrone in quello al piano terra. Le scale che danno accesso ai piani sottotetto ed interrato sono in muratura con finitura e rivestimento in legno la prima e marmo la seconda; quella all'interrato presenta parapetto in ferro battuto. Il piano sottotetto presenta travi in legno a vista. Il piano interrato adibito a "taverna", con la presenza di un caminetto in muratura, mediante demolizione di una parete divisoria è stato trasformato in uno spazio unico; da qui si accede direttamente al garage.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso scoperto privato, con marciapiedi in piastrelle, ghiaino lavato e prato erboso, dalla parte sud, sull'argine del canale o sul lato opposto prospiciente la piazzetta.

#### 6.4 SUPERFICI UTILI

Abitazione sub 15 ed annessi sub 02, 03, 07, 11, 14, 18.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1458 - 15	PT - soggiorno/cottura	24,25	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1458 - 15	PT - corridoio	1,31	2,40	idropittura	piastrelle
1458 - 15	PT - camera	14,06	2,70	idropittura	piastrelle
1458 - 15	PT - bagno	4,47	2,70	piastrelle	piastrelle
1458 - 15	P1 - guardaroba	9,09	2,40	idropittura	parquet
1458 - 15	P1 - disimpegno	1,86	2,40	idropittura	parquet
1458 - 15	P1 - ripostiglio	4,95	2,40	idropittura	parquet
1458 - 15	P1 - soffitta non abit.		min. 0,95	idropittura	parquet
1458 - 15	P1 - soffitta non abit.		min. 0,95	idropittura	parquet
1458 - 15	P1 - terrazza	6,00			piastrelle
1458 - 15	PINT. - stanza	23,90	2,40-2,55	idropittura - piastrelle	piastrelle
1458 - 15	PINT. - guardaroba	10,72	2,40-2,55	idropittura	piastrelle
1458 - 15	PINT. - bagno	4,00	2,55	piastrelle	piastrelle
1458 - 15	PINT. - cantina	1,85	2,40	idropittura	piastrelle
1458 - 18	PINT. - garage	28,78	2,40	idropittura	piastrelle
1458 - 14	PT - posto auto	15,00			betonelle
1458 - 02	PT - scoperto	98,00			verde
1458 - 03	PT - scoperto	79,00			verde e piastrelle
1458 - 07	PT - scoperto	7,00			verde

1458 - 11	PT - scoperto	99,00			verde
-----------	---------------	-------	--	--	-------

Abitazione sub 16 ed annessi sub 04, 08, 10, 12, 19.

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1458 - 16	PT - soggiorno cottura	24,25	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1458 - 16	PT - corridoio	1,31	2,70	idropittura	piastrelle
1458 - 16	PT - camera	14,06	2,70	idropittura	piastrelle
1458 - 16	PT - bagno	4,47	2,70	piastrelle	piastrelle
1458 - 16	P1 - camera	13,43	3,02	idropittura	parquet
1458 - 16	P1 - camera	15,47	3,02	idropittura	parquet
1458 - 16	P1 - disimpegno	2,52	3,02	idropittura	parquet
1458 - 16	P1 - disimpegno	6,83	2,85	idropittura	parquet
1458 - 16	P1 - bagno	4,95	3,10	idropittura	parquet
1458 - 16	P1 - terrazza	7,84			piastrelle
1458 - 16	P1 - terrazza	7,84			piastrelle
1458 - 16	PINT. - stanza	17,02	2,40-2,55	idropittura - piastrelle	piastrelle
1458 - 16	PINT. - guardaroba	15,76	2,40-2,55	idropittura	piastrelle
1458 - 16	PINT. - bagno	4,59	2,55	piastrelle	piastrelle
1458 - 19	PINT. - garage	16,63	2,55	idropittura	piastrelle
1458 - 04	PT - scoperto	26,00			verde
1458 - 08	PT - scoperto	7,00			verde e piastrelle
1458 - 10	PT - scoperto	33,00			verde
1458 - 12	PT - scoperto	36,00			verde

Abitazione sub 17 ed annessi sub 05, 06, 09, 13, 20.

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1458 - 17	PT - soggiorno cottura	24,25	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1458 - 17	PT - corridoio	1,31	2,70	idropittura	piastrelle
1458 - 17	PT - camera	14,08	2,70	idropittura	piastrelle
1458 - 17	PT - bagno	4,47	2,70	piastrelle	piastrelle
1458 - 17	P1 - camera	9,09	2,40	idropittura	parquet
1458 - 17	P1 - disimpegno	1,86	2,40	idropittura	parquet
1458 - 17	P1 - bagno	4,95	2,40	idropittura	parquet
1458 - 17	P1 - soffitta non abit.		min. 0,95	idropittura	parquet
1458 - 17	P1 - soffitta non abit.		min. 0,95	idropittura	piastrelle
1458 - 17	P1 - terrazza	6,00			piastrelle
1458 - 17	PINT. - stanza	30,13	2,40-2,55	idropittura - piastrelle	piastrelle
1458 - 17	PINT. - guardaroba	10,28	2,55	idropittura	piastrelle
1458 - 17	PINT. - lavanderia	2,88	2,55	piastrelle	piastrelle
1458 - 17	PINT. - wc	3,69	2,55	piastrelle	piastrelle
1458 - 17	PINT. - magazzino	10,80	2,40	idropittura	piastrelle
1458 - 20	PINT. - garage	26,11	2,40	idropittura	piastrelle
1458 - 05	PT - scoperto	20,00			verde

1458 - 06	PT - scoperto	83,00			verde
1458 - 09	PT - scoperto	7,00			verde e piastrelle
1458 - 13	PT - scoperto	57,00			verde

## 6.5 IMPIANTI

L'edificio è dotato di impianti elettrico (sottotraccia), riscaldamento (a gas), condizionamento (a split), citofonico, anti-intrusione, acqua calda sanitaria e fognario. Di cui è 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 dei beni in esame;
- delle contenute spese di gestione (no condominio);
- della presenza/assenza di oneri giuridici;
- del buono stato dei beni;
- dello stato di possesso (libero/occupato);
- della necessità di correggere alcune difformità edilizie;
- della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Fatte queste considerazioni ed avendo proceduto agli opportuni adeguamenti e correzioni la valutazione dei singoli locali al mq. è pari a:

LOTTO 01-01	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	1458 - 15	123	1.300	€ 159.900,00
box auto	1458 - 18	32	650	€ 20.800,00
posto auto scoperto	1458 - 14	15	250	€ 3.750,00
scoperto esclusivo	1458 - 2/3/7	184	100	€ 18.400,00
TOTALE				€ 202.850,00

Lotto 01-01: € 202.850,00.

LOTTO 01-02	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	1458 - 16	151	1.300	€ 196.300,00
box auto	1458 - 19	19	650	€ 12.350,00
scoperto esclusivo	1458 - 4/8/10	66	100	€ 6.600,00
TOTALE				€ 215.250,00

Lotto 01-02: € 215.250,00.

LOTTO 01-03	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	1458 - 17	134	1.300	€ 174.200,00
box auto	1458 - 20	29	650	€ 18.850,00
scoperto esclusivo	1458 - 5/6/9	110	100	€ 11.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 204.050,00</b>

Lotto 01-03: € 204.050,00.

#### 6.7 PREZZO BASE D'ASTA

##### LOTTO 01-01

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 2.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.500,00</b>

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

Lotto 01-01: € 200.350,00 (€ 202.850,00 – 2.500,00).

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

##### LOTTO 01-02

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.000,00</b>

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

Lotto 01-02: € 210.250,00 (€ 215.250,00 – 5.000,00).

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

##### LOTTO 01-03

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 2.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.500,00</b>

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

Lotto 01-03: € 201.550,00 (€ 204.050,00 – 5.000,00).

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 risultano essere stati eseguiti Attestati di Qualificazione Energetica in fase di fine lavori, ne in seguito Attestati di Certificazione Energetica da altri Professionisti.



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.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO  
Schema lotti di vendita

11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA

**Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpatis nel LOTTO 01-01 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 200.350,00 (duecentomilatrecentocinquanta/00).**

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	9 – 1458 – Sub. 15	
2. Box auto	100%	9 – 1458 – Sub. 18	
3. Posto auto scoperto	100%	9 – 1458 – Sub. 14	
4. Terreno	100%	9 – 1458 – Sub. 2/3/7	
5. Aree comuni	Quota parte	9 – 1458 – Sub. 1/11/12/13	
<b>LOTTO 01-01</b>			<b>€ 200.350,00</b>

**Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpatis nel LOTTO 01-02 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 210.250,00 (duecentodiecimiladuecentocinquanta/00).**

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	9 – 1458 – Sub. 16	
2. Box auto	100%	9 – 1458 – Sub. 19	
3. Terreno	100%	9 – 1458 – Sub. 4/8/10	
4. Aree comuni	Quota parte	9 – 1458 – Sub. 1/11/12/13	
<b>LOTTO 01-02</b>			<b>€ 210.250,00</b>

**Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 01-03 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 201.550,00 (ducentounmilacinquecentocinquanta/00).**

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	9 – 1458 – Sub. 17	
2. Box auto	100%	9 – 1458 – Sub. 20	
3. Terreno	100%	9 – 1458 – Sub. 5/6/9	
4. Aree comuni	Quota parte	9 – 1458 – Sub. 1/11/12/13	
<b>LOTTO 01-03</b>			<b>€ 201.550,00</b>

#### CONCLUSIONE

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

Cavallino-Treporti, giugno 2019

Raiano Arch. Alessandro

