

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 80/2013

Giudice Delegato **Dott.ssa Ivana MORANDIN**

Curatore Fallimentare **Dott. Nerio DE BORTOLI**

Aggiornamento Perizia di Stima immobiliare

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da:

Edificio A) - Fabbricato di tre piani fuori terra composto da un negozio, un magazzino e due appartamenti, così individuati:

- **Lotto n. 1:** Negozio al Piano Terra con scoperto esclusivo;
- **Lotto n. 2:** Magazzino con ripostiglio al Piano Terra;
- **Lotto n. 3:** Appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo;
- **Lotto n. 4:** Appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo;

Edificio B) - Fabbricato di due piani fuori terra e uno sotto-strada (abusivo) composto da un negozio con annessi locali accessori di servizio, così individuato:

- **Lotto n. 5:** Negozio al Piano Terra con scoperti esclusivi – ufficio – magazzini (di cui uno sotto-strada abusivo) e ripostiglio al Piano Primo;

Area edificabile C) – Terreno edificabile interessato da Piano Urbanistico Attuativo (PUA n. 20 – Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 246 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle NTO del Piano degli Interventi, PUA non convenzionato per il quale risulta trascorsa la validità decennale, così individuato:

- **Lotto n. 6:** Terreno edificabile di circa mq 1.833;

il tutto in Comune di Musile di Piave (VE), località Caposile, Via IV Novembre nn. 11 – 12 – 13 e 14.

Aggiornamento Perizia di Stima immobiliare

18 Gennaio 2025

Perito estimatore: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Gall. Progresso n. 5 – San Donà di Piave di Piave

Telefono: 0421.332720

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Indice degli argomenti

1.	GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ	Pg	03
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	Pg	03
3.	SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pg	03
4.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg	05
5.	CONFINI.....	Pg	09
6.	REGOLARITÀ EDILIZIA / DESTINAZIONE URBANISTICA.....	Pg	11
7.	CERTIFICAZIONI ENERGETICHE	Pg.	18
8.	STATO DI POSSESSO.....	Pg	18
9.	ATTI NOTARILI	Pg	18
10.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pg	19
11.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	Pg	20
12.	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	Pg	29
13.	REGIME FISCALE PER LE CESSIONI	Pg.	35
14.	CRITERI DI STIMA.....	Pg	35
15.	GIUDIZIO DI STIMA	Pg	40

PREMESSA

- In data 11/11/2021 il Dott. Nerio De Bortoli, quale Curatore del fallimento, ha presentato istanza al Giudice Delegato Dott.ssa Daniela Bruni del Tribunale di Venezia con la richiesta di essere autorizzato a nominare stimatore dei beni immobili di cui alla procedura fallimentare in epigrafe, l'Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei c.t.u. del Tribunale di Venezia al n. 11.

- In data 25/01/2022 il Signor Giudice Delegato Dott.ssa Tania Vettore autorizzava tale richiesta.

- In data 23/09/2023 lo scrivente ha redatto una Relazione di Stima, che contemplava la vendita in un unico lotto di tutti i beni in oggetto; è seguita una vendita all'asta, purtroppo andata deserta.

- Successivamente il Dott. Nerio De Bortoli, in seguito alla presentazione di Frazionamento Tipo n. 2024/VE0141151 - n. 2024/VE0141152 dell'11/10/2024 e di

Variazione Catastale (Docfa) prot. n. VE0142821 17/10/2024 ha conferito un incarico allo scrivente per aggiornamento della precedente perizia.

- In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito l'accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Musile di Piave (VE); ha richiesto la documentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Servizi di Pubblicità Immobiliare e ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili in oggetto.

- In base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1) Generalità della società

- [redacted] – Codice Fiscale e Partita IVA [redacted] – con sede in [redacted], Via [redacted] – CAP [redacted] – Numero REA: [redacted] – Procedure in corso: liquidazione volontaria fallimento. In allegato **A1** si riporta la visura storica camerale.

2) Individuazione dei beni

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati tra loro staccati (Edificio A civici nn. 13 e 14 e Edificio B civici nn. 11 e 12), con area scoperta di pertinenza, e da un terreno edificabile, il tutto in Comune di Musile di Piave (VE), località Caposile, Via IV Novembre nn. 11 - 12 (Edificio B) e 13 e 14 (Edificio A). In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali 160 - 550 – 132 – 351 – 353 in esame.

3) Suddivisione in lotti

Ai fini della stima, per le caratteristiche funzionali degli immobili e per la loro configurazione catastale, si formano sei lotti così individuati:

Edificio A) - Fabbricato di tre piani fuori terra composto da un negozio, un magazzino e due appartamenti:

- **Lotto n. 1** (Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 8): **Negoziato al Piano Terra con scoperto esclusivo**; in allegato **d0 - d1** si riporta la planimetria con individuato l'immobile;

- **Lotto n. 2** (Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 9): **Magazzino con ripostiglio al Piano Terra**; in allegato **d0 - d1** si riporta la planimetria con individuato l'immobile;
- **Lotto n. 3** (Foglio 39 – Mappale 160 Subalterni 10 e 11): **Appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo**; in allegato **d0 – d2 – d3** si riporta la planimetria con individuati gli immobili;
- **Lotto n. 4** (Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 12): **Appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo**; in allegato **d0 - d4** si riporta la planimetria con individuato l'immobile;

Edificio B) - *Fabbricato di due piani fuori terra e uno sotto-strada (abusivo) composto da un negozio con annessi locali accessori di servizio e con scoperti esclusivi:*

- **Lotto n. 5** (Foglio 39 – Mappale 160 – Subalterno 13): **Negozio al Piano Terra con scoperti esclusivi - ufficio – magazzini (di cui uno sotto-strada abusivo) e ripostiglio al Piano Primo**; in allegato **d0 – d5** si riporta la planimetria con individuato l'immobile.

C) *Area edificabile interessata da Piano Urbanistico Attuativo:*

- **Lotto n. 6** (Foglio 39 – Mappali 550 – 132 – 351 e 353): **Terreno edificabile**, interessato da Piano Urbanistico Attuativo: (PUA n. 20 – Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 246 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, PUA non convenzionato, per il quale risulta trascorsa la validità decennale.

La superficie catastale complessiva risulta:

- Mappale 550 mq 1.163
- Mappale 132 mq 290
- Mappale 351 mq 360
- Mappale 353 mq 20

Somma **mq 1.833**

in allegato **B19** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziati in giallo i Mappali 550 – 132 – 351 - 353.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto-servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a favore dei Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile di cui al Lotto n. 7 della presente relazione.

4) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

Edificio - A

❖ **Lotto n. 1** *Negozio al Piano Terra con scoperto esclusivo*

Intestato:

[REDACTED]

. – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –

Comune di **Musile di Piave** (Codice: F826) – **Via IV Novembre 13** –

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 - Subalterno 8, Categoria C/1, Classe 8,** Consistenza 115 mq, Superficie Catastale 132 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 1.413,54; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 17/10/2024 prot. n. VE0142821;

alla suddetta unità immobiliare competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;
- Subalterno 15: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;
- Subalterno 16: vano scala comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

in allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico datato 17/10/2024 prot. n. VE0142821.

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene il bene in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227, si veda in allegato **B4** la visura catastale.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

❖ **Lotto n. 2** *Magazzino con ripostiglio al Piano Terra*

Intestato:

[REDACTED] . – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –

Comune di **Musile di Piave** (Codice: F826) – **Via IV Novembre 14 –**

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 - Subalterno 9, Categoria C/2, Classe 6,** Consistenza 38 mq, Superficie Catastale 44 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 41,21; in allegato **B5** si riporta la visura catastale e in allegato **B6** la planimetria catastale del 17/10/2024 prot. n. VE0142821;

alla suddetta unità immobiliare competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;
- Subalterno 15: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;
- Subalterno 16: vano scala comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

in allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico datato 17/10/2024 prot. n. VE0142821.

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227, si veda in allegato **B4** la visura catastale.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Si precisa che il magazzino di cui al Lotto n. 2 non dispone di posto auto, ma l'eventuale aggiudicatario avrà possibilità di accedere con un mezzo proprio allo scoperto comune, limitatamente alle necessità di carico e scarico merci.

❖ **Lotto n. 3** *Appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo*

Intestato:

[REDACTED] . – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –

Comune di **Musile di Piave** (Codice: F826) – **Via IV Novembre 14 –**

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 –**

* **Subalterno 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 85**

mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 253,06; in allegato **B7** si riporta la visura catastale e in allegato **B8** la planimetria catastale del 17/10/2024 protocollo n. VE0142821;

* **Subalterno 11, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 58 mq, Superficie Catastale 22 mq, Piano 1, Rendita Catastale Euro 62,90;** in allegato **B9** si riporta la visura catastale e in allegato **B10** la planimetria catastale del 17/10/2024 prot. n. VE0142821;

alle suddette unità immobiliari competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;
- Subalterno 15: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;
- Subalterno 16: vano scala comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

in allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico datato 17/10/2024 prot. n. VE0142821.

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227, si veda in allegato **B4** la visura catastale.

Conformità catastale: gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali.

❖ **Lotto n. 4 Appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo**

Intestato:

████████████████████ – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –

Comune di **Musile di Piave** (Codice: F826) – **Via IV Novembre 14 –**

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 - Subalterno 12, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 79 mq, Piani T – 2, Rendita Catastale Euro 253,06;** in allegato **B11** si riporta la visura catastale e in allegato **B12** la planimetria catastale del 17/10/2024 prot. n. VE0142821.

alla suddetta unità immobiliare competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;
- Subalterno 15: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

- Subalterno 16: vano scala comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

in allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico datato 17/10/2024 prot. n. VE0142821.

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227, si veda in allegato **B4** la visura catastale.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Edificio – B

❖ **Lotto n. 5** *Fabbricato di due piani fuori terra e uno sotto-strada (abusivo) composto da un negozio con annessi locali accessori di servizio e con scoperti esclusivi*

Intestato:

– Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –

Comune di Musile di Piave (Codice: F826) – **Via IV Novembre n. 11 - 12 –**

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 - Subalterno 13, Categoria C/1, Classe 4,**

Consistenza 175 mq, Superficie Catastale 250 mq, Piani S1 - T – 1, Rendita Catastale Euro 1.165,90; in allegato **B13** si riporta la visura catastale e in allegato **B14** la planimetria catastale del 17/10/2024 prot. n. VE0142821;

alla suddetta unità immobiliare compete il seguente bene comune non censibile:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;

in allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico datato 17/10/2024 prot. n. VE0142821.

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227, si veda in allegato **B4** la visura catastale.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Terreno edificabile – C**❖ Lotto n. 6 Terreno edificabile**

Intestato:

████████████████████ – Proprietà 1/1 -

Catasto Terreni –

Comune di **Musile di Piave** (Codice: F826) –

➤ Foglio 39 –

* **Mappale 550**, seminativo Classe 3, ha 0.11.63 – Redditi: Dominicale Euro 9,61 – Agrario Euro 6,61; in allegato **B15** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 132**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.02.90 – Redditi: Dominicale Euro 2,32 – Agrario Euro 1,72; in allegato **B16** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 351**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.03.60 – Redditi: Dominicale Euro 2,88 – Agrario Euro 2,14; in allegato **B17** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 353**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.00.20 - Redditi: Dominicale Euro 0,16 – Agrario Euro 0,12; in allegato **B18** si riporta la visura catastale;

la superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali (550 – 132 – 351 – 353) è di mq 1.833.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto-servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a favore dei Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile di cui al Lotto n. 6 della presente relazione.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale gli immobili confinano:

• Lotto n. 1 Negoziò al Piano Terra con scoperto esclusivo

- a Nord con Sub. 16, Vano scala comune, e Sub. 15, area scoperta comune;
- a Est con Mappale 402, Sub. 16 vano scala comune e Sub. 9 dispensa e rip.;
- a Sud con Via IV Novembre;

- a Ovest con Sub.14 area scoperta comune;

• **Lotto n. 2** Magazzino con ripostiglio al Piano Terra

- a Nord con Sub. 15 area scoperta comune;

- a Est con Sub. 15 area scoperta comune;

- a Sud con Sub. 16 vano scala comune;

- a Ovest con Sub. 8 negozio e retro;

• **Lotto n. 3** Appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo

- a Nord con distacco su scoperto comune Sub. 15;

- a Est con distacco su scoperto comune Sub. 15;

- a Sud con Via IV Novembre;

- a Ovest con distacco su scoperto comune Sub. 14;

• **Lotto n. 4** Appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo

- a Nord con Sub. 16 vano scala comune e copertura del Sub. 11 Soffitta;

- a Est con distacco su copertura negozio Sub. 8;

- a Sud con distacco su Via IV Novembre;

- a Ovest con distacco su scoperto comune Sub. 14;

(lo scoperto esclusivo al piano terra confina a Nord con il Mappale 550; a Est con il Mappale 493; a Sud con il Sub. 15; a Ovest con il Sub. 10);

• **Lotto n. 5** Fabbricato di due piani fuori terra e uno sotto-strada, abusivo, composto da un negozio con annessi locali accessori di servizio e con scoperti esclusivi

- a Nord con il Mappale 550;

- a Est con scoperto comune Sub. 14;

- a Sud con Via IV Novembre;

- a Ovest con Mappali 356 e 132;

- **Lotto n. 6** Terreno edificabile

-
- a Nord con strada regionale del mare;
 - a Est con i Mappali 367, 492;
 - a Sud con i Mappali 160 e 356;
 - a Ovest con i Mappali 105 e 221.

6) Regolarità edilizia / destinazione urbanistica**Regolarità Edilizia****Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5****Fabbricati**

Precisando che la costruzione dei fabbricati è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, il complesso immobiliare è stato oggetto dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

- 1) - Nulla Osta n. 38 del 15/12/1959, a nome di [REDACTED], per lavori di ampliamento di fabbricato (costruzione di cucina, bagno e magazzino) si veda allegato **C1**;
- 2) - Licenza Edilizia n. 74 del 24/04/1968 protocollo n. 3.306, a nome di [REDACTED], per la costruzione di magazzino, tettoia e ampliamento di abitazione, si veda allegato **C2**;
- 3) - Permesso di Agibilità n. 30 del 29/07/1968, a nome di [REDACTED], per la costruzione ad uso magazzino, ufficio, tettoia, si veda allegato **C3**;
- 4) - Licenza Edilizia n. 53 del 28/11/1975 prot. n. 7.080, a nome di [REDACTED], per risanamento delle strutture, sistemazione interna e di facciata del fabbricato, si veda allegato **C4**;
- 5) - Concessione Edilizia n. 56 del 01/10/1984 prot. n. 6.907, a nome di [REDACTED], per lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente ad uso alloggio ed attività

commerciale, si veda allegato **C5**;

6) - Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 56/1984, autorizzata in data 18/09/1985 con prot. n. 6.891, si veda allegato **C6**;

7) - Permesso di Abitabilità / Agibilità n. 34 del 26/10/1985, a nome di [REDACTED], per ristrutturazione del fabbricato esistente ad uso alloggio e attività commerciale, si veda allegato **C7**;

8) - Concessione Edilizia n. 98 del 13/12/1994 prot. n. 15.135/7.182, a nome di [REDACTED], per cambio di destinazione d'uso con varianti fori esistenti e costruzione scala esterna, si veda allegato **C8**;

9) - Concessione / Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 212 del 21/04/1998 prot. n. 1.971, a nome di [REDACTED], per opere abusivamente eseguite (ampliamento, ristrutturazione, opere non valutabili), si veda allegato **C9**;

10) - Permesso di Abitabilità / Agibilità n. 47 del 27/07/1998 prot. n. 7.757, a nome di [REDACTED], si veda allegato **C10**;

11) - Permesso di Costruire n. 9 del 07/03/2007 prot. n. 20.854 – Pratica Edilizia n. 492, a nome di [REDACTED], quale Variante in Sanatoria ad un fabbricato esistente riferito al Mappale 160 subalterni 5 e 6, e Mappali 360 e 362;

con prescrizione: l'alloggio al piano secondo deve essere dotato di un ripostiglio di almeno 2,70 mq con lato minimo di 1,50 metri come previsto dall'art. 25, comma 2 del Regolamento Edilizio Comunale, si veda allegato **C11**;

12) - Certificato di Agibilità n. 58 del 24/08/2007 prot. n. 13.171 – Pratica Edilizia n. 402, a nome di [REDACTED], relativa a due unità residenziali identificate al

Foglio 39, Mappale 160 Subalterni 5 e 6, si veda allegato **C12**.

* * *

Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5

Per quanto riguarda l'impianto fognario esistente si rinvia alla documentazione edilizia di cui all'allegato **C6**.

* * *

Lotto n. 6

13) - Relativamente al terreno edificabile si segnala che sul Mappale 550 è stato realizzato un piccolo edificio di circa m 4 x 3 ubicato nell'angolo Sud-Est a confine con i Mappali 492 e 160 adibito probabilmente a magazzino.

Il manufatto è completamente avvolto dalla vegetazione nei lati Nord-Ovest, mentre nel lato Est è stato costruito a confine e nel lato Sud è adiacente al muro di contenimento del dislivello di terreno (di circa m 1,85) esistente tra la quota zero di calpestio del Mappale 160 e la quota terreno del Mappale 550, al quale si accede dalla Via IV Novembre mediante la rampa esistente, previa costituzione di servitù di passaggio. Si segnala che tale costruzione non risulta autorizzata da concessione edilizia e pertanto dovrà essere demolita; si quantifica una spesa di circa € 1.500,00 (millecinquecento) per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta.



Vista del manufatto edilizio abusivo

Conformità Edilizia

➤ Edificio A

Lotto n. 1 – Negozio al Piano Terra con scoperto esclusivo

In sede di sopralluogo si è constatato che il vano catastalmente indicato “retro” risulta nell’ultima pratica edilizia come “autorimessa”. Non sussiste pertanto la conformità edilizia. Si precisa che nella definizione del valore di stima lo scrivente terrà in considerazione questa discrepanza.

Si segnala che tra il Subalterno 8 (Lotto n. 1) e il Subalterno 9 (Lotto n. 2) esiste una porta di collegamento: il costo della chiusura della suddetta porta sarà a carico degli aggiudicatari dei Lotti 1 e 2, nella misura del 50% ciascuno.

Lotto n. 2 – Magazzino con ripostiglio al Piano Terra

In sede di sopralluogo si è constatato che i vani catastalmente indicati “magazzino e ripostiglio” risultano nell’ultima pratica edilizia come, rispettivamente, “cucina rustica” e “cucinotto”. Non sussiste pertanto la conformità edilizia. Si precisa che nella definizione del valore di stima lo scrivente terrà in considerazione questa discrepanza.

Si segnala che tra il Subalterno 8 (Lotto n. 1) e il Subalterno 9 (Lotto n. 2) esiste una porta di collegamento: il costo della chiusura della suddetta porta sarà a carico degli aggiudicatari dei Lotti 1 e 2, nella misura del 50% ciascuno.

Lotto n. 3 – Appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo

In sede di sopralluogo si è constatato che:

- i vani del Subalterno 10 (appartamento) corrispondono all’autorizzazione edilizia, pertanto sussiste la conformità edilizia;

- per il Subalterno 11 (soffitta) sono state riscontrate alcune difformità e precisamente:

1) è stata aperta una porta per accedere al sottotetto dal pianerottolo del vano scale comune;

2) sono state realizzate delle pareti divisorie suddividendo il sottotetto in tre

zone; l'altezza minima è di m 0,74 e quella massima è di m 2,32, l'altezza media risulta di m 1,53 ($0,74 + 2,32 : 2 = m 1,53$);

3) nella muratura perimetrale sono state aperte tre finestre, una nel prospetto Est (dimensioni $L = m 0,91 \times H = m 0,52$) e le altre due nel prospetto Nord (dimensioni, l'una, $L = m 0,91 \times H = m 0,52$ e l'altra, $L = m 1,68 \times H = m 0,52$);

4) nella copertura a falde del sottotetto sono stati realizzati tre lucernari con dimensioni di m 0,48 x 0,95; hanno struttura in legno sul lato interno e sono rivestiti in lamiera pre-verniciata esternamente (tipo Velux).

Si quantifica un costo di circa € 4.000,00 (quattromila) per spese di sanatoria edilizia che sarà detratto dal valore di stima.

Per quanto sopra **non sussiste la conformità edilizia**. In allegato **C13.1** si riporta il rilievo delle difformità.

Lotto n. 4 – Appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con le autorizzazioni edilizie, si evidenzia però che nella tavola di progetto relativa alla Concessione edilizia n. 56 del 01/10/1984 prot. 6907, la camera più piccola presenta la dicitura “camera” cancellata e sostituita con la dicitura “ripostiglio”, sottoscritta dal tecnico progettista; in realtà attualmente la stanza è adibita a camera. Per quanto sopra non sussiste la conformità edilizia. Si precisa che nella definizione del valore di stima lo scrivente terrà in considerazione questa discrepanza.

➤ **Edificio B**

Lotto n. 5 – Edificio composto da: Negozio al Piano Terra con scoperti esclusivi – ufficio – magazzini (di cui uno sotto-strada abusivo) e ripostiglio al Piano Primo.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vano a uso magazzino ubicato nel lato Nord del fabbricato al piano sotto-strada. Tale vano non risulta nelle autorizzazioni edilizie e potrebbe essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 34 del

D.P.R. 380/2001, in quanto la demolizione del vano non può essere eseguita senza pregiudizio della parte costruita in conformità; tuttavia l'ambito in cui è inserito l'immobile è soggetto a Vincolo Paesaggistico (fascia di rispetto idrografia - L.R. n. 11/2004 art. 41, comma 1, lettera g -, di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del P.I. - testo coordinato con la Settima Variante al Piano degli Interventi). In via prudenziale, non avendo certezza che la Soprintendenza possa autorizzare una eventuale sanatoria, lo scrivente ritiene più sicuro impedire l'utilizzo del vano eseguito in difformità, previa costruzione di un muro di tamponamento.

Ai fini del ripristino della conformità edilizia si quantificano i seguenti costi:

- spese per pratica edilizia in sanatoria riguardante la diminuzione del volume relativamente alla porzione di mq 27,53, la cui altezza da m 3,42 è stata portata a m 2,77 (diminuzione di altezza di m 0,65 e volume pari a circa mc 17,89); si quantifica un costo di circa € 4.000,00 (quattromila);
- spese per demolizione e smaltimento del portone in ferro installato nel vano abusivo e successiva costruzione di muratura intonacata per tamponamento dell'accesso; si quantifica un costo di circa € 2.000,00 (duemila).

L'importo sopra determinato verrà detratto dal valore di stima dell'immobile di cui al Lotto n. 5. In allegato **C13** si riporta il rilievo delle difformità.

Per quanto sopra **non sussiste la conformità edilizia**

Area edificabile C

Lotto n. 6 - Terreno edificabile (Mappali 550 – 132 – 351 – 353)

Il terreno edificabile, una volta demolito il manufatto abusivo, risulterà privo di costruzioni edilizie. Ai fini della presente relazione si applicherà una decurtazione di valore pari al costo di circa € 1.500,00 (millecinquecento) per la demolizione del fabbricato abusivo e smaltimento dei materiali di risulta.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a

favore dei Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile di cui al Lotto n. 7 della presente relazione.

* * *

Destinazione Urbanistica

Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6

I Mappali 160 – 550 – 132 – 351 e 353 ricadono in area interessata da P.U.A. (Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 246 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, P.U.A. non convenzionato per il quale risulta trascorsa la validità decennale. Una porzione del Mappale 160, sul quale insistono i fabbricati, è in Fascia di rispetto idrografia (L.R. n. 11/2004 art. 41, comma 1, lettera g), di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del P.I. (testo coordinato con la 7^a Variante al Piano degli Interventi). Si precisa inoltre che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 24/04/2024 è stata adottata la Variante n. 8 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, per la quale si applicano le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004. Tale Variante non risulta interessare i terreni catastalmente sopra citati.

I terreni catastalmente sopra individuati (Foglio 39 Mappali 160 – 550 – 132 – 351 – 353), inoltre, risultano interessati da:

- area “P1 – pericolosità moderata soggetta a scolo meccanico” di cui al Piano di Assetto Idrogeologico adottato dall’Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, con delibera n. 1 del 26-11-2002, pubblicato sulla G.U. n. 254 del 31/10/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 48 del 27/06/2007 (B.U.R. n. 67 del 31/07/2007);

- area “P1 – Pericolosità idraulica moderata” di cui all'art. 12 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 5 del

09/11/2012 e pubblicato sulla G.U. n. 280/2012;

- area “P1 – Pericolosità idraulica moderata” con Rischio idraulico moderato (R1), di cui all’art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione, adottato con delibera n. 3 del 21/12/2021 dall’Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali e successivamente approvato con D.P.C.M. n. 01/12/2022, ai sensi dell’artt. 65 e 66 del D. Lgs. n. 152/2006 e pubblicato sulla G.U. n. 31 del 07/02/2023.

Si precisa infine che nel territorio del Comune di Musile di Piave risulta individuato, ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003 il Sito di importanza Comunitaria n. IT3250031 denominato “Laguna superiore di Venezia”, e ai sensi delle deliberazioni di Giunta Regionale n. 449 del 21/02/2003 e n. 441 del 27/02/2007, la Zona di Protezione Speciale n. IT3250046 denominata “Laguna di Venezia”. Relativamente alle aree citate in premessa, non è in corso alcun provvedimento di cui all’art. 30, c. 7, 8 e 9 del D.P.R. n. 380/2001.

A miglior completamento di informazioni e chiarimento della normativa urbanistica che interessa l’ambito in esame, si riporta in allegato **D1**, il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune in data 16/12/2024 con protocollo n. 24981.

7) Certificazioni Energetiche

Non risultano Attestati di Prestazione Energetica e la loro eventuale redazione sarà a carico degli aggiudicatari dei beni.

8) Stato di possesso

Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5

Gli immobili non sono occupati e non sussistono contratti di affitto.

Risultano liberi da persone e cose.

Lotto n. 6

Gli appezzamenti di terreno sono incolti, liberi e non sussistono contratti di affitto.

9) Atti notarili

Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti atti notarili:

* **Atto di Transazione rep. n. 15.339 racc. n. 12.114 datato 08/10/2021** del Notaio Alessandro Nazari di Padova, registrato a Padova (PD) il 14/10/2021 al n. 41.840 Serie 1T e trascritto a Venezia in data 14/10/2021 ai nn. R.G. 37.230 e R.P. 26.798, con il quale la società [REDACTED], a titolo transattivo, acquista la piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, si veda in allegato **E1** la copia dell'atto.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue:

“ viene ceduto e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni degli edifici, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso”.

Con il medesimo atto, risultano le seguenti trascrizioni:

- Accettazione tacita di eredità, trascritta a Venezia in data 14/10/2021 ai nn. R.G. [REDACTED], relativa alla Denuncia di Successione in morte del [REDACTED], si veda in allegato **E2** la Nota di Trascrizione;

- Cessione di diritti reali a titolo oneroso, trascritta a Venezia in data 14/10/2021 ai nn. R.G. 37.230 e R.P. 26.798, si veda in allegato **E3** la Nota di Trascrizione.

* **Promessa di vendita**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, [REDACTED] trascritta a Venezia in data 05/08/2005 ai nn. [REDACTED], si veda in allegato **E4** la Nota di Trascrizione.

* **Dichiarazione di Successione** in morte di [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di San Donà di Piave (VE) il 06/09/1993 al n. 11 Vol. 152 e trascritta a Venezia in data 12/10/1993 ai nn. R.G. 18.810 e R.P. 13.326, si veda in allegato **E5** la Nota di Trascrizione.

10) Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di **Venezia** – Servizio di

Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue:

Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6

ISCRIZIONI

Nessuna

TRASCRIZIONI

- In data 28/06/2013 ai nn. R.G. 18.076 e R.P. 12.358 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Atto Giudiziario datato 30/05/2013 rep. n. 209 del Tribunale di Venezia, a favore della [REDACTED] contro la società [REDACTED], si veda in allegato **F1** la Nota di Trascrizione.

11) Descrizione degli immobili

Edificio A

Caratteristiche generali del fabbricato di cui fanno parte i **Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4**

Si tratta di un edificio ad uso residenziale e commerciale di tre piani fuori terra, composto da un negozio al Piano Terra, un appartamento al Piano Primo con Soffitta, un appartamento al Piano Secondo e un magazzino con ripostiglio al Piano Terra, ristrutturato nel 1984 e oggetto di variante in sanatoria nell'anno 2007. L'edificio è stato costruito con tipologia edilizia tradizionale e precisamente con fondazioni in cemento armato (c.a.) del tipo a trave rovescia, pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo "bausta" con travetti prefabbricati e laterizi di riempimento con getto di calcestruzzo in opera; copertura a falde con manto in coppi; terrazze realizzate in parte su solai di copertura e in parte su solaio a sbalzo.

► Lotto n. 1 – Negozio al Piano Terra con scoperto esclusivo

L'unità immobiliare al Piano Terra ha una superficie catastale di mq 132 e comprende i seguenti vani:

- negozio	mq	69,22
- negozio	mq	18,19
- disimpegno	mq	3,21
- anti	mq	2,85
- w.c.	mq	1,40
- w.c.	mq	1,83
- retro	<u>mq</u>	<u>22,80</u>
Somma	mq	119,50

Le finiture interne della porzione a uso negozio sono: pavimenti in piastrelle, serramenti in alluminio con vetro semplice (non a norma), porte interne in legno tamburato.

Il vano "retro" ha pavimento in cemento, portone di accesso su lato Ovest in ferro e accesso su lato Nord da un basculante in ferro motorizzato (di cui non è stato verificato il funzionamento in quanto manca la fornitura della corrente). Il vano negozio non è dotato di riscaldamento, ma nel vano adiacente, lato Est, è presente un termosifone sotto il davanzale della finestra, tuttavia la caldaia esistente, non funzionante, è da sostituire. L'unità a uso commerciale condivide con altre unità l'area comune esterna individuata dai Subalterni 14 e 15.

Il fronte principale del negozio, prospiciente la Via IV Novembre, è dotato di due ingressi pedonali e un accesso carraio, quest'ultimo comune con altre unità.

Si segnala che tra il Subalterno 8 (Lotto n. 1) e il Subalterno 9 (Lotto n. 2) esiste una porta di collegamento: il costo della chiusura della suddetta porta sarà a carico degli aggiudicatari dei Lotti 1 e 2, nella misura del 50% ciascuno.

Al negozio è stato assegnato uno scoperto esclusivo, da adibire a parcheggio al servizio dei clienti e del personale.

Complessivamente si può definire mediocre lo stato di conservazione e di

manutenzione. In allegato **L1** si riporta la documentazione fotografica.

► **Lotto n. 2** – Magazzino con ripostiglio al Piano Terra

Si tratta di una porzione di edificio al Piano Terra, costituita da due locali con destinazione a magazzino e ripostiglio, con superficie catastale di mq 44 e comprende i seguenti vani:

- magazzino (adibito a cucina rustica) mq 27,00
- ripostiglio (adibito a cucinotto) mq 8,21

- il primo vano è adibito a cucina rustica con accesso dal vano scala comune, è dotato di un caminetto a parete, pavimento in piastrelle, pareti rivestite in legno con perline in abete, soffitto intonacato al civile, serramenti in legno con vetrocamera;

- il secondo vano è adibito a cucinotto, ha un ingresso autonomo dallo scoperto comune e vi è installata una caldaia a gas non funzionante; sono presenti gli attacchi per la cucina e per la lavatrice, il pavimento è in piastrelle e la porta d'ingresso è in alluminio;

Si segnala che tra il Subalterno 8 (Lotto n. 1) e il Subalterno 9 (Lotto n. 2) esiste una porta di collegamento: il costo della chiusura della suddetta porta sarà a carico degli aggiudicatari dei Lotti 1 e 2, nella misura del 50% ciascuno.

Si precisa che il magazzino di cui al Lotto n. 2 non dispone di posto auto, ma l'eventuale aggiudicatario avrà possibilità di accedere con un mezzo proprio allo scoperto comune, limitatamente alle necessità di carico e scarico merci.

Complessivamente si può definire mediocre lo stato di conservazione e di manutenzione. In allegato **L2** si riporta la documentazione fotografica.

► **Lotto n. 3** – Appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo

Si tratta di un appartamento (Subalterno 10) e di una soffitta (Subalterno 11), accessibili dal vano scale condominiale (Subalterno 16).

- L'appartamento consta di cucina, stanza adibita a soggiorno, disimpegno notte, bagno, due camere, due terrazze e un poggiolo. La superficie catastale è di mq 85.

L'appartamento ha superficie catastale di mq 79 e comprende i seguenti vani:

- stanza (soggiorno) mq 21,05
- cucina mq 8,37
- bagno mq 5,58
- disimpegno mq 2,33
- camera mq 13,67
- camera mq 11,06

Somma **mq 62,06**

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti:

- la zona giorno consta di soggiorno, cucina con pavimenti in piastrelle e con presenza di fessurazioni dovute probabilmente al ritiro del massetto; la cucina ha due pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 1,80;
- sono presenti due terrazze, realizzate sul solaio piano di copertura, una di mq 18,34 e l'altra di mq 5,90, entrambe pavimentate con piastrelle; sul prospetto Sud c'è un poggiolo con solaio a sbalzo dotato di ringhiera in ferro battuto;
- la zona notte comprende un disimpegno, un bagno e due camere pavimentate con listoni in legno di rovere; le porte sono in legno tamburato impiallacciate con essenza tipo noce Tanganica; la camera matrimoniale è dotata di una terrazza a sbalzo prospiciente la Via IV Novembre; non è presente la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

– La Soffitta è costituita da un vano sottotetto, con altezza minima di m 0,75 e altezza massima m 2,35 (Hm = 1,54 circa) attrezzato come lavanderia; è suddiviso in tre zone tutte comunicanti tra loro, illuminate e aerate da tre finestre apribili nella parte bassa della copertura e da tre lucernari ubicati nella copertura. L'ingresso è accessibile dal vano scala comune ad altre unità immobiliari; l'ingresso al sottotetto è dotato di porta in legno standard. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle, i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro camera; i lucernari sul tetto sono in legno sul lato interno e rivestiti in lamiera pre-verniciata esternamente (tipo

Velux).

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità nel sottotetto e precisamente:

- a) è stata aperta una porta per accedere al sottotetto dal pianerottolo del vano scale comune;
- b) sono state realizzate delle pareti divisorie suddividendo il sottotetto in tre zone; l'altezza minima è di m 0,74 e quella massima è di m 2,32, pertanto l'altezza media risulta di m 1,53 ($0,74 + 2,32 : 2 = m 1,53$);
- c) nella muratura perimetrale sono state aperte tre finestre, una nel prospetto Est (dimensioni L= m 0,91 x H= m 0,52) e le altre due nel prospetto Nord (l'una dimensioni L= m 0,91 x H= m 0,52 e l'altra, dimensioni L= m 1,68 x H= m 0,52);
- d) nella copertura a falde del sottotetto sono stati realizzati tre lucernari con dimensioni di m 0,48 x 0,95; hanno struttura in legno sul lato interno e sono rivestiti in lamiera pre-verniciata esternamente (tipo Velux).

Tali difformità sono sanabili, trattandosi di un volume esistente, non abitabile, adibito a soffitta; si quantifica pertanto un costo di circa € 4.000,00 (quattromila) per spese di sanatoria edilizia. Gli impianti, elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento, sono presenti, ma non funzionanti.

Complessivamente si può ritenere mediocre lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili. In allegato **L3** si riporta la documentazione fotografica.

► **Lotto n. 4** – Appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo

Si tratta di un appartamento al Piano Secondo, che consta di cucina, stanza adibita a soggiorno, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio (camera) e un poggiolo.

L'appartamento ha superficie catastale di mq 79 e comprende i seguenti vani:

- stanza (soggiorno) mq 20,33
- cucina mq 8,70
- bagno mq 5,32

- disimpegno mq 2,24
- camera mq 16,59
- ripostiglio (camera) mq 9,19

Somma **mq 62,37**

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti:

- l'ingresso al Piano Secondo è dotato di porta in legno con specchiature in legno diamantato;
- la zona giorno, composta da soggiorno e cucina, ha pavimento in piastrelle con presenza di fessurazioni dovute probabilmente al ritiro del massetto; la cucina ha due pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 1,80; la stessa stanza adibita a soggiorno è dotata di un poggiolo sul lato Nord di mq 3,96 pavimentato con piastrelle e ringhiera in ferro battuto;
- la zona notte comprende un disimpegno, un bagno e due camere pavimentate con listoni in legno di rovere; le porte sono in legno tamburato e impiallacciato con essenza tipo noce Tanganica;
- non è presente la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria;
- il bagno ha pavimento e rivestimento parietale in piastrelle e sanitari risalenti agli anni ottanta;
- gli impianti elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento sono presenti, ma non funzionanti;
- i serramenti sono in legno con vetro-camera e protezione con scuri in legno;
- si evidenzia che i davanzali delle finestre sono posti a circa cm 70 dal pavimento e sopra il davanzale è installato un tubo in ferro a cm 92 dal pavimento per migliorare la sicurezza, tuttavia i fori finestra non sono a norma, si devono installare su tutte le finestre un secondo tubolare in ferro a quota di m 1,10 dal pavimento per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone.

Complessivamente si può ritenere mediocre lo stato di conservazione e di manutenzione

dell'immobile. In allegato **L4** si riporta la documentazione fotografica.

Edificio B

► **Lotto n. 5** – Edificio composto da: Negozio al Piano Terra con scoperti esclusivi – ufficio – magazzini (di cui uno sotto-strada abusivo) e ripostiglio al Piano Primo

Si tratta di un edificio di due piani fuori terra e uno sotto-strada (abusivo) composto da un negozio con annessi locali accessori di servizio, da terrazza (non praticabile) al Piano Primo collegata con una scala interna in ferro, non a norma. L'immobile ha modeste finiture solo nella porzione adibita a negozio e ufficio, precisamente con pavimento in piastrelle, serramenti in alluminio con vetro semplice, non a norma di sicurezza; è presente l'impianto elettrico, tuttavia risulta obsoleto e non funzionante; ci sono alcuni termosifoni, ma non c'è la caldaia per il riscaldamento. Il resto dell'immobile, adibito a magazzini, è in parte al grezzo, senza intonaci, e in parte intonacato; lo stato di conservazione risulta scadente. I pavimenti sono in cemento, i serramenti sono in ferro con vetro semplice, non a norma, risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vano a uso magazzino ubicato nel lato Nord del fabbricato al piano sotto-strada. Tale vano non risulta nelle autorizzazioni edilizie e potrebbe essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, in quanto la demolizione del vano non può essere eseguita senza pregiudizio della parte costruita in conformità; tuttavia l'ambito in cui è inserito l'immobile è soggetto a Vincolo Paesaggistico (fascia di rispetto idrografia - L.R. n. 11/2004 art. 41, comma 1, lettera g -, di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del P.I. - testo coordinato con la 7a Variante al Piano degli Interventi). In via prudenziale, non avendo certezza che la Soprintendenza possa autorizzare una eventuale sanatoria, lo scrivente ritiene più sicuro impedire l'utilizzo del vano eseguito in difformità, previa costruzione di un muro di tamponamento.

Ai fini del ripristino della conformità edilizia si quantificano i seguenti costi:

- spese per pratica edilizia in sanatoria per la diminuzione del volume relativamente alla

porzione di mq 27,53, la cui altezza da m 3,42 è stata portata a m 2,77 (diminuzione di altezza di m 0,65 e volume pari a circa mc 17,89); si quantifica un costo per pratica edilizia in sanatoria di circa € 4.000,00 (quattromila);

- spese per demolizione e smaltimento del portone in ferro installato nel vano abusivo e successiva costruzione di muratura intonacata per tamponamento dell'accesso; si quantifica un costo di circa € 2.000,00 (duemila).

L'importo sopra determinato verrà detratto dal valore di stima dell'immobile di cui al Lotto n. 5.

L'immobile si compone dei seguenti vani:

Piano Terra

- negozio e ufficio mq 55,27
- magazzino Ovest mq 66,54
- magazzino Nord mq 32,38
- servizi (anti e w.c.) mq 2,83
- w.c. mq 3,26
- magazzino est (h=3,42) mq 29,80
- magazzino est (h=2,77) mq 27,53

Piano Primo

- ripostiglio mq 58,28
- terrazza mq 29,25

Piano sotto-strada

- magazzino mq 23,28

L'edificio non ha impianti, ad eccezione della porzione commerciale, nella quale è presente, ma non funzionante, un impianto elettrico fuori norma; non ci sono altri impianti da segnalare.

Le coperture dell'immobile sono di due tipi: la parte commerciale con il ripostiglio al Piano Primo ha tetto a quattro falde con manto in coppi, invece la porzione adibita a magazzini ha copertura piana impermeabilizzata con guaina catramata obsoleta, che è

stata recentemente oggetto di manutenzione a cura e spese della procedura, in quanto nei magazzini del Piano Terra c'erano numerose infiltrazioni meteoriche.

Si segnala che la copertura del vano scala di accesso al ripostiglio, sito al Piano Primo, ha rivestimento in eternit con presenza di amianto, che dovrà essere bonificato. Si quantifica una spesa, per lo smaltimento delle lastre in eternit, fornitura e posa in opera di nuova copertura, di circa € 3.000,00 (tremila).

Si precisa che al negozio sono stati assegnati due scoperti esclusivi, uno sul lato Nord e uno sul lato Sud, da adibire a parcheggio al servizio dei clienti e del personale.

In allegato **L5** si riporta la documentazione fotografica.

Area edificabile C

► **Lotto n. 6** – Terreno edificabile identificato con i Mappali 550 – 132 – 351 – 353
Terreno edificabile di mq 1.833, interessato da Piano Urbanistico Attuativo (PUA n. 20 – Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 246 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, il PUA, non è convenzionato, per il quale risulta trascorsa la validità decennale; in allegato **B19** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziata l'area in esame.

Si segnala che nel Mappale 550 è stato realizzato un piccolo edificio di circa m 4 x 3 ubicato nell'angolo Sud-Est a confine con i Mappali 492 e 160 adibito probabilmente a magazzino. Il manufatto è completamente avvolto dalla vegetazione nei lati Nord-Ovest, mentre nel lato Est è stato costruito a confine e nel lato Sud è adiacente al muro di contenimento del dislivello di terreno (di circa m 1,85) esistente tra la quota zero di calpestio del Mappale 160 e la quota terreno del Mappale 550, dal quale si accede dalla Via IV Novembre mediante la rampa esistente. Si segnala che tale costruzione non risulta autorizzata da concessione edilizia e pertanto dovrà essere demolita; si quantifica una spesa di circa € 1.500,00 (millecinquecento) per la demolizione e lo smaltimento

dei materiali di risulta. La superficie catastale complessiva di tutti i Mappali (550 – 132 – 351 e 353) risulta mq 1.833.

In allegato **L6** si riporta la documentazione fotografica.

12) Consistenza degli immobili

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono gli immobili. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per il calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% di quelle interne ed esterne. La superficie commerciale è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica acquisita dal Comune di Musile di Piave e verificata con misurazioni a campione in sito. Le superfici lorde degli immobili sono le seguenti:

Edificio A

➤ **Lotto n. 1** – Negozio al Piano Terra con scoperto esclusivo

Unità immobiliare a uso commerciale (negozi)

- Calcolo della Superficie Lorda

Piano Terra:

m (12,24 x 9,01) = mq 110,28	mq 110,28
m (7,23 x 3,74) = mq 27,04	mq 27,04
Totale	mq 137,32

La Superficie Lorda (S.L.) arrotondata **S.L. = mq 137**

Superficie dello scoperto a uso esclusivo

<u>Piano Terra:</u> mq 78	Totale	mq 78,00
---------------------------	--------	-----------------

➤ <u>Lotto n. 1</u> – Subalterno 8			
Destinazione	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie vendibile
Negoziò	137,32 mq	1,00	137,32 mq
Scoperto esclusivo	78,00 mq	0,25	19,50 mq
Somma			156,82 mq

La Superficie Lorda arrotondata è di **mq 157**

* * * O * * *

➤ **Lotto n. 2** – Magazzino con ripostiglio al Piano Terra

Unità immobiliare a uso magazzino con ripostiglio

Calcolo della Superficie Lorda

Piano Terra:

m (3,71 x 0,62) = mq 2,30	mq 2,30
m (4,07 x 4,54) = mq 18,48	mq 18,48
m (4,57 x 3,07) = mq 14,03	mq 14,03
m (1,45 x 4,57) = mq 6,63	<u>mq 6,63</u>
Totale - 1	mq 41,44

➤ <u>Lotto n. 2</u> – Subalterno 9			
Destinazione	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie vendibile
Magazzino e Ripostiglio	41,44 mq	1,00	41,44 mq
Somma			41,44 mq

La Superficie Lorda arrotondata è di **mq 41**

* * * O * * *

➤ **Lotto n. 3** – Appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo

Unità immobiliare a uso residenziale (appartamento)

Calcolo della Superficie Lorda

Piano Primo:

$$m(8,47 \times 9,18) = mq\ 77,75 \qquad mq\ 77,75$$

Terrazze:

$$\begin{array}{l} mq\ 18,34 \times 0,35 = mq\ 6,42 \\ mq\ 5,90 \times 0,35 = mq\ 2,07 \\ mq\ 1,26 \times 0,35 = mq\ 0,44 \end{array} \left. \vphantom{\begin{array}{l} mq\ 18,34 \times 0,35 = mq\ 6,42 \\ mq\ 5,90 \times 0,35 = mq\ 2,07 \\ mq\ 1,26 \times 0,35 = mq\ 0,44 \end{array}} \right\} 8,93$$

Superficie dello scoperto a uso esclusivo

$$\text{Piano Terra: } mq\ 31 \times 0,25 = mq\ 7,75 \qquad mq\ 7,75$$

➤ Lotto n. 3 – Subalterno 10			
Destinazione	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie vendibile
Residenziale al P. 1°	77,75 mq	1,00	77,75 mq
Terrazze al P. 1°	18,34+5.90+1,26 = mq 25,50	0,35	8,93 mq
Scoperto esclusivo	31,00 mq	0,25	7,75 mq
Somma			94,43 mq

La Superficie Lorda arrotondata è di **mq 94**

* * * O * * *

Unità immobiliare a uso residenziale (soffitta)

Piano Primo Sottotetto (non abitabile):

ai fini del calcolo della superficie commerciale vendibile, per i sottotetti si considera la superficie calpestabile con altezza minima di m 1,50 e nel caso in esame essendo l'altezza media del sottotetto di circa cm 1,53 verrà conteggiata la seguente porzione:

$$mq\ 54,98 \times 0,35 = mq\ 19,24.$$

La Superficie Lorda arrotondata è di mq 87

* * * O * * *

Edificio – B

- **Lotto n. 5** – Edificio composto da: Negozio al Piano Terra con scoperti esclusivi – ufficio – magazzini (di cui uno sotto-strada abusivo) e ripostiglio al Piano Primo

Unità immobiliare a uso commerciale (negoziato)

Calcolo della Superficie Lorda:

- Piano Terra - commerciale

m (13,00 x 5,13) = mq 66,69 mq 66,69

Totale **mq 66,69**

La Superficie Lorda arrotondata è S.L. = mq 67

- Piano Terra - magazzini:

m (13,00 x 13,95) = mq 181,35 mq 181,35

a detrarre:

m (5,15 x 0,35) = - mq 1,80 mq - 1,80

Totale **mq 179,55**

La Superficie Lorda arrotondata è S.L. = mq 180

- Piano Primo - ripostiglio:

m (13,00 x 5,30) = mq 68,90 mq 68,90

m (1,30 x 4,17) = mq 5,42 mq 5,42

Totale **mq 74,32**

La Superficie Lorda arrotondata è di mq 74

- Piano Primo – terrazza:

mq 29,25

mq 29,25

- Piano sotto-strada – magazzino abusivo:

mq 23,28

tale superficie non verrà considerata ai fini della stima in quanto si tratta di un vano abusivo.

Riepilogo delle Superfici del Lotto n. 5

- Piano Terra a destinazione commerciale	S.L.	mq	67
- Piano Terra a destinazione magazzini	S.L.	mq	180
- Piano Primo a destinazione ripostiglio	<u>S.L.</u>	<u>mq</u>	<u>74</u>
	<u>Somma</u>	<u>S.L.</u>	<u>mq 321</u>

➤ <u>Lotto n. 5</u> – Subalterno 13			
Destinazione	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie vendibile
Residenziale al P. 2°	67,00 mq	1,00	67,00 mq
Magazzini al P. T.	180,00 mq	0,35	90,00 mq
Ripostiglio al P.1°	74,00 mq	0,25	33,25 mq
Terrazza al P.1°	29,25 mq	0,35	10,24 mq
Somma			200,49 mq

La Superficie Lorda arrotondata è di mq 200

* * * O * * *

Terreno edificabile – C

➤ **Lotto n. 6** – Terreno edificabile - Mappali 550 – 132 – 351 – 353

Il terreno edificabile di 1.833 mq catastali, è interessato da Piano Urbanistico Attuativo (PUA n. 20 – Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 246 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle N.T.O. del Piano degli Interventi. Si evidenzia che il terreno non era stato convenzionato. Essendo trascorsa la validità decennale, in assenza della Convenzione Urbanistica, il suddetto Piano Particolareggiato dovrà essere ripresentato, formulando eventualmente nuove soluzioni progettuali più aderenti alle attuali esigenze di mercato. Ai fini della presente stima, non essendo disponibile un progetto urbanistico / edilizio dell'ambito in esame, lo scrivente adotterà come parametro estimativo il metro quadro edificabile. La superficie catastale complessiva di tutti i Mappali (550 – 132 – 351 – 353) risulta di **mq 1.833**.

13) Regime fiscale per le cessioni degli immobili

L'Imposta di Registro e l'IVA saranno a carico degli aggiudicatari.

14) Criteri di stima

Il criterio di stima utilizzato nella presente relazione si fonda sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili simili a quelli in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, gli immobili da stimare. Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

12.1) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate, come è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

A) Valori rilevati su “Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate”.

Si premette che i valori statistici, quali ad esempio i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi sostitutivi della “stima”, ma soltanto

di ausilio alla stessa. Essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Per il Comune di Musile di Piave, località Caposile, non sono disponibili quotazioni immobiliari relative a negozi e magazzini, sono presenti solo per il residenziale. Dalle visure effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti i seguenti dati:

- Destinazione residenziale

Anno: Anno 2024 – Semestre 1

Provincia: Venezia

Comune: Musile di Piave

Fascia/Zona: Extraurbana/Zona rurale e località

Codice zona: R1

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Quotazioni Immobiliari pubblicate:

► Abitazioni civili: Min. €/mq **800,00** – Max. €/mq **1.100,00** (stato conservativo normale), si veda in allegato **G1** la visura.

B) Borsino Immobiliare

Per il Comune di Musile di Piave, località Caposile, nelle quotazioni rilevate nel sito di Borsino Immobiliare, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione i seguenti valori unitari:

□ **Agosto 2024** in zona “Caposile”, vengono attribuiti, per **Abitazioni** in **Prima Fascia**, i seguenti valori unitari:

→ Valore Minimo **€/mq 855,00**

→ Valore Medio **€/mq 1.004,00**

→ Valore Massimo **€/mq 1.154,00**

Fascia Media, i seguenti valori unitari:

→ Valore Minimo **€/mq 720,00**

- Valore Medio €/mq **846,00**
 → Valore Massimo €/mq **973,00**

Seconda Fascia, i seguenti valori unitari:

- Valore Minimo €/mq **692,00**
 → Valore Medio €/mq **765,00**
 → Valore Massimo €/mq **837,00**

si veda in allegato **G2** la visura.

12.2) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini dirette

Le indagini dirette sono state svolte con l'ausilio di:

- A) consultazione di agenti immobiliari e professionisti del settore per acquisire le singole opinioni di valore per immobili simili a quella in oggetto;
 B) acquisizione di atti di compravendita di abitazioni nella zona si Caposile.

Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5

A) Agenzie immobiliari consultate

L'agenzia immobiliare in Musile di Piave consultata dallo scrivente ha fornito le seguenti opinioni di stima per immobili simili:

- Valore unitario medio per Negozi della stessa epoca / consistenza / posizione da €/mq 200,00 a €/mq 400,00 circa.

B) Atti di compravendita

Lo scrivente per la zona di Caposile ha acquisito i seguenti atti di compravendita:

❖ 1) Atto di Compravendita R.P. n. 2244 Anno 2019 – Gennaio

Indirizzo: Musile di Piave - Via Gagliardi n. 1 - Caposile
Superficie Commerciale: mq 69,93
Prezzo: € 49.000,00
Prezzo medio: €/mq **701,00**
Dati Catastali: Foglio 39 - Mappale 218 - Categoria A/3

In allegato **H1** si riporta la scheda della compravendita.

❖ 2) Atto di Compravendita R.P. n. 4963 Anno 2019 – Febbraio

Indirizzo: Via Ponte Vecchio n. 6
Superficie Commerciale: mq 186,97
Prezzo: € 105.000,00
Prezzo medio: €/mq **562,00**
Dati Catastali: Foglio 83 - Mappale 76 - Categoria A/3 e C/6
In allegato **H2** si riporta la scheda della compravendita.

❖ 3) Atto di Compravendita R.P. n. 11257 Anno 2019 – Maggio

Indirizzo: Via Ponte Vecchio n. 8
Superficie Commerciale: mq 118,69
Prezzo: € 47.000,00
Prezzo medio: €/mq **396,00**
Dati Catastali: Foglio 83 - Mappale 76 - Categoria A/3 e C/6
In allegato **H3** si riporta la scheda della compravendita.

❖ 4) Atto di Compravendita R.P. n. 013241 Anno 2022 – Maggio

Indirizzo: Via Rorai n. 2/A
Superficie Commerciale: mq 87,75
Prezzo: € 98.000,00
Prezzo medio: €/mq **1.116,81**
Dati Catastali: Foglio 39 - Mappale 392 - Categoria A/3 e C/6
In allegato **H4** si riporta la scheda della compravendita.

❖ 5) Atto di Compravendita R.P. n. N.D. Anno 2023 – Febbraio

Indirizzo: Via Riviera Sile n. 12
Superficie Commerciale: mq 265,10
Prezzo: € 100.000,00
Prezzo medio: €/mq **377,22**
Dati Catastali: Foglio 39 - Mappale 196 - Categoria A/3 e C/6

In allegato **H5** si riporta la scheda della compravendita.

❖ **6) Atto di Compravendita R.P. n. N.D. Anno 2023 – Maggio**

Indirizzo: Strada Provinciale Caposile n. 85
Superficie Commerciale: mq 94,00
Prezzo: € 120.000,00
Prezzo medio: €/mq **1.276,60**
Dati Catastali: Foglio 39 - Mappale 196 - Categoria A/3

In allegato **H6** si riporta la scheda della compravendita.

Tabella n. 1					
RIEPILOGO ATTI COMPRAVENDITE					
n°	Via	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
1	Via Gagliardi n. 1	69,93	49.000,00	701,00	H1
2	Via Ponte Vecchio n. 6	186,97	105.000,00	562,00	H2
3	Via Ponte Vecchio n. 8	118,69	47.000,00	396,00	H3
4	Via Rorai n. 2/A	87,75	98.000,00	1.116,81	H4
5	Via Riviera Sile n. 12	265,10	100.000,00	377,22	H5
6	Strada Provinciale Caposile n. 85	94,00	120.000,00	1.276,60	H6
Somma		822,44	519.000,00	-	-
Valore medio € 519.000,00 : mq 822,44 = €/mq 631,05				631,05	

Precisazioni

Dai valori rilevati negli atti di compravendita di immobili presenti nelle immediate vicinanze dei beni da stimare, si estrapola il seguente valore medio:

€ 519.000,00 : mq 822,44 = €/mq 631,05.

Lotto n. 6: Terreno Edificabile

Per la stima delle aree edificabili, considerato che:

- l'ambito è privo dello strumento urbanistico fondamentale (PUA) e non sono mai state realizzate opere di urbanizzazione;
- il valore ai fini IMU definito dal Comune di Musile relativo ad aree da urbanizzare nella zona di Caposile è stato assegnato a €/mq 21,69;

lo scrivente prudenzialmente reputa congruo il valore commerciale di €/mq 21,00.

15) Giudizio di stima

Consultate banche dati come l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare; esaminati i sei atti di compravendita; sentita l'Agenzia Immobiliare di Musile di Piave; espletate le indagini in loco; considerata la posizione degli immobili, il contesto nel quale sono inseriti, l'età dei fabbricati, le caratteristiche costruttive, la qualità delle finiture interne, lo stato di conservazione e/o manutenzione, lo stato degli impianti, le difformità edilizie riscontrate, la presenza di amianto (Lotto n. 5), lo scrivente, ponderati i valori delle compravendite registrate nella zona di Caposile, e tenuto conto del precedente esperimento d'asta, ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione sia:

➤ **Lotto n. 1** – Edificio A) Negozio al Piano Primo con scoperto esclusivo

La Superficie Lorda vendibile è di **mq 157**

Valore unitario €/mq 320,00

Il valore di mercato dell'immobile pertanto è:

€/mq 320,00 x mq 157 = € 50.240,00 € 50.240,00

Valore stimato arrotondato **€ 50.000,00**

(Euro-cinquanta-mila/00)

* * * O * * *

➤ **Lotto n. 2** – Magazzino con ripostiglio al Piano Terra

La Superficie Lorda vendibile è di **mq 41**

Valore unitario €/mq 230,00

Il valore di mercato dell'immobile pertanto è:

€/mq 230,00 x mq 41 = € 9.430,00 € 9.430,00

Valore stimato arrotondato **€ 9.500,00**

(Euro-nove-mila-cinque-cento/00)

* * * O * * *

- **Lotto n. 3** – Edificio A) Appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo
-

La Superficie Lorda vendibile è la seguente:

- appartamento (Subalterno 10) mq 94

- soffitta (Subalterno 11) mq 19

Sommano **mq 113**

Valore unitario €/mq 430,00

Il valore di mercato degli immobili pertanto è:

- appartamento con soffitta (Subalterni 10 e 11)

€/mq 430,00 x mq 113 = € 48.590,00 € 48.590,00

a detrarre:

costi per sanatoria edilizia della soffitta

(Subalterno 11) € - 4.000,00

Restano € 44.590,00 € 44.590,00

Valore stimato arrotondato € 45.000,00

(Euro-quaranta-cinque-mila/00)

* * * O * * *

- **Lotto n. 4** – Edificio A) Appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo
-

La Superficie Lorda Commerciale è di **mq 87**

Valore unitario €/mq 430,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 490,00 x mq 87 = € 42.630,00 € 42.630,00

Valore commerciale stimato arrotondato € 43.000,00

(Euro-quaranta-tre-mila/00)

* * * O * * *

- **Lotto n. 5** – Edificio B) Negozio al Piano Terra con scoperti esclusivi – ufficio – magazzini (di cui uno sotto-strada abusivo) e ripostiglio al Piano Primo
-

La Superficie Lorda vendibile è di **mq 200**

Valore unitario €/mq 320,00

Il valore di mercato dell'immobile pertanto è:

€/mq 320,00 x mq 200 = € 64.000,00

a detrarre:

- costi per bonifica amianto e nuova

copertura scale € - 3.000,00

- costi per sanatoria edilizia € - 4.000,00

- costi per eliminazione portone in ferro e

costruzione muro di tamponamento € - 2.000,00

Restano € 55.000,00 € 55.000,00

Valore stimato arrotondato € 55.000,00

(Euro-cinquanta-cinque-mila/00)

* * * O * * *

➤ **Lotto n. 6 - Area edificabile C) Terreno da urbanizzare**

Superficie fondiaria mq 1.833

Valore unitario €/mq 21,00

Il valore di mercato dell'immobile pertanto è:

€/mq 21,00 x mq 1.833 = € 38.493,00 € 38.493,00

a detrarre:

- spese per demolizione manufatto abusivo e smaltimento materiale di

risulta € - 1.500,00

Restano € 36.993,00

Valore stimato arrotondato € 37.000,00

(Euro-trenta-sette-mila/00)

* * * O * * *

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Lotto n. 1 – Edificio A) negozio al Piano Terra con scoperto

esclusivo € 50.000,00

Lotto n. 2 – Edificio A) magazzino con ripostiglio al Piano Terra	€ 9.500,00
Lotto n. 3 – Edificio A) appartamento al Piano Primo con Soffitta e con scoperto esclusivo	€ 45.000,00
Lotto n. 4 – Edificio A) appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo	€ 43.000,00
Lotto n. 5 – Edificio B) negozio con scoperti esclusivi – ufficio – magazzini (di cui uno sotto-strada abusivo) e ripostiglio al Piano Primo	€ 55.000,00
Lotto n. 6 – Area edificabile C) terreno edificabile da urbanizzare	<u>€ 37.000,00</u>
Totale	€ 239.500,00

(Euro-duecento-trenta-nove-mila-cinque-cento/00)

* * *

Lo scrivente confida di aver svolto con rigore l'incarico ricevuto, al fine di pervenire alla determinazione di un valore compatibile con l'attuale congiuntura del mercato.

Conferma la propria disponibilità per ogni chiarimento e/o integrazione di cui si ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 18 Gennaio 2025

Il perito stimatore
Arch. Stefano Barbazza

Allegati:

- A1) Visura camerale della società
- A2) Estratto mappa catastale con evidenziati gli immobili oggetto di stima
- d0-d1-d2-d3-d4-d5) Planimetrie con individuati i Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5
- B1) Visura Catasto Fabbricati Lotto n. 1
- B2) Planimetria catastale Lotto n. 1
- B3) Elaborato planimetrico – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4- 5
- B4) Visura Catasto Terreni – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5
- B5) Visura Catasto Fabbricati Lotto n. 2
- B6) Planimetria catastale Lotto n. 2
- B7) Visure Catasto Fabbricati – Subalterno 10 - Lotto n. 3

- B8) Planimetrie catastali – Subalterno 10 - Lotto n. 3
 - B9) Visura Catasto Fabbricati – Subalterno 11 - Lotto n. 3
 - B10) Planimetria catastale – Subalterno 11 - Lotto n. 3
 - B11) Visura Catasto Fabbricati Lotto n. 4
 - B12) Planimetria catastale Lotto n. 4
 - B13) Visura Catasto Fabbricati Lotto n. 5
 - B14) Planimetria catastale Lotto n. 5
 - B15-B16-B17-B18) Visure Catasto Terreni Mappali 550-132-351-353 Lotto n. 6
 - B19) Estratto mappa catastale Lotto n. 6
 - da C1 a C12) Documentazione edilizia – Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 -
 - C13) Rilievo delle difformità Lotto n. 5
 - C13.1) Rilievo delle difformità Lotto n. 3
 - D1) Certificato di Destinazione Urbanistica – Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 - 6
 - da E1 a E5) Documentazione notarile
 - F1) Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento
 - G1-G2) Quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare
 - H1-H2-H3-H4-H5-H6) Dati compravendite
 - L1) Documentazione fotografica Lotto n. 1
 - L2) Documentazione fotografica Lotto n. 2
 - L3) Documentazione fotografica Lotto n. 3
 - L4) Documentazione fotografica Lotto n. 4
 - L5) Documentazione fotografica Lotto n. 5
 - L6) Documentazione fotografica Lotto n. 6
-