

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:

[REDACTED]

[REDACTED]

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 [redacted] da un terreno edificabile, il tutto in Comune di Musile di Piave (VE), località Caposile, [redacted]. 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:

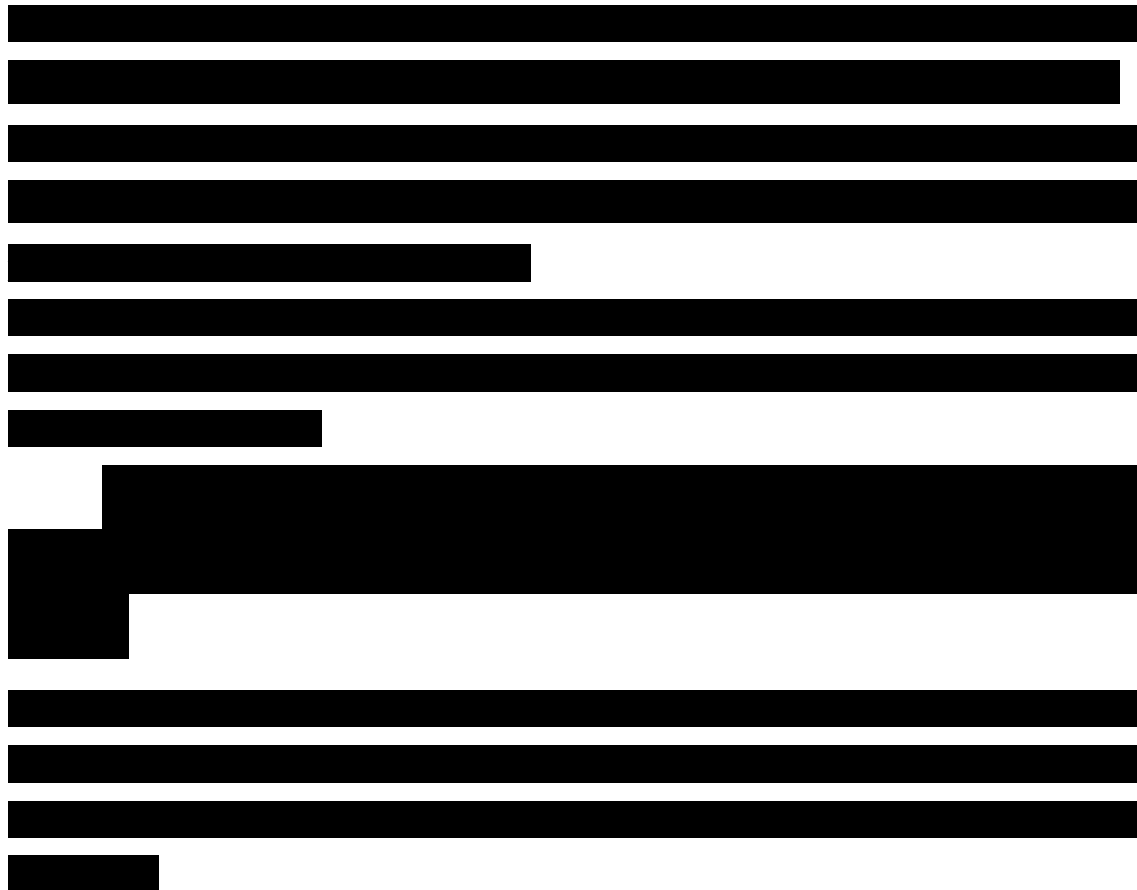
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



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. 6 della presente relazione.

4) Identificazione catastale

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

[omissis]

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:

[omissis]

- **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

[omissis]

* * *

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

[omissis]

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. 6 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

[omissis]

Edificio B

[omissis]

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

[omissis]

* * * O * * *

Edificio – B

[omissis]

* * * 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'Agencia delle Entrate, Borsino Immobiliare; esaminati i sei atti di compravendita; sentita l'Agencia 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:

* * * O * * *

[omissis]

* * * O * * *

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
