



TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.116/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 08
CONDOMINIO IRIS

PREMESSA

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

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

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

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

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

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

Fabbricato denominato CONDOMINIO IRIS – via Re Ashoka:

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
C	9	1736	10	C/6	2	21 mq.	24 mq.	€ 55,31
C	9	1736	11	C/6	2	20 mq.	24 mq.	€ 52,68
C	9	1736	13	C/6	2	20 mq.	19 mq.	€ 52,68
C	9	1736	14	C/6	2	20 mq.	20 mq.	€ 52,68
C	9	1736	15	C/6	2	14 mq.	15 mq.	€ 36,88
C	9	1736	19	C/6	2	14 mq.	15 mq.	€ 36,88
C	9	1736	26	A/2	2	2,5 vani	55 mq.	€ 219,49
C	9	1736	30	A/2	2	3 vani	80 mq.	€ 263,39
C	9	1736	31	A/2	2	3 vani	74 mq.	€ 263,39
C	9	1736	32	A/2	2	4 vani	95 mq.	€ 351,19
C	9	1736	34	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,87
C	9	1736	35	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,87
C	9	1736	37	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,87

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

1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Casale sul Sile (Tv), località Casale, via Re Ashoka. Il lotto in cui si trovano i beni confina a Nord con lotto 1418 parte strada di accesso e parte marciapiedi; ad est con la strada, mappale 1423; a sud coi mappali 1719 e 1425 di altre ditte; la strada (mappali 1410 e 1427) ed ad ovest con il marciapiedi che insiste sui mappali 1427 e 1418.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone di 4 unità abitative su due piani, 6 box auto al piano interrato e 3 posti auto scoperti al piano terra; facenti parte di fabbricato, su due piani fuoriterza e sottotetto, a destinazione residenziale. Edificato in unico stralcio è stato ultimato durante l'anno 2010. La costruzione volumetricamente consta di un edificio di forma quadrata a 2 piani fuoriterza e sottotetto, tetto a falde ed ala posteriore a 3 piani con tetto ad una falda con pendenza verso il retro, terrazze in aggetto, garage interrati dotati di rampa comune, e spazi privati a verde-giardino.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Vedasi il punto 3.2.

1.5 LOTTI DI VENDITA

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

- lotto 08-01: abitazione, al piano terra ed interrato + box auto, al piano interrato + posto auto scoperto, al piano terra.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	1736	26	A/2	2	2,5 vani / 55 mq.	€ 219,49
9	1736	19	C/6	2	14 mq. / 15 mq.	€ 36,88
9	1736	37	C/6	1	13 mq. / 13 mq.	€ 28,87

- lotto 08-02: abitazione, al piano primo e mansardato + box auto, al piano interrato + posto auto scoperto, al piano terra.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	1736	30	A/2	2	3 vani / 80 mq.	€ 263,39
9	1736	10	C/6	2	21 mq. / 24 mq.	€ 55,31
9	1736	35	C/6	1	13 mq. / 13 mq.	€ 28,87

- lotto 08-03: abitazione, al piano primo e mansardato + box auto, al piano interrato + posto auto scoperto, al piano terra.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	1736	31	A/2	2	3 vani / 74 mq.	€ 263,39
9	1736	15	C/6	2	14 mq. / 15 mq.	€ 36,88
9	1736	34	C/6	1	13 mq. / 13 mq.	€ 28,87

- lotto 08-04: abitazione, al piano primo e mansardato + box auto con magazzino, al piano interrato.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	1736	32	A/2	2	4 vani / 95 mq.	€ 351,19
9	1736	14	C/6	2	20 mq. / 20 mq.	€ 52,68

lotto 08-05: box auto con magazzino + box auto, al piano interrato.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
9	1736	13	C/6	2	20 mq. / 19 mq.	€ 52,68
9	1736	11	C/6	2	20 mq. / 24 mq.	€ 52,68

1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di ubicazione risulta essere un quartiere residenziale, poco distante dal centro storico, a circa 500 metri dal Municipio di Casale e dalla fermata del trasporto pubblico, ed ad 600 m. circa

dalla parrocchia. Dotato di tutti i servizi (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, è particolarmente vicino ai centri polisportivi di Casale) ed attività commerciali (di vicinato e supermercati) in un raggio di 500-1000 metri. Racchiuso tra la via Trento e Trieste (SP64), che collega direttamente il Comune ai caselli dell'autostrada A27 ed al Passante di Mestre E70, ed il canale nella parte Ovest a ridosso del centro storico del paese. La via Re Ashoka si raggiunge direttamente svoltando dalla via Trento e Trieste, oppure prendendo Vicolo Vittorio Veneto dalla centrale via Vittorio Veneto, che passa per il centro del paese, proprio in corrispondenza del punto in cui diventa via Roma. Risulta essere strategicamente vicino a centri di dimensioni maggiori, come Treviso, ma consente facilmente di raggiungere anche la provincia di Venezia ed i suoi Comuni; ad esempio Marcon e San Donà di Piave, con importanti centri commerciali ed ingressi alle Autostrade. Da notare la vicina presenza del Parco naturalistico Sile e di siti di interesse storico-archeologico come Altino e Roncade.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO

Regolarità urbanistica ed edilizia

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Casale al foglio n.9, mappale 1574, è definita, in base al vigente Piano degli Interventi (delibera di C.C. n.39 del 24.10.2009 e successive Varianti) come ZTO C1, zone residenziali di espansione, nello specifico Zona C1/19, e regolamentata dall'Art.20 delle NTO vigenti.

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

2.2 PRATICA EDILIZIA

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

- Permesso di Costruire n. 78 – Prot. 14185 del 17.07.2007 rilasciato dal Comune di Casale.
- Permesso di Costruire in Variante n. 76 – Prot. 15551 del 24.11.2009 rilasciato dal Comune di Casale.
- DIA n. 15822 del 03.05.2010 rilasciata dal Comune di Casale.
- Certificato di Agibilità n. 50 – Richiesta del 08.10.2010 effettuata al Comune di Casale.

2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

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

- **Lotto 08-03 abitazione sub 31 ed annessi (civico 22/B-):** nell'abitazione, al piano primo, manca la parete di separazione tra il vano soggiorno/angolo cottura e la camera, lo spazio è costituito da vano unico; inoltre la pavimentazione non risulta ultimata, in quanto le piastrelle presenti non sono incollate e fugate ma solo appoggiate al sottofondo; il bagno non è completo mancando dei sanitari. Anche il piano mansardato risulta non ultimato mancando la pavimentazione e gli impianti. I lavori di ripristino per la correzione della difformità, ovvero erigere la parete divisoria, e portare a compimento i lavori di pavimentazione e del bagno sono stimati in € 15.000.
- **Lotto 08-01 abitazione sub 28 ed annessi:** il piano sottotetto, non abitabile, è stato completamente adibito a locali senza permesso e senza possibilità di realizzazione. Sono presenti infatti tre camere ed un bagno. In quanto mancante l'altezza minima prevista per legge non è ipotizzabile sanare e mantenere lo stato di fatto ad uso abitativo.

I costi per la regolarizzazione delle difformità, ovvero per le demolizioni, lo smaltimento ed il ripristino dello spazio a sottotetto non abitabile, sono stimati in circa 14.000 euro.

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Vincoli ed oneri giuridici

3.1 PROVENIENZA

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

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 28.01.2000, rep. n.46704, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 05.02.2000 ai nn.4844/3569 ed ai nn.4845/3570, con il quale il [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] il bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1424 (ex particella 866, derivante dal frazionamento della particella 494) ed i [REDACTED] hanno venduto alla società [REDACTED] il bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1419 (porzione della particella 494 frazionata);
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Carlo Marcati di Treviso in data 14.04.1976, rep. n.47030, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 08.05.1976 ai nn.8369/7243, con il quale il [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] il bene censito al Catasto Terreni al foglio 21, particella 494 (originaria della particella 1419);
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Carlo Marcati di Treviso in data 16.02.1972, rep. n.40026, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 08.03.1972 ai nn.4590/4015, con il quale il [REDACTED] ha venduto al [REDACTED] il bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 494 (originaria della particella 1419 e 1424);

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

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

- **servitù di metanodotto** costituita con atto autenticato dal Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 29.01.1999, rep. n.99885, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone il 24.02.1999 ai nn.6264/4179;
- **atto di modifica di convenzione edilizia** sotto citata rep. n.40402, autenticato dal Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 27.05.1998, rep. n.42918, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone il 18.06.1998 ai nn.18519/13094;
- **convenzione edilizia** autenticata dal Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 18.04.1997, rep. n.40402, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 07.05.1997 ai nn.13704/10109;
- **atto d'obbligo** autenticato dal Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 02.12.1983, rep. n.12364, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 14.12.1983 ai nn.26822/22330;

3.3 FORMALITA' DA CANCELLARE

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

- **sentenza dichiarativa di fallimento** del Tribunale di Venezia in data 21.07.2017, rep. n.119, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 31.01.2018 ai nn.3472/2664;
- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] derivante da atto del Tribunale di Treviso in data 27.03.2012, rep. n.1235, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.09.2016 ai nn.29492/5292, per complessivi euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 10, 11, 13, 14, 15, 19, 26, 34, 35, 37, 30, 31 e 32;**

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted] con socio unico", derivante da atto del Tribunale Civile di Bologna in data 19.03.2013, rep. n.3006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.04.2013 ai nn.11217/1428, per complessivi euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 10, 11, 13, 14, 15, 19, 26, 30, 31, 32, 34, 35 e 37;**

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted] derivante da atto del Tribunale di Treviso in data 16.11.2012, rep. n.3057, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 23.11.2012 ai nn.35082/5089, per complessivi euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 10, 11, 13, 14, 19, 26, 34, 35, 37, 30, 31, 32 e 15;**

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted] derivante da atto del Tribunale di Udine in data 05.11.2012, rep. n.4508, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.11.2012 ai nn.33655/4874, per complessivi euro 280.000,00 (duecentottantamila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 10, 11, 13, 14, 15, 19, 26, 30, 31, 32, 34, 35 e 37;**

- **iscrizione d'ipoteca** in favore di [redacted] e contro la società [redacted] derivante da atto del Notaio Domenico Curione di Treviso in data 22.10.2009, rep. n.157630, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 27.10.2009 ai nn.39825/9007, per complessivi euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila virgola zero zero), annotata di surrogazione parziale in favore della [redacted] in data 06.12.2013 ai nn.35288/5783, **relativamente ai subalterni 10, 11, 13, 14, 15, 19, 26, 30, 31, 32, 34, 35 e 37;**

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

- Lotto 01 Mappale 1736 sub 26, 19 e 37, l'immobile risulta essere LIBERO.

- Lotto 02 Mappale 1736 sub 30, 10 e 35, l'immobile risulta essere LIBERO.

- Lotto 03 Mappale 1736 sub 31, 15 e 34, l'immobile risulta essere LIBERO.

- Lotto 04 Mappale 1736 sub 32 e 34, l'immobile risulta essere occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura: tramite promessa di compravendita con scrittura privata in data 09.09.2009, non registrata, tra la società [redacted] con sede in Fossalta di Piave (Ve), che promette di vendere, ed i [redacted]

Il bene pertanto viene considerato LIBERO ai fini del valore di stima.

- Lotto 05 Mappale 1736 sub 11 e 13, l'immobile risulta essere LIBERO.

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Spese

5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

- sono previste spese fisse di gestione degli immobili oltre i tributi imposti dalla normativa in vigore (possessione, rifiuti, etc.);
- **lotto 01: abitazione, al piano terra + box auto al piano interrato + posto auto scoperto, al piano terra:** sono previste spese condominiali, che si calcolano per una quota pari a 159,35 millesimi (sub 26, 19 e 37); da riepilogo di bilancio preventivo al 31 dicembre 2019 si accerta un saldo passivo di € 1.389,62.
- **lotto 02: abitazione, al piano primo e mansarda + box auto, al piano interrato:** sono previste spese condominiali, che si calcolano per una quota pari a 0,93 millesimi (sub 30 e 10); da riepilogo di bilancio preventivo al 31 dicembre 2019 si accerta un saldo passivo di € 711,17.
- **lotto 03: abitazione, al piano primo e mansarda + box auto al piano interrato + posto auto scoperto, al piano terra:** sono previste spese condominiali, che si calcolano per una quota pari a 159,35 millesimi (sub 31, 15 e 34); da riepilogo di bilancio preventivo al 31 dicembre 2019 si accerta un saldo passivo di € 0,00.
- **lotto 04: abitazione, al piano primo e mansarda + box auto al piano interrato + box auto con magazzino al piano interrato + posto auto scoperto, al piano terra:** sono previste spese condominiali, che si calcolano per una quota pari a 159,35 millesimi (sub 32, 11, 14 e 35); da riepilogo di bilancio preventivo al 31 dicembre 2019 si accerta un saldo passivo di € 0,00.
- **lotto 05: box auto con magazzino al piano interrato:** sono previste spese condominiali, che si calcolano per una quota pari a 159,35 millesimi (sub 13); da riepilogo di bilancio preventivo al 31 dicembre 2019 si accerta un saldo passivo di € 711,17.

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

Il prezzo attualmente corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si aggira a seconda dei casi attorno agli 750 euro per i box auto ed ai 1.500 per il residenziale. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale degli immobili è buono. Non sono state notate macchie di umidità e muffa, od infiltrazioni di sorta. La distribuzione interna risulta essere razionale ed adatta agli usi specifici. Le finiture risultano buone.

6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è mista cls armato e murature di tamponamento in laterizio, con solai in laterocemento armato, quello del piano interrato del tipo "bausta", poggianti su cordoli e cornici perimetrali sottotetto. Le fondazioni sono di tipo continuo in c.a., sottostanti ai muri, in elevazione, portanti. Nella mezzeria longitudinale dei solai, di piano e di soffittatura, sono inseriti cordoli in c.a. in spessore. Il tetto in legno ventilato, con manto di copertura in coppi.

Al piano interrato, adibito a box auto e magazzini si accede tramite rampa con cancelli automatici in metallo zincato, non dipinto; oppure tramite scale esterne su scoperti privati; non direttamente dalle abitazioni. Le pavimentazioni pedonali di accesso, sono in masselli di cls autobloccanti tipo "betonelle", mentre il resto degli scoperti è in prato erboso, con varie essenze ed arbusti ornamentali. Le murature perimetrali in cemento a vista, con recinzioni in metallo zincato non dipinto. Le terrazze a sbalzo, le colonne e le modanature e le cornici delle aperture sono in bianco. Grondaie, scossaline e pluviali in metallo sono verniciati in verde. I serramenti sono bianchi in pvc, gli scuri in legno, dipinti anch'essi in verde scuro; così come le parti in metallo dei parapetti delle terrazze.

6.3 DISTRIBUZIONE E FINITURE

- **Lotto 08-01 abitazione sub 26 ed annessi:** trattasi di monolocale arredato con anti-bagno e bagno con doccia. Gli spazi si presentano razionali ed in buono stato. Sono presenti finiture nella norma. Lungo le murature del vano unico, soggiorno con angolo cottura e camera, notiamo muffe dovute non a causa di infiltrazioni ma ad una mancanza di aerazione. La pavimentazione è in gres porcellanato ad effetto legno (parquet); non vi è portoncino blindato di ingresso ma si accede direttamente da porta-finestra vetrata. Il bagno presenta piastrelle a pavimento, mentre a parete si alterna a mosaico nei colori del beige e marrone chiaro. Dalla zona notte si accede a esterno esclusivo ricavato nella corte interna dell'edificio, delimitato da pannelli metallici dipinti nel colore del bianco; la pavimentazione è in quadrotti di granigliato. La finestra del bagno che dà sulla corte interna presenta inferriate anti-intrusione, dipinte in verde. Il posto auto scoperto, esterno al muretto ed alle recinzioni, ha pavimentazione in betonelle ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica. Al piano interrato è presente inoltre un vano a magazzino con wc annesso, accessibile dallo scoperto esclusivo e dal box auto ma non direttamente dall'abitazione.

- **Lotto 08-03 abitazione sub 31 ed annessi:** trattasi di appartamento, con opere da ultimare, su due piani, primo e sottotetto. L'accesso avviene al piano primo, con portoncino blindato, su bilocale trasformato in monolocale mediante demolizione di parete divisoria interna con anti-bagno e bagno rimasto al grezzo senza sanitari, è presente unicamente il piatto doccia. Gli spazi si presentano razionali ed in buono stato. Sono presenti finiture nella norma, con assenza di infiltrazioni o muffe. La pavimentazione è in gres porcellanato di colore beige, con piastrelle di forma quadrata che continuano anche nel bagno, mancanti di incollaggio e stuccatura, risultando semplicemente appoggiate al solaio. Il bagno presenta piastrelle a parete nel colore del rosa, fino ad una altezza di circa 150 cm. Dallo spazio unico si accede tramite scala in legno al sottotetto con pavimentazione da ultimare; il solaio si presenta al grezzo. Le finestre a parete del sottotetto sono in pvc, mentre i velux a soffitto in legno. Il tetto è in travi e tavolato di legno a vista. Il posto auto scoperto, esterno al muretto ed alle recinzioni, ha pavimentazione in betonelle ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica.

- **Lotto 08-04 abitazione sub 32 ed annessi:** trattasi di appartamento sviluppatosi al piano primo e sottotetto. Gli spazi si presentano razionali ed in ottimo stato. Sono presenti finiture nella norma, con assenza di infiltrazioni o muffe. La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato sia per la zona giorno, al piano primo, che per la zona notte ed il bagno. La scala a vista che dà accesso al piano sottotetto è formata da scalini in legno, senza alzata, parapetto in metallo con corrimano sempre in legno; direttamente ancorata al muro. Il bagno presenta piastrelle a pavimento ed a parete nei colori del beige/marrone chiaro. Vi è portoncino blindato di ingresso, con accesso direttamente in soggiorno dal pianerottolo comune, dal quest'ultimo si accede anche, tramite scale al piano interrato adibito a garage. Sono presenti anche due terrazze al piano primo, la prima accessibile dal soggiorno e dalla cucina, e la seconda dalla cucina e dalla camera matrimoniale. Al piano sottotetto troviamo le travi a vista del tetto in legno, che presentano finiture strutturali con travi in metallo dipinte nel colore del grigio antracite. L'illuminazione è garantita dalla presenza di serramenti su falda di tipo a "velux". Come già detto, l'intera ristrutturazione del piano sottotetto risulta essere inconciliabile con la normativa.

Il garage, anch'esso in buono stato, è dotato di pavimentazione in piastrelle ed impianto elettrico; inoltre vi è la possibilità di aerazione ed illuminazione naturale grazie alla presenza di bocca di lupo, attraverso il vano adibito a lavanderia, dotato di porta in metallo e di pavimentazione in piastrelle.

- **Lotto 08-05 garage sub 02:** trattasi di garage al piano interrato. Il vano si presenta in buono stato, è dotato di pavimentazione in piastrelle ed impianto elettrico; inoltre vi è la possibilità di aerazione ed illuminazione naturale grazie alla presenza di bocca di lupo.

6.4 SUPERFICI UTILI

Abitazione sub 26 ed annessi sub 19, 37.

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1736 - 26	PT - monocale	26,01	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1736 - 26	PT - disimpegno	1,98	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 26	PT - bagno	4,23	2,70	mosaico - piastrelle	piastrelle
1736 - 26	PT - loggia	2,86	3,00	idropittura	piastrelle
1736 - 26	PT - scoperto	30,00			prato
1736 - 26	PT - scoperti	10,88		idropittura	piastrelle
1736 - 26	PINT - magazzino	12,68	2,40	idropittura	piastrelle
1736 - 26	PINT - wc/lavanderia	2,00	2,40	idropittura - piastrelle	piastrelle
1736 - 19	PINT - box auto	13,89	2,40	idropittura	piastrelle
1736 - 37	PT - posto auto	13,00			betonelle

Abitazione sub 30 ed annessi sub 10, 35.

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1736 - 30	P1 - sogg./pranzo	19,64	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1736 - 30	P1 - disimpegno	2,30	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 30	P1 - bagno	4,85	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1736 - 30	P1 - camera	14,19	2,70	idropittura	parquet
1736 - 30	P1 - loggia	3,42	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 30	P1 - terrazza	8,06	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 30	P1 - loggia	7,49	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 30	P1 - terrazza	13,99	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 30	P2 - sottotetto	60,20	varie	idropittura	piastrelle
1736 - 10	PINT - box auto	19,50	2,40	idropittura	piastrelle
1736 - 35	PT - posto auto	13,00			betonelle

Abitazione sub 31 ed annessi sub 15, 34.

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1736 - 31	P1 - sogg./pranzo	22,76	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1736 - 31	P1 - disimpegno	1,78	2,70	idropittura	piastrelle / grezzo
1736 - 31	P1 - bagno	4,60	2,70	idropittura	piastrelle / grezzo
1736 - 31	P1 - camera	9,38	2,70	idropittura	piastrelle / grezzo
1736 - 31	P1 - terrazza	11,99	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 31	P1 - loggia	3,84	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 31	P2 - sottotetto	60,46	varie	idropittura	grezzo
1736 - 15	PINT - box auto	14,15	2,68	idropittura	piastrelle
1736 - 34	PT - posto auto	13,00			betonelle

Abitazione sub 32 ed annesso sub 14.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1736 - 32	P1 – sogg./pranzo	21,04	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1736 - 32	P1 – cucina	12,40	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1736 - 32	P1 - disimpegno	2,85	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 32	P1 - bagno	5,19	2,70	idropittura - piastrelle	piastrelle
1736 - 32	P1 - camera	16,76	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 32	P1 - terrazza	12,70	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 32	P1 - terrazza	8,22	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 32	P1 - loggia	3,42	2,70	idropittura	piastrelle
1736 - 32	P2 - sottotetto	45,45	varie	idropittura	piastrelle
1736 - 14	PINT – garage	14,17	2,68	idropittura	piastrelle
1736 - 14	PINT – magazzino	5,48	2,68/2,40	idropittura	piastrelle

Box auto con magazzino sub 13 e box auto sub 11.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1736 - 13	PINT. - garage	14,17	2,68	idropittura	piastrelle
1736 - 13	PINT. - magazzino	5,83	2,68/2,40	idropittura	piastrelle
1736 - 11	PINT - box auto	20,09	2,68	idropittura	piastrelle

6.5 IMPIANTI

L'edificio è dotato di impianti elettrico, riscaldamento, condizionamento, citofonico, anti-intrusione, acqua calda sanitaria, gas e fognario.

Tutti gli impianti sono regolarmente installati e presentano dichiarazione di conformità.

6.6 VALORE DI MERCATO

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

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

- di una ripresa del mercato immobiliare generale;
- della ubicazione dei beni in esame;
- delle spese di gestione (condominio);
- dell'assenza/presenza di oneri giuridici;
- del buono stato dei beni;
- dello stato di possesso (liberi/occupati);
- della necessità di correggere alcuni abusi edilizi;

- della mancanza di alcune finiture;
- della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

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

LOTTO 08-01	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	1736 - 26	55	1.400	€ 77.000,00
box auto	1736 - 19	15	700	€ 10.500,00
posto auto scoperto	1736 - 37	13	250	€ 3.250,00
TOTALE				€ 90.750,00

Lotto 01: € 90.750,00

LOTTO 08-02	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	1736 - 30	80	1.400	€ 112.000,00
box auto	1736 - 10	24	700	€ 16.800,00
posto auto scoperto	1736 - 35	13	250	€ 3.250,00
TOTALE				€ 132.050,00

Lotto 02: € 132.050,00

LOTTO 08-03	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	1736 - 31	74	1.400	€ 103.600,00
box auto	1736 - 15	15	700	€ 10.500,00
posto auto scoperto	1736 - 34	13	250	€ 3.250,00
TOTALE				€ 117.350,00

Lotto 03: € 117.250,00

LOTTO 08-04	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	1736 - 32	95	1.400	€ 133.000,00
garage/magazzino	1736 - 14	20	700	€ 14.000,00
TOTALE				€ 147.000,00

Lotto 04: € 147.000,00

LOTTO 08-05	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
garage/magazzino	1736 - 13	19	700	€ 13.300,00

garage	1736 - 11	24	700	€ 16.800,00
TOTALE				€ 30.100,00

Lotto 05: € 30.100,00

6.7 PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 08-01

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

Lotto 08-01: € 90.750,00.

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

Lotto 08-02

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 12.000,00
TOTALE	€ 12.000,00

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

Lotto 08-02: € 120.050,00 (€ 132.050,00 – 12.000,00).

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

Lotto 08-03

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 15.000,00
TOTALE	€ 15.000,00

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

Lotto 08-03: € 102.350,00 (€ 117.350,00 – 15.000,00).

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

Lotto 08-04

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 12.000,00
TOTALE	€ 12.000,00

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

Lotto 08-04: € 135.000,00 (€ 147.000,00 – 12.000,00).

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

Lotto 08-05

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

Lotto 08-05: € 30.100,00.

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

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO Certificazione energetica

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per i beni sub 26, 30, 31 e 32 (appartamenti) è stato redatto Attestato di Certificazione Energetica, in data 20.09.2010, a nome dell'Ing. Silvano Bovo con il quale vengono classificati in classe energetica C.

Per gli altri beni, trattandosi di garage, magazzini interrati e posti auto scoperti non è prevista la documentazione in oggetto.

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO Quote

8. QUOTE

Non sussistono quote indivise.

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO Documentazione

9. DOCUMENTAZIONE

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

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

Allegato B: documentazione catastale.

Allegato C: documentazione urbanistica.

Allegato D: documentazione edilizia.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO Iva ed imposte

10. IVA ED IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta sul valore aggiunto, imposta di registro, ipotecaria e catastale. Data di fine lavori il 24.09.2010.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO
Schema lotti di vendita

11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA

Il valore di stima finale degli immobili accorpati nel LOTTO 08-01 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 90.750,00 (novantamilasettecentocinquanta/00).

	Diritto e Quota	Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	1736 – Sub. 26	
2. Box auto	100%	1736 – Sub. 19	
3. Posto auto scoperto	100%	1736 – Sub. 37	
LOTTO 08-01			€ 90.750,00

Il valore di stima finale degli immobili accorpati nel LOTTO 08-02 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 120.050,00 (centoventimilacinquanta/00).

	Diritto e Quota	Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	1736 – Sub. 30	
2. Box auto	100%	1736 – Sub. 10	
3. Posto auto scoperto	100%	1736 – Sub. 35	
LOTTO 08-02			€ 120.050,00

Il valore di stima finale degli immobili accorpati nel LOTTO 08-03 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 102.350,00 (centoduemilatrecentocinquanta/00).

	Diritto e Quota	Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	1736 – Sub. 31	
2. Box auto	100%	1736 – Sub. 15	
3. Posto auto scoperto	100%	1736 – Sub. 34	
LOTTO 08-03			€ 102.350,00

Il valore di stima finale degli immobili accorpati nel LOTTO 08-04 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).

	Diritto e Quota	Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	1736 – Sub. 32	
2. Garage/magazzino	100%	1736 – Sub. 14	
LOTTO 08-04			€ 135.000,00

Il valore di stima finale dell'immobile del LOTTO 08-05 è pari ad Euro: 30.100,00 (trentamila/00).

	Diritto e Quota	Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Garage/magazzino	100%	1736 – Sub. 13	
2. Garage	100%	1736 – Sub. 11	
LOTTO 08-05			€ 30.100,00

CONCLUSIONE

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

Cavallino-Treporti, giugno 2019

Raiano Arch. Alessandro

