



TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.116/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 11
FABBRICATO IN MUSESTRE

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 Roncade, 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 – via Treponti:

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
C	2	59	12	A/2	2	7,5 vani	132 mq.	€ 658,48
C	2	59	13	C/6	4	17 mq.	19 mq.	€ 31,61
C	2	59	15	A/2	2	7,5 vani	162 mq.	€ 658,48
C	2	59	16	C/6	4	21 mq.	25 mq.	€ 39,04

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

Il sub 11 (160 mq.) costituisce area scoperta comune ai subb. 12 e 13. Il sub 14 (335 mq.) costituisce area scoperta comune ai subb. 15 e 16.

1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Roncade (Tv), località Musestre, via Treponti 9a e 9b. Il lotto in cui si trovano i beni confina da Nord in senso orario con i mappali 159, 153, 354, 158, 353, 349, 345, 350, 372 e 629.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone principalmente di 2 porzioni di fabbricato trifamiliare: adibite ad abitazioni, sviluppantesi su tre piani (terra, primo e secondo) e sottotetto; i garage sono presenti al piano terra, non vi è infatti piano interrato. A queste si aggiungono le aree comuni a spazio scoperto. Edificato in unico stralcio è stato ultimato durante l'anno 2009. La costruzione volumetricamente consta di un semplice parallelepipedo, con tetto a due falde e terrazze a loggia; garage accessibili direttamente anche dall'abitazione e spazi a verde-giardino. L'accessibilità ai soggetti diversamente abili è garantita esclusivamente per quanto riguarda il piano terra.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Una parte delle aree scoperte sub 11 e sub 14 (mappale 59), che si sviluppano come scoperti al piano terra e sono accessibili direttamente da via Treponti, risultano esterne alla recinzione ed al muretto che delimita l'area privata; presentano una pavimentazione in masselli autobloccanti in cls tipo "betonelle" e consentono la sosta delle autovetture senza dover accedere alle aree di uso esclusivo e pertinenziale alle abitazioni. Vedasi il punto 3.2.

1.5 LOTTI DI VENDITA

Viste le moderne necessità abitative e le richieste del mercato di abitazioni ovvero la razionale suddivisione degli spazi interni ed esterni, unita ad una più che sufficiente metratura dei locali si è ritenuto utile mantenere i due beni distinti in più lotti di vendita:

- lotto 11-01: abitazione, al piano terra, primo e sottotetto + garage, al piano terra.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
--------	------------	-----	-----------	--------	------------------	---------

2	59	12	A/2	2	7,5 vani / 129 mq.	€ 658,48
2	59	13	C/6	4	19 mq.	€ 31,61

- lotto 11-02: abitazione, al piano terra, primo e sottotetto + box auto, al piano terra.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT.	RENDITA
2	59	15	A/2	2	7,5 vani / 157 mq.	€ 658,48
2	59	16	C/6	4	25 mq.	€ 39,04

1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di ubicazione risulta essere un modesto quartiere residenziale, distante all'incirca 4 Km. dal centro storico del Comune di Roncade. Ci si trova nella parte più a sud dei confini comunali, adiacente al Comune di Quarto d'Altino, dal quale è divisa dall'ansa del fiume Sile. Benché inserita in una zona ad alto valore paesaggistico, interna al Parco Naturalistico del Sile, è altresì molto vicina, ad un piccolo centro: Musestre. Appena al di là del fiume Musestre, da cui prende il nome la località, in un raggio di poco più di 500 metri troviamo i servizi commerciali (di vicinato e supermercati), religiosi e scolastici primari. Percorrendo circa 1 Km. in direzione sud ci troviamo invece in pieno centro a Quarto d'Altino. La via Treponti si raggiunge direttamente svoltando sulla destra dalla via Everaldo, S.S. 112, prima di raggiungere il fiume Sile, provenendo dal centro di Roncade; proprio in prossimità dei beni si interrompe (è una strada chiusa) per la presenza della pista ciclabile del Parco. 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.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO Regolarità urbanistica ed edilizia

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Roncade al foglio n.45, mappale 59, è definita, in base al vigente Piano degli Interventi (delibera di C.C. n.26 del 30.04.2010 e successive Varianti) come ZTO B, zone residenziali di completamento, e regolamentata dall'Art.26 delle NTO vigenti e rientra nel "Perimetro del Parco Naturale Regionale del fiume Sile", regolamentato dall'Art.36 delle NTO vigenti. Risulta inoltre ricadere in area soggetta sia a "Vincolo paesaggistico per Corsi d'acqua (Ex. R.D. 1775/1933) che in "zona di rispetto idraulico" disciplinata dall'Art.51 delle NTO. L'area di pregio naturalistico è inoltre racchiusa nelle perimetrazioni definite come "Ambiti per l'Istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica" ed "Aree a pericolosità idraulica ed idrogeologica in riferimento al P.A.I."; infine una porzione dell'area scoperta in "Strade Romane".

2.2 PRATICA EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n. 14/20-2000 – del 26.06.2001 rilasciata dal Comune di Roncade.
- Permesso di Costruire in Variante n. 6/6-2005 – del 10.01.2006 rilasciata dal Comune di Roncade.
- Permesso di Costruire in Variante n. 246/2006 – del 15.05.2007 rilasciata dal Comune di Roncade.
- DIA in Variante n. 87/2008 – Prot. 0005142 del 14.03.2008 rilasciata dal Comune di Roncade.
- Agibilità – Rilasciata il 12.03.2009 dal Comune di Roncade.

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, sono emerse le seguenti difformità:

- **abitazione sub 12 ed annessi**: nell'abitazione al piano primo è stata realizzata una scala interna di collegamento con il sottotetto non abitabile. Il ripostiglio al piano primo è stato adibito a wc.

Il cui costo viene stimato in circa 2.500 euro per la regolarizzazione edilizia.

- **abitazione sub 15 ed annessi**: nell'abitazione al piano primo è stata realizzata una scala interna di collegamento con il sottotetto non abitabile.

Il cui costo viene stimato in circa 2.000 euro per la regolarizzazione edilizia.

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Vincoli ed oneri giuridici

3.1 PROVENIENZA

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

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 28.03.2002, rep. n.147772, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 16.04.2002 ai nn.14783/10567, con il quale i [redacted] hanno venduto alla società [redacted]

[redacted] il bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 59, sub 7 (originario dei beni sopra descritti);

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza in data 28.07.1980, rep. n.15418, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 20.08.1980 ai nn.19142/15999, con il quale i [redacted] hanno acquistato il bene censito al

Catasto Terreni al foglio 2, particella 312;

- atto di permuta ricevuto dal Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 24.10.1979, rep. n.1400, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 23.11.1979 ai nn.23544/19331, con il quale i [redacted] hanno ricevuto in permuta il bene censito al

Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 313;

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Manavello di Treviso in data 27.05.1963, rep. n.17195, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 22.06.1963 ai nn.10267/9197, con il quale i [redacted] hanno acquistato i beni censiti al Catasto Terreni

al foglio 2, particelle 156, 157 e 158/a ed il bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 59;

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 passaggio pedonale e veicolare** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 13.05.2009, rep. n.157231, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 21.05.2009 ai nn.18608/11395;

- **servitù di passaggio pedonale e veicolare** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 28.03.2002, rep. n.147772, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 16.04.2002 ai nn.14784/10568;

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 12, 13, 15 e 16**;

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] in liquidazione", derivante da [REDACTED] di Milano in data 11.05.2016, rep. n.833/11916, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 13.05.2016 ai nn.15363/2640, per complessivi euro 147.996,54 (centoquarantasettemilanovecentonovantasei virgola cinquantaquattro), **relativamente ai subalterni 12 e 15;**
- **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 12, 13, 15 e 16;**
- **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 12, 13, 15 e 16;**
- **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 12, 13, 15, 16 e 7;**
- **iscrizione d'ipoteca** in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] derivante da atto del Notaio Domenico Curione di Treviso in data 20.11.2003, rep. n.150215, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 25.11.2003 ai nn.50470/11387, per complessivi euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero), **relativamente ai subalterni 11, 12, 13, 14, 15 e 16;**

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

- Lotto 11-01 Mappale 59 sub 11, 12, 13, il bene risulta essere OCCUPATO in forza di: contratto di locazione ad uso abitativo in data 20.05.2017 tramite scrittura privata tra la società [REDACTED] con sede in Fossalta di Piave (Ve), locatore, ed il [REDACTED], conduttore.

La locazione è fissata in anni 1 con decorrenza dal 01.06.2017 e termine il 31.05.2018. Il canone annuo è fissato in € 9.000,00 (esente IVA – Art.10) da corrispondere in n.12 rate di € 750,00 da pagarsi anticipatamente entro il giorno 12 di ogni mese, a partire da giugno del 2017. Il canone viene aggiornato annualmente su richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente così come accertata dall'ISTAT.

- Lotto 11-02 Mappale 59 sub 14, 15, 16, il bene risulta essere OCCUPATO in forza di: contratto di locazione ad uso abitativo in data 10.08.2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso n.10487 Priv. S. 3^ in data 11.09.2012 tra la società [REDACTED] con sede in Olmi di San Biagio di Callalta (Tv), locatore, ed il [REDACTED], conduttore.

La locazione è fissata in anni 4+4 con decorrenza dal 01.10.2012 e termine il 30.09.2016, con possibilità di rinnovo automatico con gli stessi termini, a meno di disdetta a mezzo lettera raccomandata con specificazione del motivo da far recapitare almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo era fissato in € 10.800,00 (esente IVA – Art.10) da corrispondere in n.12 rate di € 900,00 da pagarsi anticipatamente entro il giorno 10 di ogni mese, a partire dall'ottobre del 2012. Il canone viene aggiornato annualmente su richiesta del locatore nella misura

del 75% della variazione dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente così come accertata dall'ISTAT.

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Spese

5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

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

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

Il prezzo attualmente corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si aggira a seconda dei casi attorno agli 1.400 euro per i locali residenziale ed ai 650 euro per quelli a garage. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale degli immobili è buono. Non sono state notate macchie di umidità e muffa, od infiltrazioni di sorta. La distribuzione interna risulta essere razionale ed adatta agli usi specifici. Le finiture risultano di pregio.

6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è mista cls armato e murature di tamponamento in laterizio, con solai in laterocemento armato, 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 cls, di tipo ventilato, è semplice a due falde, con manto di copertura in coppi e poggia.

Si accede tramite una coppia di cancelli, pedonale e carrabile, automatici in metallo di colore rosso scuro, dal lato sud al termine della via Tre Ponti. La pavimentazione di accesso, è parte in piastrelli, e parte in masselli di cls autobloccanti, tipo "betonelle", mentre il resto dello scoperto comune è in prato erboso, con varie siepi a contornare e nascondere le recinzioni divisorie. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate di giallo pastello, su tutti i piani dell'abitazione e le modanature, le cornici delle aperture ed il cordolo a coronamento delle falde del tetto in bianco. Grondaie, scossaline e pluviali sono in metallo testa di moro. I serramenti sono in pvc bianco, gli scuri, dipinti in rosso scuro; al primo terra sul lato sud sono presenti tende parasole a caduta verticale che nascondono le aperture di accesso ai locali adibiti a garage. Al piano primo, sul lato sud e nord, sono presenti le logge con parapetti in metallo a riprendere lo stile dei cancelli d'ingresso.

6.3 DISTRIBUZIONE E FINITURE

- Abitazione sub 12, con garage sub 13 e scoperto sub 11: trattasi di appartamento sviluppatosi su tre livelli e sottotetto. Gli spazi si presentano razionali ed in buono stato. Sono presenti finiture nella norma, con assenza di infiltrazioni o muffe. La pavimentazione è in gres porcellanato per le zone giorno (piano terra e primo) e parquet per le zone notte (piano secondo). Non vi è portoncino blindato di ingresso ma si accede direttamente da porta-finestra vetrata. I bagni presentano piastrelle a pavimento ed a parete nei colori del beige/marrone chiaro uno e bianco/azzurro l'altro. Dallo scoperto privato sul fronte principale, accessibile direttamente dalla via Tre Ponti, si accede al garage. Questo, ricavato nella sagoma dell'edificio, non presenta serrande o sezionali ma serramenti vetrati, ed è utilizzato come stanza di soggiorno. Al piano terra troviamo inoltre una

seconda stanza di soggiorno ed il primo bagno. La scala che da accesso ai piani primo e secondo è in muratura con finitura e rivestimento in legno. Al piano primo è situata la cucina, la zona pranzo con terrazza sul fronte est ed un ripostiglio adibito a wc; al piano secondo si trovano le due camere, il secondo bagno ed una stanza, denominata salotto dai disegni tecnici di progetto, nella quale è stata aggiunta una ulteriore rampa di scale in legno di collegamento al sottotetto. E' presente anche un esterno esclusivo sul lato posteriore con marciapiedi in quadrotti in pietra e prato erboso.

- Abitazione sub 15, con garage sub 16 e scoperto sub 14: trattasi di appartamento sviluppatosi su tre livelli e sottotetto. Gli spazi si presentano razionali ed in buono stato. Sono presenti finiture nella norma, con assenza di infiltrazioni o muffe. La pavimentazione è in gres porcellanato per le zone giorno (piano terra e primo) e parquet per le zone notte (piano secondo). Non vi è portoncino blindato di ingresso ma si accede direttamente da porta-finestra vetrata. I bagni presentano piastrelle a pavimento ed a parete nei colori del verde chiaro uno e bianco/azzurro gli altri. Dallo scoperto privato sul fronte principale, accessibile direttamente dalla via Tre Ponti, si accede al garage. Questo, ricavato nella sagoma dell'edificio, non presenta serrande o sezionali ma serramenti vetrati, ed è utilizzato come stanza di soggiorno. Al piano terra troviamo inoltre una seconda stanza di soggiorno ed il primo bagno. La scala che da accesso ai piani primo e secondo è in muratura con finitura e rivestimento in legno. Al piano primo è situata la cucina, la zona pranzo con due terrazze sui fronti est ed ovest, ed un anti-bagno con wc; al piano secondo si trovano tre camere ed il terzo bagno; è stata aggiunta una ulteriore rampa di scale in legno di collegamento al sottotetto. E' presente anche un esterno esclusivo sul lato posteriore con marciapiedi in quadrotti in pietra e prato erboso.

6.4 SUPERFICI UTILI

Abitazione sub 12 ed annesso sub 13 (garage) e sub 11 (scoperto).

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
59 - 11	PT - scoperto	160 mq.			varia
59 - 13	PT - garage	16,56 mq.	2,50 ml.	idropittura	piastrelle
59 - 12	PT - bagno	6,06 mq.	2,50 ml.	piastrelle	piastrelle
59 - 12	PT - disbrigo	1,15 mq.	2,50 ml.	idropittura	piastrelle
59 - 12	PT - taverna	9,80 mq.	2,50 ml.	idropittura	parquet
59 - 12	P1 - soggiorno-cottura	30,67 mq.	2,70 ml.	idropittura - piastrelle	parquet
59 - 12	P1 - ripostiglio	1,37 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
59 - 12	P1 - terrazzo	4,31 mq.	2,70 ml.		piastrelle
59 - 12	P2 - salotto	9,42 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
59 - 12	P2 - disbrigo	2,70 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
59 - 12	P2 - disbrigo	1,44 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
59 - 12	P2 - camera	14,22 mq.	2,70 ml.	idropittura	piastrelle
59 - 12	P2 - camera	9,00 mq.	2,70 ml.	idropittura	piastrelle
59 - 12	P2 - wc	4,52 mq.	2,70 ml.	piastrelle	piastrelle

Abitazione sub 15 ed annesso sub 16 (garage) e sub 14 (scoperto).

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
59 - 14	PT - scoperto	335 mq.	2,50 ml.		varia
59 - 16	PT - garage	21,34 mq.	2,50 ml.	idropittura	piastrelle
59 - 15	PT - bagno	5,51 mq.	2,50 ml.	piastrelle	piastrelle

59 - 15	PT - disbrigo	1,02 mq.	2,50 ml.	idropittura	piastrelle
59 - 15	PT - taverna	15,27 mq.	2,50 ml.	idropittura	parquet
59 - 15	P1 - soggiorno-cottura	32,07 mq.	2,70 ml.	idropittura - piastrelle	parquet
59 - 15	P1 – anti wc	2,06 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
59 - 15	P1 – wc	1,60 mq.	2,70 ml.	piastrelle	parquet
59 - 15	P1 - terrazza	6,23 mq.	2,70 ml.	piastrelle	
59 - 15	P1 - terrazza	3,95 mq.	2,70 ml.	piastrelle	
59 - 15	P2 - camera	11,09 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
59 - 15	P2 - corridoio	3,13 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
59 - 15	P2 - disbrigo	0,90 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
59 - 15	P2 - camera	17,84 mq.	2,70 ml.	idropittura	piastrelle
59 - 15	P2 - camera	14,06 mq.	2,70 ml.	idropittura	piastrelle
59 - 15	P2 - wc	5,14 mq.	2,70 ml.	piastrelle	piastrelle

6.5 IMPIANTI

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

Tutti gli impianti sono regolarmente installati e presentano dichiarazione di conformità come da Certificato di Agibilità in data 12.03.2009 rilasciato dal Comune di Roncade.

6.6 VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

LOTTO 11-01	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	59 - 12	129	1.300	€ 167.700,00
box auto	59 - 13	19	650	€ 12.350,00
scoperto	59 - 11	160	50	€ 8.000,00
TOTALE				€ 188.050,00

Lotto 11-01: € 188.050,00.

LOTTO 11-02	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	59 - 15	157	1.300	€ 204.100,00
box auto	59 - 16	25	650	€ 16.250,00
scoperto	59 - 14	335	50	€ 16.750,00
TOTALE				€ 237.100,00

Lotto 11-02: € 237.100,00.

6.7 PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO 11-01

Adegamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 2.500,00
TOTALE	€ 2.500,00

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

Lotto 11-01: € 185.550,00 (€ 188.050,00 – 2.500,00).

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

LOTTO 11-02

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

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

Lotto 11-02: € 235.100,00 (€ 237.100,00 – 2.000,00).

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

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO Certificazione energetica

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO Quote

8. QUOTE

Non sussistono quote indivise.

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO Documentazione

9. DOCUMENTAZIONE

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

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

Allegato B: documentazione catastale.

Allegato C: documentazione urbanistica.

Allegato D: documentazione edilizia.

Allegato E: elenco contratti.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO Iva ed imposte

10. IVA ED IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta sul valore aggiunto, imposta di registro, ipotecaria e catastale. Data di fine lavori il 19.12.2008.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO Schema lotti di vendita

11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpatis nel LOTTO 11-01 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 185.550,00 (centoottantacinquemilacinquecentocinquanta/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	2 – 59 – Sub. 12	
2. Box auto	100%	2 – 59 – Sub. 13	
3. Scoperto	100%	2 – 59 – Sub. 11	
LOTTO 11-01			€ 185.550,00

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpatis nel LOTTO 11-02 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 235.100,00 (duecentotrentacinquemilacento/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	2 – 59 – Sub. 15	
2. Box auto	100%	2 – 59 – Sub. 16	
3. Scoperto	100%	2 – 59 – Sub. 14	

LOTTO 11-02			€ 235.100,00
-------------	--	--	--------------

CONCLUSIONE

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

Cavallino Treporti, giugno 2019

Raiano Arch. Alessandro

