



TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.116/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 12
CONDOMINIO GLICINE

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 Terreni, 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 GLICINE** – via Re Ashoka:

FG	PARTICELLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOM	RED. AGR.
21	1425		Semin. Arbor.	3	09.82 ha.	€ 6,34	€ 3,30

Annotazione – Sr.

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 1736 di altra ditta; ad est con il mappale 1719, di altra ditta; a sud ed ovest con il mappale 1427 che costituisce la strada la strada di accesso alla lottizzazione ed il marciapiedi interno.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone di un complesso residenziale non ancora ultimato, comprendente 8 abitazioni, con accessi indipendenti, sviluppatasi su due piani fuoriterra con sottotetto e box auto al piano interrato. Edificato alla fine dell'anno 2010, volumetricamente consta di un edificio di forma rettangolare con tetto a falde, terrazze in aggetto, vani e garage interrati dotati di rampa comune, accessibili direttamente anche dall'abitazione e spazi privati a verde-giardino.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Non risultano esserci.

1.5 LOTTI DI VENDITA

Tenuto conto dello stato dell'immobile, grezzo avanzato, e della sua percentuale di completamento, si ritiene opportuno predisporre i beni per una vendita unificata. Si può infatti ragionevolmente pensare che vista la necessità di portare a compimento l'intera palazzina sia commercialmente più appetibile che un'unica figura interessata acquisti l'insieme dei beni per poter eseguire i lavori di ristrutturazione ed ultimazione delle opere. Inoltre, visto lo scadere della concessione edilizia in essere, l'obbligo di pagare gli oneri in sospeso al Comune di Casale sul Sile ed infine la necessità di presentare un'ulteriore pratica edilizia per completare l'iter tecnico-burocratico, risulta necessario che ciò venga fatto da un'unico interlocutore.

Pertanto si consiglia di accorpate i beni in un unico lotto, ovvero:

- lotto 12: abitazione n.1, al piano terra ed interrato + box auto n.1, al piano interrato; abitazione n.2, al piano terra ed interrato+ box auto n.4, al piano interrato; abitazione n.3, al piano terra ed interrato + box auto n.6, al piano interrato; abitazione n.4, al piano terra ed interrato + box auto n.8, al piano interrato; abitazione n.1, al piano primo e sottotetto + box auto n.2, al piano interrato; abitazione n.2, al piano primo e sottotetto + box auto n.3, al piano interrato; abitazione n.3, al piano primo e sottotetto + box auto n.7, al piano interrato; abitazione n.4, al piano primo e sottotetto + box auto n.9, al piano interrato; box auto n.5, al

piano interrato; box auto n.10, al piano interrato; box auto n.11, al piano interrato; box auto n.12, al piano interrato; box auto n.13, al piano interrato; box auto n.14, al piano interrato.

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. 65 – Prot. 15705 del 02.12.2010 rilasciato dal Comune di Casale.
- Denuncia di Inizio Lavori n. 20067 del 06.12.2010 al Comune di Casale.
- Permesso di Costruire in Variante n. 18 – Prot. 16552 del 18.04.2013 rilasciato dal Comune di Casale.
- Comunicazione di proroga del termine di fine lavori – Prot. 16770 del 21.11.2013 al Comune di Casale.

Risultano inoltre ancora da pagare una parte degli oneri concessori per un totale di € 35.417,57; come da sollecito di pagamento da parte del Comune di Casale sul Sile in data 10.06.2014, in riferimento al Permesso di Costruire n.65/15705.

2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, e le tavole dell'ultimo progetto approvato reperite, presenti all'Ufficio Edilizia del Comune di Casale sul Sile, sono emerse le seguenti difformità:

- **appartamento 04 al piano terra:** nell'abitazione al piano terra è presente un vano in meno, adibito a camera singola. È stato infatti ingrandito il pranzo-soggiorno eliminando la parete divisoria tra pranzo-soggiorno e la camera, accorpandola.
- **appartamento 02 al piano primo:** è mancante la parete divisoria con gli elementi scorrevoli di divisione tra pranzo soggiorno e camera.

- **appartamento 03 al piano primo:** nell'abitazione al piano terra è presente un vano in meno, adibito a camera singola. È stato infatti ingrandito il pranzo-soggiorno eliminando la parete divisoria tra pranzo-soggiorno e la camera, accorpiandola. Inoltre è presente una "spalletta" ad "L" in prosecuzione sul muro che divide la zona bagno.

- **appartamento 04 al piano primo:** è mancante la parete divisoria con gli elementi scorrevoli di divisione tra pranzo soggiorno e zona bagno/camera.

I costi per la c

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, con il quale il [redacted] ha venduto alla società [redacted] il bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1425 (ex particella 866, derivante dal frazionamento della particella 494);

- 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, particelle 494 (originario della particella 1425);

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

Non risultano esserci.

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] 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);

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted] derivante da atto del Notaio Domenico Curione di Treviso in data 27.11.2012, rep. n.159981, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 28.11.2012 ai nn.35453/5129, per complessivi euro 38.000,00 (trentottomila virgola zero zero);

- **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);

- **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);

- **iscrizione d'ipoteca** in favore di [redacted] e contro la società [redacted], derivante da atto del Notaio Domenico Curione di Treviso in data 24.11.2010, rep. n.158620, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il

30.11.2010 ai nn.42878/9545, per complessivi euro 2.100.000,00 (duemilionocentomila virgola zero zero);

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI
I beni risultano essere LIBERI.

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.);
- poiché l'edificio è ancora allo stato "grezzo" non è possibile quantificare le spese 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 1.500 euro per i locali residenziale ed ai 750 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, ad eccezione di alcuni magazzini del piano interrato, mancando i serramenti alle bocche di lupo. La distribuzione interna risulta essere razionale ed adatta agli usi specifici.

L'edificio si presenta a corpo unico con la forma di un parallelepipedo rettangolare ad andamento sud-nord, con un secondo volume di modeste dimensioni che si innesta sul fronte ovest. Il lato corto a sud da sulla parte finale di una traversa di Re Ashoka, da cui prende il nome, che forma uno spiazzo su cui si affacciano vari edifici residenziali, e dove sono presenti alcuni strali a parcheggio. La nuova costruzione cominciata nell'anno 2014 non si è mai ultimata, lasciando il volume e gli appartamenti al grezzo avanzato. Sono presenti gli impianti per le parti interne, mancando i terminali per quello termo-idraulico ed i sanitari; anche l'impianto elettrico non risulta concluso per le parti esterne (placche, cassette, etc.). Non vi è presenza di ascensore; tutte le unità al piano terra ed interrato hanno ingresso indipendente attraverso accesso diretto dalle aree a verde privato e mediante scale esterne per il piano primo e sottotetto. La rampa garantisce l'accesso ai box auto all'interrato, che sono in numero superiore agli appartamenti, attraverso la via Re Ashoka.

6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è mista cls armato e murature di tamponamento in laterizio e mattoni pieni, con solai in laterocemento e travi di rinforzo in acciaio, e con travi in acciaio e legno quello di copertura. Il tetto in legno, con travature a vista, di tipo ventilato, è semplice a quattro falde, con manto di copertura in coppi.

Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate di rosa pastello, dal piano terra al sottotetto, mentre l'interrato in bianco e/o in cemento lasciato a vista. Grondaie, scossaline e pluviali sono in metallo verde scuro. I serramenti con vetrocamera sono in pvc bianco, gli scuri in compensato marino, dipinti in verde scuro del tipo a doppia anta a battente, fungono anche da elemento anti-intrusione, mancando i portoncini blindati di ingresso, il quale avviene per tutti gli appartamenti dalle porte-finestre vetrate. Le terrazze, sia a sbalzo che ricavate all'interno del volume, hanno parapetto misto in muratura, dipinta di bianco, ed inferrate in metallo, dipinte di verde. I marmi delle soglie, così come le cornici delle finestre, sono anch'essi bianchi.

6.3 DISTRIBUZIONE E FINITURE

Come già detto gli appartamenti appaiono ancora al grezzo. Sono presenti tutti i serramenti e gli impianti entromuro, ma mancano i terminali (elementi scaldanti, caldaie, etc.) ed i sanitari. Mancano tutti i sottofondi a pavimento ed i rivestimenti, anche parietali. Solo nell'App.1 al piano primo è presente la piastrellatura nel bagno; mentre solo nell'App.2 sempre al piano primo è presente una scala metallica solo nella sua struttura. I box-auto sono presentano pavimentazione in gres porcellanato al loro interno, così come i magazzini; mentre gli spazi di manovra sono in cemento liscio. La rampa di accesso manca della parte finale della pavimentazione con l'effetto superficiale anti-scivolo. I giardini e gli spazi privati hanno marciapiedi in gres porcellanato e terrazzamenti in betonelle; sono presenti divisioni tra le unità mediante pali metallici, nel colore del verde, per rete elettrosaldata; i cancelletti di accesso sono in metallo zincato. Manca la recinzione sul fronte a ridosso della via Re Ashoka, usato come accesso di cantiere.

6.4 SUPERFICI UTILI

Abitazione 1 al piano terra ed interrato, box auto 1 al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PT - pranzo/soggiorno	20,17	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - disimpegno	4,02	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - bagno	4,84	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	9,01	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	14,43	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PINT - magazzino	24,68	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - lavanderia	4,42	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - box auto	25,54	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
	PT - posto auto	26,00			

Abitazione 2 al piano terra, box auto 4 e magazzino al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PT - pranzo/soggiorno	24,55	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - disimpegno	4,70	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - bagno	6,55	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	11,88	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	14,52	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - loggia	3,67	2,70	idropittura	piastrelle
	PINT - magazzino	30,37	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - lavanderia	5,14	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

	PINT - box auto	18,49	2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
--	-----------------	-------	------	-----------------	------------

Abitazione 3 al piano terra, box auto 6 e magazzino al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PT - pranzo/soggiorno	26,17	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - disimpegno	4,09	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - bagno	6,82	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	11,88	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	14,52	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - loggia	3,67	2,70	idropittura	piastrelle
	PINT - magazzino	29,44	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - lavanderia	4,89	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - box auto	23,51	2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

Abitazione 4 al piano terra ed interrato, box auto 8 al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PT - pranzo/soggiorno	21,00	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - disimpegno	7,88	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - bagno	5,04	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	9,16	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	10,53	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PT - camera	14,52	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	PINT - magazzino	22,51	2,40	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - lavanderia	3,69	2,40	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - box auto	19,11	2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

Abitazione 1 al piano primo e sottotetto, box auto 2 e magazzino al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	P1 - pranzo/soggiorno	29,33	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - disimpegno	3,06	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - bagno	4,25	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - camera	14,96	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - loggia	6,82	2,70	idropittura	piastrelle
	P1 - loggia	8,25	2,70	idropittura	piastrelle
	P1 - terrazza	8,11		idropittura	piastrelle
	P1 - terrazza	7,77		idropittura	piastrelle
	P2 - sottotetto	69,58	h.media=1,80	intonaco-grezzo	grezzo
	PINT - magazzino	11,35	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - box auto	20,05	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

Abitazione 2 al piano primo e sottotetto, box auto 3 e magazzino al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	P1 - pranzo/soggiorno	29,03	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - disimpegno	3,43	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - bagno	8,77	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - camera	14,44	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - loggia	3,53	2,70	idropittura	piastrelle
	P1 - loggia	8,00	2,70	idropittura	piastrelle
	P1 - terrazza	8,34		idropittura	piastrelle
	P2 - sottotetto	64,60	h.media=1,80	intonaco-grezzo	grezzo
	P2 - terrazza	7,68		idropittura	piastrelle
	PINT - magazzino	17,00	2,40	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - lavanderia	2,92	2,40	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - box auto	28,19	2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

Abitazione 3 al piano primo e sottotetto, box auto 7 e magazzino al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	P1 - pranzo/soggiorno	32,87	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - disimpegno	2,22	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - bagno	7,09	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - camera	14,52	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - loggia	3,63	2,70	idropittura	piastrelle
	P1 - loggia	8,01	2,70	idropittura	piastrelle
	P1 - terrazza	8,34		idropittura	piastrelle
	P2 - sottotetto	64,60	h.media=1,80	intonaco-grezzo	grezzo
	P2 - terrazza	7,68		idropittura	piastrelle
	PINT - magazzino	14,92	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
	PINT - box auto	23,27	2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

Abitazione 4 al piano primo e sottotetto, box auto 9 e magazzino al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	P1 - pranzo/soggiorno	29,23	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - disimpegno	3,23	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - bagno	5,45	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - camera	15,56	2,70	intonaco-grezzo	grezzo
	P1 - loggia	3,74	2,70	idropittura	piastrelle
	P1 - loggia	9,37	2,70	idropittura	piastrelle
	P1 - terrazza	5,18		idropittura	piastrelle
	P1 - terrazza	7,96		idropittura	piastrelle
	P2 - sottotetto	68,47	h.media=1,80	intonaco-grezzo	grezzo
	PINT - magazzino	11,52	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

	PINT - box auto	19,87	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle
--	-----------------	-------	-----------	-----------------	------------

Box auto 5 al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PINT - box auto	19,30	2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

Box auto 10 al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PINT - box auto	18,11	2,40-2,68	intonaco-grezzo	piastrelle

Box auto 11 al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PINT - box auto	15,42	2,40	intonaco-grezzo	piastrelle

Box auto 12 al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PINT - box auto	18,25	2,40	intonaco-grezzo	piastrelle

Box auto 13 al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PINT - box auto	18,09	2,40	intonaco-grezzo	piastrelle

Box auto 14 al piano interrato.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
	PINT - box auto	33,99	2,40	intonaco-grezzo	piastrelle

6.5 IMPIANTI

L'edificio è dotato di impianti elettrico, riscaldamento, condizionamento, citofonico, anti intrusione, acqua calda sanitaria; i quali risultano in parte non ultimati, pertanto non vi è traccia di conformità degli stessi.

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 lieve ripresa del mercato immobiliare generale;
- della ubicazione dei beni in esame;

- dell'assenza/presenza di oneri giuridici;
- dello stato dei beni (grezzo avanzato);
- dello stato di possesso (libero);
- 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 12	N. / PIANO	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	1 PT+INT.	74	1.500	€ 111.000,00
box auto	1 / INT.	24	750	€ 18.000,00
posto auto scop.		26	250	€ 6.500,00
abitazione	2 PT	100	1.500	€ 150.000,00
box auto	4 / INT.	19	750	€ 14.250,00
abitazione	3 PT	98	1.500	€ 147.000,00
box auto+magazz.	6 / INT.	24	750	€ 18.000,00
abitazione	4 PT+INT.	82	1.500	€ 123.000,00
box auto+magazz.	8 / INT.	20	750	€ 15.000,00
abitazione	1 P1	160	1.500	€ 240.000,00
box auto+magazz.	2 / INT.	20	750	€ 15.000,00
abitazione	2 P1	150	1.500	€ 225.000,00
box auto+magazz.	3 / INT.	28	750	€ 21.000,00
abitazione	3 P1	145	1.500	€ 217.500,00
box auto+magazz.	7 / INT.	25	750	€ 18.750,00
abitazione	4 P1	165	1.500	€ 247.500,00
box auto+magazz.	9 / INT.	20	750	€ 15.000,00
garage	5 / INT.	20	750	€ 15.000,00
garage	10 / INT.	18	750	€ 13.500,00
garage	11 / INT.	19	750	€ 14.250,00
garage	12 / INT.	19	750	€ 14.250,00
garage	13 / INT.	19	750	€ 14.250,00
garage	14 / INT.	35	750	€ 26.250,00
TOTALE				€ 1.572.435,00

Lotto 12: € 1.572.435,00.

6.7 PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 12

Adeguamenti e correzioni della stima

1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 480.000,00
TOTALE	€ 480.000,00

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

Lotto 12: € 1.092.435,00 (€ 1.572.435,00 – 480.000,00).

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

I beni, non essendo ultimati, sono mancanti della 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.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO Schema lotti di vendita

11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA

Il prezzo base d'asta finale degli immobili accorpati nel LOTTO 12 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 1.092.435,00 (unmilionenovantaduemilaquattrocentotrentacinque/00).

	Diritto e Quota	Quantità	Valore totale immobile
1. Abitazioni	100%	8	
2. Box auto	100%	14	
3. Posto auto scoperto	100%	1	
LOTTO 12			€ 1.092.435,00

CONCLUSIONE

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

Cavallino-Treporti, giugno 2019

Raiano Arch. Alessandro

