c.t.u. architetto Stevanato Sandro
30034 MIRA (VE) via Alberti n.22/5
Telefono 041422117 Fax 0418106415 4
Email 3337198735@tim.it

Timbri e visti

PERIZIA DI STIMA

Co.Gest. Costruzioni e Gestioni Immobiliari S.R.L.

Fallimento n. 198/2010

Indice

PREMESSA....2
1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567....3
2 GENERALITA' DELLA DITTA....3
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI....4
3.1 Identificazione dei beni appresi al fallimento....4
3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali....5
3.3 Formazione dei lotti di vendita....6
4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA....8
5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI....12
6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI....15
7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI....17
8 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA....17
8.1 Parametri edilizi....17
8.2 Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale....19
8.3 Determinazione della superficie commerciale....20
8.4 Descrizione....21
9 VALUTAZIONE FINALE....25
10 ALLEGATI....32
11 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA....33

ORIGINALE ☐
COPIA ☐

Allegata, in formato digitale (.pdf) su CD Rom,
copia sia della relazione di stima che di tutti gli allegati

c.t.u. architetto Stevanato Sandro
30034 MIRA (VE) via Alberti n.22/5
Telefono 041422117 Fax 04181064154
Email 3337198735@tim.it

PREMESSA.

In data 07/12/2010 la Dott.ssa Valentina Martina, curatrice del Fallimento Co. Gest. Costruzioni e Gestioni Immobiliari s.r.l. coadiuvata dal Dott. D'Este Marco, ha incaricato, il sottoscritto Sandro Stevanato, architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1442, iscritto all'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 369 ed all'albo dei Periti del Tribunale di Venezia con il n. 120, con studio in Mira (VE) – 30034 – via Alberti 22/5, di rispondere ai seguenti quesiti:"

INDICAZIONE DEI QUESITI ALL'ESPERTO INCARICATO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL FALLIMENTO CO. GEST. COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L.

1. *L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti previsti dalla vigente normativa legislativa e regolamentare, segnalando immediatamente al curatore quelli mancanti o inidonei.*
2. *L'esperto verifichi le generalità della società fallita e dei soci illimitatamente responsabili falliti, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II.DD.;*
3. *provveda, previo accesso alle unità immobiliari, alla esatta individuazione dei beni oggetto di proprietà della società fallita e dei soci illimitatamente responsabili ed oggetto del fallimento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascuna unità immobiliare, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*
4. *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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; estraendo, se del caso, tutte le copie dei documenti e certificati ivi depositati di cui si necessiti per una più proficua vendita e nel maggior interesse della procedura concorsuale; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità delle unità immobiliari; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
   Con particolare riguardo all'agibilità e all'abitabilità delle unità immobiliari, indichi se vi siano situazioni pregiudizievoli ai fini dell'agevole rilascio da parte delle autorità competenti, comunali e non, dei certificati di agibilità e abitabilità. Indichi l'esperto specificatamente quali siano i pregiudizi di cui appena sopra (con particolare riguardo alle distanze da proprietà di terzi limitrofe, alla sicurezza, statica e non, delle unità immobiliari, alle altezze delle unità immobiliari e a qualsivoglia altro impedimento secondo la normativa vigente legislativa e regolamentare, comunale e non). Indichi altresì l'esperto quali possono essere le più agevoli, in termini di tempo e costo, soluzioni ai fini del rilascio dei certificati di agibilità e abitabilità. In particolare:
   a) laddove l'esperto rilevasse che le distanze dalle proprietà limitrofe non rispettano la normativa legislativa e regolamentare, indichi se sia fattibile un arretramento delle unità immobiliari per il rispetto delle distanze minime, quali siano i costi complessivamente sostenibili per tale arretramento, se vi siano pericoli di qualsivoglia natura conseguenti a tale arretramento,presenti e futuri, per la stabilità e sicurezza delle unità immobiliari e delle persone, anche deambulanti. Nel caso di pericoli rilevati, quali siano le soluzioni praticabili e i costi sostenibili per ricondurre il rischio a normalità;
   b) laddove l'esperto rilevasse che le altezze delle unità immobiliari non sono conformi alla normativa legislativa e regolamentare, comunale e non, indichi quali siano le soluzioni praticabili per ricondurre le altezze delle unità immobiliari al rispetto della normativa appena sopra menzionata, i costi sostenibili per tale riconduzione, se vi siano pericoli di qualsivoglia natura conseguenti a tale riconduzione, presenti e futuri, per la stabilità e sicurezza delle unità immobiliari e delle persone, anche deambulanti. Nel caso di pericoli rilevati, quali siano le soluzioni praticabili e i costi sostenibili per ricondurre il rischio a normalità;
   Verifichi altresì l'esperto l'esistenza di convenzioni di lottizzazioni stipulate dalla società fallita o dai soci illimitatamente responsabili con le autorità competenti, comunali e non, con particolare riguardo alla cessione gratuita di aree destinate ad uso pubblico (verde, parcheggi).
   Verifichi l'esperto quali siano stati i costi sostenuti dalla società fallita per i contributi di costruzione, urbanizzazione primarie e secondaria corrisposti alle autorità competenti, comunali e non.
   Verifichi presso le autorità competenti, comunali e non, quali siano le conseguenze, in termini di rilascio dei certificati di agibilità e abitabilità e comunque di agevole vendita delle unità immobiliari, derivanti dalla mancata cessione gratuita delle aree di cui alle lottizzazioni appena sopra menzionate (per esempio per effetto dello scioglimento ex articolo 72 legge fallimentare dalla convenzione di lottizzazione), di cui alle lottizzazioni appena sopra menzionate;
5. *lo stato di possesso delle unità immobiliari, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dalla società fallita o dai soci illimitatamente responsabili; ove essi siano occupate in base ad un contratto di 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 di rilascio;*
6. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sulle unità immobiliari, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezione separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;*
   - Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;
      i. domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
      ii. atti di asservimento urbanistici;
      iii. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
      iv. altri pesi o limitazioni d'uso;
   -Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
      i. iscrizioni;
      ii. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. *indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause*

in corso;
Indichi altresì le generalità e domicilio dell'amministratore di condominio.

8. *fornisca la valutazione complessiva per ciascuna delle unità immobiliari, 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 al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 decurtazioni e correzioni e di quelle qualsivoglia natura, purchè motivate, comprese quelle di cui ai superiori punti.*
   Nel caso vi fossero progetti urbanistici o di altra natura predisposti sulle unità immobiliari oggetto di valutazione, dica l'esperto se essi siano stati o meno depositati presso le autorità competenti, se siano stati approvati e autorizzati dalle autorità competenti, lo stato di avanzamento degli stessi, le eventuali problematiche che impediscono la loro approvazione e/o autorizzazione nonché le problematiche inerenti alla loro completa realizzazione. Dica l'esperto se, ai fini della loro completa realizzazione sia o meno necessario procedere ad eventuali domande di sanatoria o di altra natura presso le autorità competenti. Fornisca altresì l'esperto le indicazioni per una agevole soluzione delle eventuali problematiche che impediscono la completa realizzazione dei progetti sulle unità immobiliari.
   Dica infine l'esperto se la presenza di tali progetti influisca sul valore delle unità immobiliari oggetto di valutazione. In caso di risposta positiva, indichi l'esperto i valori delle unità immobiliari in presenza e in assenza dei progetti accertati.
9. *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se l'unità immobiliare interessata risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura concorsuale; qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni viciniori.*
10. *L'esperto alleghi almeno due fotografie a colori esterne e due interne di ciascuna unità immobiliare, la planimetria, le visure catastali attuali, copia delle concessioni o licenze edilizie e atti di sanatoria, copie dei certificati di agibilità e abitabilità, copia degli atti di provenienza e degli eventuali contratti di locazione e quant'altro ritenga utile per la vendita, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute*
11. *l'esperto dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'unità immobiliare è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dalla società fallita e dai soci illimitatamente responsabili, pure falliti.*
12. *predisponga uno schema identificando le unità immobiliari da porre all'asta, individuando:*
    - *lotto*
    - *diritto reale staggito*
    - *quota di proprietà*
    - *identificazione catastale*
    - *valore attribuito*

Rediga, infine, l'elaborato, complessivo comprensivo degli allegati, inviandone copia al curatore a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica (in formato trascrivibile word), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Il curatore
Dr.ssa Valentina Martina"

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso, l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia e di Belluno, il Comune di San Donà di Piave (VE) ed il Comune di San Vito di Cadore (BL), compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso i numerosi immobili da stimare, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione.

(Quesito n. 1)

1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

In data 09/12/2010 il c.t.u. ha chiesto tramite Email[1] alla curatela documentazione per la redazione della perizia ed in particolare copia della certificazione notarile ex art. 567, comma 2, C.P.C. - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei beni appresi alla procedura fallimentare da stimare.

In data 05 maggio 2011 lo studio del Notaio dott. Paolo Talice ha inviato al c.t.u. copia del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 13 aprile 2011, con i registri aggiornati a tutto l'08 marzo 2011.

(Quesito n. 2)

2 GENERALITA' DELLA DITTA.

[1] Vedi allegato 01

Dati identificativi della ditta fallita:

Denominazione	Co. Gest. Costruzioni e Gestioni Immobiliari s.r.l..
Codice fiscale	03191520273
con sede a	San Donà di Piave (VE), P.zza dell'Indipendenza 29

(Quesito n. 3)

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 Identificazione dei beni appresi al fallimento.

I beni appresi al fallimento, di proprietà della ditta fallita, secondo le risultanze della relazione notarile citata al precedente punto 1), sono i seguenti:

In Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE) – BENI "A"

- **Fg. 41** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*prop. 1/1)*

- **mappale 65 sub. 1** Cat. D/8 Cl. = Consistenza = mq. Sup. Cat. mq = R.€.3676,00;
- **mappale 65 sub. 2** Cat. B/4 Cl. U Consistenza 331 mc. Sup. Cat. mq = R.€.598,32

In Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE) – BENI "B"

- N.C.E.U. – Comune di San Donà di Piave – **Fg. 49** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*pro 1/1)*

- **mappale 633 sub. 5** Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. mq = R.€.553,90;
- **mappale 633 sub. 6** Cat. A/3 Cl. 5 Consistenza 6,0 vani Sup. Cat. mq = R.€.449,32;
- **mappale 633 sub. 7** Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 4,5 vani Sup. Cat. mq = R.€.383,47;
- **mappale 633 sub. 8** Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 4,5 vani Sup. Cat. mq = R.€.383,47;
- **mappale 633 sub. 9** Cat. C/6 Cl. 7 Consistenza 15 mq. Sup. Cat. mq = R.€.58,10;
- **mappale 633 sub. 10** Cat. C/6 Cl. 7 Consistenza 13 mq. Sup. Cat. mq = R.€.50,35;
- **mappale 633 sub. 11** Cat. C/6 Cl. 7 Consistenza 15 mq. Sup. Cat. mq = R.€.58,10;
- **mappale 633 sub. 12** Cat. C/6 Cl. 7 Consistenza 14 mq. Sup. Cat. mq = R.€.54,23;
- **mappale 633 sub. 13** Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 21 mq. Sup. Cat. mq = R.€.36,87;
- **mappale 633 sub. 14** Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 21 mq. Sup. Cat. mq = R.€.36,87;
- **mappale 633 sub. 15** Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 35 mq. Sup. Cat. mq = R.€.61,46;

In Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE) – BENI "C"

- N.C.E.U. – Comune di San Donà di Piave – **Fg. 47** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*prop.1/1)*

- **mappale 424 sub. 17** Cat. C/2 Cl. 9 Consistenza 3 mq. Sup. Cat. mq = R.€.6,97;

In Comune di SAN VITO DI CADORE (BL) – BENI "D"

- N.C.T. – Comune di San Vito di Cadore – **Fg. 17** in ditta (*fra altri*):
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*prop. 20/100)*

mappale 97 *Qualità PRATO Cl. 1 Consistenza 2350 mq. =R.D. €. 4,85 R.A. €. 4,85*

In Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE) – BENI "E"

- N.C.T. – Comune di San Donà di Piave – **Fg. 31** in ditta (*fra altri*):
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*prop. 1/2)*
- **mappale 1312** *Qualità SEMIN ARBOR Cl. 3 Consistenza 490 mq. =R.D. €. 3,52 R.A. €. 2,78*

3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito di un'ispezione effettuata in data 22/12/10 presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia[2] e di Belluno[3] risulta che gli immobili sono così identificati in catasto:

- N.C.E.U. – Comune di San Donà di Piave – **Fg. 47** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*prop.1/1)*
- **mappale 424 sub. 17** Cat. C/2 Cl. 9 Consistenza 3 mq. Sup. Cat. mq = R.€.6,97;
- N.C.E.U. – Comune di San Donà di Piave – **Fg. 41** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*prop. 1/1)*
- **mappale 65 sub. 1** Cat. D/8 Cl. = Consistenza = mq. Sup. Cat. mq = R.€.3676,00;
- **mappale 65 sub. 2** Cat. B/4 Cl. U Consistenza 331 mc. Sup. Cat. mq = R.€.598,32
- N.C.E.U. – Comune di San Donà di Piave – **Fg. 49** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*pro 1/1)*
- **mappale 633 sub. 5** Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 6,5 vani Sup. Cat. mq = R.€.553,90;
- **mappale 633 sub. 6** Cat. A/3 Cl. 5 Consistenza 6,0 vani Sup. Cat. mq = R.€.449,32;
- **mappale 633 sub. 7** Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 4,5 vani Sup. Cat. mq = R.€.383,47;
- **mappale 633 sub. 8** Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 4,5 vani Sup. Cat. mq = R.€.383,47;
- **mappale 633 sub. 9** Cat. C/6 Cl. 7 Consistenza 15 mq. Sup. Cat. mq = R.€.58,10;
- **mappale 633 sub. 10** Cat. C/6 Cl. 7 Consistenza 13 mq. Sup. Cat. mq = R.€.50,35;
- **mappale 633 sub. 11** Cat. C/6 Cl. 7 Consistenza 15 mq. Sup. Cat. mq = R.€.58,10;
- **mappale 633 sub. 12** Cat. C/6 Cl. 7 Consistenza 14 mq. Sup. Cat. mq = R.€.54,23;
- **mappale 633 sub. 13** Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 21 mq. Sup. Cat. mq = R.€.36,87;
- **mappale 633 sub. 14** Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 21 mq. Sup. Cat. mq = R.€.36,87;
- **mappale 633 sub. 15** Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 35 mq. Sup. Cat. mq = R.€.61,46;
- N.C.T. – Comune di San Donà di Piave – **Fg. 31** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*prop. 1/2)*
  - PROGETTO SEI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03068740277 *(prop.1/2)*
- **mappale 1312** *Qualità SEMIN ARBOR Cl. 3 Consistenza 490 mq. =R.D. €. 3,52 R.A. €. 2,78*
- N.C.E.U. – Comune di San Donà di Piave – **Fg. 47** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*proprietà 94103/1000000)*
  - ENI S.P.A. con sede a ROMA c.f. 00905811006 *(proprietà 1/1)- DA VERIFICARE*
  - TIROLER SPARKASSEN LEASING S.P.A. - IN FORMA ABBREVIATA : TISPA LEASING SPA con sede in BOLZANO .BOZEN c.f. 01539050219 *(proprietà 93513/1000000)*

[2] Visura per soggetto - Vedi All.02
[3] Visura per soggetto - Vedi All.03

- UBI LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA c.f. 01000500171 *(proprietà 112384/1000000)*

- **mappale 339 sub. 43** Cat. area urbana Cl. = Consistenza 4 mq. Sup. Cat. mq = R.€.=;
- **mappale 339 sub. 45** Cat. area urbana Cl. = Consistenza 2 mq. Sup. Cat. mq = R.€.=;
- **mappale 339 sub. 46** Cat. area urbana Cl. = Consistenza 3 mq. Sup. Cat. mq = R.€.=;
- **mappale 339 sub. 47** Cat. area urbana Cl. = Consistenza 3 mq. Sup. Cat. mq = R.€.=;
- **mappale 339 sub. 48** Cat. area urbana Cl. = Consistenza 3 mq. Sup. Cat. mq = R.€.=;

- N.C.T. – Comune di San Vito di Cadore – **Fg. 17** in ditta:
  - CO.GEST. COSTRUZIONI E GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a San Donà di Piave (VE) c.f. 03191520273 (*prop. 20/100)*
  - COST.PROJET S.R.L. con sede in Conegliano c.f. 02392070260 *(prop.45/100)*
  - GRANZOTTO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Musile di Piave c.f. 02674220278 *(prop.35/100)*

- **mappale 97** *Qualità PRATO Cl. 1 Consistenza 2350 mq. =R.D. €. 4,85 R.A. €. 4,85*

ANNOTAZIONE:

Da quanto riportato dal notaio[4] nelle precisazioni alla certificazione notarile del 05 maggio 2011, le unità immobiliari (San Donà di Piave – Fg.47 mapp. 339 sub. 43-45-46-47-48) sono state cedute nel 2008.

Le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari in San Donà di Piave Fg. 41 mapp. 65 subb. 1 e 2; Fg. 49 mapp. 633 subb. 5-6-7-8-9-10-11-12 non rappresentano esattamente lo stato di fatto degli immobili.

3.3 Formazione dei lotti di vendita.

L'insieme dei beni immobili appresi alla procedura fallimentare sono stati suddivisi in distinti LOTTI nel seguente modo:

Lotto A1	-Area con edifici oggetto di intervento di recupero	(Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)
Lotto B1	-Appartamento con garage, posti auto e scoperto esclusivo	(Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)
Lotto B2	-Appartamento con garage e scoperto esclusivo	(Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)
Lotto B3	-Appartamento con sottotetto e garage	(Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)
Lotto B4	-Appartamento con sottotetto, garage e posto auto	(Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)
Lotto C1	-Magazzino	(Fg.47 – mapp.424 – sub.17)
Lotto D1	-Terreno in zona agricola	(Fg.17 – mapp.97)
Lotto E1	-Striscia di terreno in zona edificabile	(Fg.31 – mapp.1312)

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

tipologia immobile	Area edificata con in corso di realizzazione di un progetto di riqualificazione urbanistica ed edilizia per la realizzazione di unità immobiliari residenziali e commerciali.
ubicazione	San Donà di Piave (VE), in Trento civv. 10-12
pertinenze ed acc.ri	comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C.
servitù	si veda quanto segnalato al punto 6)
mill. parti comuni	assenti - da definirsi a conclusione lavori
dati catastali	N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 41 mappale 65 sub. 1 - 2
Confini	I fabbricati esistenti, con lo scoperto di pertinenza, insistenti sul mappale 65, confina partendo da nord in senso orario: a nord con mapp. 402 (*via pubblica*), mapp.354 , ed ancora con mapp. 402 (*via pubblica*), ad est con il mapp. 402 (*via pubblica*), a sud con

[4] Vedi All.04

via Trento ed infine ad ovest con i mappali 189, 68, 188, 67, 402 (*via pubblica*). (*vedi estratto mappa All.05)*

Lotto B1 - App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo (Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)

tipologia immobile appartamento al piano terra e primo
ubicazione San Donà di Piave (VE), in Repubblica civ. 32 - 34
pertinenze ed acc.ri comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., garage al piano terra e posti auto esterni
servitù si veda quanto segnalato al punto 6)
mill. parti comuni non risulta esistente alcuna suddivisione millesimale e/o regolamento di condominio
dati catastali N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 49 mappale 633 sub. 5 – 9 – 13 - 15
Confini Il fabbricato esistente, con lo scoperto di pertinenza, insistente sul mappale 633, confina partendo da nord in senso orario: a nord con via della Repubblica, ad est con il mapp. 314, a sud con il mappale 610 ed infine ad ovest con il mappale 606. (*vedi estratto mappa All.06)*

Lotto B2 - Appartamento con garage e scoperto esclusivo (Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)

tipologia immobile appartamento al piano terra e primo
ubicazione San Donà di Piave (VE), in Repubblica civ. 32 - 34
pertinenze ed acc.ri comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., garage al piano terra e scoperto esclusivo.
servitù si veda quanto segnalato al punto 6)
mill. parti comuni non risulta esistente alcuna suddivisione millesimale e/o regolamento di condominio
dati catastali N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 49 mappale 633 sub. 6 - 12
Confini Il fabbricato esistente, con lo scoperto di pertinenza, insistente sul mappale 633, confina partendo da nord in senso orario: a nord con via della Repubblica, ad est con il mapp. 314, a sud con il mappale 610 ed infine ad ovest con il mappale 606. (*vedi estratto mappa All.06)*

Lotto B3 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)

tipologia immobile appartamento al piano secondo e terzo (*sottotetto*)
ubicazione San Donà di Piave (VE), in Repubblica civ. 32 - 34
pertinenze ed acc.ri comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., garage al piano terra e soffitta
servitù si veda quanto segnalato al punto 6)
mill. parti comuni non risulta esistente alcuna suddivisione millesimale e/o regolamento di condominio
dati catastali N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 49 mappale 633 sub. 7 - 10
Confini Il fabbricato esistente, con lo scoperto di pertinenza, insistente sul mappale 633, confina partendo da nord in senso orario: a nord con via della Repubblica, ad est con il mapp. 314, a sud con il mappale 610 ed infine ad ovest con il mappale 606. (*vedi estratto mappa All.06)*

Lotto B4 - Appartamento con sottotetto, garage e posto auto (Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)

tipologia immobile appartamento al piano secondo e terzo (*sottotetto*)
ubicazione San Donà di Piave (VE), in Repubblica civ. 32 - 34
pertinenze ed acc.ri comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., garage al piano terra, posto auto e soffitta
servitù si veda quanto segnalato al punto 6)
mill. parti comuni non risulta esistente alcuna suddivisione millesimale e/o regolamento di condominio

dati catastali N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 49 mappale 633 sub. 8 – 11 - 14
Confini Il fabbricato esistente, con lo scoperto di pertinenza, insistente sul mappale 633, confina partendo da nord in senso orario: a nord con via della Repubblica, ad est con il mapp. 314, a sud con il mappale 610 ed infine ad ovest con il mappale 606. (*vedi estratto mappa All.06)*

Lotto C1 - Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

tipologia immobile Magazzino di mq. 3,00 al piano interrato di edificio condominiale
ubicazione San Donà di Piave (VE), in Piazza Rizzo civ. =
pertinenze ed acc.ri comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C.
servitù si veda quanto segnalato al punto 6)
mill. parti comuni 1,699
dati catastali N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 47 mappale 424 sub. 17
Confini Il fabbricato, con lo scoperto di pertinenza, insistente sul mappali 424, confina partendo da nord in senso orario: a nord-est con mappali 87, 419, a sud- est con mappali 428, 92, 93, 94, a sud-ovest con il mapp. 413 ed infine a nord-ovest con i mappali 86, 85.(*vedi estratto mappa All.07)*

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

tipologia immobile appezzamento di terreno agricolo di mq. 2350.
ubicazione San Vito di Cadore (Bl), località Chiapuzza (*tra via San Floriano e via 2 Maggio*)
pertinenze ed acc.ri assenti
servitù si veda quanto segnalato al punto 6)
mill. parti comuni assenti
dati catastali N.C.E.U. – San Vito di Cadore – Fg. 17 mappale 97
Confini L'appezzamento di terreno ricadente sul mappale 97, confina partendo da nord in senso orario: a nord con i mappali 90 e 98, ad est con i mapp. 98 e 286, a sud con i mappali 286, 358 e 96 ed infine ad ovest con i mappali 358 e 96. (*vedi estratto mappa All.08)*

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

tipologia immobile striscia di terreno di fatto inedificabile di mq. 490.
ubicazione San Donà di Piave (VE), in via Falzarego civ. =
pertinenze ed acc.ri assenti
servitù si veda quanto segnalato al punto 6)
mill. parti comuni assenti
dati catastali N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 31 mappale 1312
Confini La striscia di terreno ricadente sul mappale 1312, confina partendo da nord in senso orario: a nord con i mappali 163, 571, 619, 620, 621 e 290, ad est con il mapp. 607, a sud con i mappali 915, 919 (*via Falzarego*) e 878 ed infine ad ovest con il mappale 1311. (*vedi estratto mappa All.09)*

(Quesito n. 4)

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave in data 19 gennaio, 27 aprile e 2-12 maggio 2011, è stato accertato che relativamente agli immobili componenti il

lotto esiste la seguente documentazione:

- Permesso a Costruire n. 283 del 20.12.2007 (Rif. Prot. n. 14446)[5];
  con il quale il Dirigente del 4° Settore arch. Danilo Gerotto ha rilasciato alla ditta fallita il Permesso a Costruire per l'esecuzione dei lavori di nuova costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale sull'immobile distinto in catasto al Fg. 41 – mappale 65 – posto in via Trento;
- Comunicazione di inizio lavori in data 09/04/2009 (P. 0014052/09 del 08/04/09)[6];
- Variante al P.C. n. 283/2007 presentata in data 28/07/09 – (*non rilasciata - archiviata*);
- Variante al P.C. n. 283/2007 presentata in data 12/08/10[7] – (*non rilasciata – istruttoria in corso*);
- Comunicazione relativa alla richiesta sospensione del cantiere relativo ai lavori di: Nuova costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale (P.0004896/11 del 08/02/2011) con la quale il Dirigente del 4° Settore arch. Danilo Gerotto comunica alla curatela e per conoscenza al progettista, al direttore dei lavori ed all'impresa esecutrice che: "*Con riferimento alla richiesta di sospensione dei lavori relativa al P.C. n. 283/2007 per lavori di Nuova costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale da eseguirsi in via Trento presentata in data 28/01/11 considerato che l'inizio dei lavori risulta il 09/04/2009, si prende atto della sospensione richiesta a partire dal giorno 28 gennaio 2011. I termini per la validità del titolo abilitativo (3 anni complessivi) riprenderanno dalla data dell'integrazione all'istanza con regolare comunicazione del nuovo titolare del permesso a costruire, direttore lavori e impresa esecutrice dei lavori. Si precisa che nel periodo di sospensione dovrà essere garantita la pulizia e la manutenzione dell'area destinata a cantiere.*" [8]

A seguito del sopralluogo eseguito in data 23 marzo 2011, alla presenza della curatrice, risulta che l'area del cantiere è stata completamente recintata, è stato installato l'impianto ad aghi per l'aspirazione dell'acqua di falda per il suo abbassamento in vista dello scavo dell'interrato (*non ancora iniziato*).

Si è ritenuto opportuno provvedere alla richiesta di un Certificato di destinazione Urbanistica (*rilasciato dal Responsabile del Servizio Arch. Maria Teresa Colafrancesco in data 12/04/2011 – P.0016095/11 del 28/04/2011 ed integrato in data 12/05/2011 – P.0018349/11*)[9] che si allega in originale alla presente relazione di stima.

Pertanto, risultando il cantiere regolare, non sarà necessaria alcuna spesa per sanatoria edilizia.

Si evidenzia che in data 30 maggio 2011 il Tecnico del Comune di San Donà di Piave, geom. Riccardo Bozzato, ha riferito, tramite Email, quanto segue:

"*Il titolo abilitativo n° 283/2007 del 20.12.2007 ritirato il 16.04.2008 risulta avere inizio dei lavori il 09.04.2009 e sospensione del cantiere a partire dal 28.01.2011.*
Ad oggi risulta in istruttoria variante al PC del 12.08.2010 prot. 31669 con applicazione anche della Legge Regionale n° 14/2009 (ulteriore ampliamento del 30% della volumetria concessa con titolo abilitativo originario).
oneri concessori PC n° 283/2007
urb I^ € 41.802,63
urb II^ €.49.383,87
costo di costruzione €.118.577,63
monetizzazione parcheggi €. 90.954,00.
Ad oggi è stata versata solo la prima rata del contributo concessorio per le rimanenti 3 in data

[5] Vedi All. 17/a
[6] Vedi All. 17/b
[7] Vedi All. 17/c
[8] Vedi All. 17/d
[9] Vedi All. 18

28.05.2009 è stata richiesta la sospensione del pagamento.
Per il proseguo dell'iter e il realizzo dell'intervento nel suo complesso comprensivo dell'aumento della cubatura di progetto iniziale (PC 283/2007) del 30% a sensi L.R.14/2009, necessita versare complessivamente euro 225.493,59 (contributo concessorio) e euro €. 51.694,19 (sanzioni per tardato pagamento), oltre al contributo concessorio calcolato con il rilascio della variante.
In caso contrario chiedendo l'archiviazione del titolo abilitativo si potrà realizzare solo quanto previsto da NTA di Piano di Recupero.
A disposizione per ogni altro chiarimento saluto.
Geom. Bozzato Riccardo."

Nel preliminare di compravendita in data 26 aprile 2010 al Rep. n. 12939 del Notaio Terracina Valeria di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 06 maggio 2010 ai nn. 15532/9357 a favore di "MEDA IMMOBILIARE S.R.L.", nelle premesse riporta quanto segue:
" *- che per ritirare il permesso a Costruire la società Co.Gest. Costruzioni e Gestioni Immobiliari S.R.L. ha prodotto la polizza fideiussoria della Fondiaria SAI di Brussolo Renato pagando i relativi premi e ha pagato al Comune* ***la prima rata di oneri e monetizzazione parcheggi pari ad €. 75.179,54*** *(settantacinquemilacentosettantanove virgola cinquantaquattro;"*

Lotti B1 – B2 – B3 – B4 -Edificio residenziale in via della Repubblica.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave in data 19 gennaio, 27 aprile e 2 maggio 2011, è stato accertato che relativamente all'immobile residenziale in San Donà di Piave in via della Repubblica civv. 32-34 (*ove ricadono i Lotti B1-B2-B3-B4*) esiste la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 104 del 08/04/2002;
  per l'esecuzione di RISTRUTTURAZIONE E MODIFICHE INTERNE A FABBRICATO ESISTENTE – Fg. 49 mapp.633;
- Variante (*in sanatoria*) Prot. 35255 VAR.C.E. n. 104/02 del 09/11/2005;
  per l'esecuzione dei lavori di VARIANTE ALLA C.E. IN SANATORIA RIF. C.E. 104/2002 PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE E RICAVO DI QUATTRO UNITA' ABITATIVE.
- Permesso a Costruire / D.I.A. n. 199/2008 del 23/10/2008[10];
  per il COMPLETAMENTO OPERE, VARIANTE E PARZIALE SANATORIA LAVORI AUTORIZZATI CON C.E. 104/2002 E SUCCESSIVE VARIANTI;
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' del 26/02/09 – Pratica Edilizia 199/2008 del 23/10/2008[11];
  con la quale dal 26 febbraio 2009 è stata rilasciata l'agibilità delle unità immobiliari in San Donà di Piave Fg. 49 mapp. 633 sub. 5-6-7-8-9-10-11-12.

Lotto B1 - App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo (Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)

A seguito del sopralluogo eseguito in data 23 marzo 2011, alla presenza della curatrice, ed in data 29/04/11 risulta che le unità immobiliari corrispondono a quanto legittimato ad eccezione di alcune difformità che consistono in:

- chiusura della porzione di scoperto esclusivo con incorporazione al garage (s*ub.9*);

Pertanto per quanto sopra detto si dovrà prevedere la rimessa in pristino dello scoperto esclusivo portando il garage (sub.9) allo stato legittimato.

La spesa per la rimessa in pristino viene preventivata complessivamente in **€. 1.500,00**.

Lotto B2 - Appartamento con garage e scoperto esclusivo (Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)

A seguito del sopralluogo eseguito in data 23 marzo 2011, alla presenza della curatrice, ed in

[10] Vedi All. 19/a
[11] Vedi All. 19/b

data 29/04/11 risulta che le unità immobiliari corrispondono a quanto legittimato ad eccezione di alcune difformità che consistono in:

- chiusura della porzione di scoperto esclusivo con incorporazione al garage (s*ub.12*);

Pertanto per quanto sopra detto si dovrà prevedere la rimessa in pristino dello scoperto esclusivo portando il garage (sub.12) allo stato legittimato.

La spesa per la rimessa in pristino viene preventivata complessivamente in **€. 1.500,00**.

Lotto B3 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)

A seguito del sopralluogo eseguito in data 23 marzo 2011, alla presenza della curatrice, ed in data 29/04/11 risulta che le unità immobiliari corrispondono a quanto legittimato ad eccezione di alcune difformità che consistono in:

- chiusura della porzione di scoperto esclusivo con incorporazione al garage (s*ub.10*);
- realizzazione, in corso di costruzione, delle falde di copertura del sottotetto con una diversa pendenza in quanto le altezze interne (*nelle parti più basse*) risultano aumentate da cm.110 a cm. 132 e da cm. 120 a cm. 146;
- esecuzione nel sottotetto di partizioni interne con realizzazione di un servizio igienico;

Pertanto per quanto sopra detto vi sarà la necessità di inoltrare una istanza di sanatoria per l'esecuzione delle partizioni interne della soffitta sottotetto mentre si dovrà eliminare il bagno e ripristinare le altezze interne legittimate del sottotetto mediante la realizzazione di una controsoffittatura (*che comporterà l'occultamento delle travature in legno*), inoltre, si dovrà prevedere la rimessa in pristino dello scoperto esclusivo portando il garage (*sub.10*) allo stato legittimato.

La spesa per la sanatoria e la rimessa in pristino viene preventivata complessivamente in **€. 6.500,00**.

Lotto B4 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)

A seguito del sopralluogo eseguito in data 23 marzo 2011, alla presenza della curatrice, ed in data 29/04/11 risulta che le unità immobiliari corrispondono a quanto legittimato ad eccezione di alcune difformità che consistono in:

- chiusura della porzione di scoperto esclusivo con incorporazione al garage (s*ub.11*);
- realizzazione, in corso di costruzione, delle falde di copertura del sottotetto con una diversa pendenza in quanto le altezze interne (*nelle parti più basse*) risultano aumentate da cm. 120 a cm. 146;
- esecuzione nel sottotetto di partizioni interne con realizzazione di un servizio igienico;

Pertanto per quanto sopra detto vi sarà la necessità di inoltrare una istanza di sanatoria per l'esecuzione delle partizioni interne della soffitta sottotetto mentre si dovrà eliminare il bagno e ripristinare le altezze interne legittimate del sottotetto mediante la realizzazione di una controsoffittatura (*che comporterà l'occultamento delle travature in legno*), inoltre, si dovrà prevedere la rimessa in pristino dello scoperto esclusivo portando il garage (*sub.11*) allo stato legittimato.

La spesa per la sanatoria e la rimessa in pristino viene preventivata complessivamente in **€. 6.500,00**.

Lotto C1 - Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave in data 19 gennaio, 27 aprile e 2 maggio 2011, è stato accertato che relativamente all'immobile residenziale in San Donà di Piave in Piazza Rizzo civv. = (ove ricade il Lotto) esiste la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 23 del 13/02/2002;
  per l'esecuzione di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E DIREZIONALE COSTITUITO DA N. 9 UNITA' IMMOBILIARI PREVIA DEMOLIZIONE

EDIFICI ESISTENTI – Fg. 47 mapp.242-89;

- Variante Prot. 47973 VAR.C.E. n. 23/02 del 12/12/2003;
  per l'esecuzione dei lavori di VARIANTE ALLA C.E. 23/2002 (NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E DIREZIONALE COSTITUITO DA N. 9 UNITA' IMMOBILIARI PREVIA DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI);
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'[12] del 26/04/04 – Pratica Edilizia 23/2002 e succ. varianti;
  con la quale dal 26 aprile 2004 è stata rilasciata l'agibilità delle unità immobiliari in San Donà di Piave Fg. 47 mapp. 424 sub. 17 e altri.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 29/04/11 risulta che l'unità immobiliare corrisponde a quanto legittimato.

Pertanto per quanto sopra detto non vi sarà la necessità di alcuna sanatoria.

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

Trattandosi di un lotto di terreno in data 22/03/2011 si è provveduto alla richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica[13] rilasciato in data 22/03/2011 dal Responsabile del Servizio Tecnico ing. Alberto Garaffa del Comune di San Vito di Cadore.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 25/03/11 risulta che sul terreno non vi è alcuna costruzione edilizia.

Pertanto per quanto sopra detto non vi sarà la necessità di alcuna sanatoria.

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

Trattandosi di un lotto di terreno in data 31/03/2011 si è provveduto alla richiesta di un Certificato di destinazione Urbanistica (*rilasciato dal Responsabile del Servizio Arch. Maria Teresa Colafrancesco in data 12/04/2011 – P.0016095/11 del 28/04/2011 ed integrato in data 12/05/2011 – P.0018349/11*)[14] che si allega in originale alla presente relazione di stima.

Pertanto, risultando il terreno non edificato, non sarà necessaria alcuna spesa per sanatoria edilizia.

5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta che la ditta fallita, con riferimento ai beni immobili costituenti il Lotto, è divenuta piena proprietaria a seguito del seguente atto:

- con atto di compravendita in data 12 dicembre 2006 n.7287 di Rep. Notaio Terracina Valeria di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia il 14 dicembre 2006 ai nn. 54014/30670.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 23/03/11 l'area con gli edifici esistenti risultava interamente recintata ed occupata da un cantiere edile con lavori in corso relativi al Permesso a Costruire n. 283/2007.

A seguito della comunicazione del Comune di San Donà di Piave[15] il cantiere risulta sospeso a far data dal 28/01/2011.

Lotto B1 - App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo (Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta che la

[12] Vedi All.19/b
[13] Vedi All.21
[14] Vedi All. 18
[15] Vedi All. 17/d

ditta fallita, con riferimento ai beni immobili costituente il Lotto, è divenuta piena proprietaria a seguito del seguente atto:

- con atto di compravendita in data 26 settembre 2005 n.57632 di Rep. Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 04 ottobre 2005 ai nn. 40941-40942/23743-23744.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 23/03/11 e 29/04/2011 gli immobili costituenti il Lotto risultavano occupati dal sig. GUERNIER Mirella in forza del contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con la ditta fallita in data 22 dicembre 2009 con Rep. n. 11410, con firme autenticate dal notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, trascritto a Venezia in data 24/12/2009 ai nn. 44515/26666.

In considerazione dell'esistenza del contratto di locazione verrà fatta una detrazione pari al 30% del valore di stima dell'immobile.

A seguito di verifica effettuata in data 09/05/2011 presso l'ufficio anagrafe di San Donà di Piave al civ. 32 di via della Repubblica risultano residenti: Guernier Mirella, Basso Dimitri e Buffolo Elena.

Lotto B2 - Appartamento con garage e scoperto esclusivo (Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta che la ditta fallita, con riferimento ai beni immobili costituenti il Lotto, è divenuta piena proprietaria a seguito del seguente atto:

- con atto di compravendita in data 26 settembre 2005 n.57632 di Rep. Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 04 ottobre 2005 ai nn. 40941-40942/23743-23744.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 23/03/11 e 29/04/2011 gli immobili costituenti il Lotto risultavano occupati dalla sig. BASSO Margherita; tali unità immobiliari risultano affittate al sig. BASSO LUIGI con contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con la ditta fallita in data 22 dicembre 2009 con Rep. n. 11409, con firme autenticate dal notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, trascritto a Venezia in data 24/12/2009 ai nn. 44514/26665.

In considerazione dell'esistenza del contratto di locazione verrà fatta una detrazione pari al 30% del valore di stima dell'immobile.

A seguito di verifica effettuata in data 09/05/2011 presso l'ufficio anagrafe di San Donà di Piave al civ. 32 di via della Repubblica risultano residenti: Guernier Mirella, Basso Dimitri e Buffolo Elena.

Lotto B3 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta che la ditta fallita, con riferimento ai beni immobili costituente il Lotto, è divenuta piena proprietaria a seguito del seguente atto:

- con atto di compravendita in data 26 settembre 2005 n.57632 di Rep. Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 04 ottobre 2005 ai nn. 40941-40942/23743-23744.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 23/03/11 e 29/04/2011 gli immobili costituenti il Lotto risultavano con l'appartamento non ancora completato nelle finiture interne (*e quindi non utilizzabile*); tali unità immobiliari risultano affittate al sig. BASSO DIMITRI con contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con la ditta fallita in data 22 dicembre 2009 con Rep. n. 11411, con firme autenticate dal notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, trascritto a Venezia in data 24/12/2009 ai nn. 44516/26667.

In considerazione dell'esistenza del contratto di locazione verrà fatta una detrazione pari al 30% del valore di stima dell'immobile.

A seguito di verifica effettuata in data 09/05/2011 presso l'ufficio anagrafe di San Donà di Piave al civ. 32 di via della Repubblica risultano residenti: Guernier Mirella, Basso Dimitri e Buffolo Elena.

Lotto B4 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta che la ditta fallita, con riferimento ai beni immobili costituente il Lotto, è divenuta piena proprietaria a seguito del seguente atto:

- con atto di compravendita in data 26 settembre 2005 n.57632 di Rep. Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 04 ottobre 2005 ai nn. 40941-40942/23743-23744.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 23/03/11 e 29/04/2011 gli immobili costituenti il Lotto risultavano, come riferito dalla sig. Bettin Gabriella che ha permesso l'accesso in quanto in possesso delle chiavi, occupati da sua figlia sig. BUFFOLO Elena ed inoltre, sempre la sig. Bettin Gabriella ha riferito che tali unità immobiliari risultano in suo possesso in forza di contratto preliminare di compravendita sottoscritto con la "Co.Gest. Costruzioni e Gestioni Immobiliari s.r.l." nella persona del suo legale rappresentante sig. Maurizio Striuli nato a San Donà di Piave in data 12/08/1961, contratto che risulta sottoscritto in data 03/03/2007 ma non risulta né registrato né trascritto.

A seguito di verifica effettuata in data 09/05/2011 presso l'ufficio anagrafe di San Donà di Piave al civ. 32 di via della Repubblica risultano residenti: Guernier Mirella, Basso Dimitri e Buffolo Elena.

Lotto C1 - Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta che la ditta fallita, con riferimento ai beni immobili costituente il Lotto, è divenuta piena proprietaria a seguito del seguente atto:

- con atto di compravendita in data 30 novembre 2000 n.99232 di Rep. Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia il 15 dicembre 2000 ai nn. 36189-36190/23603-23604.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 23/03/11 l'immobile costituente il Lotto risulta chiuso ed inutilizzato.

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta che la ditta fallita, con riferimento ai beni immobili costituente il Lotto, è divenuta piena proprietaria della quota di 20/100 a seguito del seguente atto:

- con atto di compravendita in data 16 febbraio 2004 n.54145 di Rep. Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), trascritto a Belluno il 24 febbraio 2004 ai nn. 2831/2190.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 25/03/11 l'immobile costituente il Lotto risulta non recintato ed incolto.

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta che la ditta fallita, con riferimento ai beni immobili costituente il Lotto, è divenuta piena proprietaria della quota di 1/2 a seguito del seguente atto:

- con atto di compravendita in data 12 novembre 2002 n.341.323 di Rep. Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia il 20 novembre 2002 ai nn. 38114/25523.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 27/04/11 l'immobile costituente il Lotto risulta incolto e completamente recintato, anche sul fronte verso via Falzarego ove vi è una recinzione di cantiere.

(Quesito n. 6)

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle risultanze della certificazione notarile, citata al precedente punto 1), risulta quanto di seguito riportato:

Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

1. Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

Nulla.

2. Atti di asservimento urbanistici.

- Si veda tutto quanto riportato nelle prescrizioni al Permesso a Costruire n.283/2007 del 20/12/2007, con riferimento agli immobili di cui al Lotto A1;
- Si veda quanto riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Donà di Piave in data 12 aprile 2011 (P-0016095/11) con riferimento agli immobili di cui al Lotto A1 ed il Lotto E1.
- Si veda quanto riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Vito di Cadore in data 22 marzo 2011 (Prot. n. 1936-10) con riferimento agli immobili di cui al Lotto D1.

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Nulla.

4. Altri pesi o limitazioni d'uso.

- **Contratto preliminare di compravendita** in data 26 aprile 2010 al Rep. n. 12939 del Notaio Terracina Valeria di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 06 maggio 2010 ai nn. 15532/9357 a favore di "MEDA IMMOBILIARE S.R.L.", con riferimento agli immobili di cui al Lotto A1.
- **Contratto di locazione ultranovennale** autenticato in data 22 dicembre 2009 al Rep. n. 11409 del Notaio Vianello Angelo Sergio di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 24 dicembre 2009 ai nn. 44514/26665 a favore di **BASSO Luigi**, nato ad Eraclea (VE) il 17 dicembre 1942, con riferimento agli immobili di cui al Lotto B2. In particolare in tale contratto viene riportato: "*14) Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392".*
- **Contratto di locazione ultranovennale** autenticato in data 22 dicembre 2009 al Rep. n. 11410 del Notaio Vianello Angelo Sergio di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 24 dicembre 2009 ai nn. 44515/26666 a favore di **GUERNIER Mirella**, nata ad Eraclea (VE) il 05 giugno 1947, con riferimento agli immobili di cui al Lotto B1. In particolare in tale contratto viene riportato: "*14) Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392".*
- **Contratto di locazione ultranovennale** autenticato in data 22 dicembre 2009 al Rep. n. 11411 del Notaio Vianello Angelo Sergio di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 24 dicembre 2009 ai nn. 44516/26667 a favore di **BASSO Dimitri**, nato a San Donà di Piave (VE) il 26 ottobre 1971, con riferimento agli immobili di cui al Lotto B3. In particolare in tale contratto viene riportato: "*14) Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita*

dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392".

- **Atto di costituzione di consorzio** in data 24 maggio 2002 Rep. n. 103.970 del Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia in data 12 giugno 2002 ai nn. 19937/13603, tra maggior consistenza relativa agli immobili di cui al Lotto E1.

Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

1. Iscrizioni.

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 04/10/2005 ai nn. 40943/10461 a carico della ditta fallita ed a favore della "Unicredit Banca d'Impresa s.p.a." per €. 1.000.000,00 (capitale €.500.000,00) gravante i beni di cui ai Lotti "B1-B2-B3-B4"; si precisa che in data 25 novembre 2008 ai nn. 42195/7627 è stata annotata formalità per riduzione di somma dovuta, da €. 500.000,00 ad €. 440.000,00.
- **Ipoteca volontaria** a garanzia di apertura di credito in data 12/12/2006 n. 7288 Rep. Notaio Terrecina Valeria di San Donà di Piave, iscritta in data 14/12/2006 ai nn. 54015/13414 a carico della ditta fallita ed a favore della "Banco Popolare di Verona e Novara SCRL" per €. 2.700.000,00 (capitale €.1.750.000,00) gravante i beni di cui al Lotto "A1".
- **Ipoteca volontaria** a garanzia di apertura di credito in data 29/04/2008 n. 9502 Rep. Notaio Terrecina Valeria di San Donà di Piave, iscritta in data 05/05/2008 ai nn. 15559/3343 a carico della ditta fallita ed a favore della "Banco Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero s.p.a., società per azioni" per €. 3.000.000,00 (capitale €.2.000.000,00) gravante i beni di cui al Lotto "A1".
- **Ipoteca giudiziale** in forza di decreto ingiuntivo in data 10/06/2010 n.1885 di Rep. Tribunale di Venezia – Sez. S. Donà di Piave, iscritta in data 17/06/2010 ai nn. 20668/4626 a carico della ditta fallita ed a favore della "D.M.D. DALLA MORA PREFABBRICATI SRL" per €. 109.350,00 (capitale €.100.000,00) gravante i beni di cui al Lotto "A1".
- **Ipoteca giudiziale** in forza di decreto ingiuntivo in data 08/01/2010 n.13/2010 di Rep. Tribunale di Venezia, iscritta in data 13/01/2010 ai nn. 1227/223 a carico della ditta fallita ed a favore della "UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA" per €. 290.801,27 (capitale €.242.334,39) gravante i beni di cui ai Lotti "B1-B2-B3-B4".

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 04/11/2010 n. 203/2010 di Rep. Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia il 20/01/2011 ai nn. 2329/1528.

Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di €. 38.000,00.

Nel caso la cancellazione dovesse avvenire per singoli lotti la suddivisione sarebbe la seguente:

Lotto A1 – quota spese cancellazione €. 30.100,00
Lotto B – quota spese cancellazione €. 7.500,00 (*€. 1.875,00 ciascuno*)
Lotto C1 – quota spese cancellazione €. 262,00
Lotto D1 – quota spese cancellazione €. 262,00
Lotto E1 – quota spese cancellazione €. 262,00

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
Ipoteca nn.40943/10461– 2005	€ 1.000.000,00	0,5	€ 5.000,00	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 5.262,00
Ipoteca nn.54015/13414– 2006	€ 2.700.000,00	0,5	€ 13.500,00	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 13.762,00
Ipoteca nn.15559/3343-2008	€ 3.000.000,00	0,5	€ 15.000,00	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 15.262,00
Ipoteca nn.20668/4626-2010	€ 109.350,00	0,5	€ 546,75	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 808,75
Ipoteca nn.1227/223-2010	€ 290.801,27	0,5	€ 1.454,01	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 1.716,01
sentenza fall nn. 2329/1528 – 2011		0,5	€ -	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 37.072,76

(Quesito n. 7)

7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

Lotto A1 – B1 – B2 – B3 – B4 – D1 – E1.

Non vi sono amministrazioni condominiali per questi Lotti.

Lotto C1 - Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

1. Quote di comproprietà condominiale.

L'unità immobiliare appresa al fallimento fa parte del "Condominio ISIDE" - in San Donà di Piave (VE) P.zza Rizzo civ. 41-42-43 - amministrato dallo "Studio D'Elia S.n.c. Di D'Elia rag. Vincenzo & C." in San Donà di Piave, via Como civ. 43/7- e, dalla dichiarazione inviatami in data 09/05/2011 dall'amministratore rag. D'Elia[16], risulta che il Lotto ha un valore millesimale pari a 1,699.

2. Spese condominiali.

Da quanto risulta dalla dichiarazione suddetta risultano dovute €. 19,49 per spese condominiali del 2011 ed €. 59,62 per spese condominiali precedenti e quindi un totale dovuto pari ad **€. 79,11**.

(Quesito n. 8)

8 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Parametri edilizi.

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Quale indicazione dei parametri urbanistici si rimanda a tutto quanto contenuto nel Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica[17], nella Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 03/03/2008[18] di approvazione di una variante parziale al P.R.G. consistente nella modifica delle indicazioni progettuali puntuali del lotto a S.N.P. predefinita n. 43 assegnando il limite massimo dell'altezza prevista dall'abaco 4 dei tipi edilizi delle NTA del vigente PRG e nell'Allegato 2a[19].

Da tale documentazione risulta che la Superficie Netta di Pavimento massima ammessa è pari a mq. 2.750 che, maggiorata del 15% trattandosi di P.d.R. Di iniziativa pubblica, diviene di **mq. 3.162,50**.

Il progetto approvato (*P.C. n. 283 del 20.12.2007*) prevede la realizzazione di solamente mq. 1.717,19 di S.n.p. non sfruttando completamente la potenzialità edificatoria del lotto.

[16] Vedi All.22
[17] Vedi All.17/e
[18] Vedi All. 17/f
[19] Vedi All. 17/g

In data 20 maggio 2011 si è ritenuto opportuno avere un incontro con lo studio di progettazione "MACHINA architetti associati" – con studio in Treviso via Isola di Mezzo civ. 26, in quanto presso l'amministrazione comunale di San Donà di Piave risulta presentata una Variante in corso d'opera del P.C. n. 283/2007 presentata in data 12 agosto 2010 al Prot. P.31669/10, non ancora approvata ed in corso di istruttoria, che prevede di sfruttare appieno la capacità edificatoria del lotto con anche un ulteriore aumento in deroga previsto dalla Legge n. 14 dell' 08 luglio 2009 (*Piano Casa*).

Lo studio Machina, con dichiarazione del 20/05/2011[20], ha attestato che l'approvazione della Variante "*Piano Casa*" suddetta permetterebbe di realizzare una Superficie netta di Pavimento di ulteriori mq. 519,98 rispetto alla S.n.P. massima di mq. 3.162,50 ammessa dal P.R.G., portandola a **mq. 3.682,20**.

Lotto B1 - App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo (Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)

Le unità immobiliari componenti il lotto ha le seguenti consistenze nette indicative desunte dai grafici allegati agli atti legittimanti l'immobile:

Rif.	Descrizione	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
2	magazzino	terra	2,30	17,50
3	magazzino	terra	2,30	10,05
4	ripostiglio	terra	2,30	1,12
5	disimpegno	terra	2,30	2,90
6	w.c.	terra	2,30	5,36
7	garage	terra	2,30	15,44
8	ing.soggiorno pranzo angolo cottura	primo	2,70	28,59
9	ripostiglio	primo	2,70	2,00
10	disimpegno	primo	2,70	3,40
11	bagno	primo	2,70	5,08
12	camera	primo	2,70	14,91
13	camera	primo	2,70	13,71
14	terrazza	primo	=	9,22
15	terrazza	primo	=	10,11
16	terrazza	primo	=	5,30

Lotto B2 - Appartamento con garage e scoperto esclusivo (Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)

Le unità immobiliari componenti il lotto ha le seguenti consistenze nette indicative desunte dai grafici allegati agli atti legittimanti l'immobile:

Rif.	Descrizione	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
2	magazzino	terra	2,30	16,30
3	w.c.	terra	2,30	5,90
4	disimpegno	terra	2,30	2,58
5	garage	terra	2,30	13,76
6	disimpegno	primo	2,70	3,55
7	bagno	primo	2,70	4,64
8	ing.soggiorno pranzo angolo cottura	primo	2,70	18,00
9	camera	primo	2,70	2,00
10	camera	primo	2,70	14,91
11	ripostiglio	primo	2,70	2,10
12	terrazza	primo	=	5,30
13	terrazza	primo	=	10,11
14	terrazza	primo	=	9,22

Lotto B3 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)

Le unità immobiliari componenti il lotto ha le seguenti consistenze nette indicative desunte dai grafici allegati agli atti legittimanti l'immobile:

[20] Vedi All. 17/h

Rif.	Descrizione	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
1	garage	terra	2,30	12,97
2	ingresso	secondo	2,70	7,21
3	soggiorno pranzo	secondo	2,70	23,46
4	cucina (ripostiglio)	secondo	2,70	11,04
5	disimpegno	secondo	2,70	2,15
6	bagno	secondo	2,70	6,05
7	camera	secondo	2,70	16,98
8	terrazza	secondo	=	10,11
9	terrazza	secondo	=	9,22
10	sottotetto (agibile ma non abitabile)	sottotetto	=	71,20

Lotto B4 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)

Le unità immobiliari componenti il lotto ha le seguenti consistenze nette indicative desunte dai grafici allegati agli atti legittimanti l'immobile:

Rif.	Descrizione	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
1	garage	terra	2,30	15,00
2	ingresso soggiorno pranzo	secondo	2,70	28,97
3	cucina (ripostiglio)	secondo	2,70	9,03
4	ripostiglio	secondo	2,70	1,71
5	disimpegno	secondo	2,70	1,95
6	bagno	secondo	2,70	5,49
7	camera	secondo	2,70	15,71
8	terrazza	secondo	=	9,22
8	terrazza	secondo	=	10,11
9	sottotetto (agibile ma non abitabile)	sottotetto	=	66,21

Lotto C1 - Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

Le unità immobiliari componenti il lotto ha le seguenti consistenze nette indicative desunte dai grafici allegati agli atti legittimanti l'immobile:

Rif.	Descrizione	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
1	magazzino	interrato	2,40	2,66

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

L'area incolta è un terreno agricolo della superficie catastale di mq. 2.350.

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

L'area incolta è un terreno di fatto inedificabile della superficie catastale di mq. 490.

8.2 Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

Alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari, verranno applicati dei coefficienti differenziatori in modo da trasformarle in superfici commerciali. Ove il coefficiente indicato risulti superiore all'unità vi sarà un accrescimento della superficie lorda, viceversa ove il coefficiente indicato risulti inferiore all'unità vi sarà una diminuzione della superficie lorda. Nel caso dell'indicazione di un coefficiente pari all'unità vi sarà una indifferenza tra la superficie lorda con la rispettiva superficie commerciale.

Nei Lotti composti da unità immobiliari in fabbricati urbani si è scelto di applicare i coefficienti differenziatori sotto riportati in modo da trasformarle in superfici commerciali mentre per i terreni non si è ritenuto di applicare alcun coefficiente.

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Non si è ritenuto di applicare alcun coefficiente correttivo in quanto per il lotto è stata considerata come parametro di riferimento la massima superficie commerciale realizzabile.

Lotti B e C

 # per la superficie ad alloggio Cf. 1,00
 # per la superficie a magazzini al piano terra Cf. 0,60

 # per la superficie a sottotetto praticabile ma non abitabile Cf. 0,30
 # per la superficie a magazzino con accesso autonomo in interrato Cf. 0,25
 # per la superficie a terrazza Cf. 0,25
 # per la superficie garage (al piano terra) Cf. 0,50
 # per la superficie a posto auto scoperto Cf. 0,40
 # per la superficie a scoperto ad uso esclusivo Cf. 0,18

Lotto D ed E

Non si è ritenuto di applicare alcun coefficiente correttivo in quanto per i lotti è stata considerata come parametro la superficie catastale delle particelle.

8.3 Determinazione della superficie commerciale.

Applicando i coefficienti sopraelencati alle superfici lorde dell'unità immobiliare, desunte dalle planimetrie agli atti, si ottiene la seguente superficie commerciale.

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

La massima volumetria realizzabile sul lotto, come da dichiarazione prodotta dallo studio Machina di Treviso che sta seguendo la variante al Permesso a Costruire (*presentata in data 12 agosto 2010 P.0031669/10*) in corso di rilascio dall'amministrazione comunale di San Donà di Piave, va da una volumetria massima di **mc. 11.859,37** ammissibile secondo le previsioni di P.R.G. e di Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica ad una volumetria massima di **mc. 13.808,25** ammessa con l'applicazione degli incentivi previsti dal cosiddetto "*Piano casa*" applicabili alle istanze **presentate entro il 11/07/2011** (*come previsto dall'art. 109 del R.E. del comune di San Donà di Piave*).

La Volumetria massima ammissibile (senza le agevolazioni del "Piano Casa") di mc. 11.859,27 divisa per una altezza di piano di mt. 3,00 corrisponde ad una **superficie commerciale pari a mq.3.953,09.**

La Volumetria (con l'applicazione delle agevolazioni del "Piano Casa", possibile solo dopo l'approvazione della variante in corso d'opera ancora in istruttoria) di mc.13.808,25 divisa per una altezza di piano di mt. 3,00 corrisponde ad una **superficie commerciale pari a mq.4.602,75**

Lotto B1 - App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo (Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)

Descrizione	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
alloggio piano primo	85,84	1,00	85,84
magazzini piano terra	48,86	0,60	29,32
garage piano terra	18,40	0,50	9,20
scoperti piano terra	81,83	0,18	14,73
posti auto scoperti piano terra	36,00	0,40	14,40
terrazzi	24,63	0,25	6,16
TOTALI	#		159,64

Lotto B2 - Appartamento con garage e scoperto esclusivo (Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)

Descrizione	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
alloggio piano primo	74,14	1,00	74,14
magazzini piano terra	36,32	0,60	21,79
garage piano terra	16,70	0,50	8,35
scoperti piano terra	124,40	0,18	22,39
terrazze	24,63	0,25	6,16
TOTALI	#		132,83

Lotto B3 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)

Descrizione	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
alloggio piano secondo	85,66	1,00	85,66
soffitta in sottotetto non abitabile	84,57	0,30	25,37
garage piano terra	15,66	0,50	7,83
scoperti piano terra	4,00	0,18	0,72
terrazze	19,33	0,25	4,83
TOTALI	#		124,41

Lotto B4 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)

Descrizione	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
alloggio piano secondo	76,25	1,00	76,25
soffitta in sottotetto non abitabile	100,99	0,30	30,30
garage piano terra	17,35	0,50	8,68
scoperti piano terra	4,36	0,18	0,78
posti auto scoperti piano terra	21,00	0,40	8,40
terrazze	19,33	0,25	4,83
TOTALI	#		129,24

Lotto C1 - Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

Descrizione	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
magazzino in interrato	3,50	0,25	0,88
TOTALI	#		0,88

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

Si tratta di un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 2.350.

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

Si tratta di un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 490.

8.4 Descrizione.

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Si tratta di un'area edificata (*ex macello comunale, magazzini e casa del custode*) ricadente in una zona urbanistica soggetta a Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica.

In data 20/12/2007 al n. 283 è stato approvato un Permesso a Costruire per il progetto che prevede un intervento di recupero dei manufatti esistenti e la realizzazione ex novo di edifici a carattere residenziale, terziario e commerciale. Lo stato di fatto è rappresentato da due magazzini comunali, da destinarsi all'uso commerciale, e da una abitazione (*ex casa del custode*). Il progetto prevede un intervento di ristrutturazione a carattere filologico oltre al consolidamento della struttura esistente, con ricavo di quattro unità commerciali. Il progetto prevede anche la realizzazione di un piano interrato che ospiterà i garages ad uso e proprietà delle unità residenziali e commerciali. Il progetto approvato sfrutta solo in parte (mq. 1.757,19 di S.n.p.) la possibilità edificatoria massima ammessa. Come già detto al precedente punto 4, per ritirare il P.C. 283/07 la ditta fallita ha prodotto la polizza fideiussoria della Fondiaria SAI di Brussolo Renato pagando i relativi premi ed ha pagato al Comune la prima rata di oneri e monetizzazione parcheggi pari ad €. 75.179,54.

In data 12/08/2010 al Prot. (P.0031669) è stata presentata, ma non ancora approvata, una Variante in corso d'opera che prevede il totale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa per il lotto con l'aggiunta della volumetria ammessa in deroga dalla Legge n. 14 del 8 luglio 2009 "Piano casa".

Attualmente l'area si presenta completamente chiusa con recinzioni da cantiere e le operazioni di scavo per la realizzazione dell'interrato non risultano ancora iniziate.

Si ritiene inoltre opportuno applicare una riduzione **pari al 1% dal valore di stima del bene per l'assenza di garanzia per vizi occulti.**

(*vedi documentazione fotografica – All. 23*)

Lotto B1 - App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo (Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)

La costruzione ove ricadono le unità immobiliari componenti il lotto è una palazzina condominiale a quattro piani fuori terra con quattro appartamenti con scoperto condominiale, scoperti esclusivi, garages e posti auto di pertinenza.

All'unità immobiliare adibita ad appartamento al primo piano con locali accessori al piano terra, si accede al piano terra direttamente dallo scoperto ad uso esclusivo e tramite il corpo scala comune dal pianerottolo comune al primo piano; l'unità immobiliare è dotata anche di una scala interna che mette in diretta comunicazione l'appartamento con i locali accessori.

L'appartamento si articola:

- al piano terra: (01) scoperto ad uso esclusivo, (02 - 03) magazzini, (04) ripostiglio sottoscala, (05) disimpegno, (06) bagno (*dotato di lavandino, bidet, w.c., box doccia ed attacchi lavatrice*), (07) garage (*attualmente lo scoperto esclusivo antistante al portone è stato incorporato abusivamente al garage*);
- al piano primo: (08) ingresso – soggiorno – pranzo – angolo cottura, (09) ripostiglio, (10) disimpegno, (11) bagno (*dotato di lavandino, bidet, w.c. e vasca*), (12-13) camere, (14-15-16) terrazzini.

(*vedi documentazione fotografica allegata* – All. 25).

Pavimenti in parchetti ad eccezione dei bagni e locali di servizio ove sono in ceramiche di vari formati e colori;

Pareti e soffitti intonacati al civile e dipinti;

Infissi portoncini di accesso blindati, infissi esterni con giunto termico e vetrocamera, porte interne in legno smaltate bianche (*alcune scorrevoli a scomparsa*), avvolgibili con apertura e chiusura automatica;

Impianti riscaldamento con caldaia a gas autonoma (*posta all'esterno nel poggiolo*) e radiatori in metallo, condizionamento estivo, impianto elettrico, impianto videocitofonico, telefonico e TV:

Si ritiene inoltre opportuno applicare una riduzione **pari al 1% dal valore di stima del bene per l'assenza di garanzia per vizi occulti.**

Lotto B2 - Appartamento con garage e scoperto esclusivo (Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)

Gli esterni sono i medesimi descritti al Lotto "B1".

All'unità immobiliare adibita ad appartamento al primo piano con locali accessori al piano terra, si accede al piano terra direttamente dallo scoperto ad uso esclusivo e tramite il corpo scala comune dal pianerottolo comune al primo piano; l'unità immobiliare è dotata anche di una scala interna che mette in diretta comunicazione l'appartamento con i locali accessori.

L'appartamento si articola:

- al piano terra: (01) scoperto ad uso esclusivo (*dotato anche di accesso carraio automatizzato*), (02) magazzino, (03) bagno (*dotato di lavandino, bidet, w.c., box doccia ed attacchi lavatrice*), (04) disimpegno, (05) garage (*attualmente lo scoperto esclusivo antistante al portone è stato incorporato abusivamente al garage*);
- al piano primo: (06) disimpegno, (07) bagno (*dotato di lavandino, bidet, w.c. e vasca*), (08) ingresso – soggiorno – pranzo – angolo cottura, (09-10) camere, (11) ripostiglio, (12-13-14) terrazzini.

(*vedi documentazione fotografica allegata* – All. 26).

Pavimenti in parchetti ad eccezione dei bagni e locali di servizio ove sono in ceramiche di vari formati e colori;

Pareti e soffitti intonacati al civile e dipinti;

Infissi portoncini di accesso blindati, infissi esterni con giunto termico e vetrocamera, porte interne in legno smaltate bianche (*alcune scorrevoli a scomparsa*), avvolgibili con apertura e chiusura automatica;

Impianti riscaldamento con caldaia a gas autonoma (*posta all'esterno nel poggiolo*) e radiatori in metallo, condizionamento estivo, impianto elettrico, impianto videocitofonico, telefonico e TV:

Si ritiene inoltre opportuno applicare una riduzione **pari al 1% dal valore di stima del bene per l'assenza di garanzia per vizi occulti.**

Lotto B3 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)

Gli esterni sono i medesimi descritti al Lotto "B1".

All'unità immobiliare adibita ad appartamento al secondo piano con soffitta nel sottotetto non abitabile, si accede tramite il corpo scala comune; l'unità immobiliare è dotata anche di una scala interna che mette in diretta comunicazione l'appartamento con il sottotetto (*la scala interna di comunicazione con la soffitta non è ancora stata posizionata*).

L'appartamento si articola:

- al piano terra: (01) garage (*accessibile, tramite porta antincendio, anche dal vano scala comune*), (02) scoperto esclusivo antistante al portone (*attualmente incorporato abusivamente al garage*);
- al piano secondo: (02) ingresso, (03) soggiorno-pranzo, (04) cucina (*indicata nelle planimetrie come ripostiglio*), (05) disimpegno, (06) bagno (*dotato attacchi per i sanitari non ancora installati – tranne il piatto doccia in ceramica già installato*), (07) camera, (18-09) terrazzini;
- al piano sottotetto: (10) soffitta praticabile ma non agibile (*attualmente suddivisa abusivamente*

con pareti in cartongesso in un disimpegno, due stanze e bagno).
(*vedi documentazione fotografica allegata* – All. 27).

Pavimenti attualmente sono pavimentati solo alcuni locali (*la cucina ed il bagno in ceramiche ed in ceramica un solo locale nel sottotetto (vedi foto 4) ed in marmo il bagno abusivo nel sottotetto*) i restanti locali hanno il massetto pronto per l'incollaggio dei rivestimenti;

Pareti e soffitti intonacati al civile e dipinti;

Infissi portoncino di accesso blindato, infissi esterni con giunto termico e vetrocamera, casse porte interne pronte a ricevere le porte non ancora montate (*alcune scorrevoli a scomparsa*), avvolgibili con apertura e chiusura automatica;

Impianti riscaldamento con caldaia a gas autonoma (*posta all'esterno nel poggiolo*) e radiatori in metallo (*ancora da installare*), condizionamento estivo (*già installato*), impianto elettrico, impianto videocitofonico, telefonico e TV:

Si osserva che l'appartamento, pur essendo già dotato del certificato di agibilità, di fatto potrà essere utilizzato solamente dopo aver completato le finiture (*porte interne, posa pavimenti, posa sanitari, posa radiatori, posa scala interna*).

Si ritiene inoltre opportuno applicare una riduzione **pari al 15% dal valore di stima del bene per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per una considerazione forfettaria dei lavori mancanti per l'effettiva utilizzabilità dell'appartamento.**

Lotto B4 - Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)

Gli esterni sono i medesimi descritti al Lotto "B1".

All'unità immobiliare adibita ad appartamento al secondo piano con soffitta nel sottotetto non abitabile, si accede tramite il corpo scala comune; l'unità immobiliare è dotata anche di una scala interna che mette in diretta comunicazione l'appartamento con il sottotetto.

L'appartamento si articola:

- al piano terra: (01) garage (*accessibile, tramite porta antincendio, anche dal vano scala comune*), (02) scoperto esclusivo antistante al portone (*attualmente incorporato abusivamente al garage*);
- al piano secondo: (02) ingresso-soggiorno-pranzo, (03) cucina, (04) ripostiglio, (05) disimpegno, (06) bagno (*dotato di lavandino, bidet, w.c., piatto doccia*), (08-09) terrazzini;
- al piano sottotetto: (10) soffitta praticabile ma non agibile (*attualmente suddivisa abusivamente con pareti in cartongesso in un disimpegno, ripostiglio, due stanze e bagno).*

(*vedi documentazione fotografica allegata* – All. 28).

Pavimenti in parchetti ad eccezione dei bagni ove sono in ceramiche di vari formati e colori; nel sottotetto (*vedi foto 4-5*) i locali hanno il massetto pronto per l'incollaggio dei rivestimenti in parchetti di legno della stessa essenza già presente sulla scala interna; (*si evidenzia la presenza di difetti alla pavimentazione in legno – scoloritura dovuta ad eccessivo irraggiamento solare diretto subito immediatamente dopo la posa – ed umidità da risalita alla base del portone del garage*);

Pareti e soffitti intonacati al civile e dipinti;

Infissi portoncino di accesso blindato, infissi esterni con giunto termico e vetrocamera, porte interne in legno (*alcune scorrevoli a scomparsa*), avvolgibili con apertura e chiusura automatica (*nel sottotetto le porte non sono ancora istallate nelle pareti in cartongesso abusive*);

Impianti riscaldamento con caldaia a gas autonoma (*posta all'esterno nel poggiolo*) e radiatori in metallo, impianto elettrico, impianto videocitofonico, telefonico e TV:

Si ritiene inoltre opportuno applicare una riduzione **pari al 1% dal valore di stima del bene per l'assenza di garanzia per vizi occulti.**

Lotto C1 - Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

La costruzione ove ricade l'unità immobiliare componente il lotto è una palazzina condominiale a due-tre piani fuori terra con appartamenti, uffici, garages, posti auto, magazzini e con scoperto condominiale.

All'unità immobiliare adibita a piccolo magazzino (*mq. 2,66*), al piano interrato, si accede tramite il corpo scala comune e tramite la corsia comune dei garages interrati.
(*vedi documentazione fotografica allegata* – All. 29).

Pavimenti cemento lisciato al quarzo di colore grigio;
Pareti e soffitti pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto pannelli predalles a vista;
Infissi porta in ferro;
Impianti assenti:

Si ritiene inoltre opportuno applicare una riduzione **pari al 1% dal valore di stima del bene per l'assenza di garanzia per vizi occulti.**

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

Si tratta di un appezzamento di terreno urbanisticamente collocato in zona agricola ma di fatto contornato da edifici residenziali e da opere di urbanizzazione (*strade di accesso, illuminazione pubblica, parcheggi*). Pertanto, anche se inedificabile, il terreno potrebbe essere di un certo interesse quale area scoperta di pertinenza per le costruzioni limitrofe esistenti.
(*vedi documentazione fotografica – All. 30*)

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

Si tratta di un appezzamento di terreno urbanisticamente collocato in zona edificabile (*ricade in zona residenziale C1*) ma di fatto, per la conformazione stretta (*circa mt.6)* e lunga (*circa mt.76*), risulta non direttamente edificabile. Pertanto, anche se di fatto inedificabile, il terreno potrebbe essere di un certo interesse quale area scoperta di pertinenza per le costruzioni limitrofe esistenti.
(*vedi documentazione fotografica – All. 31*)

(Quesito n. 9)

9 VALUTAZIONE FINALE

Criterio e fonti di informazioni assunte per la stima.

Sulla scorta della pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della banca dati delle ultime quotazioni immobiliari disponibili (*relative al secondo semestre del 2010*)[21], delle Quotazioni Immobiliari della rivista "Consulente Immobiliare" edito dal Sole24Ore[22] e di verifiche effettuate presso operatori immobiliari con riferimento al Comune di San Donà di Piave ed al Comune di San Vito di Cadore risulta:

- Comune di San Donà di Piave – Quotazioni O.M.I. secondo semestre 2010.
  Residenziale - nella Zona Centrale/Centro Storico – min. €./mq.1.600 / max €./mq.2.100
  Commerciale - nella Zona Centrale/Centro Storico – min. €./mq.1.800 / max €./mq.2.300
  Terziaria - nella Zona Centrale/Centro Storico – min. €./mq.1.700 / max €./mq.2.100
- Comune di San Donà di Piave – Quotazioni O.M.I. secondo semestre 2010.

[21] Vedi All. 32
[22] Vedi All. 33

Residenziale - nella Zona Centrale/Capoluogo – min. €./mq.1.400 / max €./mq.1.800
Commerciale - nella Zona Centrale/ Capoluogo – min. €./mq.1.500 / max €./mq.2.100
Terziaria - nella Zona Centrale/ Capoluogo – min. €./mq.1.500 / max €./mq.1.800

- Comune di San Vito di Cadore – Quotazioni O.M.I. secondo semestre 2010.
  Residenziale - nella Zona Centrale – min. €./mq.2.900 / max €./mq.3.700
- Comune di San Vito di Cadore – Quotazioni O.M.I. secondo semestre 2010.
  Residenziale - nella Zona Periferica – min. €./mq.2.500 / max €./mq.3.000
- Comune di San Donà di Piave– Quotazioni Consulente Immobiliare - Autunno 2010.
  Residenziale - Centro €./mq.2.000 - Semicentro €./mq.1.600 – Periferia €./mq.1.300
  Negozi - Centro €./mq.2.300 - Semicentro €./mq.1.800 – Periferia €./mq.1.400
- Comune di San Vito di Cadore– Quotazioni Consulente Immobiliare - Autunno 2010.
  Residenziale - Centro €./mq.5.200 - Semicentro €./mq.3.400 – Periferia €./mq.3.000
  Negozi - Centro €./mq.3.600 - Semicentro €./mq.2.200 – Periferia €./mq.1.900

Inoltre si è ritenuto opportuno verificare tra gli operatori del settore immobiliari della zona il più probabile valore delle aree edificabili nella zona centrale del Comune di San Donà di Piave constatando che tale valore si aggira tra **€./mc. 175,00 ed €./mc. 185,00**.

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Quindi per gli immobili appartenenti a questo Lotto, trovandosi in zona centralissima e strategica del Comune di San Donà di Piave, con comodità di utilizzo delle linee di trasporto e con ottima dotazione di servizi si è ritenuto congruo applicare come valore **di riferimento €./mq. 2.200,00** corrispondente ai prezzi di mercato correnti per i nuovi fabbricati simili a quelli oggetto di stima.

Lotto B1 – B2 – B3 – B4 – C1

Quindi per gli immobili appartenenti a questi Lotti, trovandosi in zona centrale del capoluogo del Comune di San Donà di Piave, in vicinanza del centro cittadino e con buona dotazione di servizi si è ritenuto congruo applicare come valore **di riferimento €./mq. 2.000,00** corrispondente ai prezzi di mercato correnti per i nuovi fabbricati simili a quelli oggetto di stima.

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

Il terreno a San Vito di Cadore, avente urbanisticamente una destinazione agricola ma di fatto collocato tra un aggregato di edifici residenziali con scoperti di pertinenza, risente positivamente della estrema vicinanza degli edifici circostanti e dell'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione che fa sperare anche in una possibile trasformazione futura in terreno edificabile e pertanto il più probabile valore di mercato è di **€./mq. 18,00.**

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

La striscia di terreno sita a San Donà di Piave, che pur ricadendo in zona edificabile di fatto (*per conformazione*) non potrà mai essere autonomamente edificata. In ogni caso risente positivamente della vicinanza degli edifici residenziali con scoperti esclusivi che la circondano ed inoltre per la presenza delle opere di urbanizzazioni esistenti (in particolare l'accesso diretto dalla via pubblica. Pertanto il più probabile valore del terreno si avvicina al valore degli scoperti delle vicine abitazioni e pertanto può essere indicato in **€./mq. 90,00**.

Valutazione.

1. Applicazione del coefficiente correttivo.

Identificata la quotazione di mercato per immobili nuovi aventi caratteristiche simili all'immobile da stimare, per tipologia e collocazione, si dovrà applicare un coefficiente correttivo in considerazione dell'età, qualità e stato di manutenzione nel caso degli edifici.

Lotto A1 - Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Trattandosi sostanzialmente di un'area edificabile con degli edifici esistenti soggetti ad una riqualificazione edilizia ed urbanistica si è ritenuto di provvedere all'indicazione del coefficiente teorico di 0,65 al fine di identificare il valore dell'area nuda (*o costo netto prima dell'inizio dell'intervento*). Tenendo in considerazione che per le aree centrali del comune di San Donà di Piave la percentuale di incidenza del costo-valore delle aree sulle quotazioni di mercato di abitazioni nuove può essere assunta pari al 30% del valore a nuovo delle abitazioni il coefficiente globale da applicare sarà (0,65 x 0,30) = **Cf. 0,195**.

Lotto B1 – B2 – B3 – B4.

Considerato che si tratta di un edificio di tipo residenziale completamente ristrutturato (agibilità del 2009), di buona fattura ed in ottimo stato di manutenzione il coefficiente correttivo applicato è pari a **Cf. 0,900.**

Lotto C1 - Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

In questo caso, pur trovandosi nelle condizioni molto simili, per collocazione e per tipologia, agli immobili dei Lotti B, per le dimensioni molto ridotte del magazzino e per la mancanza di un immobile principale a cui associarne la pertinenzialità, si ritiene di non prevedere l'applicazione di alcun coefficiente in quanto si considera più opportuno esprimere una **valutazione a corpo e non a misura**.

Lotto D1 – E1.

Non si ritiene di applicare alcun coefficiente correttivo per gli immobili ricadenti in questi lotti.

1. Più probabile valore di mercato del Lotto

Lotto A1 -Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Quotazione €./mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
2.200,00	0,195	3953,09	1.695.875,61
2.200,00	0,195	4602,75	1.974.579,75

Quotazione €./mc. (Q)	Volumetria (V)	Più probabile valore dell'area €. (Q xV)
180,00	11859,37	2.134.686,60
180,00	13808,25	2.485.485,00

Per quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore del Lotto "A1" (*con progetto approvato, oneri parzialmente pagati, cantiere già aperto ed in "sospensione lavori" ed inoltre con progetto di variante - "Piano Casa" - già presentato ma non ancora rilasciato*) possa ritenersi pari alla media matematica dei due valori sopra calcolati (*in funzione delle superfici o dei volumi*) e quindi pari a:

VALORE LOTTO "A1"
(SENZA L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE CON APPLICAZIONE DEL "PIANO CASA")

(€. 1.695.875,61 + €. 2.134.686,60 = €.3.830.562,21; €.3.830.562,21 / 2 = €. 1.915.281,15)
€. 1.915.281,15

VALORE LOTTO "A1"
(DOPO L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE CON APPLICAZIONE DEL "PIANO CASA")
(€. 1.974.579,75 + €. 2.485.485,00 = €.4,460,064,75; €.4,460,064,75 / 2 = €. 2.230.032,37)
€. 2.230.032,37

Lotto B1 -App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo (Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)

Quotazione €./mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
2.000,00	0,900	159,64	287.352,00

Lotto B2 -Appartamento con garage e scoperto esclusivo (Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)

Quotazione €./mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
2.000,00	0,900	132,83	239.094,00

Lotto B3 -Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)

Quotazione €./mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
2.000,00	0,900	124,41	223.938,00

Lotto B4 -Appartamento con sottotetto e garage (Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)

Quotazione €./mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
2.000,00	0,900	129,24	232.632,00

Lotto C1 -Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

Valutazione a corpo €. 3.000,00.

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

Quotazione €./mq. (Q)	Superficie (Sup)	Più probabile valore dell'area €. (Q xSup)
18,00	2350,00	42.300,00

(Valore immobile €. 42.300,00 / 100) x 20 = €. 8.460,00 valore quota di 20/100.

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

Quotazione €./mq. (Q)	Superficie (Sup)	Più probabile valore dell'area €. (Q xSup)
90,00	490,00	44.100,00

(Valore immobile €. 44.100,00 / 2) = €. 22.050,00 valore quota di 1/2.

1. Valore del lotto al netto delle detrazioni e riduzioni.

Lotto A1 -Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

Descrizione SENZA L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE CON "PIANO CASA"	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile nello stato attuale del cantiere	€ 1.915.281,15
detrazione per esistenza contratto di locazione	€ -
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 30.100,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ -
detrazione forfettaria del 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 19.152,81
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 1.866.028,34**

VALORE FINALE IN C.T. €. 1.865.000,00
(Euro unmilioneottocentosessantacinquemila/00)

Descrizione DOPO L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE CON "PIANO CASA"	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile nello stato attuale del cantiere	€ 2.230.032,37
detrazione per esistenza contratto di locazione	€ -
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 30.100,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ -
detrazione forfettaria del 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 22.300,32
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 2.177.632,05**

VALORE FINALE IN C.T. €. 2.178.000,00
(Euro duemilionicentosettantottomila/00)

Lotto B1 -App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo (Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose	€ 287.352,00
detrazione per esistenza contratto di locazione	€ 86.205,60
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 1.875,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ 1.500,00
detrazione forfettaria del 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 2.873,52
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 194.897,88**

VALORE FINALE IN C.T. €. 195.000,00
(Euro centonovantacinquemila/00)

Lotto B2 -Appartamento con garage e scoperto esclusivo (Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose	€ 239.094,00
detrazione per esistenza contratto di locazione	€ 71.728,20
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 1.875,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ 1.500,00
detrazione forfettaria del 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 2.390,94
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 161.599,86**

VALORE FINALE IN C.T. €. 161.600,00
(Euro centosessantunomilaseicento/00)

Lotto B3 *-Appartamento con sottotetto e garage* *(Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)*

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose	€ 223.938,00
detrazione per esistenza contratto di locazione	€ 67.181,40
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 1.875,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ 6.500,00
detrazione forfettaria del 15% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti e in considerazione forfettaria dei lavori di finitura mancanti	€ 33.590,70
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 114.790,90**

VALORE FINALE IN C.T. €. 115.000,00
(Euro centoquindicimila/00)

Lotto B4 *-Appartamento con sottotetto e garage* *(Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)*

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose	€ 232.632,00
detrazione per esistenza contratto di locazione	€ -
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 1.875,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ 6.500,00
detrazione forfettaria del 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 2.326,32
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 221.930,68**

VALORE FINALE IN C.T. €. 222.000,00
(Euro duecentoventiduemila/00)

Lotto C1 *-Magazzino* *(Fg.47 – mapp.424 – sub.17)*

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose	€ 3.000,00
detrazione per esistenza contratto di locazione	€ -
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 262,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ -
detrazione forfettaria del 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 30,00
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ 79,11
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 2.628,89**

VALORE FINALE IN C.T. €. 2.600,00
(Euro duemilaseicento/00)

Lotto D1 *-Terreno in zona agricola* *(Fg.17 – mapp.97)*

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose (quota di 20/100)	€ 8.460,00
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 262,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ -
detrazione forfettaria del 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 84,60
detrazione del 10% del valore di stima per difficoltà di vendita di una quota del bene	€ 846,00
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 7.267,40**

VALORE FINALE IN C.T. €. 7.300,00
(Euro settemilatrecento/00)

Lotto E1 *-Striscia di terreno in zona edificabile* *(Fg.31 – mapp.1312)*

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose (quota di ½)	€ 22.050,00
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 262,00
detrazione per rimessa in pristino e/o sanatoria edilizia	€ -
detrazione forfettaria del 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 220,50
detrazione del 10% del valore di stima per difficoltà di vendita di una quota	€ 2.205,00
detrazione per eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 19.362,50**

VALORE FINALE IN C.T. €. 19.400,00
(Euro diciannovemilaquattrocento/00)

(Quesito n. 10)

10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:
Allegato 01 Richiesta documentazione al curatore
Allegato 02 Visura Agenzia del territorio Venezia
Allegato 03 Visura Agenzia del territorio Belluno
Allegato 04 chiarimenti notaio alla certificazione notarile.
Allegato 05 Estratto Mappa N.C.T. San Donà di Piave Fg. 41 mapp. 65
Allegato 06 Estratto Mappa N.C.T. San Donà di Piave Fg. 49 mapp. 633
Allegato 07 Estratto Mappa N.C.T. San Donà di Piave Fg. 47 mapp. 424
Allegato 08 Estratto Mappa N.C.T. San Vito di Cadore Fg. 17 mapp. 97
Allegato 09 Estratto Mappa N.C.T. San Donà di Piave Fg. 31 mapp. 1312
Allegato 10 Schede catastali LOTTO "A1" - Fg. 41 mapp. 65 sub. 1-2
Allegato 11 Elaborato Planimetrico LOTTI "B"
Allegato 12 Schede catastali LOTTO "B1" - Fg. 49 mapp. 633 sub. 5-9-13-15
Allegato 13 Schede catastali LOTTO "B2" - Fg. 49 mapp. 633 sub. 6-12
Allegato 14 Schede catastali LOTTO "B3" - Fg. 49 mapp. 633 sub. 7-10
Allegato 15 Schede catastali LOTTO "B3" - Fg. 49 mapp. 633 sub. 8-11-14
Allegato 16 Schede catastali LOTTO "C1" - Fg. 47 mapp. 424 sub. 17
Allegato 17 Documentazione urbanistica ed edilizia LOTTO "A1".
17/a P.C. n. 283/2007 del 12/04/2007
17/b Inizio lavori del 09/04/2009
17/c Variante in corso lavori P.0031669/10 del 12/08/2010
17/d Sospensione del cantiere
17/e Piano di Recupero di Iniziativa Pubblicazione
17/f Delibera CC n. 25
17/g Allegato 2a delle N.T.A. del P.di R.
17/h Dichiarazione Studio MACHINA architetti associati
Allegato 18 C.D.U. - San Donà di Piave - Fg. 41 mapp. 65 e Fg. 31 mapp. 1312
Allegato 19 Documentazione urbanistica ed edilizia LOTTI "B".
19/a D.I.A. n. 199/2008 del 23/10/2008
19/b Agibilità del 26/02/2009
Allegato 20 Documentazione urbanistica ed edilizia LOTTO "C1".
20/a Agibilità del 26/04/2004
Allegato 21 C.D.U. - San Vito di Cadore - Fg. 17 mapp. 97
Allegato 22 Dichiarazione amministratore condominio LOTTO "C1"
Allegato 23 Documentazione fotografica LOTTO "A1"
Allegato 24 Documentazione fotografica esterni LOTTI "B"
Allegato 25 Documentazione fotografica LOTTO "B1"
Allegato 26 Documentazione fotografica LOTTO "B2"
Allegato 27 Documentazione fotografica LOTTO "B3"
Allegato 28 Documentazione fotografica LOTTO "B4"
Allegato 29 Documentazione fotografica LOTTO "C1"
Allegato 30 Documentazione fotografica LOTTO "D1"
Allegato 31 Documentazione fotografica LOTTO "E1"
Allegato 32 Quotazioni immobiliari O.M.I.

11 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA

Lotto A1 -Area con edifici oggetto di intervento di recupero (Fg.41 – mapp.65 – sub.1-2)

RIEPILOGO AVVISO D'ASTA ----------LOTTO "A1"

- *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di area con edifici oggetto di intervento di recupero e nuova costruzione con cantiere già avviato, oneri parzialmente pagati e progetto di variante "Piano Casa" in corso di approvazione.

- *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

- *Dati catastali*

N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 41 mapp. 65 sub. 1-2

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto (PRIMA DELL'APPROVAZIONE VARIANTE CON "PIANO CASA)
è pari in c.t. ad.....**€. 1.875.000,00**
(Euro.....unmilioneottocentosettantacinquemila/00
)

il VALORE DI STIMA del lotto (DOPO L'APPROVAZIONE VARIANTE CON "PIANO CASA")
è pari in c.t. ad.....**€. 2.178.000,00**
(Euro.....duemilionicentosettantottomila/00)

AVVERTENZE

- esiste un contratto preliminare di compravendita a favore di "MEDA IMMOBILIARE S.R.L." trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2011 ai nn. 15532/9357 riportante che la ditta fallita ha prodotto una polizza fideiussoria della Fondiaria SAI di Brussolo Renato pagando i relativi premi ed ha pagato al Comune la prima rata di oneri e monetizzazione parcheggi pari ad €. 75.179,54;
- la variante in corso lavori, con richiesta di aumento volumetria, non è ancora stata approvata e la sua approvazione è determinante per l'applicazione del valore di stima più alto;
- il P.C. n. 283/2007, con denuncia inizio lavori del 09/04/2009, dalla data del 28/01/2011 è in "sospensione lavori" in attesa di approvazione della variante in corso d'opera.

Lotto B1 *-App.to con garage, posti auto e scoperto escl.vo* *(Fg.49 – mapp.633 – sub.5-9-13-15)*

RIEPILOGO AVVISO D'ASTA ----------LOTTO "B1"

- *Diritto reale staggito*

Appartamento con scoperto esclusivo, garage e posti auto in palazzina di quattro appartamenti.

- *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

- *Dati catastali*

N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 49 mapp. 633 sub. 5-9-13-15

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad..... .**€. 195.000,00**
(Euro.....centonovantacinquemila/00)

AVVERTENZE

- l'immobile è affittato con contratto di locazione ultranovennale;
-nell'immobile vi sono degli abusi edilizi per i quali si prevede la necessità di ripristino.

Lotto B2 *-Appartamento con garage e scoperto esclusivo* *(Fg.49 – mapp.633 – sub.6-12)*

RIEPILOGO AVVISO D'ASTA ----------LOTTO "B2"

- *Diritto reale staggito*

Appartamento con scoperto esclusivo e garage in palazzina di quattro appartamenti.

- *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

- *Dati catastali*

N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 49 mapp. 633 sub. 6-12

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad.....**€. 161.600,00**
(Euro.....centosessantunomilaseicento/00)

AVVERTENZE

- l'immobile è affittato con contratto di locazione ultranovennale;
- nell'immobile vi sono degli abusi edilizi per i quali si prevede la necessità di ripristino.

Lotto B3 *-Appartamento con sottotetto e garage* *(Fg.49 – mapp.633 – sub.7-10)*

RIEPILOGO AVVISO D'ASTA ----------LOTTO "B3"

- *Diritto reale staggito*

Appartamento con soffitta (*praticabile ma non agibile*) e garage in palazzina di quattro appartamenti.

- *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

- *Dati catastali*

N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 49 mapp. 633 sub. 7-10

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad.....**€. 115.000,00**
(Euro.....centoquindicimila/00)

AVVERTENZE

- l'immobile è affittato con contratto di locazione ultranovennale;
- nell'immobile vi sono degli abusi edilizi per i quali si prevede la necessità di parziale ripristino e sanatoria edilizia.
- per poter utilizzare l'appartamento si dovranno completare alcune finiture interne ancora mancanti (*alcuni pavimenti, porte, sanitari, radiatori e scala interna)*

Lotto B4 *-Appartamento con sottotetto e garage* *(Fg.49 – mapp.633 – sub.8-11-14)*

RIEPILOGO AVVISO D'ASTA ----------LOTTO "B4"

- *Diritto reale staggito*

Appartamento con soffitta (*praticabile ma non agibile*), garage e posto auto in palazzina di quattro appartamenti.

- *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

- *Dati catastali*

N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 49 mapp. 633 sub. 8-11-14

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad.....**€. 222.000,00**
(Euro.....duecentoventiduemila/00)

AVVERTENZE

- esiste un contratto di compravendita né trascritto né registrato;
- nell'immobile vi sono degli abusi edilizi per i quali si prevede la necessità di parziale ripristino e sanatoria edilizia.

Lotto C1 -Magazzino (Fg.47 – mapp.424 – sub.17)

RIEPILOGO AVVISO D'ASTA ----------LOTTO "C1"

- *Diritto reale staggito*

Piccolo magazzino di circa mq.3,00 in edificio condominiale.

- *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

- *Dati catastali*

N.C.E.U. – San Donà di Piave – Fg. 47 mapp. 424 sub. 17

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad.....**€. 2.600,00**
(Euro.....duemilaseicento/00)

AVVERTENZE

- nessuna.

Lotto D1 - Terreno in zona agricola (Fg.17 – mapp.97)

RIEPILOGO AVVISO D'ASTA ----------LOTTO "D1"

- *Diritto reale staggito*

Terreno non edificabile.

- *Quota di proprietà*

Quota di 20/100 di piena proprietà.

- *Dati catastali*

N.C.T. – San Vito di Cadore – Fg. 17 mapp. 97

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad.....**€. 7.300,00**
(Euro.....settemilatrecento/00)

AVVERTENZE

-nessuna.

Lotto E1 - Striscia di terreno in zona edificabile (Fg.31 – mapp.1312)

RIEPILOGO AVVISO D'ASTA ----------LOTTO "E1"

- *Diritto reale staggito*

Terreno di fatto non edificabile.

- *Quota di proprietà*

Quota di ½ di piena proprietà.

- *Dati catastali*

N.C.T. – San Donà di Piave – Fg. 31 mapp. 1312

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad.....**€. 19.400,00**
(Euro.....diciannovemilaquattrocento/00)

AVVERTENZE

- nessuna.

Mira 11/06/2011 **IL C.T.U._____**

PROCESSO DI VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA

Addì _____del mese di giugno dell'anno duemilaundici, avanti a me _____ , Giudice del suintestato Tribunale, si è presentato l'arch. Stevanato Sandro, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella procedura di fallimento, con studio a Mira in via Alberti n. 22/5 e nato a Venezia il 21.06.59, al fine di asseverare con giuramento la suestesa relazione peritale.
Ammonito sull'importanza del giuramento del perito, in piedi ed a capo scoperto, recita la formula di rito: "*giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità*".

IL C.T.U._____ IL GIUDICE_____