

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento N. 234/2011 del 28.10.2011**

**“ [REDACTED] ”**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO : DOTT. BRUNO CASCIARRI**

**CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA PAOLA STRAZZER**

**PERITO STIMATORE: ING. LIBERO ZUGNO**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*

***INDICE***

1.	<b>Incarico</b>	<b>pag. 2</b>
2.	<b>Espletamento dell'incarico</b>	<b>pag. 2</b>
3.	<b>Consistenza dei beni</b>	<b>pag. 3</b>
4.	<b>Unità Immobiliare A</b>	<b>pag. 3</b>
4.1	<i>Dati catastali</i>	<b>pag. 4</b>
4.2	<i>Provenienza degli immobili</i>	<b>pag. 5</b>
4.3	<i>Limitazioni e vincoli sulla proprietà</i>	<b>pag. 6</b>
4.4	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	<b>pag. 8</b>
4.5.	<i>Descrizione degli immobili</i>	<b>pag. 9</b>
4.6	<b>Situaz. tecnico amm.va e regolarità urbanistica</b>	<b>pag. 10</b>
5.	<b>Stima</b>	<b>pag. 13</b>
6.	<b>Scheda dati per l'ordinanza di vendita</b>	<b>pag. 14</b>

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO**  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

\*\*\* \*\* \*

**1. INCARICO**

Allo scrivente ing. Libero ZUGNO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 608, con studio in viale N. Bixio n. 95 a Treviso è stato richiesto, dal Curatore Fallimentare dott.ssa Paola Strazzer, in data 04 Ottobre 2012, di procedere alla perizia di stima dei beni immobili appresi al fallimento, già oggetto di una precedente valutazione effettuata dallo scrivente nell'ambito della procedura relativa al fallimento [REDACTED]

\*\*\* \*\* \*

**2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Accettato l'incarico, lo scrivente perito stimatore considera di evidenziare come a seguito di recente richiesta da parte del Curatore fallimentare, dott.ssa Paola Strazzer, nel mese di maggio 2012, era stato effettuato un accesso presso l'immobile oggetto di valutazione, al fine di verificarne lo stato in seguito alla riconsegna delle superfici ad uso commerciale oggetto di contratti di locazione.

Nell'occasione specificata, veniva effettuato sopralluogo sul compendio immobiliare oggetto di stima con rilievi tecnici e fotografici.

Inoltre, con riferimento al bene immobile oggetto di valutazione, al fine di reperire ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche presso gli Uffici del Catasto di Treviso, per

l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie e delle visure per  
soggetto e/o immobile sui beni appresi alla procedura fallimentare;

- visure telematiche presso la Agenzia del Territorio, per la verifica  
aggiornata e l'eventuale sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione;

- richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Mogliano – ufficio  
Edilizia Privata per la verifica delle pratiche edilizie istruite e richiesta di  
Certificato di Destinazione Urbanistica in data 11.10.2012 (vedi copia  
istanze in **Allegato n° 1**). A tale proposito va comunque segnalato che il  
breve intervallo temporale fra la data dell'incarico e quella segnalata dal  
Curatore fallimentare per la disponibilità della relazione di stima, non ha  
consentito di ottenere il C.d.U., che verrà pertanto consegnato in separata  
sede, né di effettuare l'accesso agli atti previsto.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

\*\*\* \*\*

### **3. CONSISTENZA DEI BENI**

L'entità dei beni immobili della Società " [REDACTED]  
oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

*A) Fabbricato ad uso commerciale, porzione di più vasto immobile,  
ubicato in Comune di Mogliano Veneto in via Leonardo da Vinci.*

\*\*\* \*\*

### **4. IMMOBILE A)**

Trattasi di una porzione di fabbricato commerciale, parte di un più vasto  
immobile a destinazione commerciale-direzionale, posizionato nella  
immediata periferia del centro urbano, costituita da tre negozi al piano terra,  
oltre a parti comuni e da un parcheggio interrato a servizio delle varie unità

commerciali (negozi).

#### 4.1 DATI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso  
come segue:

N.C.E.U.: Comune di Mogliano Veneto

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 677 sub 2* – Cat. D/8 – Piano

S1 – via Leonardo da Vinci – Rendita 16.464,80 €;

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 677 sub 10* – Cat. D/8 –

Piano T. – via Leonardo da Vinci – Rendita 29.491,20 €;

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 741 sub 1* – Cat. D/8 – Piano

S1 – via Leonardo da Vinci - Rendita 7.600,00 €;

Con la precisazione che i mappali 677 sub 2 e 741 sub 1 occupano porzione del piano interrato e costituiscono il parcheggio della porzione di area commerciale oggetto di valutazione; il mappale sub 10 occupa parte del piano terra del più vasto fabbricato commerciale-direzionale.

Intestazione catastale: [REDACTED]

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

(Vedi in Allegato n° 2 copia visura per immobile al N.C.E.U. completa di mappa catastale).

Confini:

Il mappale sub 2 (garage interrato) confina a Nord con rampa di accesso al parcheggio; ad Est con diversa proprietà; a Sud con il parcheggio a servizio di altre unità commerciali (supermercato [REDACTED]); ad Ovest con passaggio carraio comune al 741 sub. 1 ed al 677 sub 2.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

Il sub 10 confina a Nord con rampa di accesso comune ai locali interrati; ad Est con altra unità commerciale (supermercato [redacted]); a Sud con il supermercato [redacted] ad Ovest con plateatico comune.

Il mappale 741 sub 1 (parcheggio interrato) confina a Nord con muro perimetrale; ad Est con passaggio carraio comune di collegamento al mappale 677 sub 2; a Sud con muro perimetrale; ad Ovest con porzione di garage interrato corrispondente ad altra unità immobiliare.

#### **4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

I fabbricati urbani oggetto della presente stima, sono pervenuti alla ditta [redacted] in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio dott. [redacted] n° 116465/25716 di rep. del 02.08.2007, trascritto in data 08.08.2007 ai nn. 39434/22103.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Mogliano

Sez. D – Foglio n° 8 – mapp.le n° 677 sub 2 – Cat. D/8 – Piano

S1 – via Leonardo da Vinci;

Sez. D – Foglio n° 8 – mapp.le n° 677 sub 10 – Cat. D/8 – Piano

T. – via Leonardo da Vinci;

Sez. D – Foglio n° 8 – mapp.le n° 741 sub 1 – Cat. D/8 – Piano

S1 – via Leonardo da Vinci.

A Favore: [redacted]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Con la ulteriore precisazione che nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze pertinenze e servitù compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto così come elencate dall'art. 1117 e segg. Del C.C.

#### **4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'**

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico del bene immobile considerato:

##### *Trascrizioni:*

• Nota di Trascrizione n° 20089 Reg. gen., n° 14777 Reg. part. del 29.06.2012.

Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Treviso rep. n° 240 del 28.10.2011.

##### Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Mogliano Veneto

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 677 sub 2* – Cat. D/8 – via Leonardo da Vinci;

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 677 sub 10* – Cat. D/8 – via Leonardo da Vinci;

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 741 sub 1* – Cat. D/8 – Piano S1 – via Leonardo da Vinci.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento della Società 

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 39435 Reg. gen., n° 10843 Reg. part. del 08.08.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: 3.800.000,00 €;

Totale: 7.600.000,00 €;

Tasso di interesse annuo: 5,25%;

Durata: 20 anni.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Mogliano Veneto

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 677 sub 2* – Fabbricato in corso di costruzione – Piano S1 – via Leonardo da Vinci;

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 677 sub 10* – Fabbricato in corso di costruzione – Piano T. – via Leonardo da Vinci;

Sez. D – Foglio n° 8 – *mapp.le n° 741 sub 1* – Fabbricato in corso di costruzione – Piano S1 – via Leonardo da Vinci.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

•Si evidenzia inoltre che allo stato attuale, il complesso immobiliare risulta non occupato.

(In allegato n° 3 copia dell'elenco sintetico delle formalità).

#### **4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Mogliano ed è inserita in una vasta zona a destinazione industriale-commerciale, ubicata alla periferia Ovest del territorio comunale lungo la "Strada Provinciale n° 64" in direzione Scorzè.

Il terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Mogliano come "Zona Territoriale Omogenea D1 – Zona Industriale – Artigianale di Produzione - Commerciale" disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Le zone D1 fanno riferimento alle parti di territorio destinate ad attività industriali, artigianali di produzione e commerciali connesse, nonché per depositi e magazzini funzionali alle attività produttive.

In tale zona valgono le norme del P.P. approvato con delibera della G.R.V. n° 5340 del 26.09.1991 e la zonizzazione riportata in grafia è puramente indicativa.

Parametri urbanistico-edilizi:

C = 50% della Sf

Ds = 15 ml

Dc = 7,5 ml.

Superficie a verde e parcheggi 20% della Sf.

(In allegato n° 4 copia stralcio N.T.A.).

#### **4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il bene oggetto di stima è un compendio immobiliare di tipo commerciale, costituito da porzione di più vasto fabbricato a destinazione commerciale-direzionale (allegato n° 5 – foto n° 1 e 2).

La proprietà oggetto di valutazione fa riferimento ad un'ampia zona interrata adibita a parcheggio (mappali 677 sub 2 e 741 sub 1), a servizio della zona commerciale vera e propria ubicata al piano terreno del fabbricato costituita dal mappale 677 sub 10.

Il piano interrato con superficie sviluppata di circa 4.000 mq, evidenzia struttura portante in calcestruzzo armato, del tipo realizzato in opera e/o precompresso; l'accesso al piano campagna dall'interrato avviene mediante l'utilizzo di scale fisse, scale mobili ed ascensori (allegato n° 5 – foto n° 3 e 4). Al piano terreno trovano posto le strutture commerciali, costituite da tre negozi attualmente non occupati ed inattivi.

I tre negozi presentano superficie rispettivamente di 1.540 mq circa il primo (ubicato a Nord del primo livello); di 865 mq circa il secondo (ex [redacted]) e di 97 mq circa il terzo (ex [redacted]), ricavato quest'ultimo dal secondo, mediante utilizzo di pareti divisorie in cartongesso. La superficie commerciale sviluppata corrisponde a complessivi 2.502 mq circa, al lordo di ripostigli, servizi igienici e magazzini (allegato n° 5 – foto n° 5 e 6).

Al piano terreno vi è anche la presenza di una galleria coperta comune, della consistenza di circa 200 mq, punto di arrivo delle scale mobili di risalita dalla zona di parcheggio interrato e zona di accesso per il pubblico al vicino

esercizio commerciale

La superficie stimata convenzionale complessiva corrisponde a circa 4.602 mq, avendo conteggiato le parti comuni ed interrate al 50%. I pavimenti delle unità commerciali sono in piastrelle di ceramica ed ampie vetrate costituiscono l'accesso al parco commerciale, in comunicazione, con le unità commerciali per la vendita di prodotti alimentari (supermercato) mediante apertura presidiata da grata metallica (allegato n° 5 – foto n° 7 ed 8).

Gli ambienti, parzialmente dotati di controsoffitto in cartongesso, sono dotati di impianto di riscaldamento/raffreddamento centralizzato, di impianto elettrico di impianto idrosanitario, di impianto antincendio, di impianto anti intrusione, di impianto telefonico.

I fabbricati sono di recente realizzazione e lo stato di manutenzione/conservazione appare discreto, pur avendo osservato, in occasione del sopralluogo effettuato, possibili danneggiamenti all'impianto elettrico nel negozio ex correlati all'avvenuta asportazione di tutti i punti luce (allegato n° 5 – foto n° 9 e 10).

In allegato n° 6 copia planimetrie catastali di riferimento.

**4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E  
REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti concessioni ed autorizzazioni rilasciate dal Comune di Mogliano Veneto:

- P. C. n° 148/05 del 12.08.2005 per realizzazione di n° 2 fabbricati a destinazione direzionale-commerciale;
- P. C. n° 044/07 del 12.03.2007 in variante al precedente;
- P. C. n° 030/08 del 21.02.2008 in variante ed a parziale sanatoria;

- D.I.A. in variante al P.d.C. n° 148/05 ed al P.d.C. n° 044/07 per

inserimento vani tecnici;

- S.C.I.A. del 04.11.2010 prot. n° 34851 per variazioni tipologiche interne

al centro commerciale "La Piazza" fabbricato A;

- *Certificato di Agibilità n° 521/04 prot. n° 17337 del fabbricato A*

*relativamente ai piani secondo e terzo e di tutto il fabbricato B;*

- *Certificato di Agibilità del piano terra del fabbricato A, ottenuto per*

*silenzio assenso in seguito ad istanza presentata in data 07.08.2007 prot. n°*

*30716.*

Con riferimento poi alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di

valutazione, lo scrivente ha rilevato, la sussistenza di un procedimento

sanzionatorio (sanzione amministrativa) per difformità urbanistiche

(comunque sanabili), relative ad opere interne.

In riferimento alla conformità degli impianti alla vigente normativa, lo

scrivente perito ha rilevato la sussistenza della documentazione nel seguito

indicata:

o Dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione per

condizionamento estivo ed invernale ed impianto di riscaldamento ad

aerotermi area di vendita;

o Certificato di collaudo del fabbricato;

o Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

o Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento,

idrosanitario, adduzione gas metano;

o Dichiarazione di conformità di tappeto mobile modello Otis 606

NCT;

o Dichiarazione di conformità di ascensore idraulico tipo Otis 2000MC/ML;

o Dichiarazione di conformità del'impianto elettrico B.T. - Protezione scariche atmosferiche unità commerciali blocco A;

Per quanto riguarda il Certificato di prevenzione incendi, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di richiesta del 03.08.2007 per il rilascio del certificato relativo alle attività 87, 92, 64 e 91 (pratica VV.F. n° 60825).

o Il fabbricato è dotato di autorizzazione allo scarico alla fognatura nera (parte relativa al piano terra e piano interrato) con validità di quattro anni a far data dal 06 agosto 2007.

Si segnala comunque la mancata esibizione/rinvenimento del C.P.I.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti tecnologici, il regolare rilascio della Licenza di Abitabilità, avvenuto nell'anno 2007 definisce l'avvenuta attestazione (a quella data) delle relative certificazioni di Legge.

La parte impiantistica, al momento del sopralluogo, è effettivamente persa in uno stato di conservazione buono, non avendo rilevato la presenza di evidenti deviazioni dai principali standard di riferimento.

Non può tuttavia escludersi l'introduzione, nel periodo successivo alla prima certificazione, di modificazioni e/o alterazioni di cui non sono state rinvenute tracce documentali, nè può determinarsi, su base documentale, l'attuale totale conformità alle vigenti specifiche di Legge.

In allegato n° 7 documentazione di riferimento.

Si segnala, inoltre che l'immobile considerato possiede attestato di certificazione energetica (Allegato n° 8).

Il fabbricato risulta regolarmente e correttamente accatastato.

## 5. STIMA

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare del Comune di Mogliano Veneto con riferimento ad immobili ad uso commerciale.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto particolarmente conto della ubicazione (distanza dal centro urbano), della viabilità e degli accessi, delle dimensioni dei fabbricati, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto conto che la situazione attuale del mercato immobiliare ad uso produttivo - commerciale appare in sensibile difficoltà, a causa sia di una discreta disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati, che di una carenza di liquidità, associata alla crisi attuale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per terreni e fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, *avendo ritenuto di stimare una superficie commerciale convenzionale*, sia:

- Blocco commerciale di 4.602 mq convenzionali a 600,00 €/mq;

*Valore* 2.761.200,00 €

**Che si arrotondano a 2.761.000,00 Euro.**

\*\*\*\*\*

**VALORE DI STIMA****€ 2.761.000,00**
**6. SCHEDA DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA***Dati Catastali*

I beni oggetto di stima sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso  
come segue:

N.C.E.U.: Comune di Mogliano Veneto

Sez. D – Foglio n° 8 – mapp.le n° 677 sub 2 – Cat. D/8 – Piano

S1 – via Leonardo da Vinci - R. 16.464,80 €;

Sez. D – Foglio n° 8 – mapp.le n° 677 sub 10 – Cat. D/8 –

Piano T – via Leonardo da Vinci – R. 29.491,20 €;

Sez. D – Foglio n° 8 – mapp.le n° 741 sub 1 – Cat. D/8 – Piano

S1 – via Leonardo da Vinci - R. 7.600,00 €;

Con la precisazione che i mappali 667 sub 2 e 741 sub 1 occupano porzione  
del piano interrato e costituiscono il parcheggio della porzione di area  
commerciale oggetto di valutazione; il mappale sub 10 occupa parte del  
piano terra del più vasto fabbricato commerciale-direzionale.

Intestazione catastale:

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

*Confini:*

Il mappale sub 2 (garage interrato) confina a Nord con rampa di accesso al  
parcheggio; ad Est con diversa proprietà; a Sud con il parcheggio a servizio  
di altre unità commerciali (supermercato ); ad Ovest con passaggio  
pedonale comune ai subb. 1 e 2.

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO**  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio\_3\_tv@iol.it

Il sub 10 confina a Nord con rampa di accesso comune ai locali interrati; ad Est con altra unità commerciale (supermercato [redacted]) a Sud con il supermercato [redacted]; ad Ovest con plateatico comune.

Il mappale 741 sub 1 (parcheggio interrato) confina a Nord con muro perimetrale; ad Est con passaggio carraio comune di collegamento al mappale 677 sub 2; a Sud con muro perimetrale; ad Ovest con porzione di garage interrato corrispondente ad altra unità immobiliare.

Provenienza degli immobili

I fabbricati urbani oggetto della presente stima, sono pervenuti alla ditta "[redacted]" in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio dott. [redacted] n° 116465/25716 di rep. del 02.08.2007, trascritto in data 08.08.2007 ai nn. 39434/22103.

Immobili in Comune di Mogliano.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Con la ulteriore precisazione che nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze pertinenze e servitù compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto.

Limitazioni e vincoli sulla proprietà

Trascrizioni

- Nota di Trascrizione n° 20089 Reg. gen., n° 14777 Reg. part. del

29.06.2012.

Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Treviso rep. n° 240 del

28.10.2011.

Immobili in Comune di Mogliano Veneto.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento della Società ██████████ in  
Liquidazione.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: ██████████

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 39435 Reg. gen., n° 10843 Reg. part. del 08.08.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili in Comune di Mogliano Veneto.

A Favore: ██████████

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Girasole Srl.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Si evidenzia inoltre che allo stato attuale, il complesso immobiliare ad uso commerciale risulta non occupato.

Descrizione dei beni

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in

Comune di Mogliano ed è inserita in una vasta zona a destinazione industriale-commerciale, ubicata alla periferia Ovest del territorio comunale lungo la "Strada Provinciale n° 64" in direzione Scorzè.

Il bene oggetto di stima è un compendio immobiliare di tipo commerciale, costituito da porzione di più vasto fabbricato a destinazione commerciale-direzionale.

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'ampia zona interrata adibita a parcheggio (mappali 667 sub 2 e 741 sub 1), a servizio della zona commerciale vera e propria ubicata al piano terreno del fabbricato.

Il piano interrato presenta una superficie sviluppata di circa 4.000 mq.

Al piano terra trovano posto tre negozi, con superficie sviluppata rispettivamente di 1.540 mq circa (negozio gestione ex [redacted] di 865 mq circa (negozio [redacted] e di 97 mq circa (negozio [redacted] per complessivi 2.502 mq circa, al lordo di ripostigli, servizi igienici e magazzini.

Al piano terreno vi è anche la presenza di una galleria coperta comune della consistenza di circa 200 mq, punto di arrivo delle scale mobili di risalita dalla zona di parcheggio interrato.

La superficie stimata convenzionale complessiva corrisponde a circa 4.602 mq, avendo conteggiato le parti comuni ed interrate al 50%.

#### Situazione Tecnico amministrativa

Il fabbricato oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti concessioni ed autorizzazioni rilasciate dal Comune di Mogliano Veneto:

- P. C. n° 148/05 del 12.08.2005 per realizzazione di n° 2 fabbricati a destinazione direzionale-commerciale;

- P. C. n° 044/07 del 12.03.2007 in variante al precedente;
- P. C. n° 030/08 del 21.02.2008 in variante ed a parziale sanatoria;
- D.I.A. in variante al P.d.C. n° 148/05 ed al P.d.C. n° 044/07 per inserimento vani tecnici;
- S.C.I.A. del 04.11.2010 prot. n° 34851 per variazioni tipologiche interne al centro commerciale "La Piazza" fabbricato A;
- *Certificato di Agibilità n° 521/04 prot. n° 17337 del fabbricato A relativamente ai piani secondo e terzo e di tutto il fabbricato B;*
- *Certificato di Agibilità del piano terra del fabbricato A, ottenuto per silenzio assenso in seguito ad istanza presentata in data 07.08.2007 prot. n° 30716.*

Con riferimento poi alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di un procedimento sanzionatorio (sanzione amministrativa) per difformità urbanistiche (comunque sanabili), relative ad opere interne.

In riferimento alla conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente perito ha rilevato la sussistenza di specifica documentazione.

In riferimento al C.P.I., lo scrivente ha rilevato la sussistenza di richiesta in data 03.08.2007 per il rilascio del certificato relativo alle attività 87, 92, 64 e 91 (pratica VV.F. n° 60825).

Si segnala comunque la mancata esibizione/rinvenimento del C.P.I. aggiornato.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti tecnologici, il regolare rilascio della Licenza di Abitabilità, avvenuto nell'anno 2007 definisce l'avvenuta attestazione (a quella data) delle relative certificazioni di Legge.

La parte impiantistica, al momento del sopralluogo, è effettivamente parsa in uno stato di conservazione buono, non avendo rilevato la presenza di evidenti deviazioni dai principali standard di riferimento.

Non può tuttavia escludersi l'introduzione, nel periodo successivo alla prima certificazione, di modificazioni e/o alterazioni di cui non sono state rinvenute tracce documentali, nè può determinarsi, su base documentale, l'attuale totale conformità alle vigenti specifiche di Legge.

Si segnala, inoltre che l'immobile considerato possiede attestato di certificazione energetica.

Il fabbricato risulta regolarmente e correttamente accatastato.

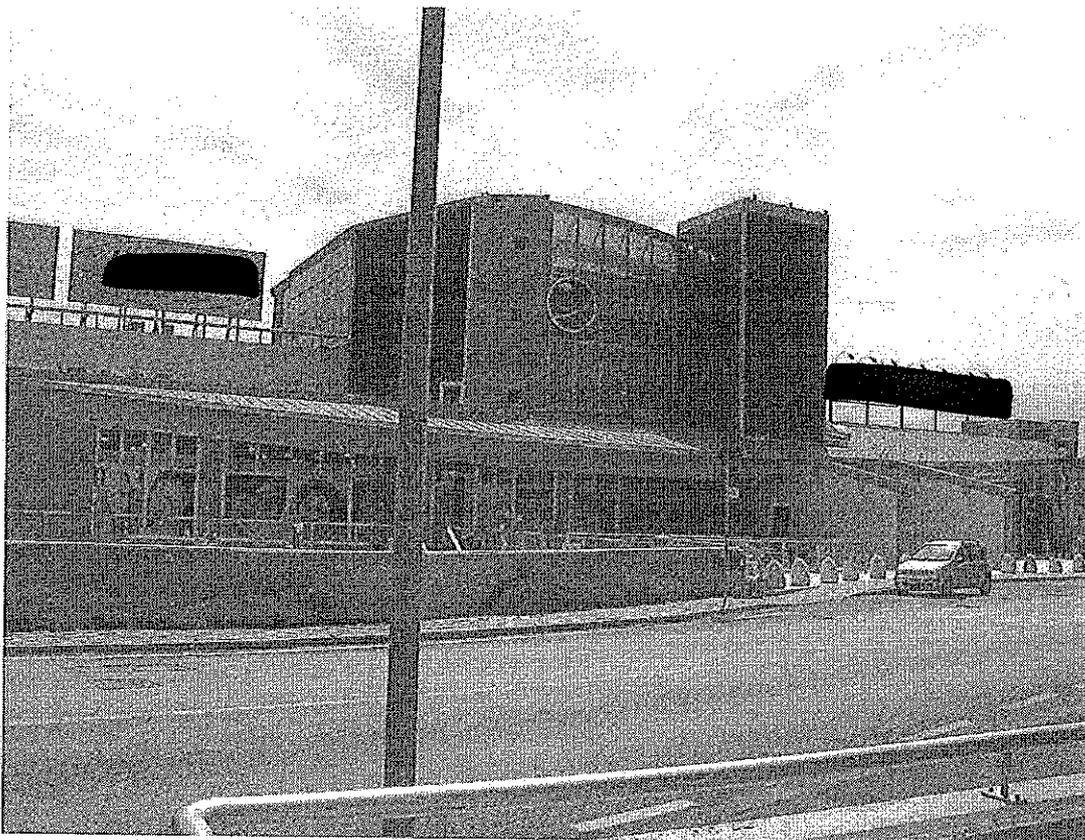
#### **7. ELENCO ALLEGATI**

- 1) Copia istanze al Comune di Mogliano;
- 2) Copia visura per immobile al N.C.E.U. completa di mappa catastale;
- 3) Copia elenco formalità;
- 4) Copia stralcio N.T.A.;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Copia planimetrie catastali;
- 7) Copia documentazione relativa alla conformità degli impianti;
- 8) Copia attestato di certificazione energetica;
- 9) Copia perizia di stima in formato p.d.f. ed ulteriore documentazione fotografica in formato elettronico.

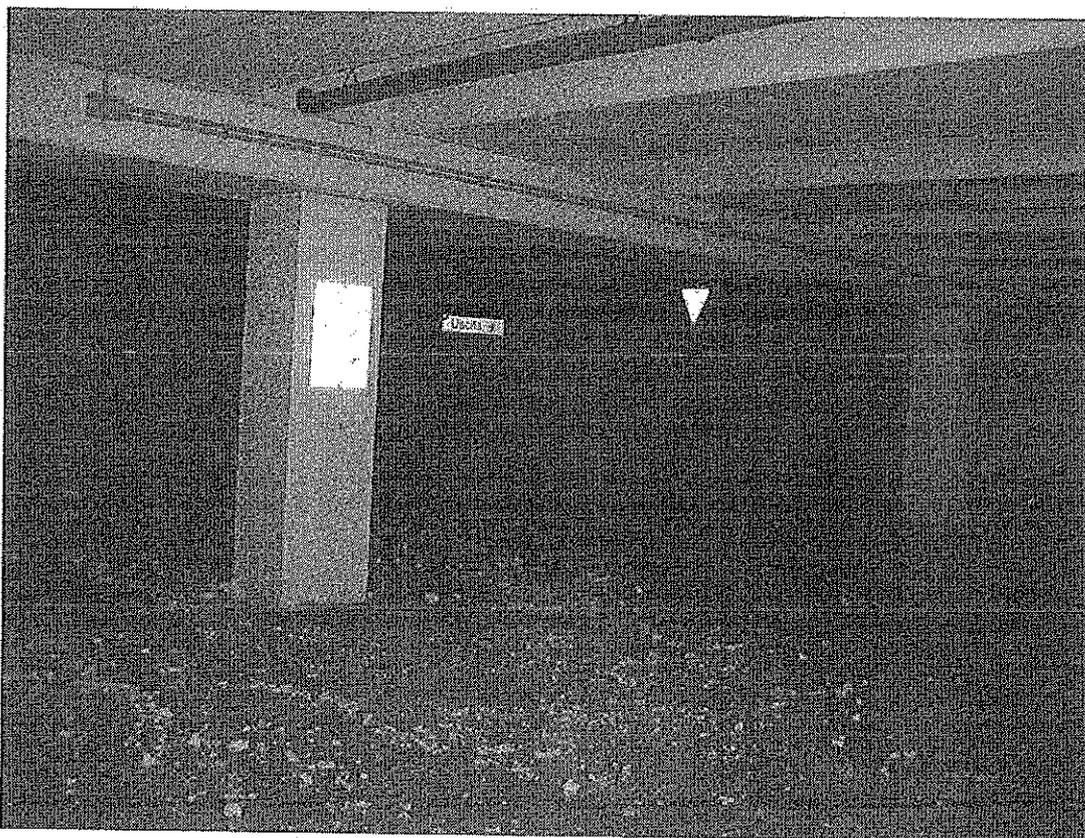
Treviso, li 22.10.2012

*Il Perito*

*Ing. Libero ZUGNO*



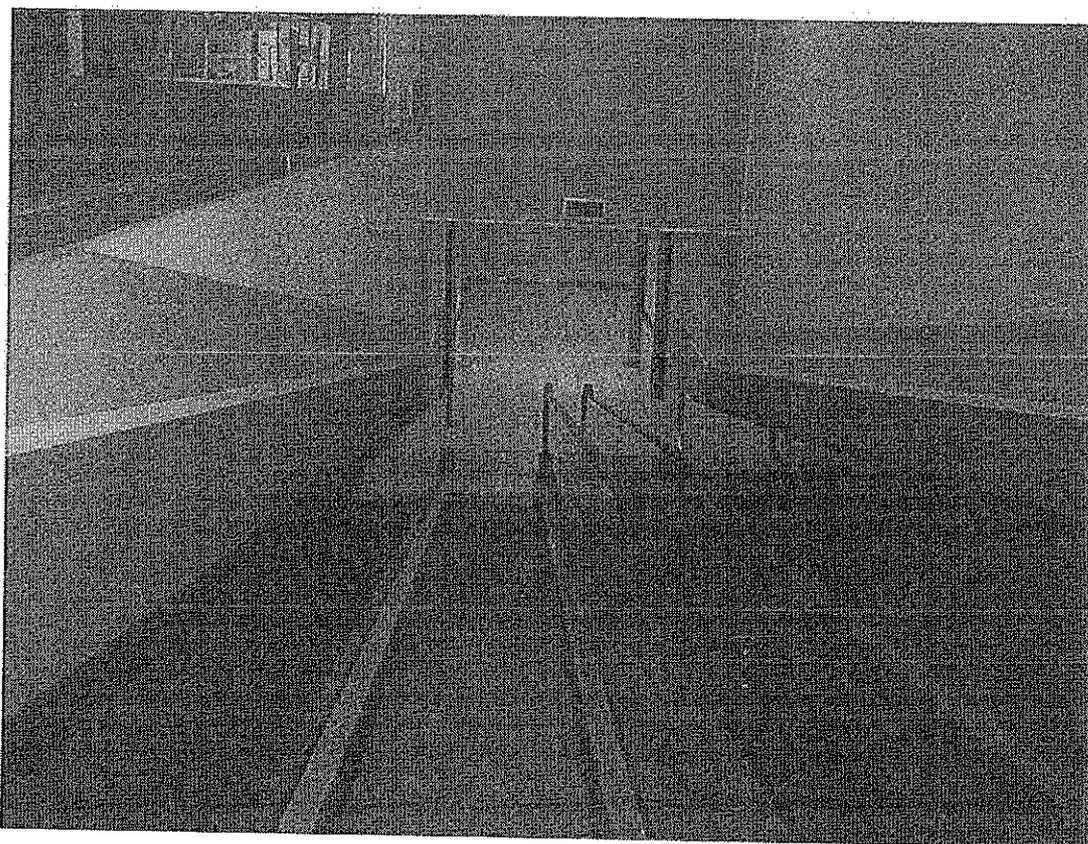
*Foto n° 1 : Complesso commerciale-residenziale al quale i beni oggetto di valutazione appartengono.*



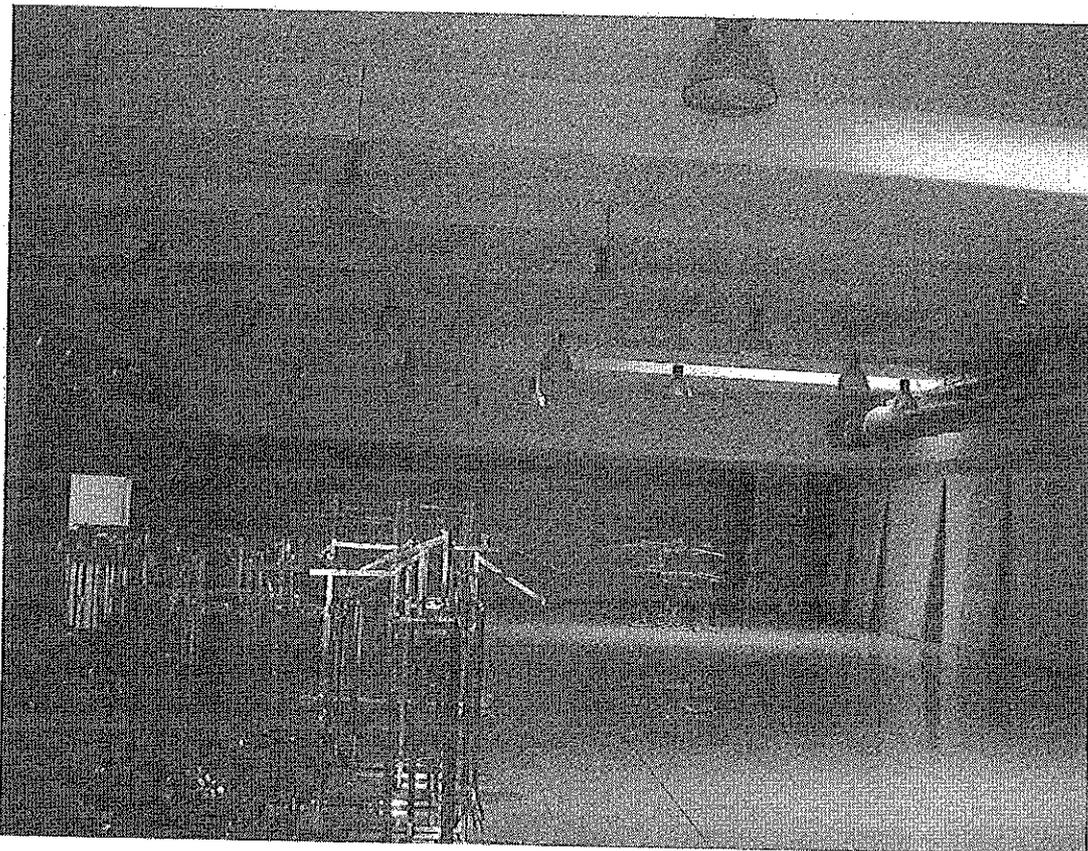
*Foto n° 2 : Stato di fatto della porzione di garages interrati corrispondenti al mapp.le 741 sub 1.*



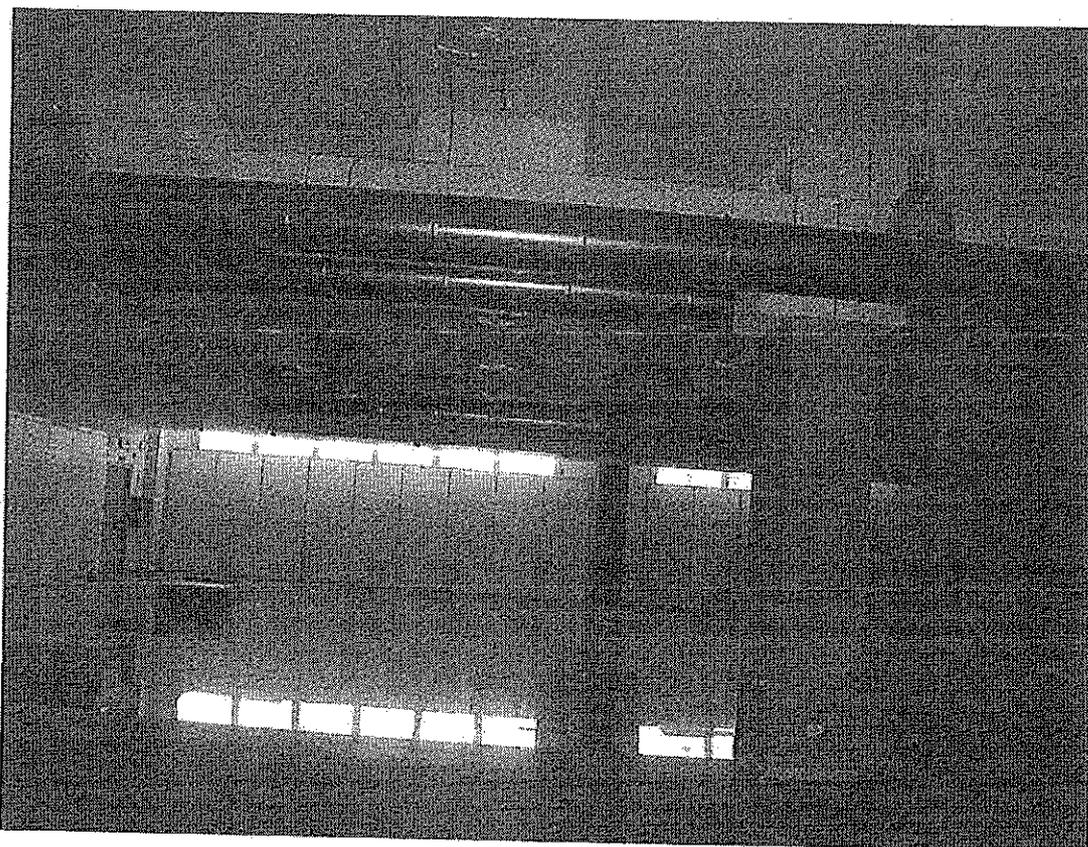
*Foto n° 3 : Stato di fatto della porzione di interrato corrispondente al mappale 677 sub 2.*



*Foto n° 4 : Scale mobili per accesso dall'interrato al livello commerciale.*



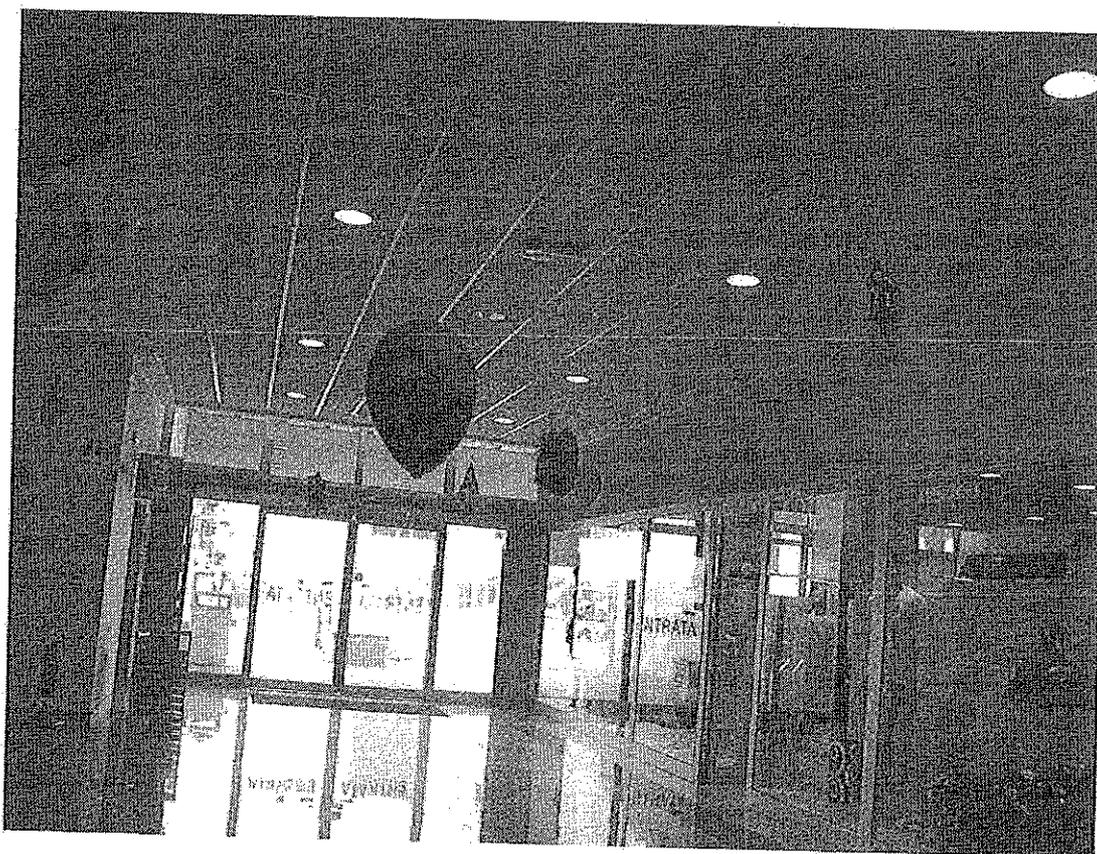
*Foto n° 5 : Unità commerciale appartenente al mappale 677 sub 10 ed ubicata nel fronte Nord del 1° livello.*



*Foto n° 6 : Stato di fatto della unità commerciale ubicata nel fronte Nord del primo livello.*



*Foto n° 7 : Galleria comune al primo livello.*



*Foto n° 8 : Ingresso e galleria comune al primo livello.*

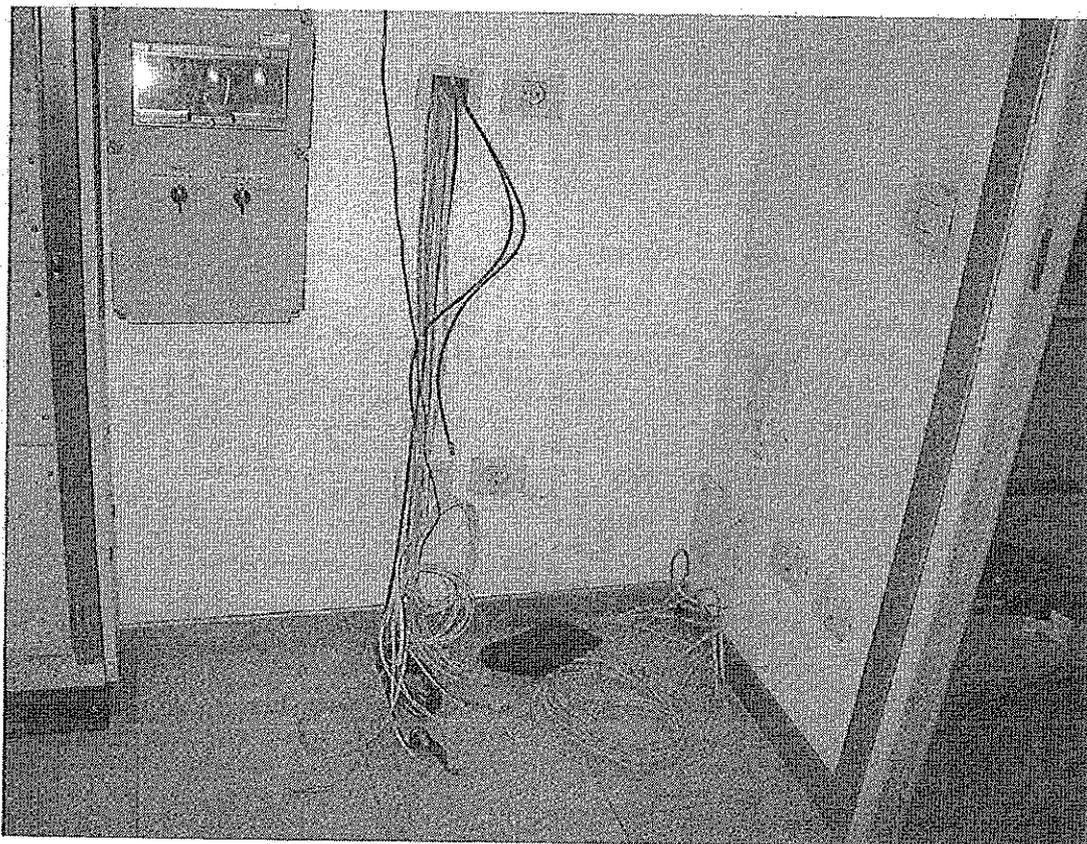


Foto n° 9 : Stato di fatto dei collegamenti elettrici nel negozio ex [REDACTED]

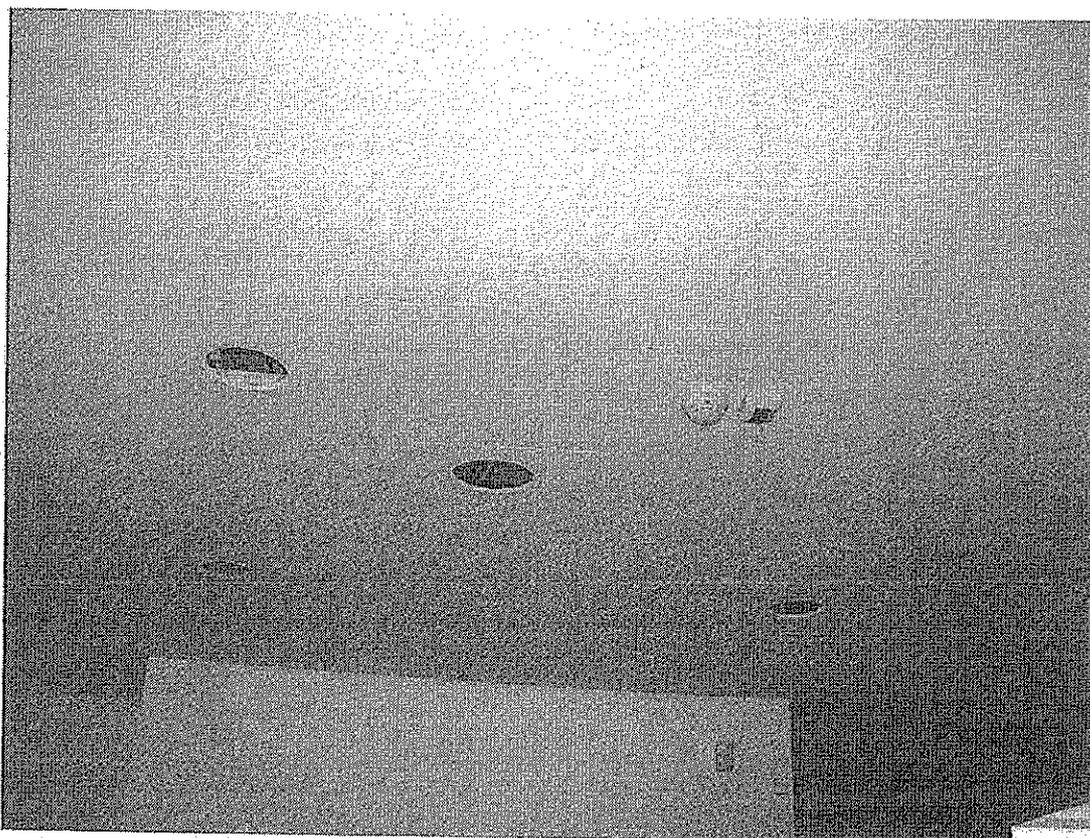


Foto n° 10 : Stato di fatto dei punti luce nel negozio ex [REDACTED]

Copia planimetrie catastali

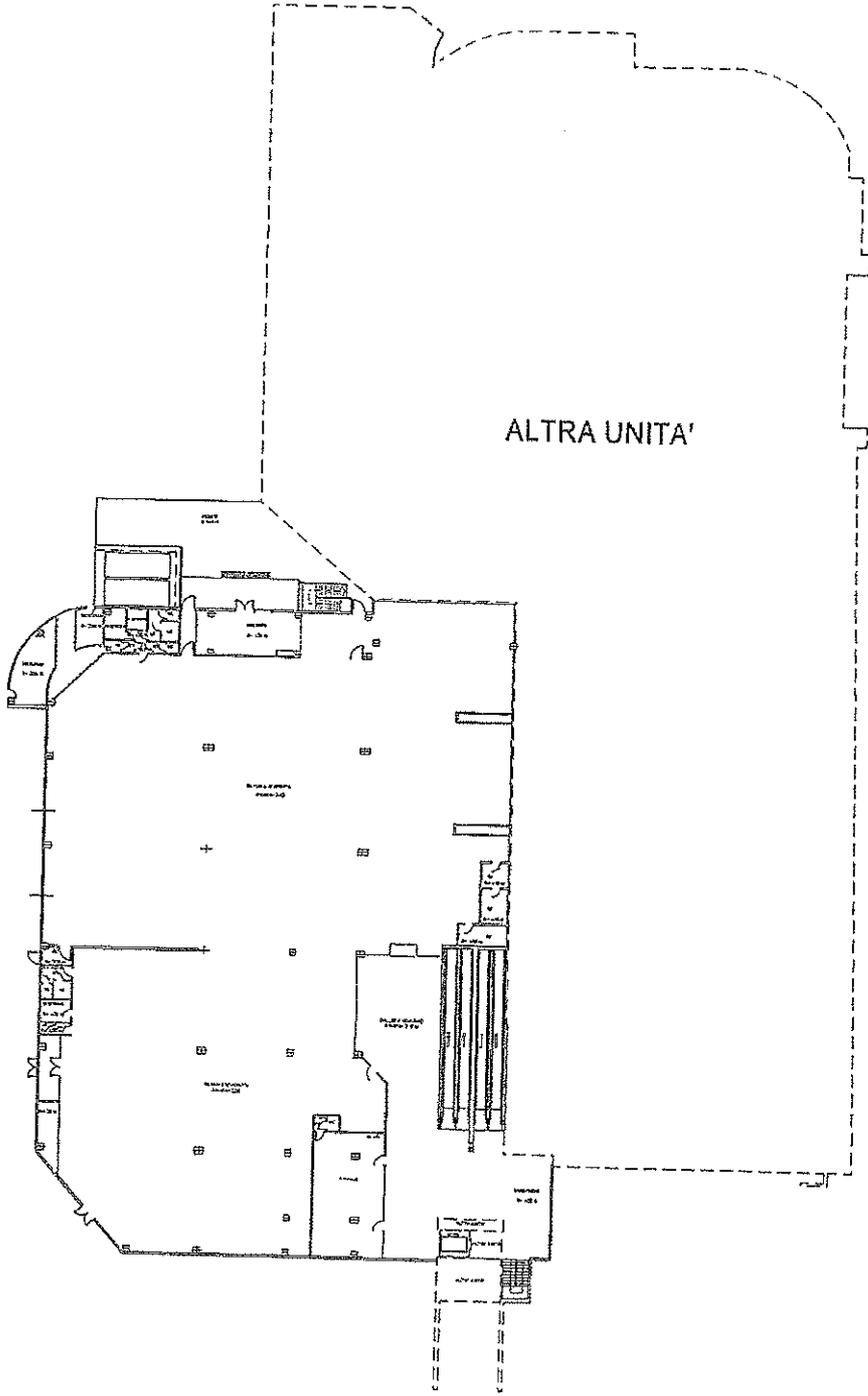
ALLEGATO 6

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
TREVISO

Dichiarazione protocollata n. TV035874 del 06/08/2007  
- < Sez. Urb. D - Foglio: 8 - Particella: 77 - Subalterno: 10 >  
Planimetria di u.n.u. in Comune di Sogliano Veneto  
Via Leonardo DA VINCI  
civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: D  
Foglio: 8  
Particella: 77  
Subalterno: 10  
Completata da:  
Zancottin Flavio  
Teorico all'albo:  
Ingegnere  
Prov. Venezia  
N. 1273

Scala 1:500



PIANO TERRA  
H= 4,20 mt.



10 metri

Agencia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Trevviso

Decreto del Fabbricati - Situazione al 18/10/2012 - **CATASTO FABBRICATI**

Declarazione protocollo n. TV0358774 del 06/08/2007  
- < Sez Urb: D - Foglio: 8 - Particella: 677 - Subalterno: 2 >  
Pianimetria di r.i.v. in Comune di Mogliano Veneto  
Via Leonardo Da Vinci

Identificativi Catastrali:  
Sezione: D  
Foglio: 8  
Particella: 677  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Mancottin Flavio  
Incaricato all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Venezia

N. 1273

Scala 1: 500

n. 1

1

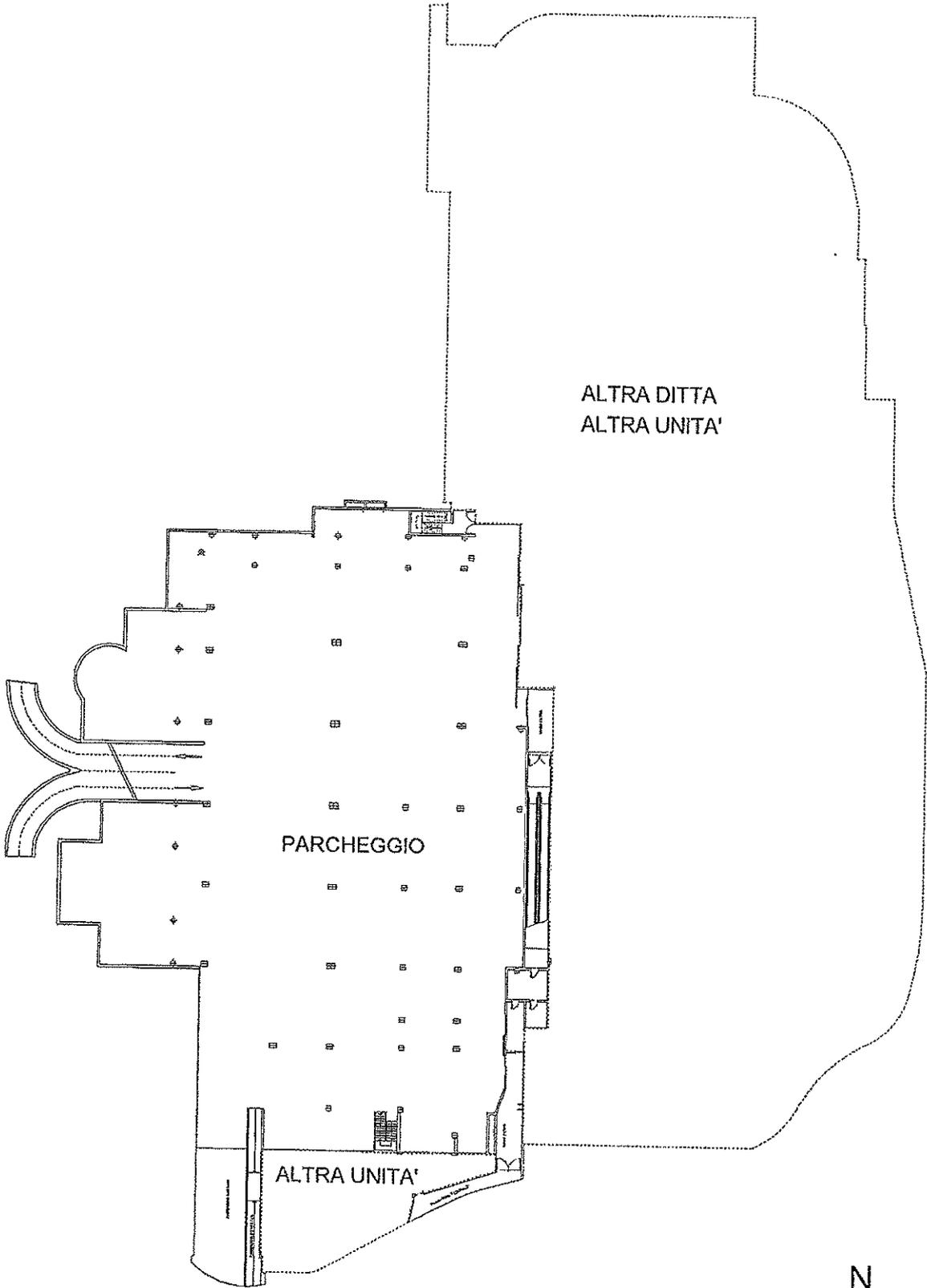
1

1

1

1

1



PIANO INTERRATO  
H= 2,60 mt.

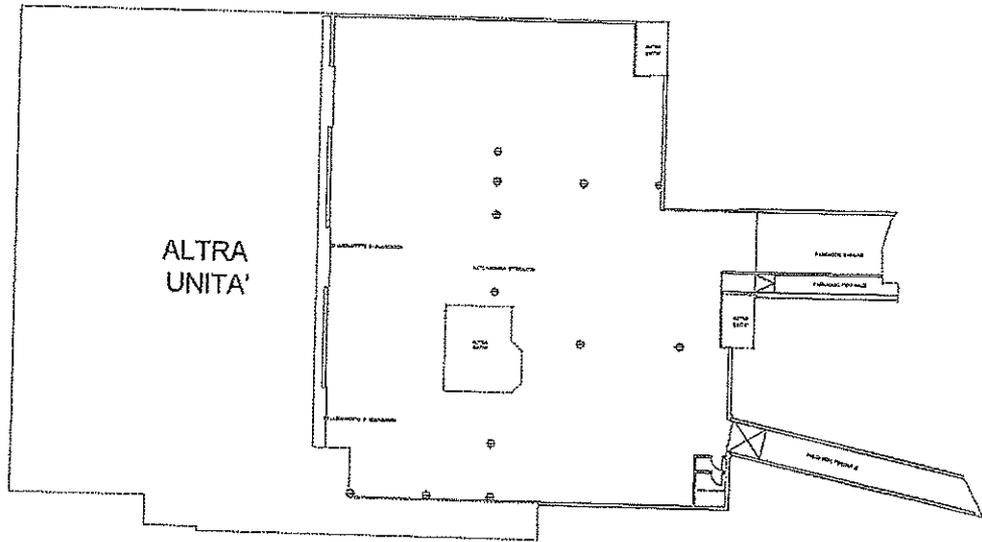
10 metri

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0388756 del 06/08/2007  
< Sez.Uff. D. Foglio: 8 - Particella: 741 - Subalterno: 1 >  
Pianimetria di n.i.u. in Comune di Montebelluna Veneto  
Via Leonardo Da Vinci  
odv.

Identificativi Catastali:  
Sezione: D  
Foglio: 8  
Particella: 741  
Subalterno: 1  
Completata da:  
Zacchetti Flavio  
Incaricato all'albo:  
Ingegnere  
Prov. Venezia  
N. 1273

Scala 1:500



PIANO INTERRATO  
H= 2,72 mt.



10 metri