

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Fallimento n. 34/2015**

**Perizia di stima dei beni personali del sig. [REDACTED]**

**BENI IMMOBILI e BENI MOBILI**

**Giudice Delegato: dott.ssa Caterina PASSARELLI**

**Curatore: Dr. Marco MASCHIETTO**

**Perito Estimatore: geom. Giorgio GRANELLO**

## Sommario

Premessa.....	6
LOTTO 1 – JESOLO (VE) Via A. Bafile n. 36/2 .....	7
Identificazione catastale dei beni.....	8
Descrizione dei beni .....	10
Superficie commerciale.....	12
Dati urbanistici ed edilizi .....	12
Conformità edilizia e catastale .....	14
Provenienza ed occupazione dei beni .....	16
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	16
Mobilio.....	18
Valutazione.....	19
LOTTO 2 - SAN DONA' DI PIAVE (VE) Via Jesolo n. 20.....	22
Identificazione catastale dei beni.....	22
Descrizione dei beni .....	24
Superficie commerciale .....	27
Dati urbanistici ed edilizi .....	27
Conformità edilizia e catastale .....	28
Provenienza ed occupazione dei beni .....	32
Mobilio.....	33
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	33
Valutazione.....	35

LOTTO 3 - VENEZIA Dorsoduro civ. 1753 .....	38
Identificazione catastale dei beni .....	39
Descrizione dei beni .....	39
Superficie commerciale .....	42
Dati urbanistici ed edilizi .....	42
Conformità edilizia e catastale .....	43
Provenienza ed occupazione dei beni .....	44
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	45
Valutazione .....	46
LOTTO 4 - VENEZIA Dorsoduro civ. 1754-1756-1759 .....	49
Identificazione catastale dei beni .....	49
Descrizione dei beni .....	50
Superficie commerciale .....	54
Dati urbanistici ed edilizi .....	55
Conformità edilizia e catastale .....	57
Provenienza ed occupazione dei beni .....	60
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	60
Valutazione .....	62
LOTTO 5 - SAN TOMASO AGORDINO (BL) .....	65
Identificazione catastale dei beni .....	65
Descrizione dei beni .....	68
Destinazione Urbanistica dei terreni .....	69
Provenienza ed occupazione dei beni .....	70

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	71
Valutazione.....	74
LOTTO 6 - TAIBON AGORDINO (BL) .....	76
Identificazione catastale dei beni.....	76
Descrizione dei beni .....	77
Superficie commerciale.....	81
Dati urbanistici ed edilizi .....	81
Destinazione Urbanistica terreno.....	82
Conformità catastale .....	82
Provenienza ed occupazione dei beni .....	84
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	85
Valutazione.....	88
LOTTO 7 - CASALE SUL SILE (TV) Via Carlo Gardan n. 14 .....	90
Identificazione catastale dei beni.....	90
Descrizione dei beni .....	92
Dati urbanistici ed edilizi .....	100
Conformità edilizia e catastale .....	100
Superficie commerciale.....	105
Destinazione Urbanistica terreni.....	106
Provenienza ed occupazione dei beni .....	107
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	108
Valutazione.....	114
LOTTO 8 - PONZANO VENETO (TV) .....	117

Identificazione catastale dei beni.....	117
Descrizione dei beni .....	118
Destinazione urbanistica terreni e titoli edilizi.....	119
Provenienza ed occupazione dei beni .....	122
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	122
Valutazione .....	126
CONCLUSIONI.....	128
ALLEGATI .....	129

### Premessa

In data 14 ottobre 2016 il sottoscritto geom. Giorgio Granello, in qualità di perito estimatore, riceveva dal dott. Marco Maschietto, curatore del fallimento [REDACTED] [REDACTED] l'incarico di redigere una valutazione del compendio immobiliare e mobiliare del sig. [REDACTED] Amministratore della società fallita.

Preso atto della documentazione fornita ed al fine di integrarne i contenuti lo scrivente procedeva ad eseguire un preliminare accertamento presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari, nonché ad inviare le istanze di accesso agli atti agli opportuni enti pubblici.

In data del 30 novembre 2016 lo scrivente eseguiva quindi gli accessi agli atti nei comuni di Jesolo e San Donà di Piave, nonché il rilievo dell'immobile sito a San Donà di Piave.

Sulla scorta della disponibilità delle parti, tra febbraio e maggio 2017 venivano eseguiti i rilievi degli immobili siti nei comuni di Jesolo, Taibon Agordino, San Tomaso Agordino, Venezia e Casale sul Sile; nel contempo venivano eseguiti i necessari accessi presso i relativi Uffici Tecnici per la visione ed il ritiro degli atti presenti, nonché dei Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni. Tuttavia a causa delle tempistiche prolungate di uno dei comuni interessati (i.e. Venezia) per l'espletamento della richiesta presentata, lo scrivente si vedeva costretto a procrastinare la stesura definitiva e quindi la consegna dell'elaborato peritale.

Come si evince dalle visure catastali effettuate dallo scrivente in data 18/10/2016 il sig. [REDACTED] amministratore della società [REDACTED]

[REDACTED] risulta proprietaria di numerosi beni immobiliari, che per comodità vengono raggruppati nei seguenti lotti:

LOTTO 1 → Immobile in Jesolo

LOTTO 2 → Immobile in San Donà di Piave

LOTTO 3 → Immobile in Venezia (Appartamento)

LOTTO 4 → Immobile in Venezia (Negozio)

LOTTO 5 → Terreni in San Tomaso Agordino

LOTTO 6 → Immobile in Taibon Agordino

LOTTO 7 → Immobile e terreni in Casale sul Sile

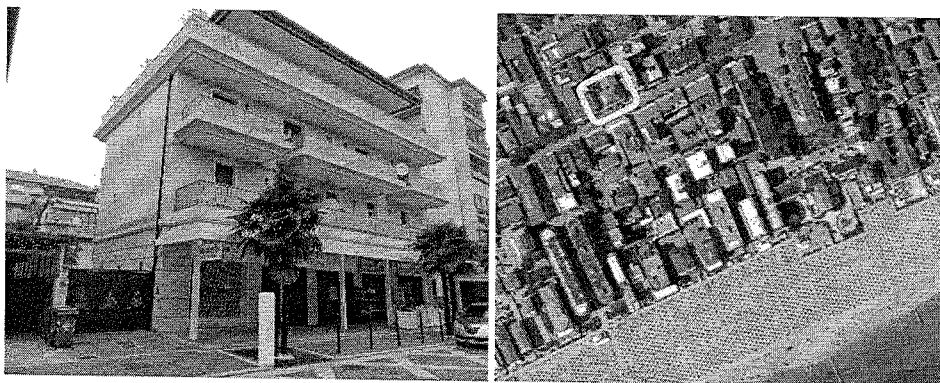
LOTTO 8 → Terreni in Ponzano Veneto

-O-O-O-

**LOTTO 1 – JESOLO (VE) Via A. Bafile n. 36/2**

**Mini-appartamento arredato**

Appartamento arredato al primo piano di un condominio ad uso commerciale e residenziale denominato "Favorita", collocato in una posizione centrale della città balneare di Jesolo Lido, e precisamente in Via A. Bafile al civico n. 36, interno 2.



*Vista del condominio da Via Bafile e fotogrammetria aerea [fonte Google Maps]*

Il fabbricato prospetta su porzione a traffico limitato di Via Bafile, a circa 150 metri dal litorale.

**Identificazione catastale dei beni**


Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo (VE), foglio 69, al seguente:

- 1) **Mn. 401 - sub.10** - A/3 cl. 3 - 2,5 vani - 37 mq sup. catastale (36 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 148,48

L'unità risulta catastalmente intestata a n. 2 soggetti, tra cui:

-  per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Si rimanda all'Allegato A per l'elenco completo degli intestati.

Dalle visure catastali si evidenzia che il sig.  sia proprietario in quota parte di ulteriori unità del medesimo fabbricato, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo (VE), foglio 69, ai seguenti:

- 2) Mn. 401 - sub. 17 - in corso di definizione
- 3) Mn. 401 - sub. 18 - in corso di definizione
- 4) Mn. 401 - sub. 19 - in corso di definizione
- 5) Mn. 401 - sub. 20 - in corso di definizione
- 6) Mn. 401 - sub. 21 - in corso di definizione
- 7) Mn. 401 - sub. 22 - in corso di definizione
- 8) Mn. 401 - sub. 23 - in corso di definizione
- 9) Mn. 401 - sub. 24 - in corso di definizione



- 10) Mn. 401 - sub. 25 - in corso di definizione
- 11) Mn. 401 - sub. 26 - in corso di definizione
- 12) Mn. 401 - sub. 27 - in corso di definizione
- 13) Mn. 401 - sub. 31 - in corso di definizione
- 14) Mn. 401 - sub. 32 - A/2 cl. 4 - 1 vano - 6 mq - € 98,13
- 15) Mn. 401 - sub. 33 - in corso di definizione
- 16) Mn. 401 - sub. 34 - A/2 cl. 4 - 1 vano - 7 mq - € 98,13
- 17) Mn. 401 - sub. 35 - in corso di definizione

Le unità dal 2) al 12) risultano catastalmente intestate a n. 14 soggetti, tra cui:

- [REDACTED] per la quota di 4.805/200.000

e le unità dal 13) al 17) risultano catastalmente intestate a n. 7 soggetti, tra cui:

- [REDACTED] per la quota di 4.850/100.000

Si rimanda all'Allegato A per l'elenco completo degli intestati.

Si precisa tuttavia che tali unità di fatto non sono nella disponibilità del sig. Rossi Giorgio, trattandosi di beni che derivano da interventi ed opere di ristrutturazione realizzati da altri proprietari e che dovranno essere correttamente ri-assegnati ai vari condomini con apposito atto notarile (atto che, a causa dell'intervenuto fallimento della società del sig. [REDACTED] risulta non sia stato possibile realizzare).

Confini del lotto: il mn. 401 confina a nord con il mn.110 (fabbricato), ad ovest con mn. 296 (fabbricato), a sud con Via A. Bafile ed a est con mn. 109 (fabbricato).  
L'unità immobiliare oggetto di stima (sub. 10), posta al piano 1<sup>^</sup> di un fabbricato

di complessivi 4 piani fuori terra, confina ad est e ad ovest con altre unità residenziali (rispettivamente sub. 9 e 11), ed affaccia a sud su Via Bafile ed a nord su cortile interno.

### **Descrizione dei beni**

Trattasi di un mini-appartamento al piano primo, servito da vano scala di uso comune accessibile dal cortile che lambisce ad ovest ed a nord il fabbricato. Si precisa che nel condominio è presente un ascensore, che tuttavia risulta utilizzabile solo da terzi in quanto provvisto di chiave per l'accesso ed il funzionamento; l'appartamento non è provvisto di garage o posto auto.

L'unità presenta una **superficie netta calpestabile** pari a **30,8 mq** e si compone di:

<b>Locale</b>	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>H netta (cm)</b>
ingresso/soggiorno	12,96	272
cucina	3,91	299
bagno	3,09	289
Camera singola	10,84	270
terrazzo	7,12	-
	<b>37,92</b>	

Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano le caratteristiche e dotazioni rilevate nel corso del sopralluogo svolto; si rimanda all'*Allegato 1.2 - Rilievo* per la restituzione grafica del rilievo svolto.

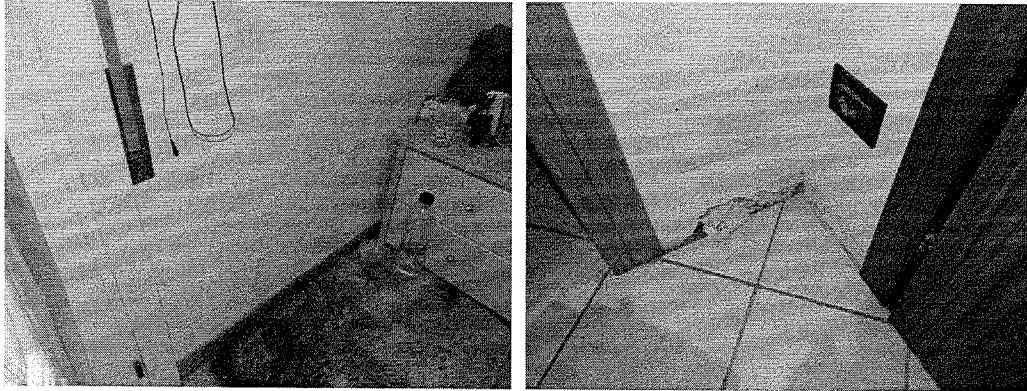
Il locale ingresso/soggiorno risulta cieco, non provvisto cioè di alcun affaccio verso l'esterno, ma gode di una illuminazione naturale, seppur minima, per la presenza di un sopraluce vetrato nella parete divisoria con la camera.

A pavimento si rilevano piastrelle in gres posate senza soluzione di continuità su tutti i locali ad eccezione del bagno che, rialzato di 11 cm, è provvisto di diverso rivestimento (piastrelle ceramiche) utilizzato anche a parete; le pareti dell'unità sono tinteggiate e nella cucina sono presenti piastrelle in gres fino ad un'altezza di ca. 200 cm.

Il bagno è provvisto di un serramento a vasistas in legno con vetro semplice smerigliato, la cucina di una finestra ad anta battente in legno con vetro semplice; entrambi i serramenti sono, presumibilmente, quelli originari. La porta finestra della camera è invece di recente installazione, in PVC di colore bianco con vetrocamera; un ulteriore serramento metallico esterno e le tapparelle plastiche completano la dotazione del serramento della camera.

La terrazza esterna, accessibile solo dalla camera, è pavimentata e vi risulta installata la macchina esterna per la climatizzazione dell'appartamento nonché la caldaia murale (ECOFLAM modello ECOSI 25 IN CS CPR, installata nell'agosto 2013); caloriferi sono presenti su camera, ingresso e bagno (scalda-salviette).

L'unità presenta finiture di tipo economico ed un discreto grado di conservazione; si rilevano tuttavia alcuni segni di "lieve degrado", in particolare nella parete perimetrale della camera dove è presente una fascia, ampiezza di circa 1 metro da pavimento, con parziale distacco di pittura ed intonaco, causata da una infiltrazione d'acqua oggi risanata (come dichiarato dall'occupante); nell'ingresso, in corrispondenza della porta d'accesso e sul divisorio con la cucina, manca il battiscopa e sono visibili alcuni fori sulla parete.



*Particolare parete camera e zona ingresso*

Dalle dichiarazioni fornite dalla proprietà e dall'attuale affittuario, l'unità non è provvista di posto auto, di aree ad uso comune né di alcuna pertinenza esclusiva; non è presente un amministratore né vi sono spese condominiali a carico dell'unità oggetto di stima.

### **Superficie commerciale**

L'unità residenziale del presente lotto presenta una superficie commerciale pari a **39,9 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione	38,06	1	38,06
Superficie lorda terrazzo	7,46	0,25	1,86
			<b>39,92</b>

### **Dati urbanistici ed edilizi**

L'accesso agli atti presso il Comune di Jesolo (VE) ha permesso di rilevare i seguenti titoli edilizi in capo al fabbricato cui fa parte l'unità oggetto di stima:

- **Permesso di abitabilità n. 1826 del 15/11/1950** per il fabbricato di nuova

costruzione ad uso albergo, abitabile dal 01/07/1950

- **Nulla osta prot. 1463 del 16/02/1953** per ampliamento "Piccola Favorita"
- **Nulla osta prot. 9568 del 07/02/1976** per variazione destinazione d'uso da albergo a negozi e abitazione civile
- **Permesso di abitabilità n. 391 del 20/10/1981** per cambio destinazione d'uso negozi al piano terra (vani 5 + servizi e acc.) e abitazione civile al piano primo (vani 4 + servizi e accessori)
- **Autorizzazione Paesaggistica G/2012/1442 del 17/01/2012** per lavori di modifiche e ampliamento fabbricato uso residenziale (legato al successivo Perm. di Costr. n. T/2012/4184)
- **Permesso di Costruire n. T/2012/4184 del 13/07/2012** ristrutturazione e ampliamento di fabbricato ad uso residenziale-commerciale ai sensi della L.R. 14/09
- **Autorizzazione Paesaggistica G/2013/2010 del 14/11/2013** per lavori di variante a permesso di costruire per ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale (domanda del 05/09/2013; rif. Pratica Edilizia n. 2013/891 (*forse pratica 2013/81391*; legato alla successiva S.C.I.A. prot. 2013/81391)
- **S.C.I.A. prot. 2013/81391 del 20/12/2013** variante a Perm. Costr. n. T/2012/4184 del 13/07/2012 ristrutturazione parziale ed ampliamento di fabbricato residenziale - apertura fori lato nord e lato ovest, inserimento 3 comignoli per aerazione bagni, realizzazione extra corsa ascensore (volume tecnico 4,9 mc), diversa quantità e ubicazione pannelli solari e fotovoltaici in copertura, ampliamento terrazze.

### Conformità edilizia e catastale

In nessuna delle tavole grafiche allegatale alle pratiche edilizie visionate e sopra richiamate è presente uno stato quotato dell'appartamento oggetto di stima. L'ultima pratica edilizia presentata, la S.C.I.A. del 20/12/2013, segnala interventi generali sul fabbricato e particolari in alcune unità immobiliari proprietà di terzi, esclusa quella oggetto di stima. Nelle tavole grafiche allegatale alla suddetta S.C.I.A. l'unità immobiliare oggetto della presente non è quotata, seppur sostanzialmente sembra rappresentare la distribuzione interna rilevata in sede di sopralluogo e rilievo. Nemmeno dalle precedenti pratiche edilizie è stato possibile ricavare una planimetria quotata dello stato autorizzato che possa essere messa a confronto con lo stato rilevato.

Alla luce quindi della documentazione disponibile, desunte le opportune indicazioni metriche dalle tavole grafiche disponibili, è possibile solo rilevare che contrariamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche del 1975, vi sono le seguenti difformità:

- è presente una partizione interna nel locale principale che ha permesso di ricavare una zona *Ingresso/soggiorno* ed un locale destinato a *Camera uso singola*. Tale soluzione, considerate le dimensioni dei due locali ed il fatto che l'*Ingresso/Soggiorno* è privo di finestre, non risponde ai requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme vigenti;
- le forometrie di *Cucina* e *Bagno* sono inferiori ai minimi stabiliti dalle norme vigenti (1/8 superficie minima pavimento), e le stesse dimensioni dei vani risultano inferiori ai minimi stabiliti.

Allo stato attuale l'unità immobiliare **non risponde** quindi ai requisiti previsti dalle norme vigenti (igienico sanitarie ed edilizie) per gli alloggi residenziali e per tale motivo si rende necessario provvedere all'eliminazione degli abusi non sanabili (vd. partizione interna) ed alla regolarizzazione di quanto sanabile (vd. deroga alle superfici minime di WC e cucinino, salvo diversa determinazione dell'ente competente) che potrà effettuarsi per mezzo di adeguamento alle norme igienico-sanitarie delle volumetrie inferiori ai minimi previsti, con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della relativa sanzione amministrativa; a tale costo vanno aggiunte inoltre le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia ed i costi di demolizione e smaltimento ed adeguamento esistente.

Per quanto concerne la **conformità catastale**, il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale del 23/09/1976 evidenzia che:

- non è presente la parete divisoria tra Ingresso/Soggiorno e Camera;
- la terrazza pertinenziale (sud) ha una dimensione inferiore rispetto a quella rilevata;
- la terrazza sul prospetto nord, indicata come parte comune, risulta invece pertinenziale ad altra unità;
- altezza interna dell'unità, indicata in 300 cm nella planimetria catastale, risulta invece ridotta a 289 cm nel bagno ed a 270 cm nell'Ingresso/Soggiorno e nella Camera.

A parere dello scrivente le suddette difformità possono essere regolarizzate previa

presentazione di una pratica *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali*, ad un costo di € 50,00 (*cinquanta/00 euro*) quale tributo catastale (salvo diversa disposizione dell'ente preposto), oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica, da porre a carico di ciascuno dei proprietari in quota parte.

### **Provenienza ed occupazione dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti agli odierni intestati in forza di atto di compravendita stipulato avanti il notaio Umberto Cosmo di Treviso Rep. 27050 del 31/10/2007 trascritto a Venezia il 05/11/2007 al RG 44789/RP 25414.

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 01/02/2009, registrato all'Agenzia delle Entrate il 06/02/2009 al n. 1654 priv. S3^, avente decorrenza dal 01/02/2009 al 31/01/2013 tacitamente rinnovabile, per un canone annuo stabilito in € **5.400,00** (annualmente aggiornato). L'appartamento è locato arredato.

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia a carico del bene 1) del presente lotto sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE RP 2645/RG 12158 del 08/04/2008**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di € 255.000,00 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. (CF.



00799960158); è presente la seguente:

- **Annotazione** n. 4203 del 20/10/2015 → surrogazione
- **ISCRIZIONE RP 7923/RG 35293 del 27/10/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 8327/RG 36988 del 11/11/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 8328/RG 36989 del 11/11/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 9518/RG 42547 del 24/12/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 7404/2010 del 28/10/2010 per l'importo complessivo di € 140.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 5204 del 22/12/2015 → restrizione di beni in quota
  - **Annotazione** n. 5330 del 29/12/2015 → surrogazione
- **ISCRIZIONE RP 9519/RG 42548 del 24/12/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di

Treviso Rep. 7405/2010 del 03/11/2010 per l'importo complessivo di € 220.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267);

- **ISCRIZIONE RP 9520/RG 42549 del 24/12/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7406/2010 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 150.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267);
- **ISCRIZIONE RP 79/RG 304 del 05/01/2011**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 03591520287);
- **TRASCRIZIONE RP 6404/RG 8868 del 03/04/2015**: sulla quota di 1/2 di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED] (si precisa che la presente trascrizione è posta a carico anche dei beni dal 2) al 12) per la quota di proprietà di 4805/200000 e dei beni dal 13) al 17) per la quota di proprietà di 4850/100000).

### **Mobilio**

Nel corso del sopralluogo all'interno dell'appartamento svolto sono stati rilevati i seguenti mobili di proprietà al 50% del sig. [REDACTED]

- MOBILE CUCINA (basi + pensili) compresi ELETTRODOMESTICI REX (piano cottura *BUILT IN*, forno *SMT 40 B* e frigorifero da incasso, lavastoviglie *TECHNA T 942 WRD*)
- Divano letto
- Tavolo allungabile in legno + 4 sedie
- Tavolino in legno con piano in vetro
- N. 2 mensole in vetro
- Specchiera-contenitore bagno
- CAMERA MATRIMONIALE composta da letto 2 piazze + 2 comodini + armadio 2 ante + anta/cassetti
- Condizionatore TOSHIBA RAS 10SK-E (split interno + macchina esterna)

### **Valutazione**

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha considerato in primis le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, come la consistenza, lo stato conservativo, la distribuzione degli spazi, il grado e lo stato delle finiture, nonché l'assenza di pertinenze esclusive; è stato quindi valutato il contesto in cui l'immobile è inserito, cioè un fabbricato misto (residenziale e commerciale) collocato sulla centralissima Via Bafile, che costituisce la viabilità pedonale principale della località balneare. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha quindi valutato gli andamenti del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Jesolo Lido, stazionario in fascia medio-alta.

E' necessario tuttavia fare una ulteriore considerazione, in quanto il presente Lotto verrà posto in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

Alla luce quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo **valore di realizzo del Lotto 1** (appartamento ammobiliato) possa essere approssimato in € **94.000,00 (novantamila/00 euro)** calcolato come:

$$\begin{aligned} \text{Valore di realizzo} &= \text{Sup. commerciale} \times \text{€ /mq comm.} = \\ &= 39,9 \text{ mq} \times \text{€ 2.350,00/mq} = \text{€ 93.765,00} \end{aligned}$$

Nel determinare il suddetto valore unitario lo scrivente ha già tenuto in considerazione la presenza delle difformità edilizie e catastali che necessariamente determineranno dei costi per la loro regolarizzazione, nonché il mobilio presente nell'immobile. La tipologia e qualità degli arredi presenti risultano medio-bassa ed il costo di un'eventuale smontaggio, trasporto e rimontaggio degli stessi in altra sede supererebbe il valore stesso dei beni. In considerazione di ciò si ritiene che, nella convenienza della procedura, tali beni dovrebbero essere ceduti unitamente all'immobile in cui sono attualmente collocati.

Si precisa infine che il sig. [REDACTED] non risulta proprietario dell'intero Lotto, ma solo di una quota indivisa pari ad 1/2 dell'intero; nell'ambito estimativo si

sarebbe potuto ulteriormente ridurre tale quota in considerazione del limitato interesse nell'acquisto, da parte di terzi, di una quota indivisa di un bene, tuttavia nell'ambito delle procedure giudiziarie tale principio non può essere applicato per non creare pregiudizio alla massa dei creditori.

Pertanto:

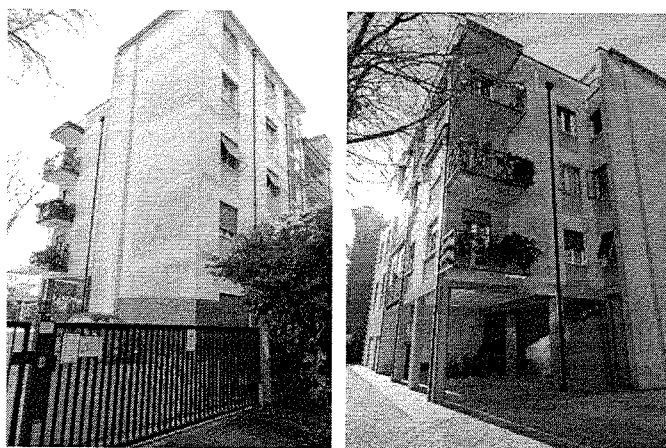
<p><b>LOTTO 1 - Mini appartamento <u>ammobiliato</u> in Jesolo Lido</b></p> <p><b>VALORE del LOTTO € 94.000,00</b></p> <p><b>VALORE quota [REDACTED] € 47.000,00</b></p> <p><b>(<i>quarantasettemila/00 euro</i>)</b></p>
---

-O-O-O-

**LOTTO 2 - SAN DONA' DI PIAVE (VE) Via Jesolo n. 20**

**Appartamento con pertinenze + garage**

Trattasi di beni facenti parte di un fabbricato plurifamiliare denominato "Condominio Leonardo Da Vinci" situato a San Donà di Piave in Via Jesolo n.20, in prossimità del centro della città ed a circa 100 metri da Piazza Indipendenza.



*Prospetti ovest ed est del condominio*

Il fabbricato ospita nel complesso 6 unità residenziali distribuite ai piani 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup>, mentre al piano terra sono presenti 7 garage ed i locali tecnici di uso comune (C.T. e Locale rifiuti); l'edificio è inoltre provvisto di un 4<sup>^</sup> piano, interessato da una ampia terrazza di uso comune e da 6 locali uso magazzino/lavanderia, 4 dei quali pertinenziali agli alloggi. Non è presente ascensore.

**Identificazione catastale dei beni**

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Donà di Piave (VE), fooglio 45, ai seguenti:

- 18) **Mn. 245 - sub.4** - zona cens. 1 - A/3 cl. 5 - 7 vani - 146 mq sup. catastale (144 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 578,43



L'appartamento (sub. 4) occupa l'intera porzione sud del piano 2<sup>^</sup>, con affacci liberi sui fronti est, sud ed ovest, e confina a nord con il solo sub. 16.

### **Descrizione dei beni**

Il presente lotto di compone di un appartamento con locale pertinenziale ad uso deposito/lavanderia (bene 18) collocati rispettivamente al piano 2<sup>^</sup> e 4<sup>^</sup> del condominio, accessibili tramite scale ad uso comune (non è presente ascensore) e di un garage al piano terra (bene 19) posto in corrispondenza del prospetto principale del fabbricato (ovest). L'appartamento si compone di ingresso, ampia zona giorno con area pranzo/cottura, 3 camere, 2 bagni, 1 stanza/studio e 2 terrazze, una delle quali completamente chiusa da serramenti metallici.

Sulla scorta del rilievo effettuato si individuano le seguenti superfici nette dei locali:

<b>sub</b>	<b>Locale</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>H netta (cm)</b>
4	Ingresso/Disimpegno	2 <sup>^</sup>	13,65	289
	Soggiorno	2 <sup>^</sup>	11,55	289
	Camera 1	2 <sup>^</sup>	13,06	289
	Terrazzo	2 <sup>^</sup>	6,15	289
	Pranzo con Cottura	2 <sup>^</sup>	22,96	289
	Veranda	2 <sup>^</sup>	2,25	289
	Disimpegno 2	2 <sup>^</sup>	7,54	289
	Camera 2	2 <sup>^</sup>	18,80	289
	Bagno 1	2 <sup>^</sup>	5,97	289
	Stanza 1	2 <sup>^</sup>	8,34	289
	Bagno 2	2 <sup>^</sup>	4,71	289
	Camera 3	2 <sup>^</sup>	14,19	289
	Lavanderia	4 <sup>^</sup>	8,51	226
13	Garage	PT	22,50	363



Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano le caratteristiche e dotazioni rilevate nel corso del sopralluogo svolto; in particolare si segnala che il locale denominato "Camera 1" risulta sia stato ricavato all'interno del locale originariamente adibito a soggiorno, da cui risulta separato tramite una parete realizzata in cartongesso.

Si rimanda all'*Allegato 2.2-Rilievo* per la restituzione grafica del rilievo svolto.

Nel complesso l'alloggio (sub. 4) presenta quindi una **superficie netta calpestabile** di circa **120,77 mq** (escluse terrazza, veranda e lavanderia).

L'appartamento presenta in generale un buono stato conservativo, con pavimentazioni originarie in marmo sulla zona giorno e sulla Camera 1 (ricavata nel soggiorno), in parquet posato a quadri nella zona notte.

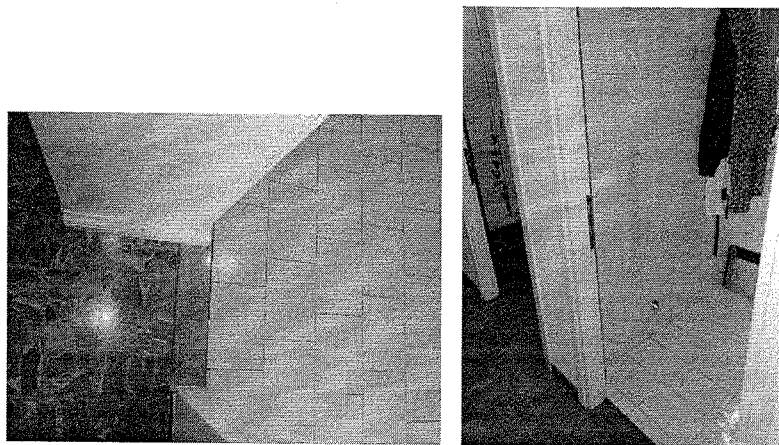


*Particolare pavimentazioni*

Le pareti ed il pavimento dei bagni e dell'angolo cottura sono invece rivestite con piastrelle ceramiche di varia dimensione e finitura.

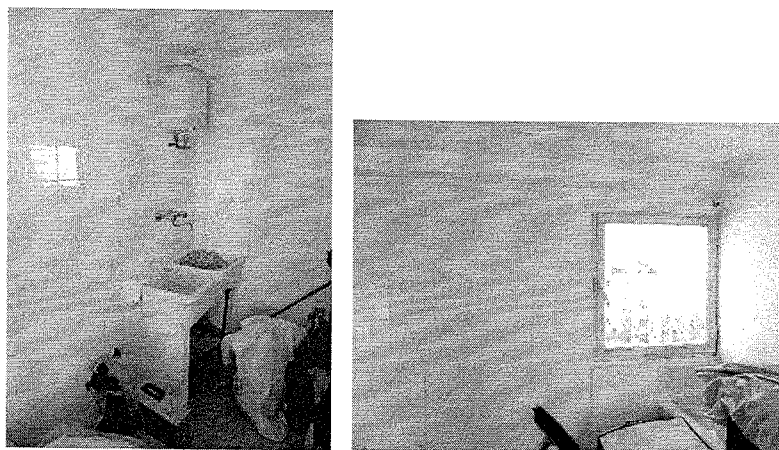
L'unità è provvista di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna marca Ecoflam (mod. Ecosi) installata nella veranda, con corpi scaldanti all'interno dei locali costituiti da caloriferi lamellari.

Le finestre e le porte finestre, di recente installazione, sono in PVC di colore bianco con vetrocamera; la veranda presenta invece serramento metallico, anch'esso con vetrocamera. Tutte le forometrie presentano tapparelle plastiche (in alcuni casi con guida a sporgere) come elemento oscurante.



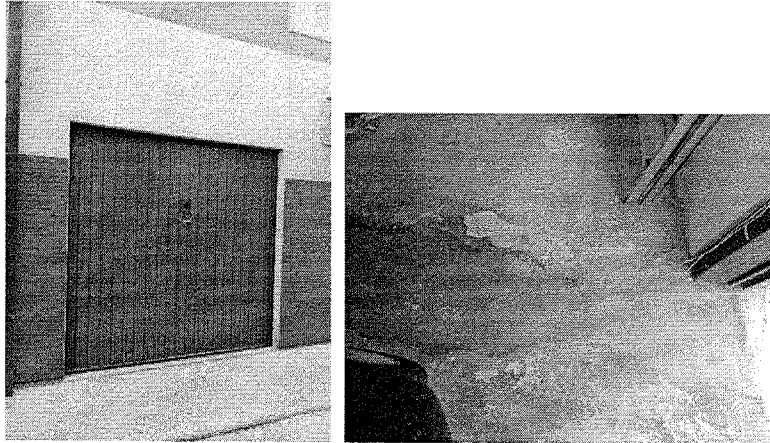
*Rivestimenti a pavimento e parete*

Al piano quarto, raggiungibile tramite la scala condominiale, l'alloggio si completa con un locale di circa 8,5 mq calpestabili adibito a lavanderia ed accessibile dalla terrazza esterna di uso comune; il pavimento del locale è rivestito con piastrelle, così come parte della parete su cui è installato un lavabo ed un bollitore.



*Lavanderia (4^ piano)*

Infine al piano terra è presente un ampio garage di circa 22,5 mq con altezza netta interna pari a 363 cm; il locale presenta una pavimentazione grezza, in alcuni punti deteriorata, pareti tinteggiate e basculante metallico.



*Garage e particolare pavimentazione*

### **Superficie commerciale**

Nel complesso i beni ricompresi nel presente lotto presentano una superficie commerciale pari a ca. **155,57 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti, come di seguito riportato:

<i>Superficie Lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Abitazione	138,58	1	138,58
Terrazze	8,99	0,25	2,25
Lavanderia	10,18	0,20	2,04
Garage	25,40	0,50	12,70
			<b>155,57</b>

### **Dati urbanistici ed edilizi**

Con accesso agli atti presso il Comune di San Donà di Piave (VE) sono state

individuare le seguenti pratiche autorizzative in riferimento al fabbricato cui fa parte l'unità oggetto di stima:

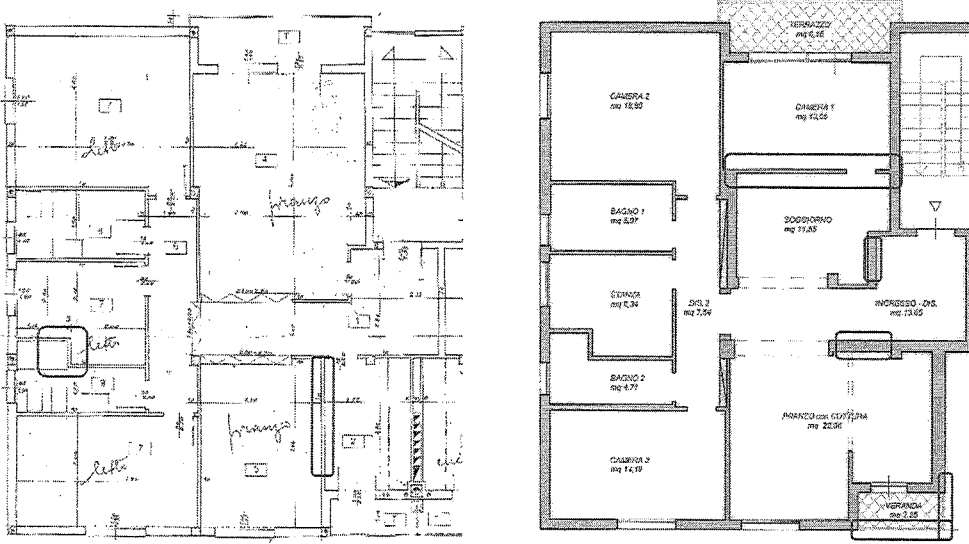
- Nulla osta prot. 16846 del 14/11/1962 alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (6 appartamenti);
- Autorizzazione di abitabilità prot. 16846 del 23/05/1969;
- D.I.A. prot.39841/06 del 04/10/2006 e successiva integrazione del 26/10/2006 prot. 43736 per manutenzione straordinaria fabbricato (rifacimento marciapiede e pavimentazione portico, sostituzione tratto tubazione impianto fognario -piovane-, adeguamento impianto elettrico parti comuni, rimozione siepe lato sud/est;
- D.I.A. prot. 44890/07 del 09/11/2007 e succ. integr. Prot. 50456 del 17/12/2007 variante alla D.I.A. 433 del 04/10/2006 per installazione autoclave e adeguamento impianto citofonico.

### **Conformità edilizia e catastale**

Il confronto tra lo stato di fatto, rilevato nel corso del sopralluogo svolto, con le rappresentazioni grafiche riportate nelle tavole autorizzative ha permesso di rilevare le seguenti differenze edilizie:

- a) Presenza di una parete divisoria nel locale *Pranzo* per la creazione di un vano ad uso camera (vd. Rilievo - *Camera 1*); la porzione di soggiorno "residua" risulta così priva di aerazione ed illuminazione diretta, in violazione delle norme igienico-sanitarie vigenti;
- b) demolizione parete tra *Cucina* e *Pranzo* e creazione di un locale unico;

c) installazione di serramento sul perimetro del terrazzo della cucina, ora completamente chiuso (veranda);



*Stato autorizzato (Nulla osta prot. 16846 del 14/11/1962) e stato di fatto*

- d) tamponamento varco di collegamento *Ingresso/Pranzo* e *Ingresso/Cucina*;
- e) spostamento della parete tra *Bagno 2* e *Stanza* (riduzione superficie doccia);
- f) altezza netta interna del locale *Lavanderia* del piano 4<sup>a</sup> risulta superiore rispetto all'autorizzato (226 cm contro i 220 autorizzati); si precisa che nella documentazione reperita con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non è stata rinvenuta la tavola grafica del piano 4<sup>a</sup> e quindi non è possibile verificare la corrispondenza planimetrica di tale locale;



*La quota pavimento del locale Lavanderia risulta più basso del piano di calpestio del terrazzo condominiale.*

g) GARAGE: le dimensioni rilevate risultano inferiori rispetto a quelle indicate nello stato di progetto, con variazioni limitate nella larghezza (412 cm contro i 415 cm autorizzati) ma più significative nella profondità (554 cm rilevati contro i 566 cm autorizzati); inoltre l'altezza netta interna rilevata (363 cm) risulta superiore all'autorizzato (350 cm).

A parere dello scrivente parte delle suddette difformità (voci b-d-e) potrebbero essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

La voce c) *installazione di serramenti nel terrazzo della cucina* ha di fatto costituito una veranda chiusa, comportando quindi un aumento di volume che deve necessariamente essere autorizzato, previa verifica della disponibilità di Volume Residuo; peraltro, nel caso tale abuso possa essere regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico (salvo diversa interpretazione dell'ufficio tecnico comunale), esso dovrà essere legittimato anche sotto l'aspetto civilistico con opportuna autorizzazione del condominio alla variazione prospettica realizzata.

Per sanare il "seppur limitato" aumento di volume esposto al punto f), si dovrà dapprima verificare la disponibilità residua di Vol. edificabile, intervenire con la riduzione dell'altezza netta interna o, *ad ultimum*, il pagamento del doppio degli oneri di costruzione derivanti dall'aumento volumetrico realizzato.

Si ritiene invece non sanabile la difformità descritta alla voce a) in quanto la parete realizzata nel soggiorno non consente il rispetto delle norme igienico sanitarie (locale non direttamente e sufficientemente aerato ed illuminato); per tale motivo si dovrà prevedere la demolizione della parete ed il ripristino dello stato dei luoghi

così come autorizzati.

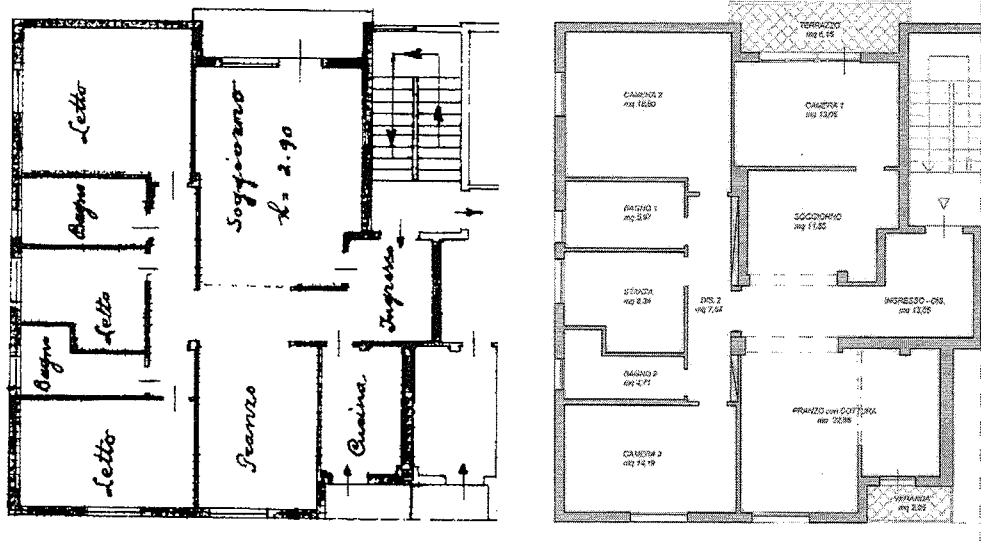
La regolarizzazione edilizia di quanto sanabile, salvo diversa determinazione dell'ente competente, dovrà avvenire previa predisposizione di pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione amministrativa; a tali costi andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica, nonché i costi di modifica/demolizione e successivo smaltimento del materiale di risulta.

Per quanto concerne la conformità catastale, la planimetria catastale del sub. 4 (presentata il 05/06/1964) rispecchia sostanzialmente lo stato autorizzato con Nulla osta prot. 16846 del 14/11/1962, ed il confronto con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo evidenzia le seguenti difformità catastali:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → creazione di ulteriore vano (uso camera) per l'installazione di parete divisoria su vano *Soggiorno*; demolizione parete tra *Cucina* e *Pranzo*; tamponamenti dei fori porta di collegamento tra *Cucina/Ingresso* e *Pranzo/Ingresso*;
- LAVANDERIA → altezza interna superiore a quella indicata in planimetria (226 cm contro 220 cm indicati);
- GARAGE → indicata una superficie superiore a quella rilevata (23,49 mq contro i 22,50 mq rilevati).

Le suddette difformità potranno essere sanate previa presentazione di n. 2 pratiche *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali* ad un costo che si stima in complessivi € 100,00 di tributi catastali (salvo diversa disposizione dell'ente

preposto) oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione pratiche catastali.



Sub. 4 - Planimetria Catastale e Stato di Fatto rilevato

#### **Provenienza ed occupazione dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti agli intestati in forza di atto di compravendita a firma del notaio Francesco Candiani di Mestre (VE) rep. 120540/31147 del 09/06/2009 trascritto a Venezia il 24/06/2009 ai RG22238/RP13685.

Nel corso del sopralluogo svolto l'unità immobiliare risultava occupata da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 29/10/2014 e registrato il 12/11/2014 all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia alla serie 3T n. 3193; il suddetto contratto prevede la cessione degli immobili del presente lotto parzialmente arredato, con decorrenza dal 01/11/2014 al 31/10/2018 tacitamente rinnovabile per ulteriori 4 anni ad un canone annuo di € 7.200,00.



### Mobilio

Nel corso del sopralluogo svolto all'interno dell'appartamento sono stati rilevati alcuni mobili che risultano di proprietà degli intestatari (e quindi al sig. Rossi Giorgio per il 50%) e che risultano richiamati nel contratto di locazione sopra citato; trattasi di arredi in discreto stato conservativo, tuttavia di valore non rilevante e derivante dalla produzione in serie:

- cucina completa di elettrodomestici (esclusa lavastoviglie) + tavolo
- mobilio bagno 1 (specchio + base con lavabo incassato + pensile)
- mobilio bagno 2 (specchio con pensile)
- armadi a muro nel corridoio.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia a carico dei beni del presente lotto sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE RP 3375/RG 15559 del 22/04/2004:** ipoteca volontaria da concessione garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di € 75.000,00 a favore di BANCA INTESA S.P.A. (CF. 00799960158); è presente la seguente:

- **Annotazione** n. 4918 del 04/12/2015 → surrogazione

*Si precisa che l'ipoteca volontaria e' stata contratta dai precedenti proprietari (gli odierni intestati hanno acquistato in data 09/06/2009); tuttavia tale nota (e successiva annotazione) sono tutt'oggi ancora presenti sul bene.*

- **ISCRIZIONE RP 7923/RG 35293 del 27/10/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 8327/RG 36988 del 11/11/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 8328/RG 36989 del 11/11/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 9518/RG 42547 del 24/12/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 7404/2010 del 28/10/2010 per l'importo complessivo di € 140.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 5204 del 22/12/2015** → restrizione di beni in quota
  - **Annotazione n. 5330 del 29/12/2015** → surrogazione
- **ISCRIZIONE RP 9519/RG 42548 del 24/12/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7405/2010 del 03/11/2010 per l'importo complessivo di € 220.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO

- COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267);
- **ISCRIZIONE RP 9520/RG 42549 del 24/12/2010**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7406/2010 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 150.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267);
  - **ISCRIZIONE RP 79/RG 304 del 05/01/2011**: sulla quota di 1/2 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 03591520287);
  - **TRASCRIZIONE RP 6404/RG 8868 del 03/04/2015**: sulla quota di 1/2 di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]

### Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha considerato in primis le caratteristiche proprie dei beni, come la consistenza, lo stato conservativo, la distribuzione degli spazi, il grado e lo stato delle finiture, la pertinenze esclusive e dotazioni; è stato quindi valutato il contesto in cui l'immobile è inserito, cioè un fabbricato residenziale posto in prossimità del centro di San Donà di Piave, tuttavia all'interno di un contesto che negli ultimi anni si è caratterizzato per un diffuso degrado. Considerate le caratteristiche dell'immobile, lo scrivente ha quindi valutato gli

andamenti del mercato delle compravendite immobiliari del comune, che risulta tutt'oggi particolarmente stazionario.

Inoltre il presente Lotto verrà posto in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

Alla luce quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo **valore di realizzo del Lotto 2** (appartamento con pertinenze e garage) possa essere calcolato come segue:

$$\begin{aligned} \text{Valore di realizzo} &= \text{Sup. commerciale} \times \text{€ /mq comm.} = \\ &= 155,57 \text{ mq} \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 140.013,00 \end{aligned}$$

Nel determinare il suddetto valore unitario lo scrivente ha già tenuto in considerazione la presenza delle difformità edilizie e catastali che necessariamente determineranno dei costi per la loro regolarizzazione, nonché il mobilio presente nell'immobile. La tipologia e qualità dei mobili presenti, infatti, risulta medio-bassa ed il costo di un'eventuale smontaggio, trasporto e rimontaggio degli stessi in altra sede supererebbe il valore stesso dei beni. In considerazione di ciò si ritiene che, nella convenienza della procedura, tali beni vengano ceduti unitamente all'immobile in cui sono attualmente collocati.

Si precisa infine che il sig. [REDACTED] non risulta proprietario dell'intero Lotto, ma solo di una quota indivisa pari ad 1/2 dell'intero; nell'ambito estimativo si

sarebbe potuto opportunamente ridurre tale quota in considerazione del limitato interesse nell'acquisto, da parte di terzi, di una quota indivisa di un bene, tuttavia nell'ambito delle procedure giudiziarie tale principio non può essere applicato per non creare pregiudizio alla massa dei creditori.

Pertanto:

**LOTTO 2 - *Appartamento parzialmente ammobiliato con  
pertinenza e garage in San Donà di Piave (VE)***

**VALORE del LOTTO € 140.000,00**

**VALORE quota [REDACTED] € 70.000,00**

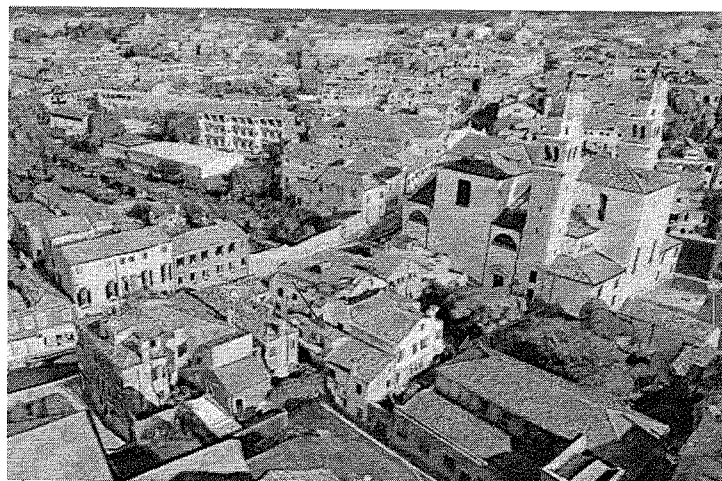
***(settantamila/00 euro)***

-O-O-O-

### LOTTO 3 - VENEZIA Dorsoduro civ. 1753

Il presente lotto è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Venezia in Calle Lardoni, Sestiere Dorsoduro, in prossimità della Chiesa dell'Angelo Raffaele.

L'unità residenziale, identificata con il civico n. 1753, è accessibile tramite scala ad uso esclusivo con accesso da Calle Lardoni, si sviluppa su diversi corpi di fabbrica e presenta affacci sui quattro fronti.



[fonte Google]

### Identificazione catastale dei beni

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia foglio 14 ai seguenti:

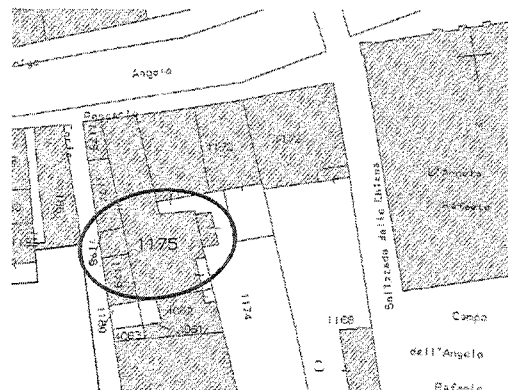
20) Mn. 1175 sub.10	} zona cens. 1 - A/4 cl. 2 - 7,5 vani - 193 mq sup. catastale (191 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 558,55
Mn. 1177 sub. 4	
Mn. 3873	

L'unità risulta catastalmente intestata a n. 5 soggetti, tra cui:

- [REDACTED] per la quota di 1/6.

Si rimanda all'Allegato A per l'elenco completo degli intestati.

Confini: il mn. 1175 confina a nord con *Fondamenta Pescaria*, ad est con il mn. 1174, a sud con il mn. 4062, ad ovest con i mn. 1179-1177-1176.



### Descrizione dei beni

Trattasi di un ampio appartamento al piano primo e secondo, servito da una scala esclusiva accessibile da calle Lardoni; l'unità è costituita da ingresso, disimpegno, 3 camere, 1 studio, soggiorno con terrazzo esclusivo, ripostiglio, cucina e bagno, il tutto collocato al piano 1<sup>a</sup> della porzione di fabbricato interessata; attraverso una

ripida scala in legno presente nel vano uso cucina, è possibile accedere al sottotetto (altezza media 191 cm) dove è presente un disimpegno (dove peraltro è collocata la caldaia dell'unità) che permette di accedere ad una stanza e ad un terrazzo. Sulla scorta di quanto rilevato nel corso del sopralluogo l'unità presenta una **superficie netta calpestabile** pari a **158,68 mq** (escluse terrazze e sottotetto).

In particolare l'immobile si compone di:

<i>Locale</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>	<i>H netta (cm)</i>
Ingresso	T	0,82	
Ingresso	1^	5,87	237
Disimpegno 1	1^	9,08	237
Camera 1	1^	22,06	240 (media)
Studio	1^	26,00	274
Soggiorno	1^	25,22	272
Terrazza	1^	4,43	-
Camera 2	1^	18,02	225
Ripostiglio	1^	5,32	228
Cucina	1^	22,63	249
Disimpegno 2	1^	0,94	249
Bagno	1^	3,63	249
Camera 3	1^	15,11	221
Disimpegno 3	SOTTOTETTO	3,98	191,5
Stanza	SOTTOTETTO	16,17	191,5
Terrazza 2	SOTTOTETTO	8,89	-

Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano le caratteristiche e dotazioni rilevate nel corso del sopralluogo svolto; si rimanda all'*Allegato 3.2-Rilievo* per la restituzione grafica del rilievo svolto.

L'appartamento si presenta nel complesso in un cattivo stato conservativo, con evidenti segni di ammaloramento di pareti (fessurazioni e segni di umidità) e pavimenti, finiture e dotazioni impiantistiche particolarmente datate.



Presenti diverse tipologie di rivestimento a pavimento, e precisamente:

- marmo → ingresso e nel disimpegno 1;
- piastrelle in graniglia di marmo → ingresso PT, camera 1, disimpegno 3, sottotetto
- parquet a listelli → studio, soggiorno, camera 2, ripostiglio, camera 3
- piastrelle → cucina, disimpegno 2, bagno, terrazza 1
- cemento grezzo → terrazza 2
- graniglia di marmo → scala PT-1^P
- legno → pedate scala 1^P-sottotetto

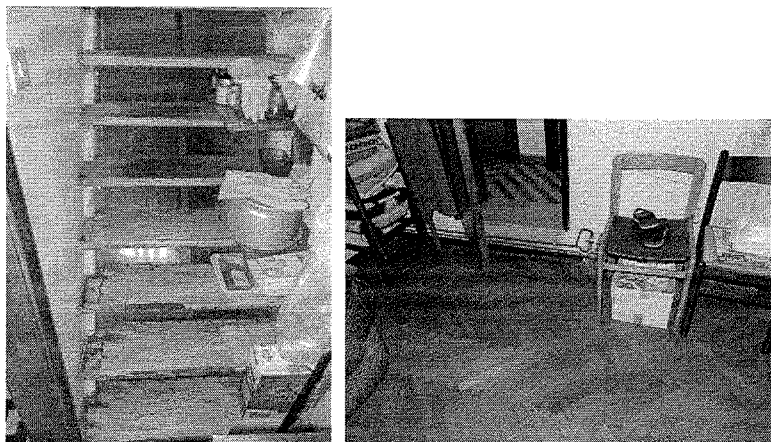
Come si evince dall'Allegato 3.2 sono state rilevate altezze interne variabili e la presenza di gradini in marmo posti all'interno di alcuni vani (studio, soggiorno, cucina, camera 3).

Le pareti della scala d'accesso all'unità sono rivestite con perline in legno, come parte del disimpegno 2; cucina, bagno, parte del disimpegno 3 (in corrispondenza della caldaia) e del sottotetto (dove è presente un lavabo) sono rivestite con piastrelle ceramiche; le restanti pareti risultano tinteggiate.

Finestre in legno con vetro semplice caratterizzano tutte le forometrie, protette da balconi in legno al piano primo ed in ferro nel sottotetto; un elemento vetrato nell'intradosso della scala che conduce al sottotetto garantisce un'illuminazione minima alla scala d'accesso all'unità.

L'appartamento è provvisto di riscaldamento autonomo, con caldaia *Blowtherm* installata nel disimpegno 3b e caloriferi di varia tipologia installati nei vari locali

(ad eccezione dei disimpegni); si segnala che nella camera 3 sono visibili le tubazioni dell'acqua, esterne alla parete.



Particolare intradosso scala 1^P/SOTTOTETTO e impianti a vista (camera 3)

### **Superficie commerciale**

L'unità residenziale del presente lotto presenta una superficie commerciale pari a **200,28 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione	187,15	1	187,15
Superficie lorda sottotetto/dis.3	28,01	0,35	9,80
Superficie terrazze	13,32	0,25	3,33
			<b>200,28</b>

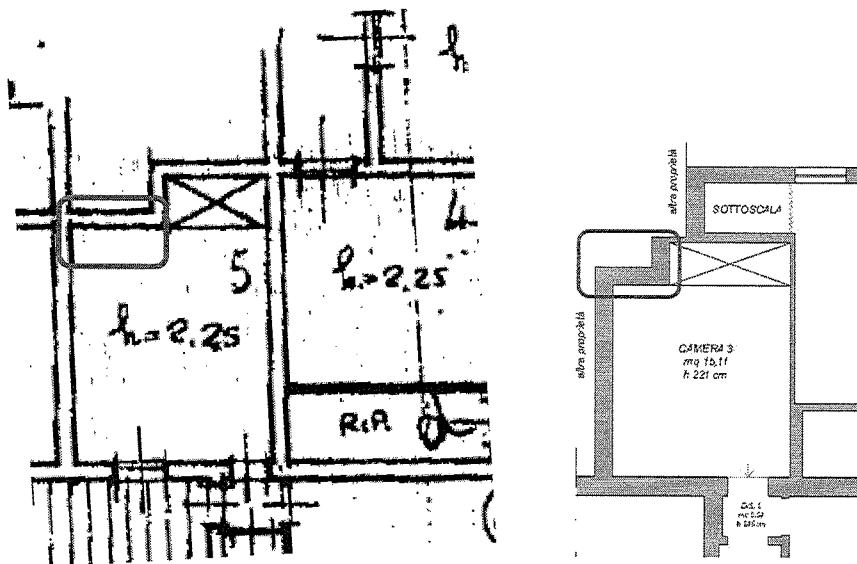
### **Dati urbanistici ed edilizi**

Le ricerche effettuate dall'ufficio tecnico del comune di Venezia in merito all'esistenza di pratiche edilizie autorizzative in capo all'unità del presente lotto ha dato esito negativo.

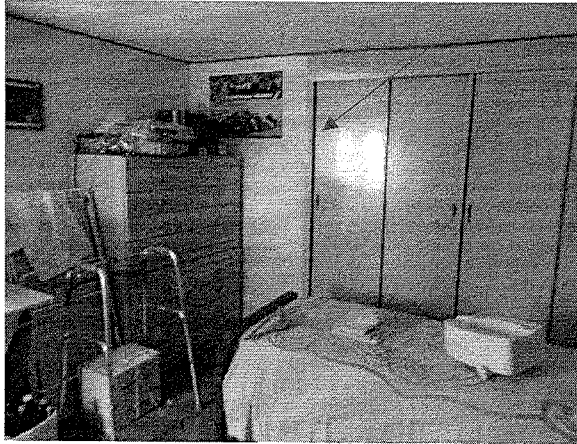
### Conformità edilizia e catastale

In assenza di documentazione edilizia lo scrivente non è in grado di esprimersi in merito alla conformità edilizia dell'immobile in oggetto.

Per quanto concerne invece la conformità catastale, il confronto dello stato di fatto (così come rilevato nel corso del sopralluogo svolto) con la planimetria catastale mostra una sostanziale conformità planimetrica, ad eccezione della "Camera 3" nella quale, in corrispondenza di un armadio a muro, sembra vi sia una riduzione della superficie del vano per la creazione di una parete in muratura, come si evidenzia dalle immagini che seguono (estratto della planimetria catastale - rilievo svolto).



*Camera 3: confronto tra planimetria catastale e stato rilevato*



*Particolare Camera 3*

Si riscontrano inoltre delle modeste variazioni nelle altezze nette interne indicate nella planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi.

Alla luce di tutto ciò si ritiene che le suddette difformità possano essere sanate previa presentazione di una pratica *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali* ad un costo che si stima in complessivi € 50,00 di tributo catastale (salvo diversa disposizione dell'ente preposto) oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica catastale.

#### **Provenienza ed occupazione dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti agli odierni intestati in forza di atto per causa di morte rep. 957/2008 del 24/09/2008 dell'Ufficio del Registro, trascritto a Venezia il 27/10/2008 ai n.ri RG 23303/RP38513.

L'appartamento risulta occupato da uno dei comproprietari.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia a carico del bene del presente lotto sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE RP 7923/RG 35293 del 27/10/2010:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 8327/RG 36988 del 11/11/2010:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 8328/RG 36989 del 11/11/2010:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 9518/RG 42547 del 24/12/2010:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 7404/2010 del 28/10/2010 per l'importo complessivo di € 140.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 5204 del 22/12/2015 → restrizione di beni in quota
  - **Annotazione** n. 5330 del 29/12/2015 → surrogazione

- **ISCRIZIONE RP 9519/RG 42548 del 24/12/2010**: sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7405/2010 del 03/11/2010 per l'importo complessivo di € 220.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267);
- **ISCRIZIONE RP 9520/RG 42549 del 24/12/2010**: sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7406/2010 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 150.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267);
- **ISCRIZIONE RP 79/RG 304 del 05/01/2011**: sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 03591520287);
- **TRASCRIZIONE RP 6404/RG 8868 del 03/04/2015**: sulla quota di 1/6 di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]

### Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha considerato in primis le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, come la consistenza, lo stato conservativo, la distribuzione degli spazi, il grado e lo stato delle finiture; è stato quindi valutato il

particolare contesto in cui l'immobile è inserito, sestiere Dorsoduro, una delle zone più antiche della città lagunare; infine si è considerato l'andamento e la particolarità del mercato delle compravendite immobiliari della città di Venezia.

In particolare si segnala che l'unità, benché presenti una ragguardevole dimensione e collocazione, necessita di interventi di risanamento, fattore che necessariamente condiziona la valutazione del bene.

E' necessario tuttavia fare una ulteriore considerazione, in quanto il presente Lotto verrà posto in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

Alla luce quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo valore di realizzo del Lotto 3 possa essere approssimato in **€ 420.000,00 (quattrocentoventimila/00 euro)** calcolato come:

$$\begin{aligned} \text{Valore di realizzo} &= \text{Sup. commerciale} \times \text{€ /mq comm.} = \\ &= 200,28 \text{ mq} \times \text{€ 2.100,00/mq} = \text{€ 420.588,00} \end{aligned}$$

Nel determinare il suddetto valore unitario lo scrivente ha già tenuto in considerazione la presenza delle difformità catastali che necessariamente determineranno dei costi per la loro regolarizzazione.

Si precisa infine che il sig. [REDACTED] non risulta proprietario dell'intero Lotto, ma solo di una quota indivisa pari ad 1/6 dell'intero; nell'ambito estimativo si

sarebbe potuto avrebbe potuto ridurre opportunamente tale quota in considerazione del limitato interesse nell'acquisto, da parte di terzi, di una quota indivisa di un bene, tuttavia nell'ambito delle procedure giudiziarie tale principio non può essere applicato per non creare pregiudizio alla massa dei creditori.

Pertanto:

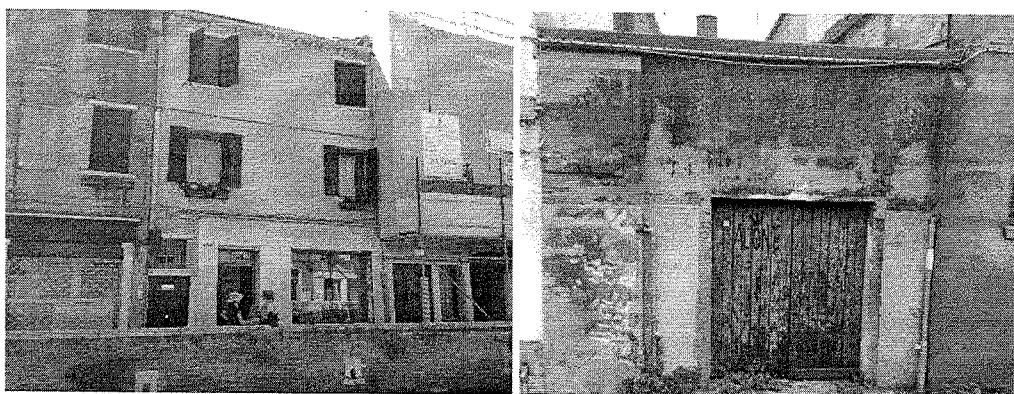
<p><b>LOTTO 3 - Appartamento in Venezia Dorsoduro</b></p> <p><b>VALORE del LOTTO € 420.000,00</b></p> <p><b>VALORE quota [REDACTED] € 70.000,00</b></p> <p><b><i>(settantamila/00 euro)</i></b></p>
---

-O-O-O-



#### **LOTTO 4 - VENEZIA Dorsoduro civ. 1754-1756-1759**

Il presente lotto è costituito da un'unità a destinazione commerciale interamente sviluppata al piano terra e posta solo in parte al di sotto del bene di cui il Lotto 3; il negozio, collocato nelle vicinanze della Chiesa dell'Angelo Raffaele, presenta 2 accessi, il principale posto su *Fondamenta de la Pescaria* al civico n. 1754, il secondario su Calle Lardona (civ. 1759).



*Accesso civici n.1754 e n.1759*

#### **Identificazione catastale dei beni**

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia fooglio 14 ai seguenti:

- 21) **Mn. 1175 sub.8** - zona cens. 1 - C/1 cl. 9 - 32 mq - 40 mq sup. Catastale -  
Rendita € 1.026,30
- 22) **Mn. 1175 sub. 9** } zona cens. 1 - C/3 cl. 3 - 180 mq - 239 mq sup.  
**Mn. 1177 sub. 3** } catastale - Rendita € 1.115,55

Le suddette unità risultano catastalmente intestate a n. 5 soggetti, tra cui:

- [REDACTED] per la quota di 1/6.

Si rimanda all'Allegato A per l'elenco completo degli intestati.

Confini del lotto: il mn. 1175 confina a nord con *Fondamenta Pescaria*, ad est con il mn. 1174, a sud con il mn. 4062, ad ovest con i mn. 1179-1177-1176.

### **Descrizione dei beni**

Unità immobiliare al piano terra, prettamente ad uso commerciale e costituita da una prima parte adibita alla vendita (mn. 1175 sub.8), e da una restante parte utilizzata come laboratorio di stampa, che comprende anche un magazzino, un ufficio e locali igienici, il tutto identificato con il civico n. 1754 di *Fondamenta de la Pescaria* (parte del mn. 1175 sub.9 - mn.1177 sub.3).

Sul fronte ovest, delimitato da *Calle Lardona*, è presente un ulteriore accesso (civico n. 1759) che conduce a delle aree in evidente stato di abbandono e che necessita di massivi interventi di recupero. Tale zona è costituita da un locale uso Centrale Termica, all'interno della quale non è stato tuttavia possibile accedere, ad un piccolo WC con antibagno, e ad un'area confinante con il laboratorio e costituita da 3 vani, tutto in evidente stato di degrado.

Si rimanda all'*Allegato 4.2-Rilievo* per una migliore identificazione della distribuzione interna delle unità.

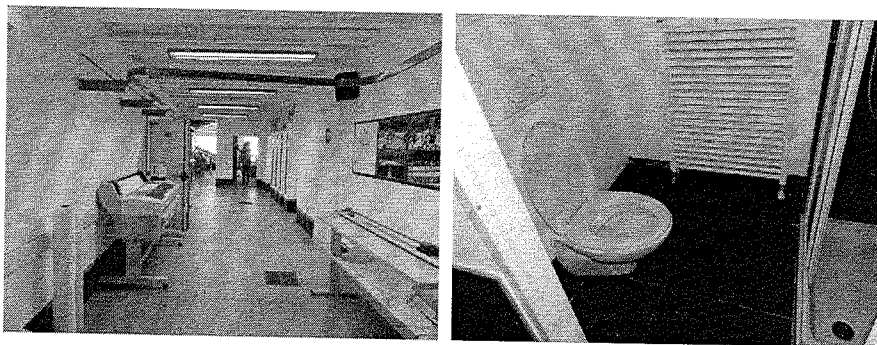
Nel complesso la porzione adibita a **negozio e laboratorio** presenta una **superficie netta calpestabile** di complessivi **169,3 mq**, il **cortile** (accessibile dal portone su Calle Lardona, civico n. 1759) circa **40,8 mq** e le porzioni di fabbricato che presentano i **vani degradati e attualmente non utilizzabili** complessivi **61,3 mq**.

Nello specifico il presente lotto si compone di:

	<i>Locale</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>	<i>H netta (cm)</i>
civ. 1754	Negozio	40,16	da 246 a 268
	Laboratorio grafica	120,58	da 243 a 280
	Rip. + bagno + anti	8,56	243
civ. 1759	C.T. (non visionata)	18,00	
	WC + anti	1,60	-
	Locali accessori	41,69	-
	Area scoperta	40,81	-

Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano le caratteristiche e dotazioni rilevate nel corso del sopralluogo svolto.

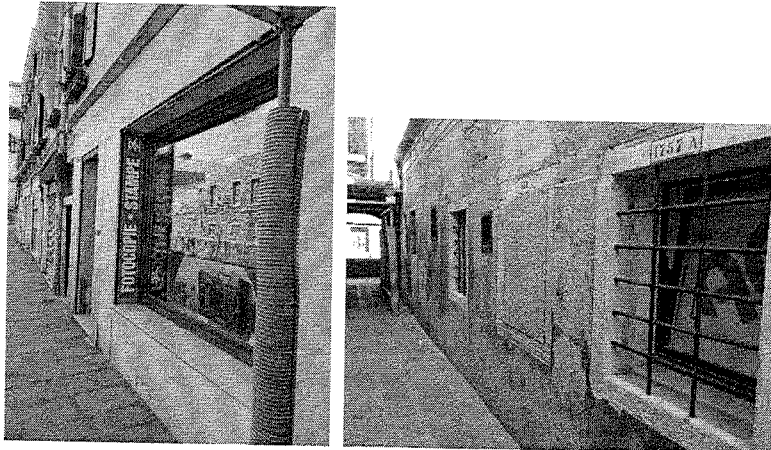
La porzione di unità adibita alla vendita/laboratorio grafica, ristrutturata di recente, presenta un rivestimento a pavimento continuo in piastrelle, che si differenzia (solo per forma e colore) nel bagno, nell'anti-bagno e nell'ingresso; quest'ultimo, peraltro, consente l'accesso al negozio attraverso due gradini.



*Vista del Negozio dal Laboratorio e particolare finiture bagno*

Le pareti ed il soffitto (in alcuni casi con struttura in laterocemento a vista, in altri casi tamponati da controsoffitti) risultano tinteggiati; si precisa peraltro che proprio per la presenza di controsoffittature, in alcuni casi funzionali in altre estetiche, i locali presentano altezze nette interne variabili.

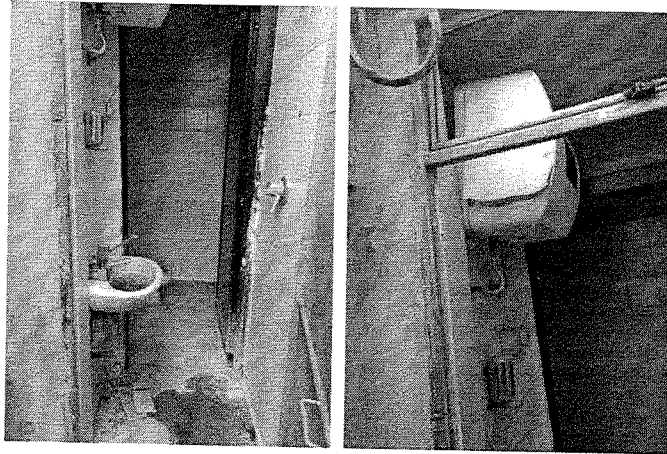
Il fronte principale presenta un'ampia vetrina ed una porta d'accesso provvista di grata metallica; i serramenti sono in legno, di recente installazione; le forometrie su Calle Lardona sono provviste di grate metalliche.



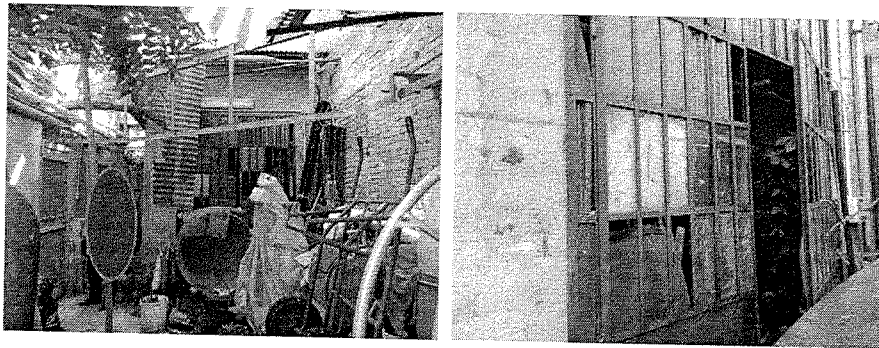
*Vetrina su prospetto principale e forometrie su Calle Lardona*

L'unità è provvista di riscaldamento autonomo con caldaia installata all'interno del corpo di fabbrica presente nella corte esterna (civico 1759) adibita, formalmente, a Centrale Termica; si precisa tuttavia che lo stato di degrado e trascuratezza in cui è stata rinvenuta tale area, nonché la presenza di vegetazione e materiale vario accatastato, non ha consentito l'accesso alla centrale termica e la verifica della caldaia; all'interno del negozio sono presenti radiatori di varia tipologia e dimensione.

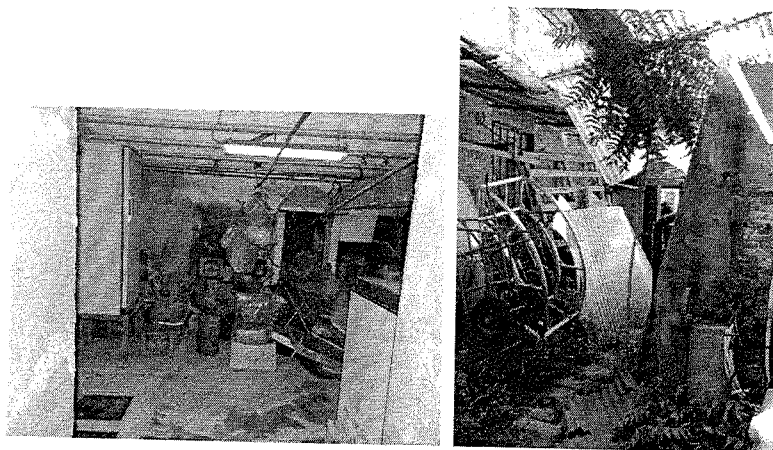
Nell'antibagno accessibile dal cortile è presente uno scaldabagno elettrico, di cui tuttavia non è stata data indicazione circa la funzionalità.



*Antibagno esterno*



*Vista del cortile e portone d'accesso alla C.T.*



*Vista dei locali accessori e del cortile*

### Superficie commerciale

Il lotto in oggetto presenta una superficie commerciale pari a **219,18 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda negozio	51,34	1	51,34
Superficie lorda laboratorio	177,42	0,75	133,07
Superficie cortile (comunicante con neg.+lab.)	42,46	0,20	8,49
Superficie lorda locali accessori (non comunicante)	75,08	0,35	26,28
			<b>219,18</b>

Nell'applicare i suddetti coefficienti lo scrivente ha considerato la peculiarità del bene, le sue caratteristiche ed il contesto in cui è collocato: si ritiene infatti che alla porzione denominata "laboratorio grafica", di fatto indivisa dal "negozio" ed accessibile anche al pubblico, debba essere applicato un coefficiente superiore a quello comunemente adottato per i locali accessori (solitamente 0,50) sebbene non possa essere considerato come vano principale e, quindi, per intero; a tal proposito si è pertanto ritenuto opportuno applicare un coefficiente pari a 0,75. Inoltre la presenza di un cortile/scoperto pertinenziale di particolare estensione accresce il valore di un immobile situato nella città lagunare di Venezia, già di rilievo per posizione e consistenza, e si è quindi ritenuto opportuno applicare alla superficie complessiva un coefficiente superiore cioè a quello comunemente adottato per le aree scoperte (pari a 0,20 anziché 0,10).

In considerazione quindi di tutto l'**unità commerciale, il relativo laboratorio con cortile** vantano una superficie commerciale complessivamente determinata in **192,9 mq**. Si ritiene invero che le porzioni di fabbricati che ospitano i locali definiti

“accessori” debbano essere valutati separatamente, poiché necessitano di interventi di restauro anche particolarmente significativi.

### **Dati urbanistici ed edilizi**

In data 04/11/2016 lo scrivente inviava al comune di Venezia istanza di accesso agli atti relativo all'unità immobiliare del presente lotto; dopo svariati solleciti la Pubblica Amministrazione in data 26/07/2017 metteva a disposizione solo parte della documentazione richiesta. Ulteriore istanza è stata quindi inoltrata alla P.A. Nel frattempo lo scrivente provvedeva a contattare il tecnico che aveva predisposto alcune delle pratiche edilizie non visionate, il quale forniva l'elenco delle stesse (peraltro evidenziando ulteriori pratiche, non emerse nel corso della ricerca presso il comune di Venezia) e copia di alcune D.I.A.

In data 13/11/2017 il Comune di Venezia ha permesso di visionare ulteriori pratiche (quella, peraltro, già fornite dal professionista interpellato); tuttavia nella medesima data l'Ufficio tecnico inviava mezzo PEC “*Comunicazione differimento accesso atti 2017-47577*” nella quale segnalava che dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non risultava reperibile una delle pratiche edilizie richieste (CILA 359812/2009).

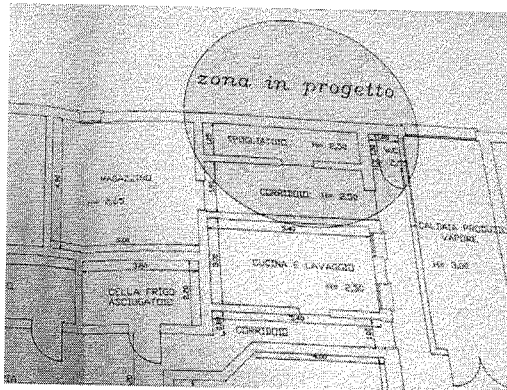
Allo stato attuale, quindi, lo scrivente potrà fornire indicazioni e stime solo sulla base della documentazione raccolta, che potrebbero quindi subire eventuali variazioni nel caso di integrazione documentale.

A carico dell'unità oggetto di stima sono presenti i seguenti titoli edilizi:

- **Condono Edilizio n. 21435/0/V** presentato il 29/11/1986 prot. gen. 74775 per

ampliamento volumetria con realizzazione vano uso caldaia e piccolo WC in muratura con copertura piana, modifiche al distributivo interno e forometrie esterne;

- Conc. Ed. 12719/1991 per aumento di volume necessario per l'adeguamento sanitario dei locali adibiti a "Spogliatoio" e "WC"



- **C.I.L.A. rif. 359812/2009** del 31/08/2009 per opere di ordinaria manutenzione (*pratica edilizia non ancora fornita dalla P.A.*)
- Comunicazione rif. **2009.XIII/3/2.223/1** prot. gen. 2009/455166 del 30/10/2009 manutenzione ordinaria per opere di parziale ripristino come da situazione ante condono edilizio 21435, riferite al mn. 1177 sub. 3 + mn. 1775 sub. 9;
- **D.I.A. 2009.XIII/1/1.2937/1** del 16/11/2009 prot. gen. 2009/481096 per opere esterne di ripristino di due forometrie tamponate su calle Lardona, successiva installazione di serramenti ed inferriate
- **D.I.A. 2010.XIII/3/2.18/1** del 25/01/2010 prot. gen. 2010/30732 per modifiche interne e adeguamento igienico sanitario: esecuzione tagli verticali su parete rompi-tratta, demolizione di parete e successivo rifacimento per la creazione di

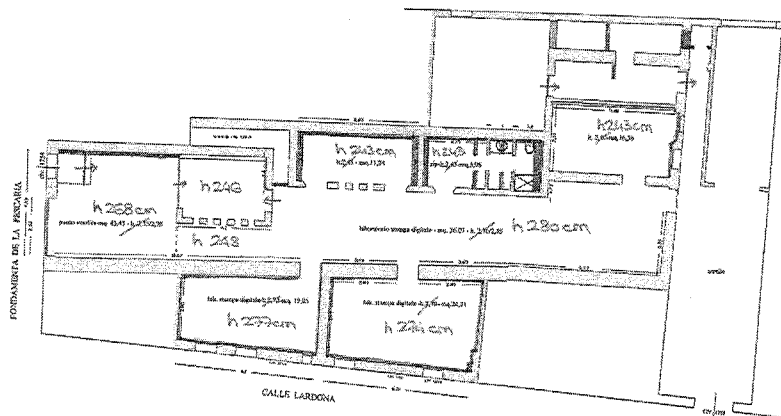


ripostiglio, antibagno e bagno.

### **Conformità edilizia e catastale**

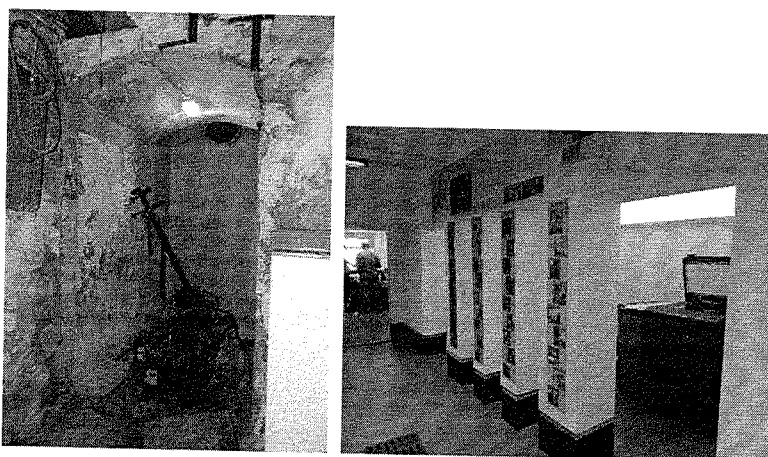
Il confronto dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo con l'ultimo progetto autorizzativo (presumibilmente la D.I.A. prot. 2010/30732 del 25/01/2010) evidenzia la presenza di lievi modifiche distributive (partizioni interne), la presenza di alcuni gradini interni in alcuni vani, la chiusura di una forometria (tra locale accessorio e WC esterno) ed il completo tamponamento, nel Laboratorio, del varco d'accesso al sottoscala.

Si precisa che nella tavola grafica allegata alla suddetta D.I.A. è rappresentata unicamente la pianta dello stato di progetto, peraltro quotata solo in parte, in cui vengono indicate le altezze interne dei vani (in alcuni casi espresse in intervalli di misura, forse per indicare altezza sotto trave/sotto tavolato); non è presente alcuna sezione illustrativa dello stato di progetto.



*Schema "rossi e gialli" su stato autorizzato*

Sulla base del rilievo svolto, si evidenzia che le altezze nette interne misurate differiscono di alcuni centimetri (nel limite della tolleranza di misura) nella maggior parte dei locali, ad eccezione del *magazzino* (rilevata in 277 cm anziché 270 cm indicati); tuttavia si ritiene che nessun intervento sul volume edificato sia stato eseguito.



*Locale accessorio (parete demolita) e tamponamento accesso sottoscala*

Sebbene le tavole autorizzative siano solo parzialmente quotate, lo scrivente nel complesso ha rilevato una generale riduzione nelle dimensioni interne dei vani, circostanza che potrebbe essere giustificata da diverso spessore delle murature del fabbricato, come pure per la possibile realizzazione di intonacature e/o piccole “rifodere interne” (circostanza che tuttavia non è stata confermata né dalla proprietà né dalla documentazione finora acquisita); la ridotta dimensione dell’*area stampa* e dei vani di servizio (ripostiglio e bagno), un tempo adibiti a celle frigo e quindi opportunamente coibentate, potrebbe inoltre essere giustificato dal mancato lievo del materiale isolante, probabilmente lasciato in loco e

semplicemente rivestito e/o intonacato. Come già segnalato per le altezze interne, il fabbricato non manifesta alcun inizio di una recente modifica volumetrica e pertanto si ritiene che tali discrepanze non debbano essere considerate alla stregua di abusi edilizi.

Sulla scorta di quanto su esposto lo scrivente ritiene che le difformità edilizie sopra evidenziate potrebbero essere sanabili, previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria, predisposta e presentata a cura di professionista abilitato, e la corresponsione della sanzione amministrativa pari ad € 516,00 (salvo diversa determinazione ufficio competente) e diversa indicazione che potrebbe scaturire dalla presa visione della documentazione edilizia richiesta con accesso agli atti alla Pubblica Amministrazione ed ancora parzialmente da questa inevasa.

Per quanto concerne la conformità catastale, si segnala che le attuali planimetrie catastali (mn.1175 sub. 8 e sub. 9, presentate il 03/10/1983) non rappresentano l'attuale stato dei luoghi, né dal punto di vista della rappresentazione planimetrica né per la destinazione dei vani e delle unità in generale: la destinazione C/1, catastalmente limitata al sub. 8 (ca. 32 mq in visura catastale), risulta invece estesa per buona parte del sub. 9, un tempo interamente adibita a laboratorio per la lavorazione dei prodotti alimentari che venivano venduti nella limitrofa area di vendita (sub. 8). L'immobile ad uso commerciale oggi occupa invece un'area di complessivi 169,5 mq, senza soluzione di continuità tra i sub. 8 e 9.

A parere dello scrivente le suddette difformità possono essere regolarizzate previa presentazione di pratica *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali* ad un costo

che per ciascuna planimetria si stima in € 50,00 quale tributo catastale (salvo diversa disposizione dell'ente preposto), oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della pratica catastale.

### **Provenienza ed occupazione dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti agli odierni intestati in forza di atto per causa di morte rep. 957/2008 del 24/09/2008 dell'Ufficio del Registro, trascritto a Venezia il 27/10/2008 ai n.ri RG 23303/RP38513.

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 11/05/2009, registrato all'Agenzia delle Entrate il 12/05/2009 al n. 2127, avente decorrenza dal 01/10/2009 al 30/09/2015 rinnovabile di ulteriori anni 6 alla scadenza, per un canone annuo stabilito in € 10.800,00 il 1<sup>^</sup> anno, € 12.000,00 dal 2<sup>^</sup> al 6<sup>^</sup>, di € 25.200,00 dal 01/10/2015.

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia a carico del bene del presente lotto sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE RP 7923/RG 35293 del 27/10/2010**: sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 8327/RG 36988 del 11/11/2010**: sulla quota di 1/6 di proprietà

- ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
- **ISCRIZIONE RP 8328/RG 36989 del 11/11/2010:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203);
  - **ISCRIZIONE RP 9518/RG 42547 del 24/12/2010:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 7404/2010 del 28/10/2010 per l'importo complessivo di € 140.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
    - **Annotazione** n. 5204 del 22/12/2015 → restrizione di beni in quota
    - **Annotazione** n. 5330 del 29/12/2015 → surrogazione
  - **ISCRIZIONE RP 9519/RG 42548 del 24/12/2010:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7405/2010 del 03/11/2010 per l'importo complessivo di € 220.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267);
  - **ISCRIZIONE RP 9520/RG 42549 del 24/12/2010:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7406/2010 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 150.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO

COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267);

- **ISCRIZIONE RP 79/RG 304 del 05/01/2011:** sulla quota di 1/6 di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 03591520287);
- **TRASCRIZIONE RP 6404/RG 8868 del 03/04/2015:** sulla quota di 1/6 di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]

### Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha considerato in primis le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, come la consistenza, lo stato conservativo, la distribuzione degli spazi, il grado e lo stato delle finiture; è stato quindi valutato il particolare contesto in cui l'immobile è inserito, sestiere Dorsoduro, una delle zone più antiche della città lagunare; infine si è considerato l'andamento e la particolarità del mercato delle compravendite immobiliari della città di Venezia.

In particolare si segnala che sebbene parte dell'unità versi in pessime condizioni (cortile e locali posti a sud del lotto), la porzione adibita alla vendita è stata recentemente ristrutturata, presenta una notevole consistenza ed un'ottima esposizione (su *Rio de l'Anzolo Rafael*).

Come per i precedenti, anche per il Lotto 4 si dovrà necessariamente considerare che l'immobile non verrà immesso nel libero mercato, ma verrà posto in vendita

nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

Alla luce quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo **valore di realizzo del Lotto 4** sia approssimabile a **€ 523.000,00 (cinquecentotremila/00 euro)** calcolato come segue:

$$\text{Valore di realizzo} = \text{Sup. commerciale} \times \text{€ /mq comm.}$$

Per il NEGOZIO + LABORATORIO + CORTILE

$$= 192,90 \text{ mq} \times \text{€ } 2.400,00/\text{mq} = \text{€ } 462.690,00$$

Per i locali ACCESSORI da ristrutturare

$$= 75,08 \text{ mq} \times \text{€ } 800,00/\text{mq} = \text{€ } 60.064,00$$

che sommano € 523.024,00.

Nel determinare il suddetto valore unitario lo scrivente ha già tenuto in considerazione la presenza delle difformità edilizie e catastali che necessariamente determineranno dei costi per la loro regolarizzazione, nonché il mobilio presente nell'immobile.

Si precisa infine che il sig. [REDACTED] non risulta proprietario dell'intero Lotto, ma solo di una quota indivisa pari ad 1/6 dell'intero, approssimabile quindi a **€ 87.200,00 (ottantasettemiladuecento/00 euro)**; nell'ambito estimativo si sarebbe potuto cautelativamente ridurre tale quota in considerazione del limitato interesse nell'acquisto, da parte di terzi, di una quota indivisa di un bene, tuttavia

nell'ambito delle procedure giudiziarie tale principio non può essere applicato per non creare pregiudizio alla massa dei creditori. Pertanto:

**LOTTO 4 - Negozio in Venezia Dorsoduro**

**VALORE del LOTTO € 523.000,00**

**VALORE quota [REDACTED] € 87.200,00**

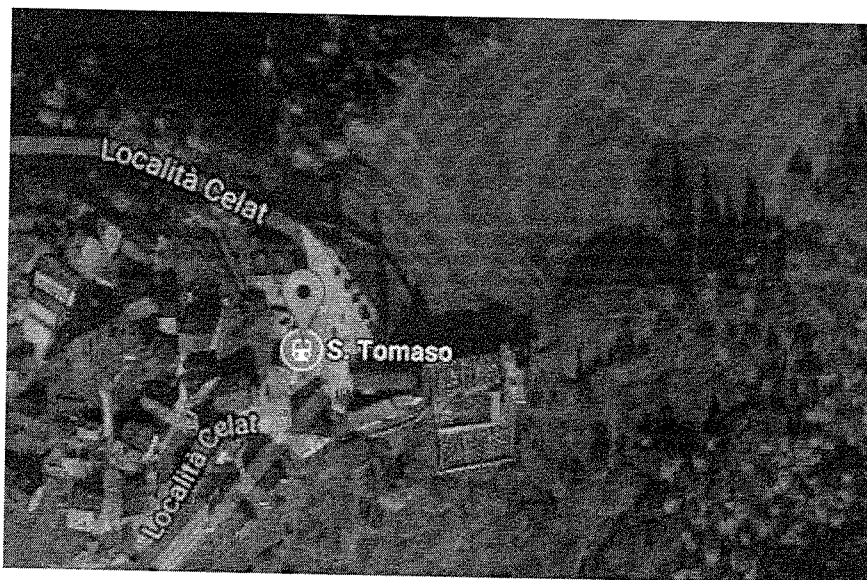
**(ottantasettemiladuecento/00 euro)**

-O-O-O-



### LOTTO 5 - SAN TOMASO AGORDINO (BL)

Il presente lotto ricomprende i terreni intestati al sig. [REDACTED] e situati in San Tomaso Agordino (BL), comune sparso che sorge a ridosso del gruppo montuoso del Sasso Bianco ed è costituito da 25 frazioni poste ad altitudini variabili (da 776 a 1450 m s.l.m.).



[fonte Google Maps]

### Identificazione catastale dei beni

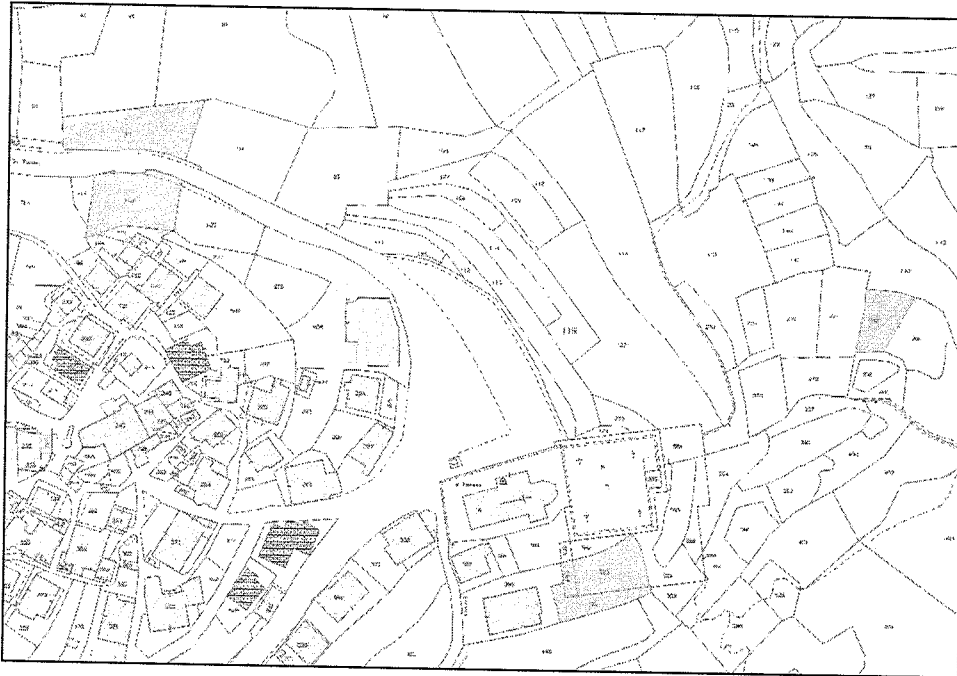
I beni ricompresi nel presente lotto sono identificati al Catasto Terreni del Comune di SAN TOMASO AGORDINO (BL) ai seguenti:

- 23) **Fg. 17 - mn. 93** - Prato cl. 2 - ha 00.05.30 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,44
- 24) **Fg. 17 - mn. 104** - Bosco misto cl. U - ha 00.04.50 - R.D. € 0,28 - R.A. € 0,07
- 25) **Fg. 17 - mn. 280** - Prato cl. 2 - ha 00.02.20 - R.D. € 0,17 - R.A. € 0,18
- 26) **Fg.17 - mn. 391** - Seminativo cl. 1 - ha 00.01.48 - R.D. € 0,15 - R.A. € 0,27
- 27) **Fg.17 - mn. 563** - Seminativo cl. 1 - ha 00.02.80 - R.D. € 0,27 - R.A. € 0,51

28) **Fg.17 - mn. 584** - Seminativo cl. 1 - ha 00.00.42 - R.D. € 0,04 - R.A. € 0,08

29) **Fg.20 - mn. 372** - Prato cl. 5 - ha 00.22.20 - R.D. € 0,23 - R.A. € 0,69

30) **Fg.21 - mn. 485** - Prato cl. 5 - ha 00.39.70 - R.D. € 0,41 - R.A. € 1,23



*Estratto di mappa dei beni dal 23) al 28)*

I suddetti beni risultano catastalmente intestati a n. 7 soggetti, tra cui:

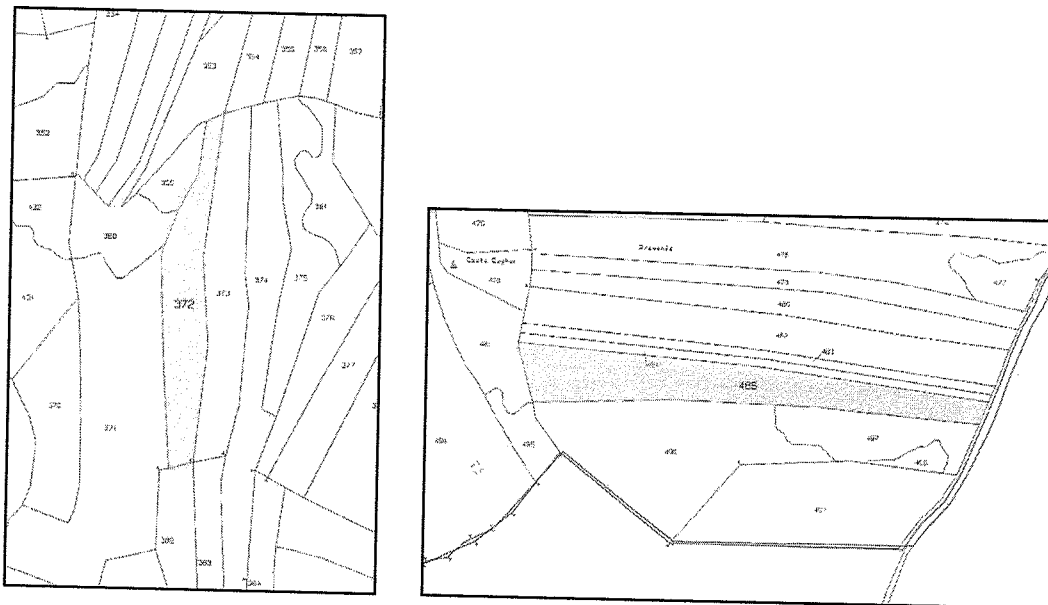
- [REDACTED] per la quota di 1/18

Si rimanda all'Allegato A per l'elenco completo degli intestati.

Confini:

- il mn. 93 (bene 23) confina a nord con i mn. 45 e 46, ad est con il mn. 94, a sud con la strada comunale S. Tomaso, ad ovest con i mn. 518 e 92;
- il mn. 104 (bene 24) confina a nord con la strada comunale S. Tomaso, ad est con il mn. 105, a sud con i mn. 567 e 185, ad ovest con i mn. 714 e 715;

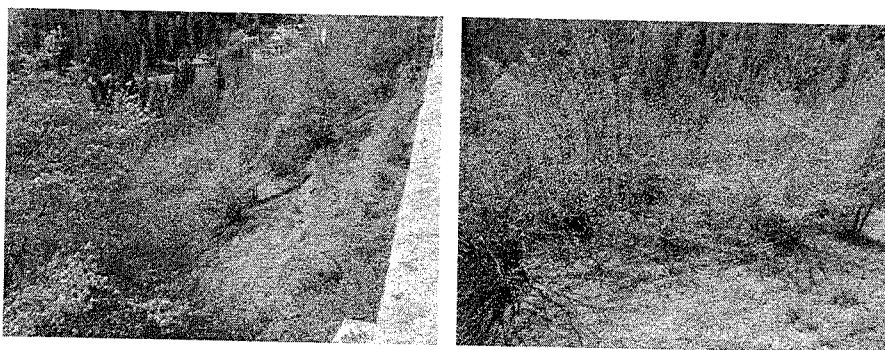
- il mn. 280 (bene 25) confina a nord con il mn. 142, ad est con il mn. 281, a sud con il mn. 283, ad ovest con il mn. 277;
- il mn. 391 (bene 26) confina a nord con il mn. 584 e 563, ad est con il mn. 393, a sud con i mn. 448 e 449, ad ovest con il mn. 390;
- il mn. 563 (bene 27) confina a nord con il mn. 562, ad est con il mn. 564, a sud con il mn. 391, ad ovest con il mn. 584;
- il mn. 584 (bene 28) confina a nord con il mn. 583, ad est con il mn. 563, a sud con il mn. 391, ad ovest con i mn. 391 e 390;
- il mn. 372 (bene 29) confina a nord con il mn. 353, ad est con il mn. 373, a sud con il mn. 382, ad ovest con il mn. 371;
- il mn. 485 (bene 30) confina a nord con il mn. 484, ad est con strada comunale, a sud con i mn. 496 e 497, ad ovest con il mn. 481.



*Estratto di mappa dei beni 29) e 30)*

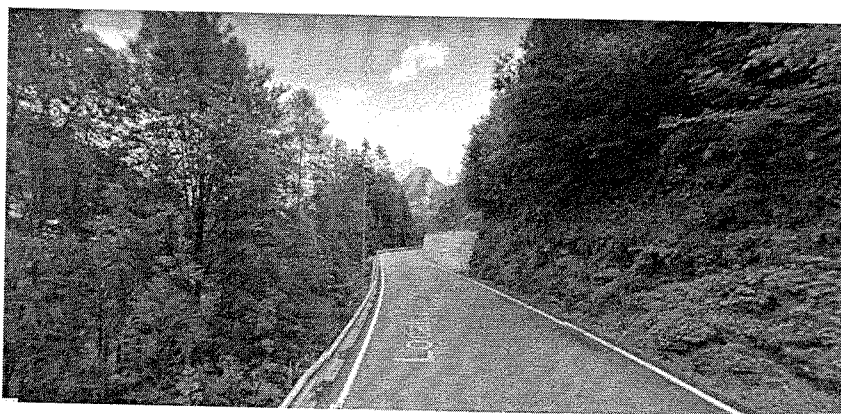
### Descrizione dei beni

I beni ricompresi nel presente lotto sono terreni a bosco e prato situati per buona parte a *Celat* (beni dal 25 al 28), località del Comune di San Tomaso Agordino: i beni 26), 27) e 28), costituiti da terreni scoscesi, si trovano immediatamente a sud del cimitero comunale; il bene 25) fa parte dell'area a prato posta a valle del nucleo centrale di Celat (zona Municipio e Chiesa di San Tomaso).



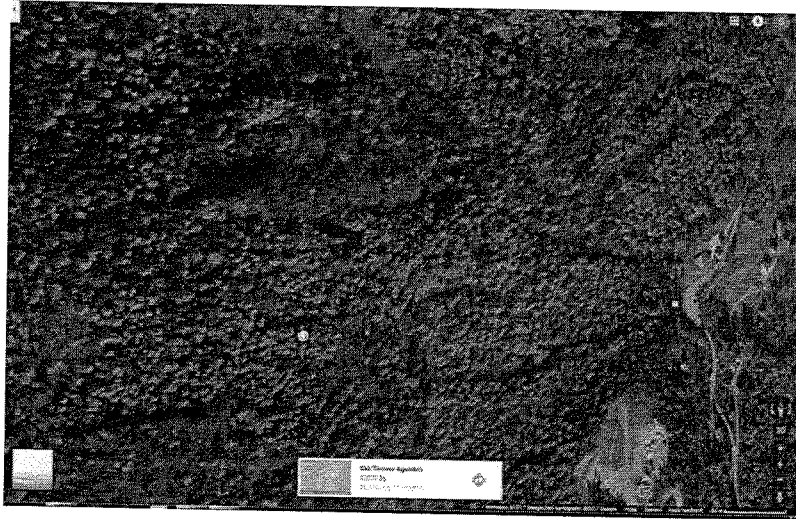
*Beni 26) 27) e 28)*

I beni 23) e 24) sono invece posti immediatamente al di sopra ed al di sotto della strada che attraversa la località, a nord del compendio urbanizzato.



*Beni 23) e 24) [fonte GoogleMaps]*

Il bene 29) è boschivo e si colloca nella porzione ovest dell'ambito comunale; il bene 30), anch'esso a bosco, si trova in prossimità della località di Colzaresé. Nel complesso trattasi di terreni sparsi, scoscesi e difficilmente raggiungibili.



Fotogrammetria aerea bene 30) [fonte GoogleMaps]

### Destinazione Urbanistica dei terreni

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Tomaso Agordino in data 07/05/2017 ed allegato alla presente (*Allegato 5.2*) indica per ciascuno dei suddetti terreni la seguente destinazione:

	P.R.G. vigente	P.A.T.I. adottato
Fg. 17 mn. 93	Z.T.O. E2	art. 45 c. 2 - Area esterna ai perimetri dell'urbanizzazione consolidata o diffusa
Fg. 17 mn. 104	parte Z.T.O. E2 parte Z.T.O. E4	art. 45 c. 2 - Parte in area esterna ai perimetri dell'urbanizzazione consolidata o diffusa; parte in area interna al perimetro, sono ammessi solo gli interventi in zona agricola secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 nonché i cambi d'uso previsti da P.R.G.
Fg. 17 mn. 280	Z.T.O. E3	art. 45 c. 2 - Area esterna ai perimetri dell'urbanizzazione consolidata o diffusa, sono ammessi solo gli interventi in zona agricola secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 nonché i cambi d'uso previsti da P.R.G.

Fg.17 mn. 391	Z.T.O. PISTE DA SCI	art. 45 c. 2 - Area esterna ai perimetri dell'urbanizzazione consolidata o diffusa, sono ammessi solo gli interventi in zona agricola secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 nonché i cambi d'uso previsti da P.R.G.
Fg.17 mn. 563	Z.T.O. PISTE DA SCI	art. 45 c. 2 - Area esterna ai perimetri dell'urbanizzazione consolidata o diffusa, sono ammessi solo gli interventi in zona agricola secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 nonché i cambi d'uso previsti da P.R.G.
Fg.17 mn. 584	Z.T.O. PISTE DA SCI	art. 45 c. 2 - Area esterna ai perimetri dell'urbanizzazione consolidata o diffusa, sono ammessi solo gli interventi in zona agricola secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 nonché i cambi d'uso previsti da P.R.G.
Fg.20 mn. 372	Parte Z.T.O. E1 Parte Z.T.O. E3	art. 45 c. 2 - Area esterna ai perimetri dell'urbanizzazione consolidata o diffusa, sono ammessi solo gli interventi in zona agricola secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 nonché i cambi d'uso previsti da P.R.G.
Fg.21 mn. 485	Z.T.O. E2	art. 45 c. 2 - Area esterna ai perimetri dell'urbanizzazione consolidata o diffusa, sono ammessi solo gli interventi in zona agricola secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 nonché i cambi d'uso previsti da P.R.G.

**Provenienza ed occupazione dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti agli odierni intestati in forza di atto per causa di morte rep. 957/2008 del 24/09/2008 dell'Ufficio del Registro, trascritto a Belluno il 10/11/2008 ai n.ri RG 13924/RP10295.

Si precisa che il mappale n. 584 deriva dal mn. 391, frazionato nel 1988 ma catastalmente in atti solo dal 06/05/2013; nella dichiarazione di successione, benché realizzata nel 2007 (quindi successivamente al frazionamento), viene indicato il mn. 391 di 160 mq, consistenza pari alla somma degli attuali mn. 584 (42 mq) e mn. 391 (148 mq). Ne discende quindi che il mancato allineamento catastale ha comportato la mancata trascrizione per il mn. 584 della dichiarazione di successione in morte del sig. [REDACTED], benché sia ad esso realmente riconducibile.

Dalle dichiarazioni dei proprietari i beni risultano attualmente liberi.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Belluno sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 1871/RG 12358 del 21/10/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/18 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 1362 del 21/11/2016** → restrizione di beni
  - **Annotazione n. 36 del 16/01/2017** → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 1959/RG 12839 del 03/11/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/18 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale

- di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
- **Annotazione** n. 1363 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 37 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 1960/RG 12840 del 03/11/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/18 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
- **Annotazione** n. 1364 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 38 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 1989/RG 13016 del 08/11/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/18 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 5272/2 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 700.000,00 a favore di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA (CF. 00176640266); sono presenti le seguenti:
- **Annotazione** n. 1365 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 39 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 2375/RG 15284 del 27/12/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/18 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7405/2010 del 03/11/2010 per l'importo complessivo di € 220.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO



COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 1366 del 21/11/2016 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 40 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 2376/RG 15285 del 27/12/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/18 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7406/2010 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 150.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO

COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 1367 del 21/11/2016 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 41 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 149 del 06/02/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 2388/RG 15347 del 28/12/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/18 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7404/2010 del 28/10/2010 per l'importo complessivo di € 140.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO

COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 1476 del 28/12/2015 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 118 del 01/02/2016 → surrogazione
- **Annotazione** n. 1368 del 21/11/2016 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 42 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 18/RG 92 del 04/01/2011**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/18 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a

favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 03591520287); sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 1369 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 43 del 16/01/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 150 del 06/02/2017 → restrizione di beni
- **TRASCRIZIONE RP 2868/RG 3570 del 03/04/2015**: sulla quota di 1/18 di proprietà, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]; sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 1360 del 21/11/2016 → inefficacia parziale
  - **Annotazione** n. 34 del 16/01/2017 → inefficacia parziale
- **ANNOTAZIONE RP 1476/RG 13971 del 28/12/2015** a iscrizione n. 2388/2010: restrizione di beni da atto del notaio Lucia Tiralosi rep. 30908/10585 del 26/11/2015 limitatamente nei confronti del sig. [REDACTED]

### Valutazione

Il presente lotto si compone di terreni sparsi e per buona parte scoscesi e difficilmente raggiungibili; tali caratteristiche limitano pertanto fortemente la fruibilità delle aree e quindi il valore stesso dei beni.

E' necessario inoltre considerare che il presente Lotto verrà posto in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori; tale condizione deve pertanto

essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

Infine da segnalare che il sig. [REDACTED] risulta proprietario di una quota indivisa pari ad 1/18 dell'intero Lotto; nell'ambito estimativo si sarebbe potuto ridurre opportunamente tale quota in considerazione del limitato interesse nell'acquisto, da parte di terzi, di una quota indivisa di un bene, tuttavia nell'ambito delle procedure giudiziarie tale principio non può essere applicato per non creare pregiudizio alla massa dei creditori. Pertanto:

bene	Categoria cat.	Sup. catast.	€/mq	Valore
23)	Prato	530	€ 2,00	€ 1.060,00
24)	Bosco misto	450	€ 0,60	€ 270,00
25)	Prato	220	€ 2,00	€ 440,00
26)	Seminativo	148	€ 3,00	€ 444,00
27)	Seminativo	280	€ 3,00	€ 840,00
28)	Seminativo	42	€ 3,00	€ 126,00
29)	Prato	2220	€ 2,00	€ 4.440,00
30)	Prato	3970	€ 2,00	€ 7.940,00
				<b>€ 15.560,00</b>

quota [REDACTED]	1/18	<b>€ 864,44</b>
------------------	------	-----------------

<p><b>LOTTO 5 - Terreni sparsi in San Tomaso Agordino</b></p> <p><b>VALORE del LOTTO € 15.560,00</b></p> <p><b>VALORE quota [REDACTED] € 860,00</b></p> <p><b>(ottocentosessanta/00 euro)</b></p>
---

-O-O-O-

### **LOTTO 6 - TAIBON AGORDINO (BL)**

Il presente lotto di compone di un appartamento e di un negozio facenti parte di un fabbricato sviluppato su complessivi 4 piani, di cui 1 interrato, e di parte dello scoperto che lo circonda, situato a Taibon Agordino in Via Valentino Besarel, ai civici n. 5 (negozi) e n. 13 (appartamento).

Il fabbricato, che ospita nel complesso n. 4 appartamenti e n. 2 unità commerciali, presenta il prospetto principale in affaccio sulla pubblica viabilità (Via V. Besarel) ed i restanti sullo scoperto che ospita il giardino e le aree di accesso e manovra delle unità.

### **Identificazione catastale dei beni**

I beni ricompresi nel presente lotto sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di TAIBON AGORDINO (BL) Foglio 21 ai seguenti:

- 31) **Mn 128 - sub. 1** - C/1 cl. 2 - 22 mq - 29 mq sup. catastale - Rendita € 293,14
- 32) **Mn 128 - sub. 2** - A/2 cl. 1 - 7 vani - 155 mq sup. catastale (153 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 433,82

ed al Catasto Terreni del Comune di TAIBON AGORDINO (BL) al seguente:

- 33) **Fg. 21 - mn. 254** - Prato cl. 1 - ha 00.15.20 - R.D. € 3,14 - R.A. € 2,75

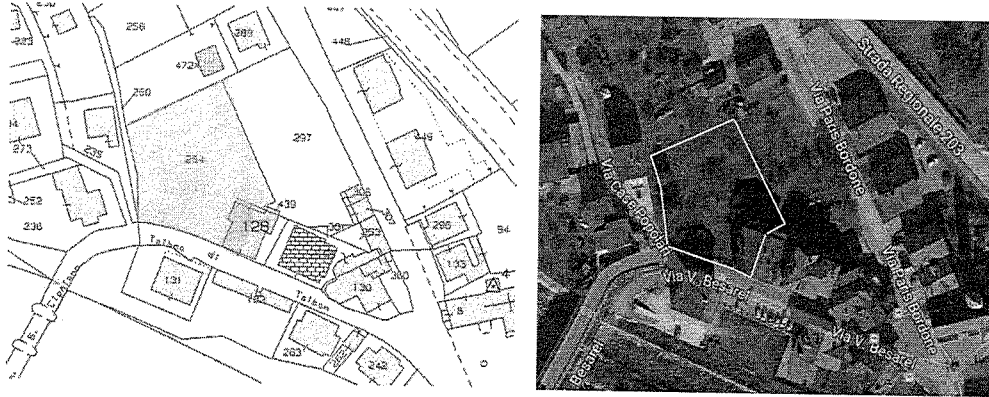
I suddetti beni risultano catastalmente intestati a n. 5 soggetti, tra cui:

-  per la quota di 1/6.

Si rimanda all'Allegato A per l'elenco completo degli intestati.

Confini del lotto: a nord/ovest con il mn. 472, a nord/est con i mn. 297 e 439, ad

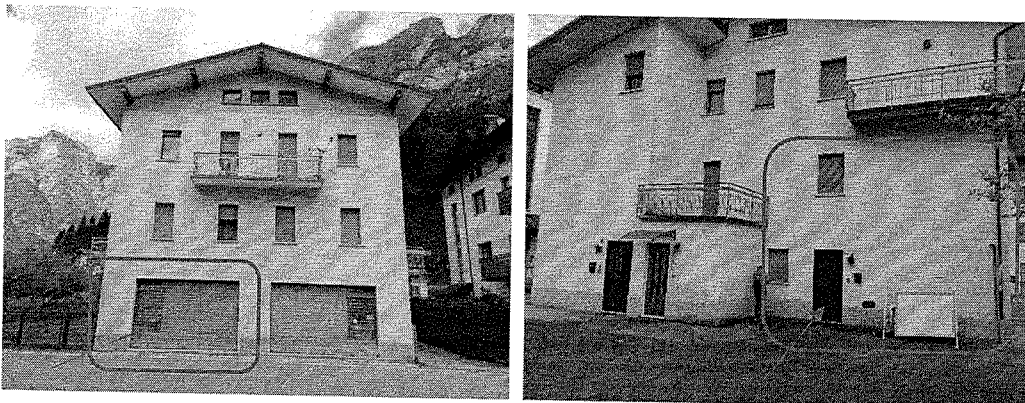
sud/est con altri subalterni del mn. 128, a sud/ovest con Via V. Besarel, ad ovest con il mn. 260.



*Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]*

### **Descrizione dei beni**

Trattasi di fatto di un'unica unità immobiliare sviluppata ai piani terra, primo ed interrato, collegati internamente tramite scale ad uso esclusivo, avente destinazione residenziale, e di un terreno (bene 33) a prato che costituisce porzione non recintata del giardino che circonda l'edificio. Si segnala infatti che il sub. 1, catastalmente identificato come "negoziò", risulta direttamente collegato con l'alloggio (sub. 2) e viene di fatto utilizzato come camera.



*Ingresso negozio (da Via V. Besarel) e dell'appartamento (da mn. 254)*

L'ingresso dell'appartamento è collocato sul prospetto posteriore (nord/est) dell'edificio raggiungibile attraverso il giardino di pertinenza (mn. 254) che su Via V. Besarel presenta sia l'accesso carrabile che quello pedonale. Si precisa che il giardino, avente una superficie catastale di 1.520 mq, è provvisto di recinzioni sui fronti nord/ovest, ovest e sud/ovest, mentre il confine nord/ est con il mn. 297 (giardino di pertinenza di altra unità del fabbricato) non è materializzato.



Al piano terra l'unità si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina e WC cieco; una scala conduce al piano primo dove un lungo disimpegno porta ad un bagno e 3 camere da letto, due delle quali provviste di terrazzo comunicante; al piano interrato, accessibile tramite scala dal disimpegno del piano terra, si trovano la Centrale Termica e locali uso magazzino.

Nello specifico l'unità si compone di:

	<i>Piano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>	<i>h netta (cm)</i>
Ingresso/dis.	Terra	12,17	292
Soggiorno	Terra	16,41	292
Cucina	Terra	9,94	292
WC (cieco)	Terra	0,59	279
Disimpegno	Primo	13,37	278
Bagno	Primo	5,07	261

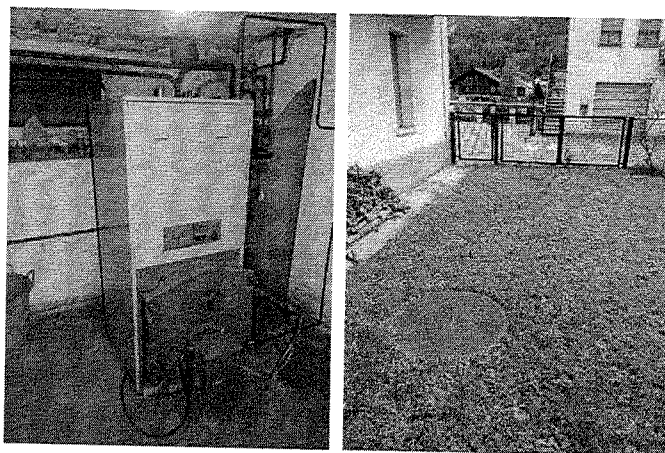
Camera 1	Primo	11,37	261
Camera 2	Primo	10,84	278
Camera 3	Primo	22,66	278
Terrazzo	Primo	7,78	-
Magazzino 1	Interrato	14,20	187/199
C.T.	Interrato	10,48	199
Magazzino 2	Interrato	7,05	199
Magazzino 3	Interrato	12,70	199

Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano le caratteristiche e dotazioni rilevate nel corso del sopralluogo svolto (vd. *Allegato 5.2-Rilievo*).

Dal disimpegno al piano terra dell'alloggio è possibile accedere al negozio (sub. 1) costituito da un locale unico di ca. 21,48 mq utili, che presenta un'ampia vetrina sul fronte principale, su cui è posto anche l'accesso (civico n. 5); a tal riguardo si segnala che il negozio, essendo privo di servizio igienico *proprio*, allo stato attuale si ritiene non possa essere considerato come unità commerciale "autonoma".

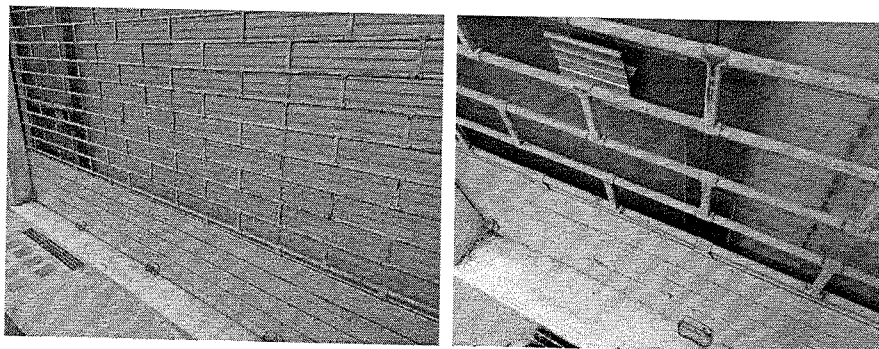
Le due unità immobiliari presentano finiture datate in discreto stato conservativo: pavimentazioni in marmo sono presenti nei disimpegni (PT e 1^P) e nel "negozio", in parquet con posa a quadri nel soggiorno e nelle camere, in piastrelle nella cucina e nei bagni (posate anche a parte), al grezzo nell'interrato; le forometrie presentano serramenti con doppia finestra a vetro semplice (ad eccezione di quella del bagno 1^P) su davanzali in marmo e tapparelle plastiche con cassonetto incassato all'interno della muratura; l'accesso all'appartamento presenta un doppio serramento, metallico all'esterno ed in legno all'interno.

L'appartamento ed il negozio, benché catastalmente distinti, risultano invero strettamente connessi e sono provvisti di impianti comuni (termico, sanitario ed elettrico); nella C.T. è installato un bruciatore marca *Lamborghini Calor* mod. *SUPER SP* collegato ad un serbatoio esterno per GPL interrato; la fornitura di metano per uso domestico (cottura) è affidato a bombole stoccate all'interno della cucina.

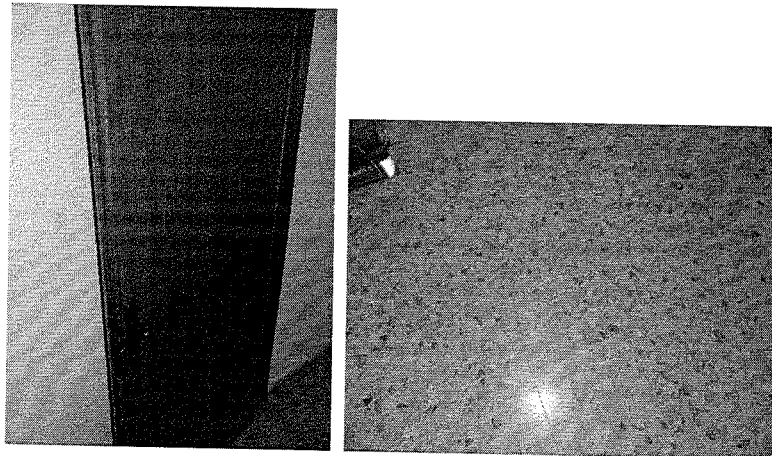


*Bruciatore (C.T.) e coperchio serbatoio GPL interrato*

Il prospetto principale del negozio è completamente vetrato, con serramento metallico (parte fissa + porta d'accesso) protetto da una serranda, anch'essa metallica; la porta di collegamento con l'alloggio è in legno tamburato.







### Superficie commerciale

In considerazione di quanto visionato nel corso del sopralluogo svolto, applicando alle superfici lorde rilevate gli opportuni coefficienti, si determinano le seguenti superfici commerciali:

<b>BENE</b>	<b>mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>Totale</b>
<b>NEGOZIO (sub. 1)</b>			
Superficie lorda	30,6	1	<b>30,6</b>
<b>APPARTAMENTO (sub. 2)</b>			
Superficie lorda abitazione (PT e 1 <sup>^</sup> )	146,22	1	146,22
Superficie lorda terrazzo (1 <sup>^</sup> P)	8,21	0,25	2,05
Superficie lorda interrato	67,17	0,20	13,43
Scoperto	1520	0,05	76,00
			<b>237,7</b>

### Dati urbanistici ed edilizi

La richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Taibon Agordino (BL) ha avuto esito negativo, non risultando alcun progetto o titolo autorizzativo a carico dell'immobile in oggetto.

### Destinazione Urbanistica terreno

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Taibon Agordino in data 10/05/2017 ed allegato alla presente (*Allegato 6.4 - CDU*) certifica:

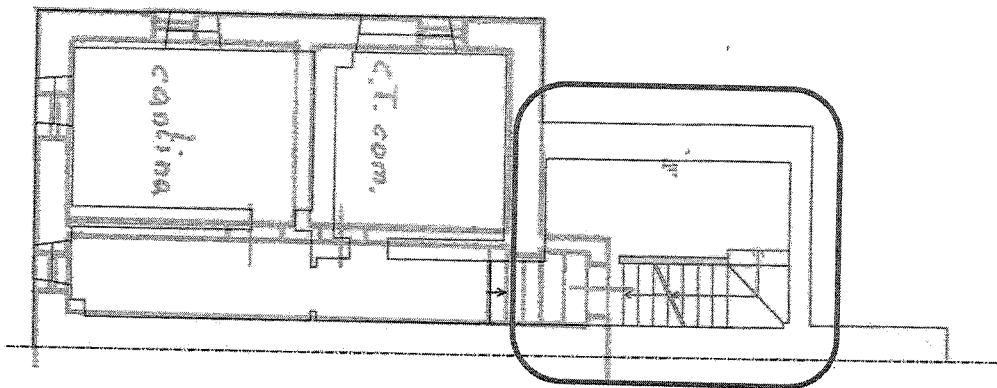
	P.R.G. vigente
Fg. 21 - mn. 254	Agricola E3 + Verde Privato Vincolato + parte AB 54

### Conformità catastale

Il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto ha evidenziato la presenza di numerose difformità.

In particolare:

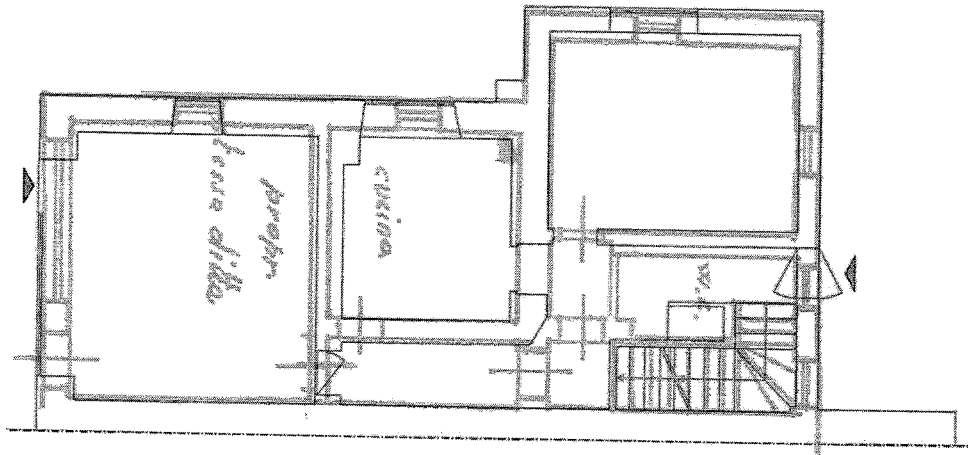
- **planimetria del mn. 128 sub. 1 (negozio)** → al piano seminterrato, accessibile dall'unità sub. 2, segnala la presenza di una cantina pertinenziale e di un locale Centrale Termica, comune con l'appartamento (sub. 2); il sopralluogo svolto, invece, ha evidenziato l'esistenza di un piano completamente interrato e più ampio di quanto rappresentato (vd. riquadro blu); anche i locali presentano superfici difformi da quanto rappresentato.



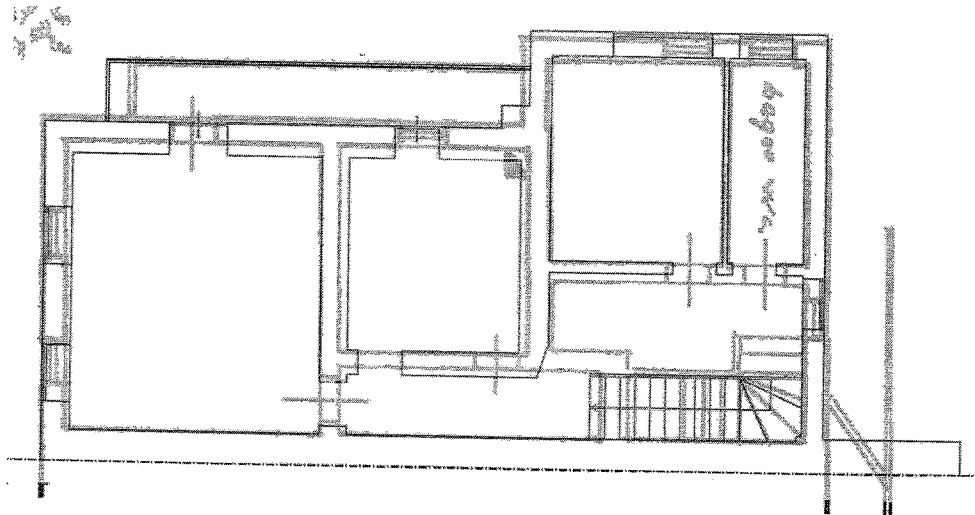
PIANO INTERRATO - Sovrapposizione rilievo (verde e rosso)/plan. catastali sub. 1 e 2

Al piano terra il vano “Negozio” presenta una contenuta variazione dimensionale ed una diversa fotometria sul fronte principale.

- **planimetria del mn. 128 sub. 2 (appartamento)** → viene indicato l’accesso direttamente dal negozio (sub. 1) mentre nella realtà dei luoghi è presente un accesso indipendente, peraltro provvisto di numero civico, posto sul retro (prospetto nord del fabbricato); qui, al posto del WC rappresentato, è presente l’ingresso/disimpegno ed un piccolo WC; si rilevano inoltre alcune variazioni nelle dimensioni dei locali (vd. cucina e camere al piano primo) e la presenza di un piano interrato (e non semi-interrato) più grande di quanto rappresentato; variate inoltre alcune forometrie (per dimensione o tipologia).



*PIANO TERRA - Sovrapposizione rilievo (verde e rosso)/plan. catastali sub. 1 e 2*



*PIANO PRIMO - Sovrapposizione rilievo (verde e rosso)/plan. catastale sub. 2*

Le due planimetrie catastali non rappresentano l'attuale stato dei luoghi ed è quindi auspicabile procedere alla loro regolarizzazione previa presentazione di 2 pratiche *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali* ad un costo che si stima in € 100,00 (cento/00 euro) quale tributo catastale (€ 50,00 per ciascuna planimetria, salvo diversa disposizione dell'ente preposto) oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato.

### **Provenienza ed occupazione dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti agli odierni intestati in forza di atto per causa di morte rep. 957/2008 del 24/09/2008 dell'Ufficio del Registro, trascritto a Belluno il 10/11/2008 ai n.ri RG 13924/RP10295.

L'unità immobiliare risulta attualmente libera.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Belluno sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni del presente lotto (mn. 128 sub. 1, mn. 128 sub. 2, mn. 254):

- **ISCRIZIONE RP 1871/RG 12358 del 21/10/2010:** ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/6 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 1362 del 21/11/2016** → restrizione di beni
  - **Annotazione n. 36 del 16/01/2017** → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 1959/RG 12839 del 03/11/2010:** ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/6 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 1363 del 21/11/2016** → restrizione di beni
  - **Annotazione n. 37 del 16/01/2017** → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 1960/RG 12840 del 03/11/2010:** ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/6 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 1364 del 21/11/2016 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 38 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 1989/RG 13016 del 08/11/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/6 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 5272/2 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 700.000,00 a favore di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA (CF. 00176640266); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 1365 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 39 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 2375/RG 15284 del 27/12/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/6 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7405/2010 del 03/11/2010 per l'importo complessivo di € 220.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 1366 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 40 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 2376/RG 15285 del 27/12/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/6 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7406/2010 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 150.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 1367 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 41 del 16/01/2017 → restrizione di beni

- **Annotazione** n. 149 del 06/02/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 2388/RG 15347 del 28/12/2010**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/6 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7404/2010 del 28/10/2010 per l'importo complessivo di € 140.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 1476 del 28/12/2015 → restrizione di beni (non inclusi nel presente lotto)
  - **Annotazione** n. 118 del 01/02/2016 → surrogazione
  - **Annotazione** n. 1368 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 42 del 16/01/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 18/RG 92 del 04/01/2011**: ipoteca giudiziaria sulla quota di 1/6 della proprietà derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 03591520287); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 1369 del 21/11/2016 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 43 del 16/01/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 150 del 06/02/2017 → restrizione di beni
- **TRASCRIZIONE RP 2868/RG 3570 del 03/04/2015**: sulla quota di 1/6 di proprietà, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]; sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 1360 del 21/11/2016 → inefficacia parziale
- **Annotazione** n. 34 del 16/01/2017 → inefficacia parziale
- **ANNOTAZIONE RP 1476/RG 13971 del 28/12/2015** a iscrizione n. 2388/2010:  
restrizione di beni come da atto del notaio Lucia Tiralosi rep. 30908/10585 del  
26/11/2015 limitatamente nei confronti del sig. [REDACTED]

### Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha considerato in primis le caratteristiche proprie delle unità immobiliari, come la consistenza, lo stato conservativo, la distribuzione degli spazi, il grado e lo stato delle finiture; è stato quindi valutato il contesto in cui l'immobile è inserito, cioè un fabbricato misto (residenziale e commerciale) collocato in prossimità del centro del comune taibonese in affaccio al torrente *Cordevole*. In particolare è stata considerato che allo stato attuale le due unità, benché catastalmente distinte sia per consistenza (sub. 1 e 2) che per categoria (commerciale e residenziale) risultano invece strettamente connesse e non cedibili separatamente, se non previa realizzazione di opere di ristrutturazione atte a garantire le caratteristiche minime dettate dalla vigenti normative. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha quindi valutato gli andamenti del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Taibon Agordino.

E' necessario tuttavia fare una ulteriore considerazione, in quanto il presente Lotto verrà posto in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più



congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

Inoltre il sig. [REDACTED] risulta proprietario di una quota indivisa pari ad 1/6 dell'intero Lotto, fattore che, nell'ambito estimativo, avrebbe potuto determinare una ulteriore riduzione del valore della quota in considerazione del limitato interesse nell'acquisto, da parte di terzi, di una quota indivisa di un bene; tuttavia nell'ambito delle procedure giudiziarie tale principio non può essere applicato per non creare pregiudizio alla massa dei creditori.

Alla luce quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo valore di realizzo del Lotto 6 possa essere calcolato come segue:

$$\begin{aligned} \text{Valore di realizzo} &= \text{Sup. commerciale} \times \text{€ /mq comm.} = \\ &= (237,7+30,6 \text{ mq}) \times \text{€ } 270,00/\text{mq} = \text{€ } 64.179,00 \end{aligned}$$

approssimato ad **€ 64.200,00 (sessantaquattromiladuecento/00 euro)**, di cui la quota del sig. [REDACTED] pari ad 1/6 del totale, si stima in € 10.700,00 (diecimilasettecento/00 euro). Si precisa che il valore unitario espresso già considera l'incidenza dei costi per la regolarizzazione catastale dell'unità.

**LOTTO 6 - Appartamento e negozio in Taibon Agordino (BL)**

**VALORE del LOTTO € 64.200,00**

**VALORE quota [REDACTED] € 10.700,00**

**(diecimilasettecento/00 euro)**

-O-O-O-

**LOTTO 7 - CASALE SUL SILE (TV) Via Carlo Gardan n. 14**

Il presente lotto comprende un fabbricato rurale ad uso agriturismo ed i terreni agricoli circostanti situati nella porzione sud-orientale del comune di Casale sul Sile, in prossimità del fiume Sile.

**Identificazione catastale dei beni**

I beni ricompresi nel presente lotto sono identificati al Catasto Terreni del Comune di CASALE SUL SILE (TV) ai seguenti:

34) **Fg. 20 - mn. 86** - semin arbor cl. 3 - ha 00.10.40 - Deduz. A - R.D. € 6,68 - R.A. € 3,49

35) **Fg. 20 - mn. 88** - prato cl. 4 - ha 00.02.18 - Deduz. A - R.D. € 0,45 - R.A. € 0,23

36) **Fg. 20 - mn. 174** - semin arbor cl. 3 - ha 00.77.55 - Deduz. A - R.D. € 49,81 -  
R.A. € 26,03

37) **Fg. 20 - mn. 501** - Semin arbor cl. 3 - ha 01.30.97 - Deduz. A - R.D. € 84,13 -  
R.A. € 43,97

38) **Fg. 22 - mn. 82** - prato cl. 4 - ha 00.06.40 - Deduz. A - R.D. € 1,32 - R.A. € 0,66

39) **Fg. 22 - mn. 94** } **AA** seminativo cl. 1 - ha 00.11.00 - Deduz. A - R.D. € 10,74 -  
R.A. € 5,68  
} **AB** semin arbor cl. 4 - ha 00.05.60 - Deduz. A - R.D. € 3,17 -  
R.A. € 1,59

40) **Fg. 22 - mn. 95** - vigneto cl. 2 - ha 00.13.38 - Deduz. A - R.D. € 10,31 -  
R.A. € 5,87

41) **Fg. 22 - mn. 96** - vigneto cl. 1 - ha 00.16.00 - Deduz. A - R.D. € 16,44 -

R.A. € 9,09

42) **Fg. 22 - mn. 221** - fabb rurale - ha 00.00.02

43) **Fg. 22 - mn. 223** - vigneto cl. 1 - ha 00.06.00 - Deduz. A6 - R.D. € 6,17 -

R.A. € 3,41

44) **Fg. 22 - mn. 224** } **AA** vigneto cl. 1 - ha 00.03.00 - Deduz. A6 - R.D. € 3,08 -

R.A. € 1,70

} **AB** semin arbor cl. 2 - ha 00.00.28 - Deduz. A6 - R.D. € 0,24

R.A. € 0,13

45) **Fg. 22 - mn. 516** - prato cl. 4 - ha 00.06.40 - R.D. € 1,32 - R.A. € 0,66

46) **Fg. 22 - mn. 518** - prato cl. 4 - ha 00.12.60 - R.D. € 2,60 - R.A. € 1,30

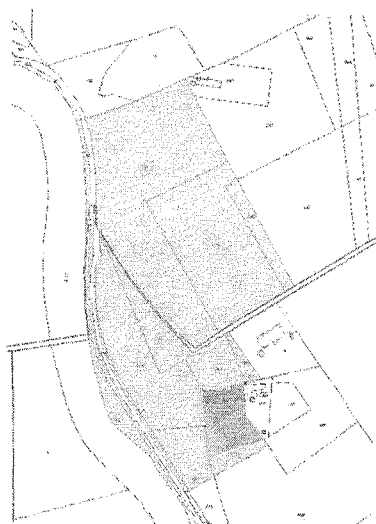
47) **Fg. 22 - mn. 519** - vigneto cl. 1 - ha 00.55.05 - Deduz. A6 - R.D. € 56,58 -

R.A. € 31,27

I suddetti beni risultano catastalmente intestati a n. 5 soggetti, tra cui:

- [REDACTED] per la quota di 1/12.

Si rimanda all'Allegato A per l'elenco completo degli intestati.



*Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte: GoogleMaps]*

Si segnala inoltre che dalle verifiche svolte il sig. [REDACTED] risulterebbe intestatario di una quota di un ulteriore bene, costituito da un fabbricato rurale uso agriturismo (evidenziato in arancione nell'estratto di mappa di cui sopra) identificato al Catasto Terreni del Comune di CASALE SUL SILE (TV) come segue:

48) **Fig. 22 - mn. 378** - ente urbano - ha 00.19.22 - Deduz. 1

Il fabbricato rurale, fino al 10/12/1999 identificato con il mn. 2 e cointestato ai genitori del sig. [REDACTED] è stato inserito in mappa con l'attribuzione, al catasto terreni, del mappale n. 378; tale procedura avrebbe dovuto concludersi con l'accatastamento dell'immobile al Catasto Fabbricati, operazione che tuttavia non è stata realizzata. A seguito del completamento della suddetta pratica catastale il sig. [REDACTED] dovrebbe pertanto essere intestatario della quota pari ad 1/12 del mn. 378.

Confini del lotto: a nord con mn. 499 e 32 (terreni), ad est con i mn. 290-288-402-4-438 e 455, a sud con i mn. 456-277-521-529 e 225, ad ovest dal Fiume Sile; si segnala che il lotto è attraversato da una strada sterrata di uso pubblico, nel tratto denominata Via Carlo Gardan.

### **Descrizione dei beni**

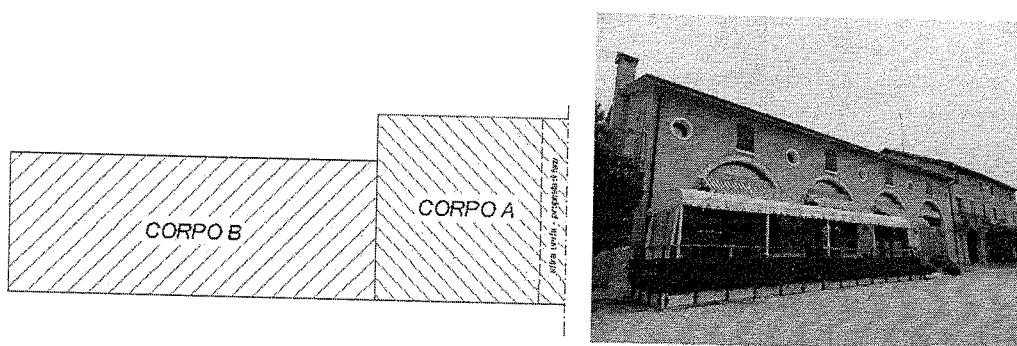
Il lotto si presenta compatto e si compone di terreni coltivati, a seminativo ed a vite, e di una porzione di fabbricato rurale adibito ad agriturismo, il tutto collocato sulla sponda sinistra del fiume Sile.

La porzione di fabbricato oggetto di stima ospita un'attività ricettiva, denominata

“Agriturismo La Restera”, ed è provvisto di n. 8 camere con bagno (due delle quali ad uso privato) ed una ulteriore stanza ad uso privato, oltre agli spazi ricettivi (reception, sala da pranzo, cucina, plateatico) ed accessori dell’attività stessa (magazzini, depositi e cantina); sono poi presenti alcuni locali strettamente connessi all’attività agricola (ricovero attrezzi e granaio).

Nel complesso la porzione di edificio si compone di due corpi affiancati (presumibile indizio di un ampliamento al corpo di fabbrica originario), che per comodità espositiva verranno denominati:

- corpo A → sviluppato su 3 livelli con porticato al piano terra (in minima parte proprietà di terzi, e pertanto esclusa dal presente elaborato), vi sono collocati i vani ad uso prettamente agricolo;
- corpo B → ad altezza inferiore, sviluppato su 2 livelli, sottoposta a recenti interventi di ristrutturazione ed all’interno del quale viene esercitata l’attività ricettiva.



I fabbricati sono di tipo tradizionale, sia dal punto di vista morfologico che costruttivo, con sviluppo est/ovest, il prospetto sud caratterizzato da porticato ad archi (tamponato nel corpo B), piccole forometrie poste sul fronte nord e copertura a doppia falda.



Fotogrammetria aerea - in rosso l'ambito dell'Agriturismo La Restera

L'agriturismo presenta una **superficie netta calpestabile** pari **427,30 mq** (esclusi porticato, plateatico e terrazze, oltre ai locali strettamente connessi all'attività agricola - ricovero attrezzi e granaio) e nel complesso l'edificio si compone di:

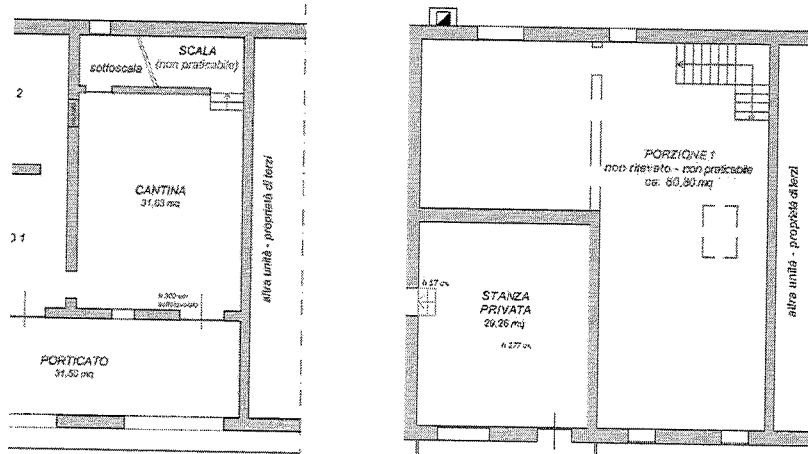
Locale		Sup. netta (mq)	H netta (cm)
Reception	PT	21,89	351
Sala da pranzo	PT	87,92	351
Cucina	PT	21,98	351
Disimpegno 1	PT	4,31	331
Bagno 1+ antib.	PT	6,04	331
Bagno 2+ antib.	PT	4,16	331
Disimpegno 2	PT	3,12	331
Ripostiglio	PT	5,80	331
Magazzino 1	PT	19,50	300
Magazzino 2	PT	19,13	300
Cantina	PT	31,63	302

Scala/sottoscala (non praticabile)	PT	7,52	-
Ricovero attrezzi (non visionato)	PT	18,86	-
Porticato	PT	31,50	-
Plateatico	PT	38,12	-
Corridoio	1P	24,40	271
Camera 1 + bagno	1P	18,23	271
Camera 2 + bagno	1P	20,57	271
Camera 3 + bagno	1P	20,38	271
Camera 4 + bagno	1P	27,36	271
Terrazza C. 4	1P	3,84	-
Camera 5 + bagno	1P	19,48	271
Terrazza C. 5	1P	3,84	-
Camera 6 + bagno	1P	13,67	271
Camera 7 + bagno	1P	13,83	271
Camera 8 + bagno	1P	14,64	271
Stanza Privata 9	1P	29,26	277
Terrazza S.P.	1P	6,57	-
Porzione 1 (non praticabile-non visionato)	1P	80,80	-
Porzione 2 (non praticabile-non visionato)	2P	114	-

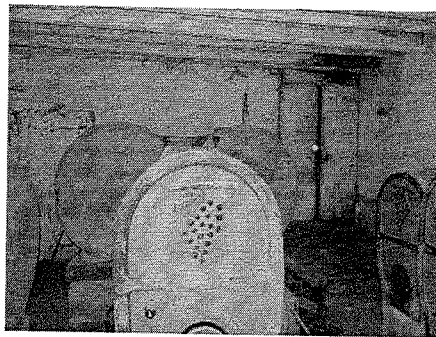
Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano le caratteristiche e dotazioni rilevate nel corso del sopralluogo svolto (vd. *Allegato 7.2-Rilievo*).

Si precisa che nel corso del sopralluogo svolto non è stato possibile accedere ad alcuni locali della porzione est del fabbricato (in aderenza con la limitrofa proprietà), stante l'impraticabilità degli accessi e dei solai in legno, particolarmente deteriorati e pericolanti; trattasi delle aree collocate al piano primo (denominata "Porzione 1" nell'*Allegato 7.2*) e secondo (vd. "Porzione 2"),

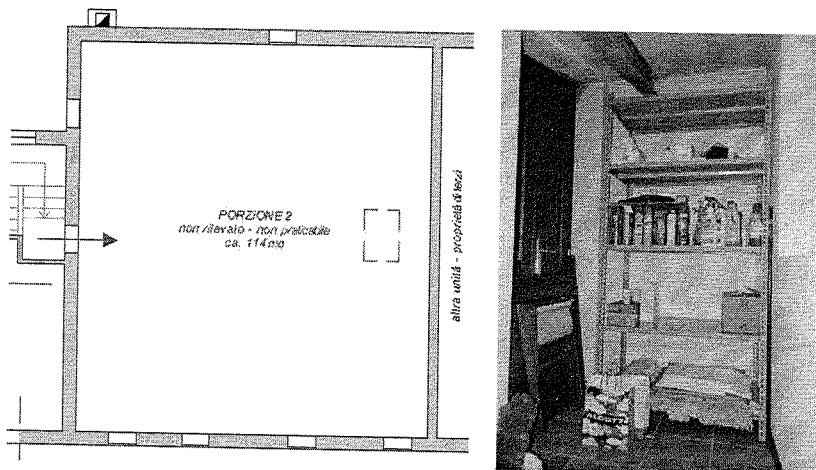
nonché della scala di collegamento tra piano terra/primo che risulta provvisoriamente chiusa con tavole in legno (vd. foto).



*Piano terra e piano primo*



*Cantina al piano terra - porta della scala*



*Piano 2^ e porta su vano scala*



Dalle dichiarazioni raccolte nel corso della ricognizione dei luoghi risulta che all'interno della *Porzione 1*, accessibile tramite la pericolante scala in legno sopra descritta, *dovrebbe* essere presente una partizione interna a formare due distinti vani, e che l'accesso alla sovrastante *Porzione 2* dovrebbe invece avvenire tramite botola ricavata sul solaio tra piano primo e secondo; si segnala tuttavia che al piano secondo è presente una porta che dal vano scale principale dovrebbe consentire l'accesso al locale, varco che tuttavia risultava chiuso. Da quanto dichiarato tale solaio risulta particolarmente deteriorato e l'intera area "occupata da volatili" che entrano attraverso le forometrie aperte.

In considerazione di tutto ciò, stante l'impossibilità di accedere in sicurezza a tali aree, lo scrivente ha ricavato le relative dimensioni previa misurazione esterna e comparazione con locali limitrofi.

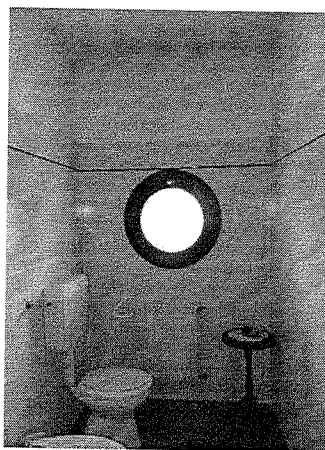
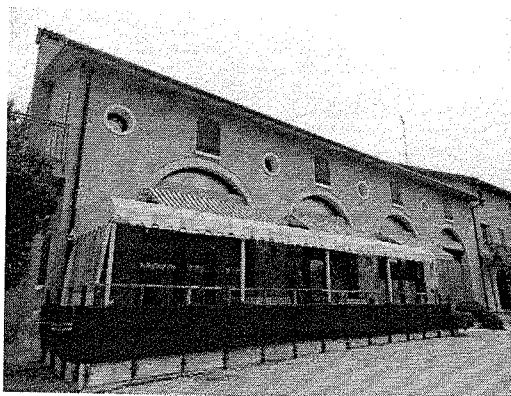


*Prospetto nord e sud dell'agriturismo*

Il piano terra dell'agriturismo ospita i locali ad uso collettivo (*Reception, Sala da pranzo e Servizi igienici*) ed i locali di servizio (*Cucina, Magazzini e Cantina*); si accede alla reception tramite piccola scalinata posta sul fronte sud, che conduce anche ad un plateatico collegato direttamente alla sala da pranzo.

Tutti i vani, ad eccezione della cantina e dei vani non visionati, risultano pavimentati con piastrelle ceramiche, variabili per tipologia, dimensione, colorazione, vetustà e stato conservativo; pareti e soffitti risultano tinteggiati; la *Cantina* presenta soffitto in legno con travatura a vista, tinteggiata. Piastrelle rivestono anche le pareti della cucina, dei bagni e della reception in corrispondenza della zona bar; anche i Magazzini 1 e 2 sono provvisti di piastrelle alle pareti, tuttavia all'evidenza pre-esistenti all'epoca della ristrutturazione edilizia realizzata sul corpo B.

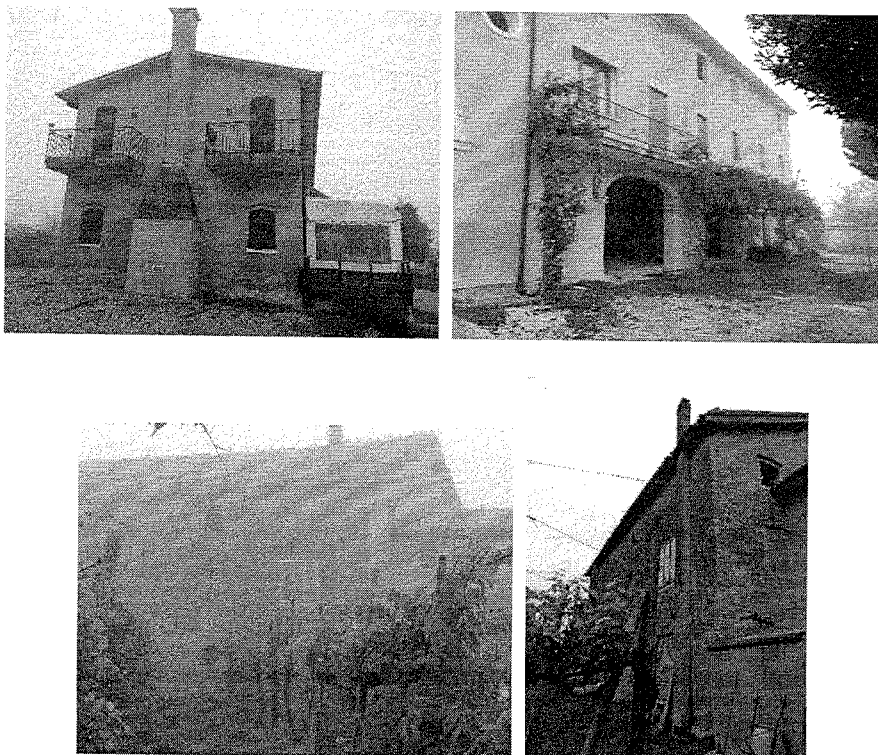
I serramenti del corpo B, di recente installazione, sono in legno con vetrocamera, potetti da oscuri in legno al piano primo; al piano terra le forometrie del prospetto nord sono provviste di inferriate, mentre sul prospetto sud sono presenti solo ampi serramenti a tamponamento delle aperture ad arco. Il prospetto sud è inoltre caratterizzato, al piano primo, da finestre intervallate da forometrie circolari con serramento vetrato apribile.



Il riscaldamento dell'agriturismo è affidato a termosifoni e termoconvettori installati all'interno dei vari locali e collegati ad una caldaia *EMMETI*, collocata all'esterno sul fronte nord, e a n. 2 caldaie *RIELLO* collocate nei bagni del piano

terra e del bagno provato al primo piano (mod. *Prontacqua* e mod. *Residence*), che provvedono anche all'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria.

Nel complesso il corpo B si presenta in discreto stato conservativo, con segni di ammaloramento/umidità di risalita in particolare lungo il prospetto ovest; il corpo A, invece, dimostra scarsa manutenzione e presenta un cattivo stato conservativo, rivelando la vetustà delle finiture (come ad esempio i rivestimenti a pavimento e parete dei *Magazzini 1 e 2*, oppure i serramenti della *Camera 9*) e l'utilizzo evidentemente sporadico dei locali. Si precisa che poiché allo scrivente non è stato possibile accedere alla *Scala/Sottoscala* del piano terra, al *Granaio* del sottotetto ed alla sottostante porzione al piano primo, non è possibile fornire dati sullo stato interno dei vani; dall'esterno il fabbricato, che non risulta intonacato, presenta segni di ammaloramento delle murature e danni in alcuni punti della copertura a falda.



### **Dati urbanistici ed edilizi**

Con accesso agli atti presso il Comune di Casale sul Sile (TV) sono state individuate le seguenti pratiche edilizie in capo al fabbricato oggetto del presente lotto:

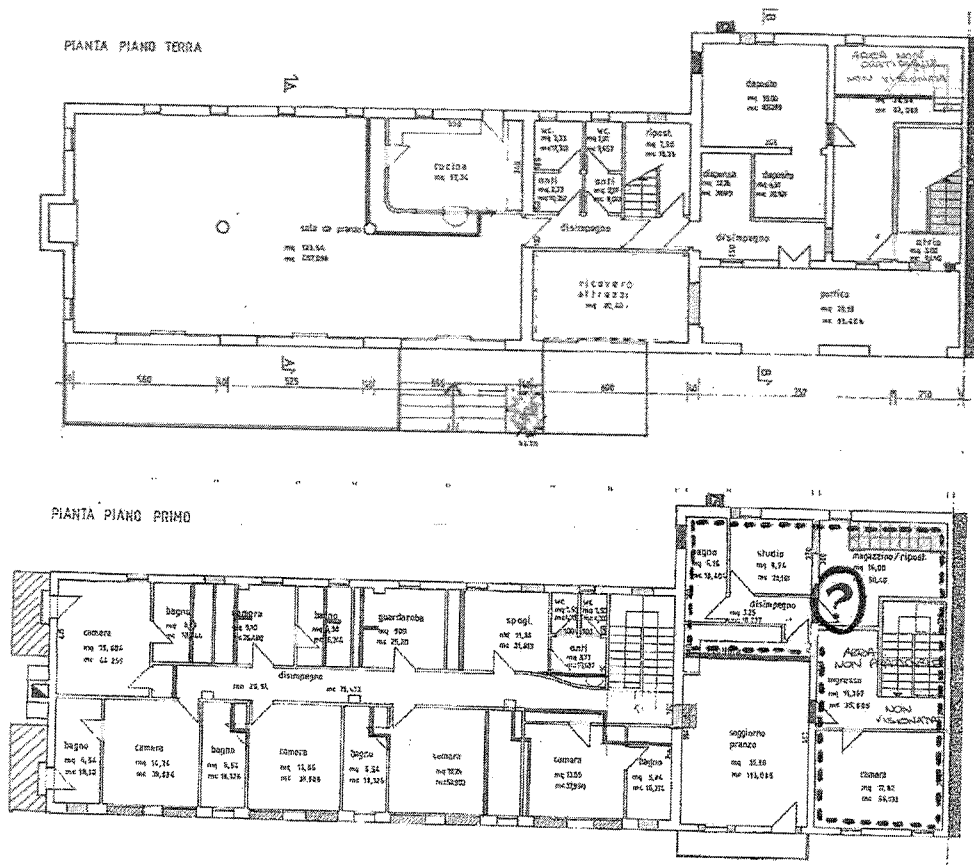
- **Comunicazione** prot. 12600 pratica n. 7638/93 del 04/12/1993 a nome ROSSI GIORGIO per manutenzione ordinaria; relazione di asseveramento opere compiute da geom. Romano del 19/11/1993;
- **Conc. Ed. n. 187 del 23/12/1995** per la ristrutturazione *fabbricato rurale in ambito agrituristico (annessi rustici ed alloggio titolare)*, intestata a ROSSI VITALE e ANNA;
- **Conc. Edilizia n. 42/8051 del 20/03/1996** in sostituzione della C.E. 187/1995 per la ristrutturazione fabbricato rurale in ambito agrituristico, intestata a [REDACTED]
- **Conc. Ed. Gratuita n. 24 del 18/02/1999** (pratica 9273), variante alla Conc. Ed. 42/1999, intestata [REDACTED]
- **Pratica n. 8051 prot. 4930 del 11/05/1999** proroga ultimazione lavori C.E. 42/1996 intestata a [REDACTED]
- **Autorizzazione allo scarico n. 54 del 26/08/1999;**
- Attestazione della documentazione relativa alla richiesta per il rilascio del CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' del 22/12/1999 presentata da [REDACTED] [REDACTED] (silenzio-assenso).

### **Conformità edilizia e catastale**

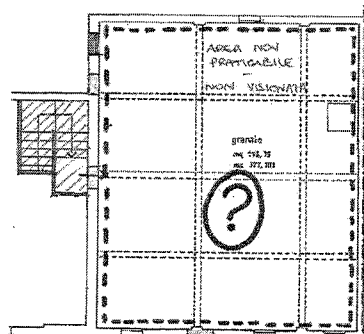
Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto e quanto

rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla Concessione Ed. 24/99 evidenzia la presenza di numerose difformità, in particolare:

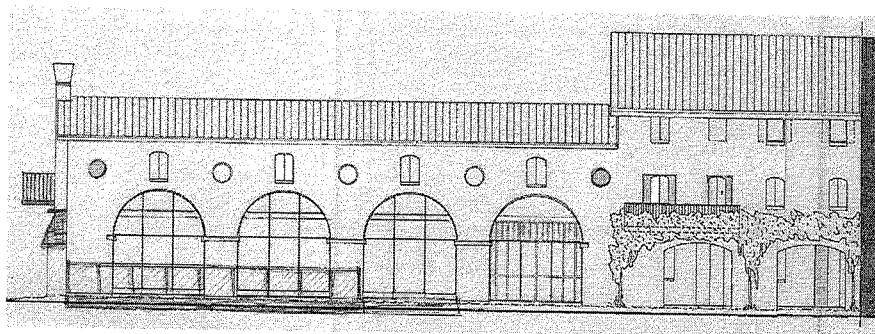
- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → variazione posizione di alcune pareti interne (sia al piano terra che al primo); al piano terra è stata demolita la tramezza prevista tra il disimpegno (dell'agriturismo) ed il deposito (alloggio titolare), inglobando di fatto 2 vani dell'alloggio nell'ambito dell'attività, ed è stata aperta una porta di collegamento tra le due unità (tra disimpegno e ingresso alloggio). Inoltre, sempre al piano terra, è stato aperto un collegamento tra il *Ricovero attrezzi* e *Porticato* e tra il disimpegno.



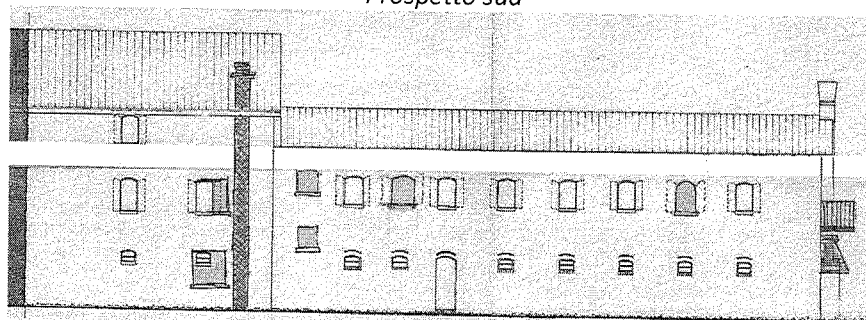
PIANTA SOTTOTETTO



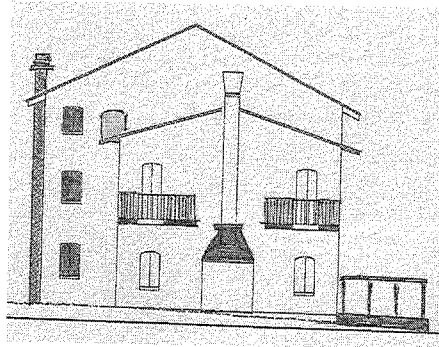
- SCALA AGRITURISMO → il vano scala centrale prosegue fino al sottotetto mentre il progetto autorizzato prevedeva terminasse al piano primo;
- FOROMETRIE ESTERNE → sono state realizzate finestre non autorizzate ed aperto un passaggio tra *Ricovero attrezzi* e *Porticato*;
- PLATEATICO → presente sul fronte principale (sud) ma non autorizzato;
- VARIAZIONE PROSPETTI → per modifica forometrie, variazione morfologia caminetto (fronte ovest) e nuova canna fumaria esterna (fronte nord);



*Prospetto sud*

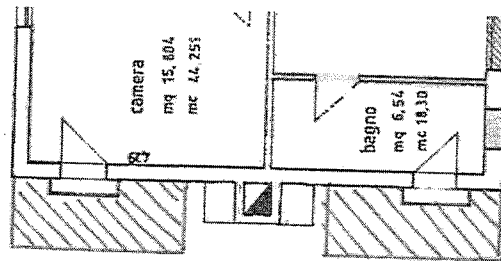


*Prospetto nord*



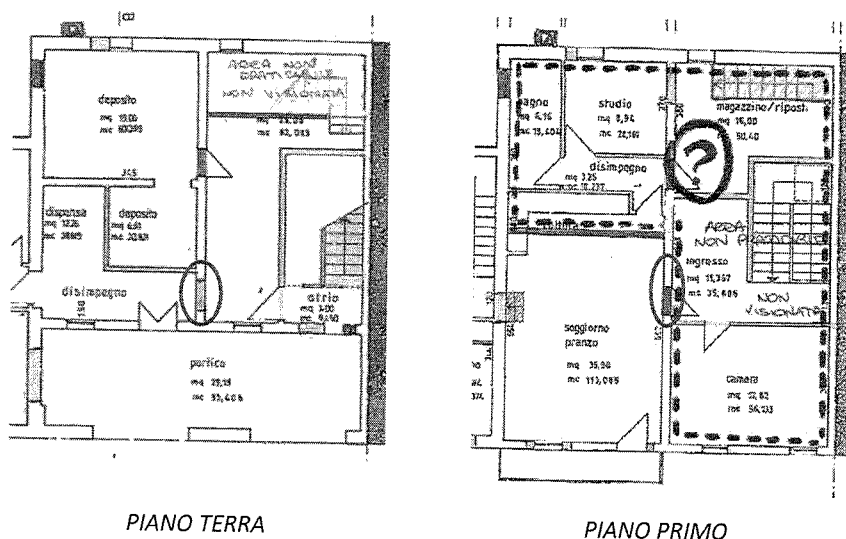
*Prospetto ovest*

- TERRAZZE → sul prospetto ovest presenti ampie terrazze anziché i “balconi” autorizzati;



- PORZIONE EST DEL FABBRICATO → in aderenza con altra proprietà, il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione dell'*alloggio del titolare* sviluppato al piano terra (atrio, cantina e 2 locali di deposito) e primo (ingresso, camera, soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, studio e magazzino), collegati da scala interna ad uso esclusivo; nel corso del sopralluogo svolto, invece, i locali del piano terra sono risultati distribuiti in modo differente (ed in parte non accessibile), internamente collegati alla porzione ricettiva e provvisti di una scala di collegamento con il piano superiore pericolante e posta lungo la parete perimetrale nord anziché, come previsto, sul fronte est prospettante l'atrio; al piano primo il locale soggiorno/pranzo risulta accessibile unicamente dal corridoio dell'agriturismo e non vi è alcun collegamento con

la restante porzione di piano, non visionata perché impraticabile. Sulla base dello stato dei luoghi si ritiene plausibile non siano stati realizzati, in questa porzione, le opere previste ed autorizzate.



Si ritiene che le difformità rilevate e sopra descritte possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ad un costo che cautelativamente si stima in € 3.000,00 (tremila/00 euro, esclusi oneri fiscali) di competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia oltre alla corresponsione della sanzione amministrativa di minimi € 516,00 (salvo diversa determinazione dell'ente competente).

Per quanto concerne la **conformità catastale**, come già esposto in precedenza il mn. 378 è presente solo al catasto terreni e non esiste, allo stato attuale, alcuna planimetria catastale del fabbricato in essere. Ne discende quindi la necessità di presentare una pratica DOCFA per il riconoscimento dei subalterni che, in



considerazione dello stato di progetto autorizzato, dovrebbero essere 3 (agriturismo, alloggio del custode ed area scoperta); tuttavia allo stato attuale non è presente l'alloggio del custode e pertanto si potrebbero costituire solo 2 subalterni (agriturismo e area scoperta). Si ritiene di poter cautelativamente stimare un costo di € 1.500,00 (millecinquecento/00 euro, esclusi oneri fiscali) di competenze professionali del tecnico incaricato per la predisposizione e presentazione della pratica catastale, oltre ai tributi catastali di € 50,00 (cinquanta/00 euro) **per ciascuna planimetria** catastale che viene presentata (salvo diversa determinazione dell'ente competente).

### **Superficie commerciale**

I terreni (beni dal 34 al 47) presentano una superficie catastale complessiva di **35.683 mq** mentre la porzione di fabbricato (bene 48) ad uso agriturismo vanta una superficie commerciale che, determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti, viene calcolata come segue:

<b>AGRITURISMO</b>	<b>mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>Totale</b>
Sup. lorda locali principali	441,57	1	441,57
Sup. lorda locali accessori	116,95	0,5	58,48
Sup. lorda plateatico	38,12	0,5	19,06
Superficie terrazze e porticato	50,67	0,25	12,67
Superficie scoperta (mn. 378)	1572	0,05	78,60
			<b>610,38</b>

Nel determinare la superficie commerciale dell'agriturismo, lo scrivente ha considerato tutti i vani effettivamente funzionali ed utilizzati dall'attività ricettiva

(come il plateatico, i magazzini/ricovero attrezzi e la cantina del piano terra), mentre sono state escluse le superfici relative alle porzioni di quello che avrebbe dovuto essere l'alloggio del titolare e che sembra non siano state oggetto di alcun intervento di ristrutturazione edilizia (benché prevista ed autorizzata). Ci si riferisce, in particolare, all'area denominata "Porzione 2" al piano primo ed al Granaio del Sottotetto, per una superficie lorda complessiva di 224,11 mq.

### **Destinazione Urbanistica terreni**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casale sul Sile in data 10/05/2017 ed allegato alla presente (*Allegato 7.4-CDU*) certifica che i terreni del presente lotto hanno le seguenti destinazioni:

Fg.	mn.	P.A.T. vigente - ATO 4 "Parco"
20	80	Zona di riserva naturale orientata, completamente in vincolo idrografico LR 11/04 ed in vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua (art. 142 lett.c)
20	501 174	Zona agricola interna al Parco Fiume Sile di tutela paesaggistica, completamente in vincolo idrografico LR 11/04 ed in vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua (art. 142 lett.c)
20	86	Zona agricola interna al Parco Fiume Sile di tutela paesaggistica, e parte in vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua (art. 142 lett.c)
22	82 516 518	Zona di riserva naturale orientata, completamente in vincolo idrografico LR 11/04 ed in vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua (art. 142 lett.c)
22	519 96	Parte in zona agricola interna al Parco Fiume Sile di tutela paesaggistica, parte in zona di riserva naturale orientata

		completamente in vincolo idrografico LR 11/04 ed in vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua (art. 142 lett.c)
22	94 224 221 223 95	Zona agricola interna al Parco Fiume Sile di tutela paesaggistica, completamente in vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua (art. 142 lett.c) e completamente in vincolo idrografico LR 11/04.

**Provenienza ed occupazione dei beni**

I beni del presente lotto (terreni e fabbricato) sono pervenuti agli odierni intestati in forza di atto per causa di morte rep. 957/2008 del 24/09/2008 dell'Ufficio del Registro, trascritto a Treviso il 03/11/2008 ai n.ri RG 42200/RP26292.

Si precisa che il mn. 501 (bene 37) deriva dal mn. 61 (presente nella dichiarazione di successione) a seguito di frazionamento del 19/07/2013 prot. TV0155372; i mn. 516 e 518 (beni 45 e 46) derivano dal mn. 129 (presente nella dichiarazione di successione) a seguito di frazionamento del 24/07/2013 prot. TV0159631; il mn. 519 (bene 47) derivano dal mn. 1 (presente nella dichiarazione di successione) a seguito di frazionamento del 24/07/2013 prot. TV0159631.

Dalla documentazione acquisita si rileva che il sig. [REDACTED] aveva sottoscritto un contratto di affitto di fondo rustico in deroga ai sensi dell'art. 45 L.203/2 registrato a Treviso in data 09/12/2005 al n. 13192 serie 3; con tale contratto i genitori del sig. [REDACTED] (all'epoca proprietari dei beni del presente lotto) gli concedevano la conduzione di un fondo di complessivi ha 3.85.40 (di cui solo ha. 3.76.05 oggetto della presente stima) con decorrenza dal 11/11/2004 e fino al 10/11/2019 (non rinnovabile), per un importo annuo concordato di € 1.000,00.

Si precisa tuttavia che in data 20/02/2017 il dott. Maschietto, curatore del fallimento in frontespizio, ha comunicato la volontà di recedere con effetto immediato dal contratto di locazione del fondo, che pertanto allo stato attuale viene considerato libero. Si segnala inoltre che nel suddetto contratto di locazione fondo non veniva citata l'esistenza né la presenza del fabbricato rurale adibito ad agriturismo, né è stato fornito altro e/o diverso contratto di locazione per tale immobile; dalle visure camerali eseguite si rileva che l'attività di agriturismo risulta essere stata attivata in data 17/12/1999 dal sig. [REDACTED] come unità locale n. TV/1 dell'attività agricola al suddetto intestata (PI 02073070266).

Nel corso dei primi sopralluoghi svolti nel mese di maggio 2017 i terreni risultavano lavorati ed il fabbricato ad uso agriturismo attivo ed occupato da terzi senza titolo; ulteriore ispezione eseguita in data 18/10/2017 permetteva invero di rilevare l'agriturismo chiuso ed i terreni in un generale stato di abbandono. Sulla scorta quindi delle indicazioni fornite dal Curatore fallimentare lo scrivente procederà alla stima del presente lotto considerandolo libero da persone e cose.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso a carico dei beni del presente lotto son ostate rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### ***Per i beni dal 34) al 47):***

- **ISCRIZIONE RP 8589/RG 38311 del 26/10/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di

Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 2115 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2124 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 8678/RG 38726 del 28/10/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3419/2010 del 12/10/2010 per l'importo complessivo di € 90.000,00 a favore di [REDACTED]
- **ISCRIZIONE RP 8901/RG 39635 del 05/11/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
- **Annotazione** n. 2116 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2125 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 8902/RG 39636 del 05/11/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
- **Annotazione** n. 2117 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2126 del 16/05/2017 → restrizione di beni

- **ISCRIZIONE RP 10121/RG 45585 del 20/12/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 035915202873); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 2118 del 16/05/2017** → restrizione di beni
  - **Annotazione n. 2127 del 16/05/2017** → restrizione di beni
  
- **ISCRIZIONE RP 10327/RG 46457 del 23/12/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7404/2010 del 28/10/2010 per l'importo complessivo di € 140.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 4873 del 22/12/2015** → restrizione di beni
  - **Annotazione n. 185 del 14/01/2016** → restrizione di beni
  - **Annotazione n. 472 del 04/02/2016** → surrogazione
  - **Annotazione n. 2119 del 16/05/2017** → restrizione di beni
  
- **ISCRIZIONE RP 10328/RG 46458 del 23/12/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7405/2010 del 03/11/2010 per l'importo complessivo di € 220.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 2120 del 16/05/2017** → restrizione di beni
  
- **ISCRIZIONE RP 10329/RG 46459 del 23/12/2010:** sulla quota di proprietà

ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7406/2010 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 150.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 2121 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 2129 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **TRASCRIZIONE RP 6382/RG 8711 del 02/04/2015**: sulla quota di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED] sono presenti le seguenti:
  - **Rettifica - Trascrizione** n. 4946 del 27/02/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2113 del 16/05/2017 → inefficacia parziale
- **Rettifica a TRASCRIZIONE RP 4946/RG 6846 del 27/02/2017**: sulla quota di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED], in rettifica alla precedente che non conteneva mn. 378 del fg. 22 del comune di Casale Sul Sile.

Si precisa che a carico dal mappale n. 501/fg. 20 (bene 37, derivante dal fg.20-mn. 61, frazionato nel 07/2013), dei mn.516/fg.22 e mn.518/fg.22 (beni 45 e 46, entrambi derivanti dal mn. 129/fg.22, frazionato nel 07/2013) e del mn.519/fg.22 (bene 47 derivante dal mn.1/fg.22) sono presenti solo le seguenti note:

- **TRASCRIZIONE RP 6382/RG 8711 del 02/04/2015**: sulla quota di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del

25/02/2015 [REDACTED]; sono presenti le seguenti:

- **Rettifica - Trascrizione** n. 4946 del 27/02/2017 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 2113 del 16/05/2017 → inefficacia parziale
- **Rettifica a TRASCRIZIONE RP 4946/RG 6846 del 27/02/2017:** sulla quota di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]; in rettifica alla precedente che non conteneva mn. 378 del fg. 22 del comune di Casale Sul Sile.

Le note precedenti, richiamate più sopra per i beni dal 34) al 47), sono poste a carico rispettivamente dei mappali n. 61 del foglio 20, n. 129 e n. 1 del foglio 22.

*Per il bene 48)* sono invece presenti solamente:

- **ISCRIZIONE RP 8589/RG 38311 del 26/10/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 2115 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2124 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 8901/RG 39635 del 05/11/2010:** sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le



seguenti:

- **Annotazione** n. 2116 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **Annotazione** n. 2125 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 8902/RG 39636 del 05/11/2010**: sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 2117 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2126 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 10121/RG 45585 del 20/12/2010**: sulla quota di proprietà ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 035915202873); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 2118 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2127 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **Rettifica a TRASCRIZIONE RP 4946/RG 6846 del 27/02/2017**: sulla quota di proprietà sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]

Il bene 48) deriva dal mappale n.2 del foglio 22, il quale presenta unicamente la seguente nota:

- **TRASCRIZIONE RP 16060/RG 21357 del 03/08/1995**: costituzione di vincolo ventennale da atto del notaio Enrico Fumo Rep. 72650/Racc. 21024 del 25/07/1995; con tale atto l'allora proprietà vincolava la porzione di fabbricato (fg. 22-mn.2) ad uso agriturismo. Tale formalità è stata richiesta dal Comune di Casale sul Sile come condizione per il rilascio del permesso di costruire per ristrutturazione del fabbricato rustico ad uso agriturismo (vd. paragrafo "*Dati urbanistici ed edilizi*").

### **Valutazione**

Il presente lotto si compone di terreni agricoli e di un fabbricato a destinazione ricettiva; nel valutare i primi si è quindi tenuto conto dell'estensione e della fruibilità e redditività dei terreni, oltre al contesto in cui si trovano; tuttavia si è dovuto considerare che il presente Lotto verrà posto in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

Il sig. Giorgio Rossi risulta proprietario di una quota indivisa pari ad 1/12 dell'intero lotto e benché nell'ambito estimativo si sarebbe potuto cautelativamente ridurre tale quota in considerazione del limitato interesse nell'acquisto (da parte di terzi) di una quota indivisa di un bene, nell'ambito delle procedure giudiziarie tale principio non può essere applicato per non creare pregiudizio alla massa dei

creditori.

Il valore complessivo dei terreni facenti parte del Lotto 7 risulta pertanto così determinato:

bene	Categoria	Sup. cat.	€/mq	Valore
34)	semin. Arbor.	1040	€ 8,00	€ 8.320,00
35)	Prato	218	€ 6,50	€ 1.417,00
36)	semin. Arbor.	7755	€ 8,00	€ 62.040,00
37)	semin. Arbor.	13097	€ 8,00	€ 104.776,00
38)	Prato	640	€ 6,50	€ 4.160,00
39)	Seminativo	1100	€ 8,00	€ 8.800,00
	semin. Arbor.	560	€ 8,00	€ 4.480,00
40)	vigneto	1338	€ 10,00	€ 13.380,00
41)	vigneto	1600	€ 10,00	€ 16.000,00
42)	fabbr.rurale	2		€ 0,00
43)	vigneto	600	€ 10,00	€ 6.000,00
44)	vigneto	300	€ 10,00	€ 3.000,00
	semin. Arbor.	28	€ 8,00	€ 224,00
45)	Prato	640	€ 6,50	€ 4.160,00
46)	Prato	1260	€ 6,50	€ 8.190,00
47)	vigneto	5505	€ 10,00	€ 55.050,00
				<b>€ 299.997,00</b>

Nella valutazione del fabbricato ad uso ricettivo, invece, lo scrivente ha considerato le caratteristiche proprie del bene come la consistenza, lo stato conservativo, la distribuzione degli spazi, il grado e lo stato delle finiture, nonché il contesto in cui l'immobile è inserito ma, soprattutto, la redditività che il bene è in grado, allo stato attuale, di produrre.

Considerando la particolare condizione di immissione nel mercato delle

compravendite (non mercato libero ma vendita all'asta nell'ambito di procedura fallimentare) lo scrivente ritiene che il più congruo valore di realizzo derivante dalla messa in vendita della porzione di fabbricato identificato con il bene 48) possa essere calcolato come segue:

- per l'area ricettiva *effettivamente* utilizzata come agriturismo →  
 $610,38 \text{ mq} \times € 580,00/\text{mq} = € 354.020,40$
- per l'area su cui non sono stati realizzati interventi di ristrutturazione →  
 $224,11 \text{ mq} \times € 200,00/\text{mq} = € 44.822,00$

Si ritiene quindi che il bene 48) possa essere stimato in complessivi € 398.842,40 considerando peraltro la presenza delle difformità edilizie e catastali che necessariamente determineranno dei costi per la loro regolarizzazione.

Nel complesso, pertanto, per i beni del Lotto 7 si stima un valore di realizzo complessivo di € 698.839,40 approssimabili a **€ 699.000,00** (seicentonovantanovemila/00 euro). Il sig. [REDACTED] risulta proprietario di una quota indivisa pari ad 1/12 dell'intero Lotto, pari quindi ad approssimati **€ 58.250,00** (**cinquantottomiladuecentocinquanta/00 euro**). Come per i precedenti lotti, si precisa che nell'ambito giudiziario non sono previsti ulteriori abbattimenti dei valori stimati anche qualora si tratti di quote indivise.

<p><b>LOTTO 7 - Terreni agricoli + fabbricato in Casale sul Sile (TV)</b></p> <p><b>VALORE del LOTTO € 699.000,00</b></p> <p><b>VALORE quota [REDACTED] € 58.250,00</b></p> <p><b>(cinquantottomiladuecentocinquanta/00 euro)</b></p>
---

-O-O-O-

### **LOTTO 8 - PONZANO VENETO (TV)**

Il presente lotto è costituito da 2 terreni edificabili situati in Ponzano Veneto, tra Via G. Mazzini e Via Cattaneo, facenti parte del "Piano di Lottizzazione denominato Diantha", approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 83 del 18/03/2014.

### **Identificazione catastale dei beni**

I beni ricompresi nel presente lotto sono identificati al Catasto Terreni del Comune di PONZANO VENETO (TV) ai seguenti:

49) **Fg. 25 - mn. 1023** - seminativo cl. 3 - ha 00.01.18 - R.D. € 0,70 - R.A. € 0,46

50) **Fg. 25 - mn. 1015** - semin. Arbor. cl. 2 - ha 00.87.56 - R.D. € 74,61 - R.A. € 38,44

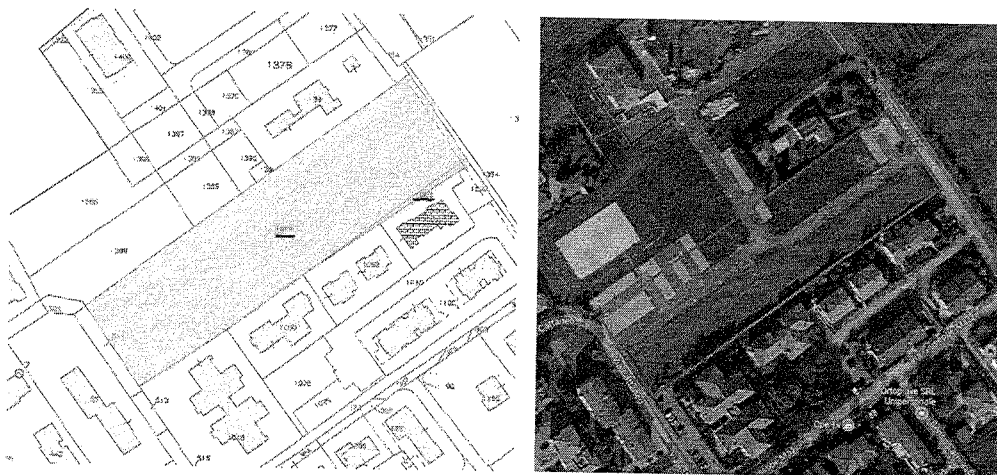
Il bene 49) risulta catastalmente intestato a n. 2 soggetti, tra cui:

- [redacted] per la quota di 1/12.

Il bene 50) risulta catastalmente intestato a n. 2 soggetti, tra cui:

- [redacted] per la quota di 1/24.

Si rimanda all'Allegato A per l'elenco completo degli intestati.

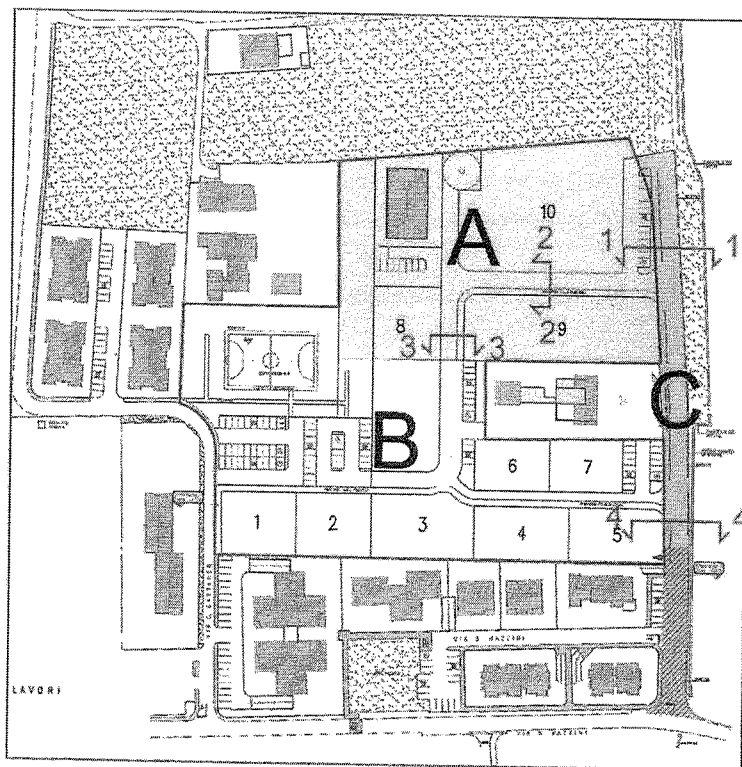


*Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte: GoogleMaps]*

Confini del lotto: a nord/ovest con i mn. 1388-1389-1390-1391-34-1384; a nord/est con Via G. Mazzini; a sud/est con i mn. 1022-109-1052-1050-1048; a sud/ovest con Via Cattaneo.

### **Descrizione dei beni**

Trattasi di terreni edificabili situati nella porzione meridionale del comune di Ponzano Veneto, in un'area di espansione edilizia che confina ad est con un ambito agricolo. I terreni fanno parte del piano di lottizzazione denominato *Diantha*, che prevedeva opere in ambito (area di intervento di ca. 24075 mq suddivisa in Z.T.O. Cs.15-residenziale per nuovi complessi abitativi per la costituzione di n. 10 lotti, parte in ZTO Fc.16 - zona attrezzata a parco, gioco e lo sport) e opere extra ambito (completamento e allargamento strada accesso da Vicolo Mazzini).



*Estratto collaudo tecnico parziale del 21/07/2017*

Parte delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione sono state completate e collaudate in data 21/07/2017 dall'ing. Dal Moro Roberto, giusta nomina det. 467 del 28/11/2014, ed in particolare:

- AMBITO A concluso
- AMBITO B collaudati solo sottoservizi
- EXTRA AMBITO C concluso, ad eccezione piccola porzione tappeto d'usura (vd. tratteggio)

I terreni oggetto di stima sono in parte interessati dalle opere di urbanizzazione, che dovranno essere completate e successivamente cedute a titolo gratuito al comune di Ponzano Veneto, come previsto dalla convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione sottoscritto in data 07/04/2014 avanti notaio Francesco Giopato, Rep. 83267/83287/83295-Racc. 48361 (trascritta a Treviso il 06/05/2014 ai RP 8298/RG 11366).

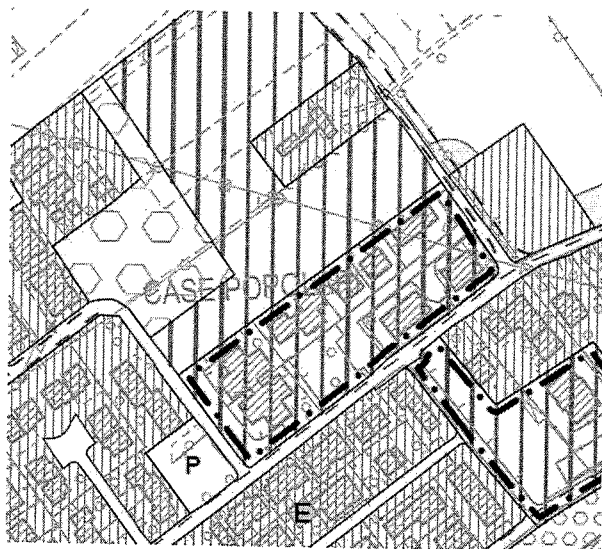
#### **Destinazione urbanistica terreni e titoli edilizi**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ponzano Veneto in data 08/03/2017 ed allegato alla presente (*Allegato 8.2-CDU*) indica:

- Z.T.O. Cs.15 **"Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi"** per il mn. 1023 (bene 49) e parte del mn. 1015 (bene 50);
- Z.T.O. Fc.16 **"Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport"** per parte del mn. 1015 (bene 50).

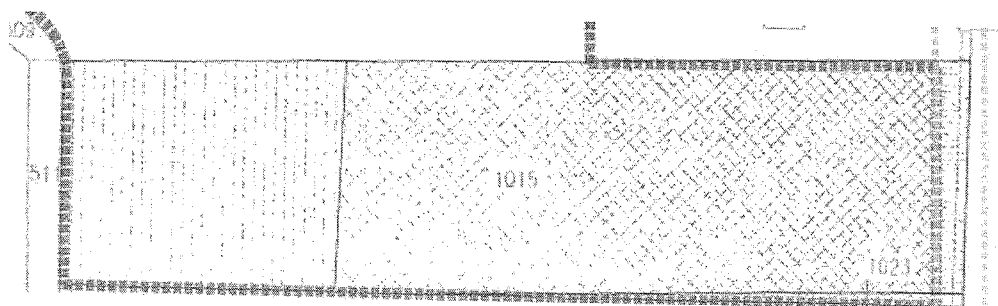
In data 07/05/2014 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 9376 per l'attuazione del piano di lottizzazione "Diantha" e delle relative opere di

urbanizzazione, ed in data 15/05/2014 veniva comunicato l'inizio dei lavori.



*Estratto P.I. 2016 - Tav. 1a - Variate n. 4*

Nella tavola A\_07bis vengono rappresentate le destinazioni d'uso dei terreni oggetto di piano, ed in particolare:

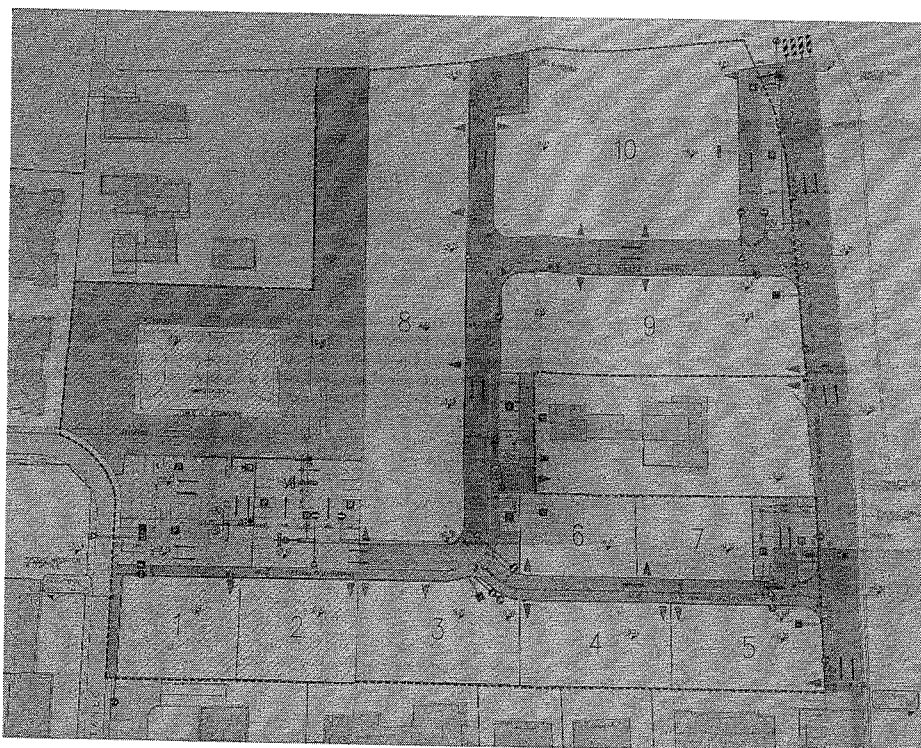


mn. 1023	107 mq → Cs.15
	11 mq → E
mn. 1015	2650 mq → Fc.16
	5808 mq → Cs.15
	298 mq → E

L'intervento autorizzato è finalizzato all'urbanizzazione di un'area destinata all'edificazione residenziale suddivisa in 10 lotti, all'interno dei quali collocare gli

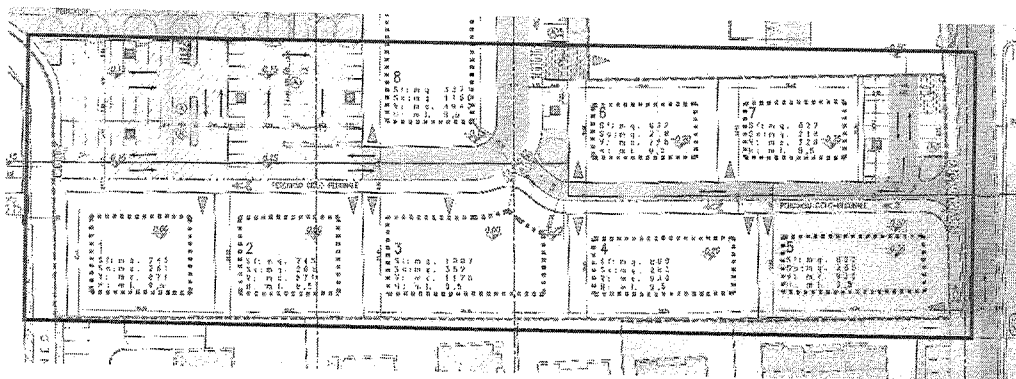


edifici di progetto per un Volume Edificabile massimo di 16.360 mc, ed al completamento dell'adiacente zona adibita ad attrezzature pubbliche (gioco e sport).



*P.C. 9376/2014 - Estratto Tav. A\_14*

Come si evince dall'estratto della Tav. A\_05 buona parte dei lotti edificabili sono posti sui mn. 1023 e 1015, oggetto della presente stima.

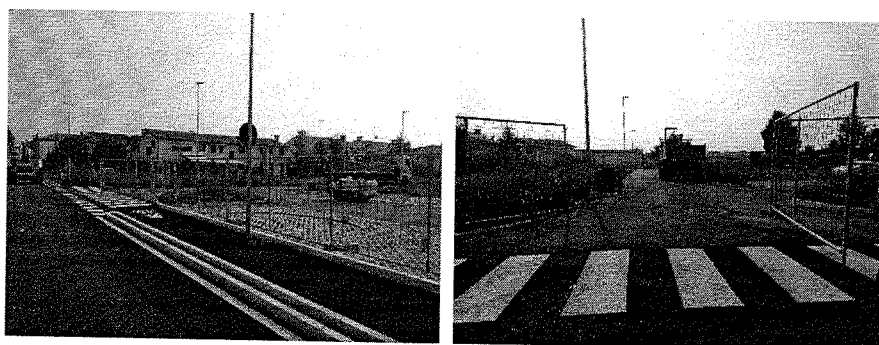


*P.C. 9376/2014 - Estratto Tav.A\_05*

### **Provenienza ed occupazione dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti al sig. ██████████ in forza di atto per causa di morte rep. 957/2008 del 24/09/2008 dell'Ufficio del Registro, trascritto a Treviso il 03/11/2008 ai n.ri RG 42200/RP26292.

Sul mn. 1015 sono state realizzate le opere pubbliche (viabilità, parcheggi del PdL e privati, aree a verde), mentre le aree in cui si prevede la realizzazione dei fabbricati risultano ancora incolti.



*Viabilità e aree a parcheggio (vista da est)*



*Viabilità, aree a parcheggio e aree lotti edificabili (vista da ovest)*

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso a carico dei beni del presente lotto son ostate rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE RP 8589/RG 38311 del 26/10/2010**: sulla quota di 1/24 di proprietà sui mn. 1015 e 1023 (indicato erroneamente per il mn. 1023, che risulta invero di proprietà di [REDACTED] per 1/12) ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2681 del 14/10/2010 per l'importo complessivo di € 120.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 2115 del 16/05/2017** → restrizione di beni
  - **Annotazione n. 2124 del 16/05/2017** → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 8678/RG 38726 del 28/10/2010**: sulla quota di 1/24 di proprietà sul mn. 1015 e di 1/12 sul mn. 1023, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3419/2010 del 12/10/2010 per l'importo complessivo di € 90.000,00 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- **ISCRIZIONE RP 8901/RG 39635 del 05/11/2010**: sulla quota di 1/24 di proprietà sui mn. 1015 e 1023 (indicato erroneamente per il mn. 1023, che risulta invero di proprietà di Rossi Giorgio per 1/12) ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2818 del 26/10/2010 per l'importo complessivo di € 65.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione n. 2116 del 16/05/2017** → restrizione di beni
  - **Annotazione n. 2125 del 16/05/2017** → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 8902/RG 39636 del 05/11/2010**: sulla quota di 1/24 di proprietà sui mn. 1015 e 1023 (indicato erroneamente per il mn. 1023, che risulta invero

di proprietà di Rossi Giorgio per 1/12) ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 2827 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 35.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF. 02843911203); sono presenti le seguenti:

- **Annotazione** n. 2117 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2126 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 10121/RG 45585 del 20/12/2010:** sulla quota di 1/24 di proprietà sui mn. 1015 e 1023 (indicato erroneamente per il mn. 1023, che risulta invero di proprietà di [REDACTED] per 1/12) ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 3197/2010 del 02/12/2010 per l'importo complessivo di € 260.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (CF. 035915202873); sono presenti le seguenti:
- **Annotazione** n. 2118 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2127 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 10327/RG 46457 del 23/12/2010:** sulla quota di 1/24 di proprietà sul mn. 1015 e di 1/12 sul mn. 1023, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7404/2010 del 28/10/2010 per l'importo complessivo di € 140.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIERE DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
- **Annotazione** n. 4873 del 22/12/2015 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 185 del 14/01/2016 → restrizione di beni

- **Annotazione** n. 472 del 04/02/2016 → surrogazione
- **Annotazione** n. 2119 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 10328/RG 46458 del 23/12/2010**: sulla quota di 1/24 di proprietà sul mn. 1015 e di 1/12 sul mn. 1023, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7405/2010 del 03/11/2010 per l'importo complessivo di € 220.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 2120 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **ISCRIZIONE RP 10329/RG 46459 del 23/12/2010**: sulla quota di 1/24 di proprietà sul mn. 1015 e di 1/12 sul mn. 1023, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso Rep. 7406/2010 del 27/10/2010 per l'importo complessivo di € 150.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (CF. 03588770267); sono presenti le seguenti:
  - **Annotazione** n. 2121 del 16/05/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2129 del 16/05/2017 → restrizione di beni
- **TRASCRIZIONE RP 6382/RG 8711 del 02/04/2015**: sulla quota di 1/24 di proprietà sul mn. 1015 e di 1/12 sul mn. 1023, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]; sono presenti le seguenti:
  - **Rettifica - Trascrizione** n. 4946 del 27/02/2017 → restrizione di beni
  - **Annotazione** n. 2113 del 16/05/2017 → inefficacia parziale

- **Rettifica a TRASCRIZIONE RP 4946/RG 6846 del 27/02/2017:** sulla quota di 1/24 di proprietà sul mn. 1015 e di 1/12 sul mn. 1023, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 34 del 25/02/2015 [REDACTED]; in rettifica alla precedente che non conteneva mn. 378 del fg. 22 del comune di Casale Sul Sile.

### Valutazione

Il presente lotto si compone di n. 2 mappali di complessivi 8.874 mq inclusi all'interno del "Piano di Lottizzazione Diantha" per il quale in data 15/05/2014 è già stato dato avvio ai lavori di attuazione; allo stato attuale, quindi, la programmazione urbanistica ed edilizia prevista è stata attivata per opera ed onere dell'ulteriore proprietario, che detiene peraltro le quote più significative dei due terreni.

I beni del presente lotto sono parte integrante di un'ampia programmazione che coinvolge una superficie di ambito di complessivi 24.075 mq suddivisi in Z.T.O. Cs15 (residenziale per nuovi complessi Abitativi) e Z.T.O. Fc16 (zona attrezzata a parco e per il gioco e lo sport), e prevede *extra ambito* (ca. 2.319 mq aggiuntivi) le opere per il completamento e allargamento delle strade di accesso alla lottizzazione. Quindi nel valutare il presente lotto lo scrivente ritiene che non si possano semplicemente valutare i due terreni con le loro specifiche destinazioni (vd. C.D.U.), slegate cioè dal complesso della programmazione, ma sia più opportuno considerare l'edificabilità generale della lottizzazione, proporzionando poi l'incidenza dell'area dei due mappali oggetto di stima.

Pertanto:

- considerando i costi per la realizzazione del *P.d.L Diantha* (per la lottizzazione del macro lotto, per l'edificazione e realizzazione delle opere in ambito Fc16 ed extra ambito);
- tenuto conto che tali opere sono necessarie alla realizzazione della programmazione complessiva;
- considerando che sebbene le suddette opere non ricadano per intero nell'area del presente Lotto 8 (mn. 1023 e 1015), quanto previsto non risulterebbe attuabile se estrapolato dalla programmazione complessiva;

si ritiene di poter cautelativamente indicare in € 65,00/mq il valore unitario attribuibile alla superficie dell'intero ambito del Piano di Lottizzazione Diantha, e pertanto:

- sup. di ambito + extra ambito = 24.075 + 2.319 = 26.394 mq  
di cui 118 mq (mn. 1023) e 8.756 mq (mn. 1015) in proprietà del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] rispettivamente per 1/12 ed 1/24.
- 26.394 mq x € 60,00/mq = € 1.583.640,00 che rapportati alle superfici dei due mappali oggetto di stima danno:  
→ € 7.080,00 valore per l'intero mn. 1023 → € 590,00 quota [REDACTED]  
→ € 525.360,00 per l'intero mn. 1015 → € 21.890,00 quota [REDACTED]

Si ritiene pertanto che il valore del Lotto 8 possa ritenersi congruo nella misura di complessivi **€ 532.440,00** di cui € 22.480,00 relativi alla sola quota di proprietà del sig. [REDACTED] che si approssima ad **€ 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00 euro)**.

**LOTTO 8 - Terreni edificabili in Ponzano Veneto (TV)**

**VALORE del LOTTO € 532.440,00**

**VALORE quota [REDACTED] € 22.500,00**

**(ventiduemilacinquecento/00 euro)**

-O-O-O-

**CONCLUSIONI**

Sulla scorta della documentazione fornita, di quanto reperito nel corso dell'elaborazione della presente stima e di quanto visionato nel corso dei sopralluoghi svolti, lo scrivente ritiene che il valore dei beni del compendio immobiliare (e mobiliare in alcuni casi) di cui il sig. [REDACTED] risulta comproprietario sia pari a complessivi **€ 2.488.200,00 (duemilioni quattrocento ottantottomiladuecento/00 euro)**.

In considerazione delle quote di proprietà degli specifici lotti, lo scrivente valuta in **€ 366.510,00 (trecentosessantaseimilacinquecentodieci/00 euro)** il complessivo ammontare della quota intestata al sig. [REDACTED] così determinata:

<b>LOTTO</b>	<b>Valore del lotto</b>	<b>Valore quota Rossi Giorgio</b>
1 - Jesolo (VE)	€ 94.000,00	€ 47.000,00
2 - San Donà di Piave (VE)	€ 140.000,00	€ 70.000,00
3 - Venezia	€ 420.000,00	€ 70.000,00
4 - Venezia	€ 523.000,00	€ 87.200,00
5 - San Tomaso Agordino (BL)	€ 15.560,00	€ 860,00



6 - Taibon agordino (BL)	€ 64.200,00	€ 10.700,00
7 - Casale sul Sile (TV)	€ 699.000,00	€ 58.250,00
8 - Ponzano Veneto (TV)	€ 532.440,00	€ 22.500,00
<b>sommano</b>	<b>€ 2.488.200,00</b>	<b>€ 366.510,00</b>

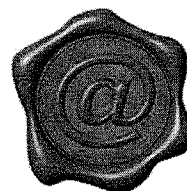
In fede.

Treviso, 20 novembre 2017

il perito estimatore

*geom. Giorgio Granello*

Firmato da:  
GRANELLO GIORGIO  
Motivo:



Data: 04/12/2017 09:02:47

## **ALLEGATI**

Allegato A - Intestati

### LOTTO 1

Allegato 1.1 - Documentazione Catastale

Allegato 1.2 - Rilievo

Allegato 1.3 - Relazione fotografica

### LOTTO 2

Allegato 2.1 - Documentazione Catastale

Allegato 2.2 - Rilievo

Allegato 2.3 - Relazione fotografica

### LOTTO 3

Allegato 3.1 - Documentazione Catastale

Allegato 3.2 - Rilievo

Allegato 3.3 - Relazione fotografica

LOTTO 4

Allegato 4.1 - Documentazione Catastale

Allegato 4.2 - Rilievo

Allegato 4.3 - Relazione fotografica

LOTTO 5

Allegato 5.1 - Documentazione Catastale

Allegato 5.2 - C.D.U.

Allegato 5.3 - Relazione fotografica

LOTTO 6

Allegato 6.1 - Documentazione Catastale

Allegato 6.2 - Rilievo

Allegato 6.3 - Relazione fotografica

Allegato 6.4 - C.D.U.

LOTTO 7

Allegato 7.1 - Documentazione Catastale

Allegato 7.2 - Rilievo

Allegato 7.3 - Relazione fotografica

Allegato 7.4 - C.D.U.

LOTTO 8

Allegato 8.1 - Documentazione Catastale

Allegato 8.2 - C.D.U.

Allegato 8.3 - Relazione fotografica