

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**Sezione Fallimentare****Fallimento n. 80/2013**

Giudice Delegato **Dott.ssa Tania VETTORE**
Curatore Fallimentare **Dott. Nerio DE BORTOLI**

Perizia di Stima immobiliare

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da:

- 1) un fabbricato di tre piani fuori terra composto da un negozio e due appartamenti con area scoperta - (**Edificio – A**);
- 2) un fabbricato di due piani fuori terra composto da un negozio con annessi locali accessori di servizio – (**Edificio – B**);
- 3) area edificabile interessata da Piano Urbanistico Attuativo (PUA n. 20 – Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 2456 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle NTO del Piano degli Interventi, PUA non convenzionato per il quale risulta trascorsa la validità decennale – (**Terreno edificabile - C**);
il tutto in Comune di Musile di Piave (VE), località Caposile, Via IV Novembre nn. 11 - 12 – 13 e 14.

Per una migliore individuazione dei beni si formano cinque lotti:

Edificio – A

- Lotto n. 1:** Negozio al Piano Terra
Lotto n. 2: Appartamento ai Piani Terra e Primo
Lotto n. 3: Appartamento al Piano Secondo

Edificio – B

- Lotto n. 4:** Edificio a due piani fuori terra composto da Negozio con annessi locali accessori di servizio

Terreno Edificabile – C

- Lotto n. 5:** Area edificabile

23 Settembre 2023

Perito estimatore: **Arch. Stefano Barbazza**
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Gall. Progresso n. 5 – San Donà di Piave di Piave
Telefono: 0421.332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Indice degli argomenti

1.	GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA.....	Pg	03
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	Pg	03
3.	SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg	03
4.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg	05
5.	CONFINI.....	Pg	09
6.	REGOLARITÀ EDILIZIA / URBANISTICA.....	Pg	09
7.	STATO DI POSSESSO.....	Pg	15
8.	ATTI NOTARILI	Pg	15
9.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pg	16
10.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	Pg	16
11.	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	Pg	25
12.	CRITERI DI STIMA.....	Pg	30
13.	GIUDIZIO DI STIMA	Pg	33

PREMESSA

- In data 11/11/2021 il Dott. Nerio De Bortoli, curatore del fallimento, ha presentato istanza al Giudice Delegato Dott.ssa Daniela Bruni del Tribunale di Venezia con la richiesta di essere autorizzato a nominare stimatore dei beni immobili di cui alla procedura fallimentare in epigrafe, l'Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11.

- In data 25/01/2022 il Signor Giudice Delegato Dott.ssa Tania Vettore autorizzava tale richiesta.

- In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito l'accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Musile di Piave (VE); ha richiesto la documentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali - Servizi di Pubblicità Immobiliare e ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili in oggetto.

- In base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1) Generalità della società fallita

– Codice Fiscale e Partita IVA
– con sede in – CAP
– Numero REA: – Procedure in corso: liquidazione volontaria fallimento. In allegato **A1** si riporta la visura storica camerale.

2) Individuazione dei beni

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati tra loro staccati, con area coperta e scoperta di pertinenza, e da un terreno edificabile, il tutto in Comune di Musile di Piave (VE), località Caposile, Via IV Novembre nn. 11 - 12 - 13 e 14. In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali 160 - 107 - 132 - 351 e 353.

3) Suddivisione in lotti

Per le caratteristiche funzionali degli immobili e per la loro configurazione catastale, si formano cinque lotti per la stima così identificati:

Edificio – A

Lotto n. 1: Negozio al Piano Terra di superficie catastale di mq 117 con retro e servizi; nell'eventualità di una vendita frazionata al Lotto n. 1 sarà assegnato scoperto esclusivo, come indicato nelle planimetrie **d0** e **d1**.

Lotto n. 2: Appartamento che si sviluppa su due piani composto:

- al Piano Primo da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due terrazze, adiacente soffitta;

- al Piano Terra da dispensa e ripostiglio;

nell'eventualità di una vendita frazionata al Lotto n. 2 sarà assegnato scoperto esclusivo, come indicato nelle planimetrie **d0** – **d1** - **d2** e **d3**.

Lotto n. 3: Appartamento al Piano Secondo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, terrazza;

nell'eventualità di una vendita frazionata al Lotto n. 3 sarà assegnato scoperto esclusivo, come indicato nelle planimetrie **d0** – **d1** e **d4**.

Edificio – B

Lotto n. 4: Intero edificio di due piani fuori terra, con un vano a quota sotto-strada, contiguo a un fabbricato di altra proprietà, composto da un negozio con locali accessori di servizio (al Piano Terra ufficio, magazzini, servizio igienico e al Piano Primo ripostiglio con terrazza, collegati con una scala interna); nell'eventualità di una vendita frazionata al Lotto n. 4 sarà assegnato scoperto esclusivo, come indicato nelle planimetrie **d0 e d5**.

Terreno edificabile – C

Lotto n. 5: Terreno edificabile, interessato da Piano Urbanistico Attuativo (PUA n. 20 – Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 2456 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, PUA non convenzionato, per il quale risulta trascorsa la validità decennale. La superficie catastale complessiva dei Mappali 107 – 132 – 351 – 353 risulta attualmente di 2.040 mq; nell'eventualità di una vendita frazionata, dalla superficie effettiva del terreno edificabile verrà detratta la porzione di area scoperta di 192 mq che sarà assegnata al fabbricato di cui al Lotto n. 4, pertanto il Lotto n. 5 risulterà:
 $\text{mq } 2.040 - \text{mq } 192 = \text{mq } 1.848.$

❖ Precisazione del CTU

Considerate le particolari caratteristiche dei beni in esame, la promiscuità delle aree scoperte di uso comune, l'unico accesso dalla via pubblica (Via IV Novembre) comune a tutte le unità, lo scrivente ritiene più agevole la vendita dei beni sopra citati in corpo unico, al fine di sopperire alle probabili criticità della gestione delle parti comuni e dell'unico ingresso a servizio di tutte le unità.

Nell'eventualità di una vendita frazionata, i Lotti 1 – 2 – 3 e 4 verranno dotati di scoperto esclusivo da adibire a parcheggio; a miglior chiarimento si rinvia alla documentazione in allegato da **d0 a d5**.

4) Identificazione catastale

I dati catastali di seguito riportati valgono nell'ipotesi di una vendita di tutti i beni in corpo unico.

Nell'ipotesi invece di una vendita frazionata, i dati catastali dovranno essere aggiornati in conseguenza dell'assegnazione degli scoperti esclusivi, come riportato nelle planimetrie allegate da **d0** a **d5**.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

Edificio - A

Lotto n. 1 (Negozio al Piano Terra)

Intestato:

 - Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –

Comune di **Musile di Piave** (Codice: F826) – **Via IV Novembre** –

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 - Subalterno 4**, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 108 mq, Superficie Catastale 117 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 1.327,50; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 07/03/1985 prot. n. 86.

Non risulta alcun elaborato planimetrico presentato all'ufficio del Catasto.

Si evidenzia che nella planimetria catastale viene precisato che lo scoperto è comune.

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene il bene in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.020, si veda in allegato **B3** la visura catastale

Conformità catastale: in sede di sopralluogo è stato riscontrato che il vano negozio è separato dalla zona “retro” mediante una parete in cartongesso e anche il vano adiacente ai servizi igienici è separato dal negozio tramite un'altra parete, pertanto non sussiste la conformità catastale. Si quantifica un costo di Euro 1.000,00 (mille) per l'aggiornamento della planimetria.

Lotto n. 2 (Appartamento ai Piani Terra e Primo)Intestato:

[REDACTED] – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –Comune di **Musile di Piave** (Codice: F826) – **Via IV Novembre** –

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 - Subalterno 5**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 112, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 278,37; in allegato **B4** si riporta la visura catastale e in allegato **B5** la planimetria catastale del 07/03/1985 prot. n. 86.

Non risulta alcun elaborato planimetrico presentato all'ufficio del Catasto.

Si segnala che l'ingresso a Piano Terra riportato nella planimetria catastale è comune sia a questo immobile sia all'appartamento identificato con il Subalterno 6 (Lotto n. 3 della presente relazione).

Si evidenzia che nella planimetria catastale viene precisato che lo scoperto è comune.

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.020, si veda in allegato **B3** la visura catastale.

Conformità catastale: in sede di sopralluogo non è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale pertanto non sussiste la conformità catastale. A miglior chiarimento si veda il Capitolo 6 "Regolarità edilizia" della presente relazione.

Lotto n. 3 (Appartamento al Piano Secondo)Intestato:

[REDACTED] – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –Comune di **Comune di Musile di Piave** (Codice: F826) – **Via IV Novembre** –

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 - Subalterno 6**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza

5 vani, Superficie Catastale 78 mq, Piano 2, Rendita Catastale Euro 253,06; in allegato **B6** si riporta la visura catastale e in allegato **B7** la planimetria catastale del 07/03/1985 protocollo n. 86. Non risulta alcun elaborato planimetrico presentato all'ufficio del Catasto. Si segnala che l'ingresso a Piano Terra riportato nella planimetria catastale è comune sia a questo immobile sia all'appartamento identificato con il Subalterno 5 (Lotto n. 2 della presente relazione). Si evidenzia che nella planimetria catastale viene precisato che lo scoperto è comune. Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.020, si veda in allegato **B3** la visura catastale

Conformità catastale: in sede di sopralluogo è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale, pertanto sussiste la conformità catastale.

Edificio - B

Lotto n. 4 (Edificio a due piani fuori terra composto da Negozio con annessi locali accessori di servizio)

Intestato:

██████████ – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati –

Comune di Comune di Musile di Piave (Codice: F826) –

Via IV Novembre n. 12 –

➤ **Foglio 39 – Mappale 160 - Subalterno 7**, Categoria C/1, Classe 4,

Consistenza 147 mq, Superficie Catastale 194 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale Euro 979,36; in allegato **B8** si riporta la visura catastale e in allegato **B9** la planimetria catastale del 05/02/1998 prot. n. A04615.2 /1998.

Non risulta alcun elaborato planimetrico presentato all'ufficio del Catasto.

Si segnala che nella planimetria catastale non sono indicati né scoperto comune né scoperto esclusivo, ma viene rappresentato un estratto mappa con l'edificio, di identificazione catastale non chiara e comunque ad oggi superata.

Si precisa inoltre che il Mappale 160 Subalterno 7 deriva dal Mappale 161 Subalterno 5, giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 19/03/2009 prot. n. VE0058352, e che il Mappale 160 comprende i soppressi Mappali 161 e 360 come da variazione del 19/03/2009 prot. n. VE0058351. Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.020, si veda in allegato **B3** la visura catastale.

Conformità catastale: si segnala che in sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di un vano a uso magazzino posto a quota sotto-strada non presente nella planimetria catastale (e nella documentazione edilizia), pertanto non sussiste la conformità catastale.

Terreno edificabile – C

Lotto n. 5 (Terreno edificabile 2.040 mq catastali)

Intestato:

██████████ – Proprietà 1/1 -

Catasto Terreni –

Comune di **Musile di Piave** (Codice: F826) –

➤ **Foglio 39 –**

* **Mappale 107**, seminativo Classe 3, ha 0.13.70, Deduz.: A105; A94 – Reddito: Dominicale euro 9,74 – Agrario euro 7,78; in allegato **B10** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 132**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.02.90, Deduz.: A105; A94 – Reddito: Dominicale euro 2,32 – Agrario euro 1,72; in allegato **B11** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 351**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.03.60, Deduz.: A105; A94 – Reddito: Dominicale euro 2,88 – Agrario euro 2,14; in allegato **B12** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 353**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.00.20, Deduz.: A105; A94 – Reddito: Dominicale euro 0,16 – Agrario euro 0,12; in allegato **B13** si riporta la visura catastale.

La superficie catastale complessiva di tutti i Mappali (107 – 132 – 351 – 353) risulta di mq 2.040.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale gli immobili, considerati in corpo unico, confinano:

- a Nord con Strada Regionale del Mare (SR43) e cabina elettrica eretta sul Mappale 459;
- a Est con i Mappali 367 – 492 – 493 – 402;
- a Sud con Via IV Novembre, Mappale 105 e Mappale 356;
- a Ovest con Mappali 356 – 105 – 221.

6) Regolarità edilizia / destinazione urbanistica

Regolarità Edilizia

Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4

Fabbricati

Precisando che la costruzione dei fabbricati è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, il complesso immobiliare è stato oggetto dei seguenti Provvedimenti Edilizi:

1) - Nulla Osta n. 38 del 15/12/1959, a nome di [REDACTED], per lavori di ampliamento di fabbricato (costruzione di cucina, bagno e magazzino) si veda allegato C1;

2) - Licenza Edilizia n. 74 del 24/04/1968 protocollo n. 3.306, a nome di [REDACTED], per la costruzione di magazzino, tettoia e ampliamento di abitazione, si veda allegato C2;

3) - Permesso di Agibilità n. 30 del 29/07/1968, a nome di [REDACTED], per la costruzione ad uso magazzino, ufficio, tettoia, si veda allegato C3;

4) - Licenza Edilizia n. 53 del 28/11/1975 prot. n. 7.080, a nome di [REDACTED], per risanamento delle strutture, sistemazione interna e di facciata del fabbricato, si veda allegato C4;

5) - Concessione Edilizia n. 56 del 01/10/1984 prot. n. 6.907, a nome di [REDACTED], per lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente ad uso alloggio ed attività commerciale, si veda allegato **C5**;

6) - Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 56/1984, autorizzata in data 18/09/1985 con prot. n. 6.891, si veda allegato **C6**;

7) - Permesso di Abitabilità / Agibilità n. 34 del 26/10/1985, a nome di [REDACTED], per ristrutturazione del fabbricato esistente ad uso alloggio e attività commerciale, si veda allegato **C7**;

8) - Concessione Edilizia n. 98 del 13/12/1994 prot. n. 15.135/7.182, a nome di [REDACTED], per cambio di destinazione d'uso con varianti fori esistenti e costruzione scala esterna, si veda allegato **C8**;

9) - Concessione / Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 212 del 21/04/1998 prot. n. 1.971, a nome di [REDACTED], per opere abusivamente eseguite (ampliamento, ristrutturazione, opere non valutabili), si veda allegato **C9**;

10) - Permesso di Abitabilità / Agibilità n. 47 del 27/07/1998 prot. n. 7.757, a nome di [REDACTED], si veda allegato **C10**;

11) - Permesso di Costruire n. 9 del 07/03/2007 prot. n. 20.854 – Pratica Edilizia n. 492, a nome di [REDACTED], quale Variante in Sanatoria ad un fabbricato esistente riferito al Mappale 160 subalterni 5 e 6, e Mappali 360 e 362;

con prescrizione: l'alloggio al piano secondo deve essere dotato di un ripostiglio di almeno 2,70 mq con lato minimo di 1,50 metri come previsto dall'art. 25, comma 2 del

Regolamento Edilizio Comunale, si veda allegato **C11**;

12) - Certificato di Agibilità n. 58 del 24/08/2007 prot. n. 13.171 – Pratica Edilizia n. 402, a nome di [REDACTED], relativa a due unità residenziali identificate al Foglio 39, Mappale 160 Subalterni 5 e 6, si veda allegato **C12**.

Lotto n. 5

13) - Relativamente al Terreno edificabile si segnala che nel Mappale 107 è stato realizzato un piccolo edificio di circa m 4 x 3 ubicato nell'angolo Sud-Est a confine con i Mappali 492 e 160 adibito probabilmente a magazzino.

Il manufatto è completamente avvolto dalla vegetazione nei lati Nord-Ovest, mentre nel lato Est è stato costruito a confine e nel lato Sud è adiacente al muro di contenimento del dislivello di terreno (di circa m 1,85) esistente tra la quota zero di calpestio del mappale 160 e la quota terreno del mappale 107, dal quale si accede dalla Via IV Novembre mediante la rampa esistente. Si segnala che tale costruzione non risulta autorizzata da concessione edilizia e pertanto dovrà essere demolita; si quantifica una spesa di circa Euro 8.000,00 (ottomila) per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta.



Vista del manufatto edilizio abusivo

Conformità Edilizia

Lotto n. 1 (*Negozio al Piano Terra*)

In sede di sopralluogo si è constatato che i vani corrispondono all'autorizzazione edilizia, pertanto sussiste la conformità edilizia.

Lotto n. 2 (*Appartamento ai Piani Terra e Primo*)

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità nel sottotetto e precisamente:

1) è stata aperta una porta per accedere al sottotetto dal pianerottolo del vano scale comune;

2) sono state realizzate delle pareti divisorie suddividendo il sottotetto in tre zone; l'altezza minima è di m 0,74 e quella massima è di m 2,32, l'altezza media risulta di m 1,53 ($0,74 + 2,32 : 2 = m 1,53$);

3) nella muratura perimetrale sono state aperte tre finestre, una nel prospetto Est (dimensioni L= m 0,91 x H= m 0,52) e le altre due nel prospetto Nord (dimensioni, l'una, L= m 0,91 x H= m 0,52 e, l'altra, L= m 1,68 x H= m 0,52); si evidenzia che nella planimetria catastale del Subalterno 5, depositata in Catasto in data 07/03/1985, sono riportate le tre finestre nei muri perimetrali e la porta di accesso alla soffitta con i tre gradini per scendere alla quota più bassa del solaio, dislivello di circa cm 47;

4) nella copertura a falde del sottotetto sono stati realizzati tre lucernari con dimensioni di m 0,48 x 0,95; hanno struttura in legno sul lato interno e sono rivestiti in lamiera pre-verniciata esternamente (tipo Velux).

Si quantifica un costo di circa Euro 6.000,00 (seimila) per spese tecniche di sanatoria, sanzione amministrativa e aggiornamento della planimetria catastale. Per quanto sopra non sussiste la conformità edilizia. In allegato **C13.1** si riporta il rilievo delle difformità.

Lotto n. 3 (*Appartamento al Piano Secondo*)

In sede di sopralluogo è stato riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con le

autorizzazioni edilizie; pertanto sussiste la conformità edilizia.

Lotto n. 4 (*Edificio a due piani fuori terra composto da Negozio con annessi locali accessori di servizio*)

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vano a uso magazzino ubicato nel lato Nord del fabbricato, realizzato dopo la sanatoria del 1998.

Tale vano non risulta nelle autorizzazioni edilizie e potrebbe essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, in quanto la demolizione del vano non può essere eseguita senza pregiudizio della parte costruita in conformità; tuttavia l'ambito in cui è inserito l'immobile è soggetto a Vincolo Paesaggistico (fascia di rispetto idrografia - L.R. n. 11/2004 art. 41, comma 1, lettera g -, di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del P.I. - testo coordinato con la Settima Variante al Piano degli Interventi.

In via prudenziale, non avendo certezza che la Soprintendenza possa autorizzare una eventuale sanatoria, lo scrivente ritiene più sicuro impedire l'utilizzo del vano eseguito in difformità, previa costruzione di un muro di tamponamento.

Ai fini del ripristino della conformità edilizia si quantificano i seguenti costi:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria per la diminuzione del volume relativamente alla porzione di mq 27,53, la cui altezza da m 3,42 è stata portata a m 2,77 (diminuzione di altezza di m 0,65 e volume pari a circa mc 17,89); si quantifica un costo complessivo per pratica paesaggistica, sanzione amministrativa, spese tecniche per richiesta di pratica edilizia in sanatoria di Euro 9.500,00 (novemilacinquecento);
- Spese per demolizione e smaltimento del portone in ferro installato nel vano abusivo e successiva costruzione di muratura intonacata per tamponamento dell'accesso, si quantifica un costo di circa Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento).

Riepilogo spese per legittimità edilizia:

Euro 9.500,00 + Euro 4.500,00 = Euro 14.000,00

L'importo sopra determinato verrà detratto dal valore di stima dell'immobile di cui al Lotto n. 4. In allegato **C13** si riporta il rilievo delle difformità.

Per quanto sopra non sussiste la conformità edilizia

Lotto n. 5 (*Terreno edificabile*)

Il terreno edificabile, una volta demolito il manufatto abusivo, risulterà privo di costruzioni edilizie. Ai fini della presente relazione si applicherà una decurtazione di valore pari al costo di circa Euro 8.000,00 (ottomila) per la demolizione del fabbricato abusivo e smaltimento dei materiali di risulta.

* * *

Relativamente agli Attestati di Prestazione Energetica, si segnala che sono stati redatti in data 27/09/2021 dal Geom. Mauro Ferrazzo, le cui copie si riportano di seguito: in allegato **C14** per il Lotto. n. 1 (Subalterno 4), in allegato **C15** per il Lotto n. 2 (Subalterno 5), in allegato **C16** per il Lotto n. 3 (Subalterno 6) e in allegato **C17** per il Lotto n. 4 (Subalterno 7).

Destinazione Urbanistica

Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5

Il compendio immobiliare costituito da terreno edificabile e fabbricati (Foglio 39, Mappali 160 – 107 – 132 – 351 – 253) è classificato dal Piano degli Interventi (P.I.) in area interessata da P.U.A. (Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 2456 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, P.U.A. non convenzionato per il quale risulta trascorsa la validità decennale. Una porzione del Mappale 160, sul quale insistono i fabbricati, è in Fascia di rispetto idrografia (L.R. n. 11/2004 art. 41, comma 1, lettera g), di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del P.I. (testo coordinato con la 7^a Variante al Piano degli Interventi).

A miglior completamento di informazioni e chiarimento della normativa urbanistica che interessa l'ambito in esame, si riporta in allegato **D1**, il Certificato di Destinazione

Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune in data 20/02/2023 con protocollo n. 2644. Si precisa che nell'eventualità servisse richiedere un nuovo C.D.U., le spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

7) Stato di possesso

Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4

Gli immobili non sono occupati e non sussistono contratti di affitto.

Risultano liberi da persone e cose.

Lotto n. 5

Gli appezzamenti di terreno sono incolti, liberi e non sussistono contratti di affitto.

8) Atti notarili

Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – e 5

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti atti notarili:

* **Atto di Transazione rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] datato 08/10/2021** del Notaio Alessandro Nazari di Padova, registrato a Padova (PD) il 14/10/2021 al n. [REDACTED] e trascritto a Venezia in data 14/10/2021 ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED] con il quale la società [REDACTED], a titolo transattivo, acquista la piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, si veda in allegato **E1** la copia dell'atto.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue:

“ viene ceduto e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni degli edifici, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso ”.

Con il medesimo atto, risultano le seguenti trascrizioni:

- Accettazione tacita di eredità, trascritta a Venezia in data 14/10/2021 ai nn. R.G. [REDACTED] e R.P. [REDACTED], relativa alla Denuncia di Successione in morte del Signor [REDACTED], si veda in allegato **E2** la Nota di Trascrizione;
- Cessione di diritti reali a titolo oneroso, trascritta a Venezia in data 14/10/2021 ai nn.

R.G. 37.230 e R.P. 26.798, si veda in allegato **E3** la Nota di Trascrizione.

* **Promessa di vendita**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, rep. n. 57.453 datata 29/07/2005 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), trascritta a Venezia in data 05/08/2005 ai nn. R.G. [REDACTED], si veda in allegato **E4** la Nota di Trascrizione.

* **Dichiarazione di Successione** in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] e trascritta a Venezia in data 12/10/1993 ai nn. [REDACTED], si veda in allegato **E5** la Nota di Trascrizione.

9) Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue:

ISCRIZIONI

Nessuna

TRASCRIZIONI

- In data 28/06/2013 ai nn. R.G. 18.076 e R.P. 12.358 – Sentenza Dichiarativa di **Fallimento**, Atto Giudiziario datato 30/05/2013 rep. n. 209 del Tribunale di Venezia, a favore della MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] contro la società [REDACTED], si veda in allegato **F1** la Nota di Trascrizione.

10) Descrizione degli immobili

Si tratta di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati tra loro staccati, con area scoperta di pertinenza, e da un terreno edificabile con superficie catastale di mq 2.040, il tutto in Comune di Musile di Piave (VE), località Caposile, Via IV Novembre n. 11 - 12 e 13.

Per le caratteristiche funzionali dei beni e per la loro configurazione catastale, si

formano cinque lotti per la stima immobiliare.

Edificio – A

Caratteristiche generali del fabbricato di cui fanno parte i **Lotti nn. 1 – 2 – 3**

Si tratta di un edificio ad uso residenziale e commerciale di tre piani fuori terra, composto da un negozio al Piano Terra, un appartamento ai Piani Terra e Primo e un appartamento al Piano Secondo, ristrutturato nel 1984 e oggetto di variante in sanatoria nell'anno 2007. L'edificio è stato costruito con tipologia edilizia tradizionale e precisamente con fondazioni in cemento armato (c.a.) del tipo a trave rovescia, pilatri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo "bausta" con travetti prefabbricati e laterizi di riempimento con getto di calcestruzzo in opera; copertura a falde con manto in coppi; terrazze realizzate in parte su solai di copertura e in parte con solaio a sbalzo.

Lotto n. 1 (Negozio al Piano Terra)

L'unità immobiliare al Piano Terra ha una superficie catastale di mq 117 e comprende i seguenti vani:

- Negozio	mq	69,22
- Negozio	mq	18,19
- Disimpegno	mq	3,21
- Anti	mq	2,85
- Wc	mq	1,40
- Wc	mq	1,83
- Retro	<u>mq</u>	<u>22,80</u>
Somma	mq	119,50

Le finiture interne della porzione a uso negozio sono: pavimenti in piastrelle, serramenti in alluminio con vetro semplice (non a norma), porte interne in legno tamburato.

Il vano "retro" ha pavimento in cemento, portone di accesso su lato Ovest in ferro e acceso su lato Nord da un basculante in ferro motorizzato (di cui non è stato verificato il funzionamento in quanto manca la fornitura della corrente). Il negozio non è dotato di

riscaldamento, ma nel vano adiacente, lato Est, è presente un termosifone sotto il davanzale della finestra, tuttavia la caldaia esistente, non funzionante, è da sostituire. L'unità a suo commerciale condivide con altre unità l'area comune esterna individuata dal Mappale 160.

Il fronte principale del negozio, prospiciente la Via IV Novembre, è dotato di due ingressi pedonali e un accesso carraio, quest'ultimo comune con altre unità.

Nell'eventualità di una vendita frazionata al negozio verrà assegnata una porzione di scoperto a uso esclusivo, da adibire a parcheggio al servizio dei clienti e del personale del negozio, come da allegati **d0** e **d1** (planimetrie con individuate le porzioni di aree).

Complessivamente si può definire mediocre lo stato di conservazione e di manutenzione. In allegato **L1** si riporta la documentazione fotografica.

Lotto n. 2 (Appartamento ai Piani Terra e Primo)

L'appartamento ai Piani Terra e Primo ha superficie catastale di mq 112 e comprende i seguenti vani:

Piano Terra:

- Cucina rustica mq 27,00
- Cucinotto mq 8,21

Piano Primo abitazione:

- Soggiorno mq 21,05
- Cucina mq 8,37
- Bagno mq 5,58
- Disimpegno mq 2,33
- Camera mq 13,67
- Camera mq 11,06

Somma **mq 97,27**

Piano Primo sottotetto:

- Sottotetto mq 54,98

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti:

Piano Terra:

- il Piano Terra consta di due vani:
 - * il primo vano è adibito a cucina rustica con accesso dal vano scala comune, è dotato di un caminetto a parete, pavimento in piastrelle, pareti rivestite in legno con perline in abete, soffitto intonacato al civile, serramenti in legno con vetrocamera;
 - * il secondo vano è adibito a cucinotto, ha un ingresso autonomo dallo scoperto comune e vi è installata una caldaia a gas non funzionante; sono presenti gli attacchi per la cucina e per la lavatrice, il pavimento è in piastrelle e la porta d'ingresso è in alluminio; questo vano è comunicante anche con il vano retro del negozio.

Piano Primo:

- la zona giorno consta di soggiorno, cucina con pavimenti in piastrelle con presenza di fessurazioni dovute probabilmente al ritiro del massetto; la cucina ha due pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 1,80;
- sono presenti due terrazze, realizzate sul solaio piano di copertura, una di mq 18,34 e l'altra di mq 5,90, entrambe pavimentate con piastrelle; sul prospetto Sud c'è un poggiolo con solaio a sbalzo dotato ringhiera in ferro battuto;
- la zona notte comprende un disimpegno, un bagno e due camere pavimentate con listoni in legno di rovere; le porte sono in legno tamburato impiallacciate con essenza tipo noce Tanganica; la camera matrimoniale è dotata di una terrazza a sbalzo prospiciente la Via IV Novembre; non è presente la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria;

Sottotetto:

in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità nel sottotetto e precisamente:

- a) è stata aperta una porta per accedere al sottotetto dal pianerottolo del vano scale

comune;

b) sono state realizzate delle pareti divisorie suddividendo il sottotetto in tre zone; l'altezza minima è di m 0,74 e quella massima è di m 2,32, pertanto l'altezza media risulta di m 1,53 ($0,74 + 2,32 : 2 = m 1,53$);

c) nella muratura perimetrale sono state aperte tre finestre, una nel prospetto Est (dimensioni L= m 0,91 x H= m 0,52) e le altre due nel prospetto Nord (l'una dimensioni L= m 0,91 x H= m 0,52 e l'altra dimensioni L= m 1,68 x H= m 0,52); si evidenzia che nella planimetria catastale del Subalterno 5 depositata in Catasto in data 07/03/1985, sono riportate le tre finestre nei muri perimetrali e la porta di accesso alla soffitta con i tre gradini per scendere alla quota più bassa del solaio, dislivello di circa cm 47;

d) nella copertura a falde del sottotetto sono stati realizzati tre lucernari con dimensioni di m 0,48 x 0,95; hanno struttura in legno sul lato interno e sono rivestiti in lamiera pre-verniciata esternamente (tipo Velux). Tali difformità sono sanabili, trattandosi di un volume esistente, non abitabile, adibito a soffitta; si quantifica pertanto un costo di circa Euro 6.000,00 (seimila) per spese tecniche di sanatoria, sanzione amministrativa e aggiornamento della planimetria catastale. Gli impianti elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento sono presenti, ma non funzionanti; i serramenti sono in legno con vetro-camera e protezione con scuri in legno.

Nell'eventualità di una vendita frazionata all'appartamento verrà assegnata una porzione di scoperto a uso esclusivo, da adibire a parcheggio al servizio dell'abitazione, si vedano in allegato **d0**, **d1**, **d2** e **d3** le planimetrie con individuate le porzioni di aree.

Complessivamente si può ritenere mediocre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. In allegato **L2** si riporta la documentazione fotografica.

Lotto n. 3 (Appartamento al Piano Secondo)

L'appartamento al Piano Secondo ha superficie catastale di mq 78 e comprende i seguenti vani:

- Soggiorno	mq	20,33
- Cucina	mq	8,70
- Bagno	mq	5,32
- Disimpegno	mq	2,24
- Camera	mq	16,59
- Camera	<u>mq</u>	<u>9,19</u>
Somma	mq	62,37

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti:

- l'ingresso al piano secondo è dotato di porta in legno con specchiature in legno diamantato;
- la zona giorno, composta da soggiorno e cucina, ha pavimento in piastrelle con presenza di fessurazioni dovute probabilmente al ritiro del massetto; la cucina ha due pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 1,80;
- è presente una terrazza di mq 3,96 pavimentata con piastrelle e ringhiera in ferro battuto;
- la zona notte comprende un disimpegno, un bagno e due camere pavimentate con listoni in legno di rovere; le porte sono in legno tamburato e impiallacciato con essenza tipo noce Tanganica;
- gli impianti elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento sono presenti, ma non funzionanti; i serramenti sono in legno con vetro-camera e protezione con scuri in legno. Non è presente la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Si evidenzia che i davanzali delle finestre sono posti a circa cm 70 dal pavimento e sopra il davanzale è installato un tubo in ferro a cm 92 dal pavimento per migliorare la sicurezza, tuttavia i fori finestra non sono a norma, si devono installare su tutte le finestre un secondo tubolare in ferro a quota di m 1,10 dal pavimento per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone.

Nell'eventualità di una vendita frazionata all'appartamento verrà assegnata una porzione di scoperto a uso esclusivo, da adibire a parcheggio al servizio dell'abitazione,

si vedano in allegato **d0**, **d1** e **d4** le planimetrie con individuate le porzioni di aree.

Complessivamente si può ritenere mediocre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. In allegato **L3** si riporta la documentazione fotografica.

Edificio – B

Lotto n. 4 (Edificio a due piani fuori terra composto da Negozio con annessi locali accessori di servizio).

Si tratta di un edificio di due piani fuori terra (più un vano sotto-strada abusivo), contiguo a un fabbricato di altra proprietà, composto da un negozio, un ufficio, quattro magazzini, servizio igienico al Piano Terra, e un ripostiglio con terrazza (non praticabile) al Piano Primo collegato con una scala (in ferro) interna. L'immobile ha modeste finiture solo nella porzione adibita a negozio e ufficio, precisamente con pavimento in piastrelle, serramenti in alluminio con vetro semplice (non a norma); è presente l'impianto elettrico, tuttavia risulta obsoleto e non funzionante; ci sono alcuni termosifoni, ma non c'è la caldaia per il riscaldamento. Il resto dell'immobile, adibito a magazzini, è in parte al grezzo, senza intonaci, e in parte intonacato; lo stato di conservazione risulta scadente. I pavimenti sono in cemento, i serramenti sono in ferro con vetro semplice risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vano a uso magazzino ubicato nel lato nord del fabbricato, realizzato sicuramente in fase di costruzione dell'edificio, essendo posto a quota sotto-strada.

Tale vano non risulta nelle autorizzazioni edilizie e potrebbe essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, in quanto la demolizione del vano non può essere eseguita senza pregiudizio della parte costruita in conformità; tuttavia l'ambito in cui è inserito l'immobile è soggetto a Vincolo Paesaggistico (fascia di rispetto idrografia - L.R. n. 11/2004 art. 41, comma 1, lettera g -, di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del P.I. - testo coordinato con la 7a Variante al Piano degli Interventi - . In via prudenziale, non avendo certezza che la Soprintendenza possa autorizzare una eventuale sanatoria, lo scrivente ritiene più sicuro impedire l'utilizzo del vano eseguito in

difformità, previa costruzione di un muro di tamponamento.

Ai fini del ripristino della conformità edilizia si quantificano i seguenti costi:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria per la diminuzione del volume relativamente alla porzione di mq 27,53, la cui altezza da m 3,42 è stata portata a m 2,77 (diminuzione di altezza di m 0,65 e volume pari a circa mc 17,89); si quantifica un costo complessivo per pratica paesaggistica, sanzione amministrativa, spese tecniche per richiesta di pratica edilizia in sanatoria di Euro 9.500,00 (novemilacinquecento);
- Spese per demolizione e smaltimento del portone in ferro installato nel vano abusivo e successiva costruzione di muratura intonacata per tamponamento dell'accesso, si quantifica un costo di circa Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento).

Riepilogo spese per legittimità edilizia:

Euro 9.500,00 + Euro 4.500,00 = Euro 14.000,00.

L'importo sopra determinato verrà detratto dal valore di stima dell'immobile di cui al Lotto n. 4.

L'immobile si compone dei seguenti vani:

Piano Terra

- | | | |
|--------------------------|----|-------|
| - Negozio e Ufficio | mq | 55,27 |
| - Magazzino ovest | mq | 66,54 |
| - Magazzino nord | mq | 32,38 |
| - Servizi | mq | 2,83 |
| - ripostiglio | mq | 3,26 |
| - Magazzino est (h=3,42) | mq | 29,80 |
| - Magazzino est (h=2,77) | mq | 27,53 |

Piano Primo

- | | | |
|---------------|----|-------|
| - Ripostiglio | mq | 58,28 |
|---------------|----|-------|

Piano Sotto-strada

- | | | |
|-------------|-----------|--------------|
| - Magazzino | <u>mq</u> | <u>23,28</u> |
|-------------|-----------|--------------|

Somma	mq	299,17
-------	-----------	---------------

L'edificio non ha impianti, ad eccezione della porzione commerciale, nella quale è presente, ma non funzionante, un impianto elettrico fuori norma; non ci sono altri impianti da segnalare.

Le coperture dell'immobile sono di due tipi: la parte commerciale con il ripostiglio al piano primo ha tetto a quattro falde con manto in coppi, invece la porzione adibita a magazzini ha copertura piana impermeabilizzata con guaina catramata obsoleta, che è stata recentemente oggetto di manutenzione a cura e spese della procedura, in quanto nei magazzini del piano terra c'erano numerose infiltrazioni meteoriche.

Si segnala che la copertura del vano scala di accesso al ripostiglio, sito al Piano Primo, ha rivestimento in eternit con presenza di amianto, che dovrà essere bonificato. Si quantifica una spesa, per lo smaltimento delle lastre in eternit, fornitura e posa in opera di nuova copertura, di circa Euro 7.500,00 (settemilacinquecento).

Nell'eventualità di una vendita frazionata al negozio verrà assegnata una porzione di scoperto a uso esclusivo, da adibire a parcheggio al servizio dei clienti e del personale del negozio, si vedano in allegato **d0** e **d5** le planimetrie con individuate le porzioni di aree.

In allegato **L4** si riporta la documentazione fotografica.

Terreno edificabile – C

Lotto n. 5 (Terreno edificabile)

Terreno edificabile interessato da Piano Urbanistico Attuativo (PUA n. 20 – Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 2456 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, il PUA, non è convenzionato, per il quale risulta trascorsa la validità decennale; in allegato **A3** si riporta la planimetria con evidenziata l'area in esame.

Si segnala che nel Mappale 107 è stato realizzato un piccolo edificio di circa m 4 x 3

ubicato nell'angolo Sud-Est a confine con i Mappali 492 e 160 adibito probabilmente a magazzino. Il manufatto è completamente avvolto dalla vegetazione nei lati Nord-Ovest, mentre nel lato Est è stato costruito a confine e nel lato Sud è adiacente al muro di contenimento del dislivello di terreno (di circa m 1,85) esistente tra la quota zero di calpestio del Mappale 160 e la quota terreno del Mappale 107, dal quale si accede dalla Via IV Novembre mediante la rampa esistente. Si segnala che tale costruzione non risulta autorizzata da concessione edilizia e pertanto dovrà essere demolita; si quantifica una spesa di circa Euro 8.000,00 (ottomila) per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta.

La superficie catastale complessiva di tutti i Mappali (107 – 132 – 351 e 353) risulta mq 2.040; nell'eventualità di una vendita frazionata, dalla superficie effettiva del terreno edificabile verrà detratta la porzione di area scoperta di mq 192 che sarà assegnata al fabbricato di cui al Lotto n. 4, pertanto il Lotto n. 5 risulterà:

$\text{mq } 2.040 - \text{mq } 192 = \text{mq } 1.848.$

In allegato **L5** si riporta la documentazione fotografica.

❖ Precisazione del CTU

Considerate le particolari caratteristiche dei beni in esame, la promiscuità delle aree scoperte di uso comune, l'unico accesso dalla via pubblica (Via IV Novembre) comune a tutte le unità, lo scrivente ritiene più agevole la vendita dei beni sopra citati in corpo unico, al fine di sopperire alle probabili criticità della gestione delle parti comuni e dell'unico ingresso a servizio di tutte le unità.

Nell'eventualità di una vendita frazionata, i Lotti 1 – 2 – 3 e 4 verranno dotati di scoperto esclusivo da adibire a parcheggio; a miglior chiarimento si rinvia alla documentazione in allegato da **d0** a **d5**.

11) Consistenza degli immobili

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono gli immobili. Rappresenta un

parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per il calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% di quelle interne ed esterne. La superficie commerciale è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica acquisita dal Comune di Musile di Piave e verificata con misurazioni a campione in sito. Le superfici lorde degli immobili sono le seguenti:

Edificio – A

Lotto n. 1 (Negozio al Piano Terra)

Unità immobiliare a uso commerciale

Calcolo della Superficie Lorda

Piano Terra:

m (12,24 x 9,01) = mq 110,28	mq 110,28
m (7,23 x 3,74) = mq 27,04	<u>mq 27,04</u>
Totale	mq 137,32

La Superficie Lorda (S.L.) arrotondata è

S.L. = mq 137

Lotto n. 2 (Appartamento ai Piani Terra e Primo)

Unità immobiliare a uso residenziale

Calcolo della Superficie Lorda

Piano Terra:

m (3,44 x 4,55) = mq 15,65	mq 15,65
m (4,85 x 5,46) = mq 26,48	<u>mq 26,48</u>
Totale - 1	mq 42,13

Piano Primo:

$$m(8,47 \times 9,18) = mq \ 77,75 \qquad mq \ 77,75$$

Terrazze:

$$mq \ 18,34 \times 0,35 = mq \ 6,42 \qquad mq \ 6,42$$

$$mq \ 5,90 \times 0,35 = mq \ 2,07 \qquad mq \ 2,07$$

$$mq \ 1,26 \times 0,35 = mq \ 0,44 \qquad \underline{mq \ 0,44}$$

$$\text{Totale - 2} \qquad \mathbf{mq \ 86,68}$$

Piano Primo Sottotetto (non abitabile):

ai fini del calcolo della superficie commerciale vendibile, per i sottotetti si considera la superficie calpestabile con altezza minima di m 1,50 e nel caso in esame essendo l'altezza media del sottotetto di circa cm 1,53 verrà conteggiata la seguente porzione:

$$mq \ 54,98 \times 0,50 = mq \ 27,49$$

la superficie utilizzabile del sottotetto viene così omogeneizzata (coefficiente 35%) ai fini del calcolo della superficie commerciale vendibile:

$$mq \ 27,49 \times 0,35 = mq \ 9,62 \qquad \underline{mq \ 9,62}$$

$$\text{Totale - 3} \qquad \mathbf{mq \ 9,62}$$

La Superficie Lorda (S.L.) dei Piani Terra e Primo risulta:

$$\text{Totale - 1} \qquad mq \ 42,13$$

$$\text{Totale - 2} \qquad mq \ 86,68$$

$$\underline{\text{Totale - 3} \qquad mq \ 9,62}$$

$$\text{Totale} \qquad \mathbf{mq \ 138,43}$$

La Superficie Lorda (S.L.) arrotondata è

$$\mathbf{S.L. = mq \ 138}$$

Lotto n. 3 (Appartamento al Piano Secondo)

Unità immobiliare a uso residenziale

Piano Secondo:

$$m(8,47 \times 9,18) = mq \ 77,75 \qquad mq \ 77,75$$

Terrazza:mq $3,96 \times 0,35 =$ mq 1,38mq 1,38

Totale

mq 79,13

La Superficie Lorda (S.L.) arrotondata è

S.L. = mq 79**Edificio – B****Lotto n. 4** (Edificio a due piani fuori terra composto da Negozio con annessi locali accessori di servizio)

Unità immobiliare a uso commerciale e a magazzini

Calcolo della Superficie Lorda

- Piano Terra - commerciale:

m $(13,00 \times 5,13) =$ mq 66,69mq 66,69

Totale

mq 66,69

La Superficie Lorda a destinazione commerciale (S.L.) arrotondata è

S.L. = mq 67

- Piano Terra - magazzini:

m $(13,00 \times 13,95) =$ mq 181,35

mq 181,35

a detrarre:

m $(5,15 \times 0,35) = -$ mq 1,80mq - 1,80

Totale

mq 179,55

La Superficie Lorda a destinazione magazzini (S.L.) arrotondata è

S.L. = mq 180

- Piano Primo - ripostiglio:

m $(13,00 \times 5,30) =$ mq 68,90

mq 68,90

m $(1,30 \times 4,17) =$ mq 5,42mq 5,42

Totale **mq 74,32**

La Superficie Lorda a destinazione ripostiglio (S.L.) arrotondata è

S.L. = mq 74

Riepilogo Superfici del Lotto n. 4

- Piano Terra a destinazione commerciale	S.L.	mq	67
- Piano Terra a destinazione magazzini	S.L.	mq	180
- Piano Primo a destinazione ripostiglio	<u>S.L.</u>	<u>mq</u>	<u>74</u>
Somma	S.L.	mq	<u>321</u>

Terreno edificabile – C

Lotto n. 5

Il terreno edificabile di 2.040 mq catastali, è interessato da Piano Urbanistico Attuativo (PUA n. 20 – Piano Particolareggiato di Caposile), proposto da privati e fatto proprio dal Comune di Musile di Piave che lo ha adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 2456 del 23/12/2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11/07/2009 – art. 60 delle N.T.O. del Piano degli Interventi. Si evidenzia che il terreno non era stato convenzionato. Essendo trascorsa la validità decennale, in assenza della Convenzione Urbanistica, il suddetto Piano Particolareggiato dovrà essere ripresentato, formulando eventualmente nuove soluzioni progettuali più aderenti alle attuali esigenze di mercato. Ai fini della presente stima, non essendo disponibile un progetto urbanistico / edilizio dell'ambito in esame, lo scrivente adotterà come parametro estimativo il metro quadro edificabile.

La superficie catastale complessiva di tutti i Mappali (107 – 132 – 351 – 353) risulta di 2.040 mq; nell'eventualità di una vendita frazionata, dalla superficie effettiva del terreno edificabile verrà detratta la porzione di area scoperta di mq 192 che sarà assegnata al fabbricato di cui al Lotto n. 4, pertanto il Lotto n. 5 risulterà:

$\text{mq } 2.040 - \text{mq } 192 = \text{mq } \mathbf{1.848}$.

12) Criteri di stima

Il criterio di stima utilizzato nella presente relazione si fonda sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili simili a quelli in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, gli immobili da stimare. Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

12.1) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate, come è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

A) Valori rilevati su "Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate".

Si premette che i valori statistici, quali ad esempio i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Per il Comune di Musile di Piave, località Caposile, non sono disponibili quotazioni immobiliari relative a negozi e magazzini, sono presenti solo per il residenziale. Dalle visure effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti i seguenti dati:

- Destinazione residenziale

Anno: Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: Venezia

Comune: Musile di Piave

Fascia/Zona: Extraurbana/Zona rurale e località

Codice zona: R1

Destinazione: Residenziale

Quotazioni Immobiliari pubblicate:

Abitazioni civili: Min. €/mq 800,00 – Max. €/mq 1.100,00 (stato conservativo)

normale), si veda in allegato **G1** la visura.

B) Borsino Immobiliare

Per il Comune di Musile di Piave, località Caposile, nelle quotazioni rilevate nel sito di Borsino Immobiliare, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione i seguenti valori unitari:

□ **Agosto 2023** in zona “Caposile”, vengono attribuiti, per **Abitazioni** in *Prima Fascia*,

i seguenti valori unitari:

→	Valore Minimo	€/mq	850,00
→	Valore Medio	€/mq	998,00
→	Valore Massimo	€/mq	1.147,00

Fascia Media, i seguenti valori unitari:

→	Valore Minimo	€/mq	715,00
→	Valore Medio	€/mq	842,00
→	Valore Massimo	€/mq	968,00

Seconda Fascia, i seguenti valori unitari:

→	Valore Minimo	€/mq	688,00
→	Valore Medio	€/mq	760,00
→	Valore Massimo	€/mq	833,00

si veda in allegato **G2** la visura.

12.2) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini dirette

Le indagini dirette sono state svolte con l'ausilio di:

- A) consultazione di agenti immobiliari e professionisti del settore per acquisire le singole opinioni di valore per immobili simili a quella in oggetto;
- B) acquisizione di atti di compravendita di abitazioni nella zona di Caposile.

Lotti nn. 1 – 2 – 3 - 4

A) Agenzie immobiliari consultate

L'agenzia immobiliare in Musile di Piave consultata dallo scrivente ha fornito le

seguenti opinioni di stima per immobili simili:

- Valore unitario medio per Negozi della stessa epoca / consistenza / posizione da €/mq 300,00 a €/mq 400,00 circa.

B) Atti di compravendita

Lo scrivente per la zona di Caposile ha acquisito i seguenti atti di compravendita:

❖ **1) Atto di Compravendita R.P. n. 2244 Anno 2019 – Gennaio**

Indirizzo: Musile di Piave - Via Gagliardi n. 1 - Caposile

Superficie Commerciale: mq 69,93

Prezzo: € 49.000,00

Prezzo medio: **€/mq 701,00**

Dati Catastali: Foglio 39 - Mappale 218 - Categoria A/3

In allegato **H1** si riportano i dati della compravendita.

❖ **2) Atto di Compravendita R.P. n. 4963 Anno 2019 – Febbraio**

Indirizzo: Via Ponte Vecchio n. 6

Superficie Commerciale: mq 186,97

Prezzo: € 105.000,00

Prezzo medio: **€/mq 562,00**

Dati Catastali: Foglio 83 - Mappale 76 - Categoria A/3 e C/6

In allegato **H2** si riportano i dati della compravendita.

❖ **3) Atto di Compravendita R.P. n. 11257 Anno 2019 – Maggio**

Indirizzo: Via Ponte Vecchio n. 8

Superficie Commerciale: mq 118,69

Prezzo: € 47.000,00

Prezzo medio: **€/mq 396,00**

Dati Catastali: Foglio 83 - Mappale 76 - Categoria A/3 e C/6

In allegato **H3** riportano i dati della compravendita.

Tabella n. 1					
RIEPILOGO ATTI COMPRAVENDITE					
n°	Via	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
1	Via Gagliardi n. 1	69,93	49.000,00	701,00	H1
2	Via Ponte Vecchio n. 6	186,97	105.000,00	562,00	H2
3	Via Ponte Vecchio n. 8	118,69	47.000,00	396,00	H3
Somme		375,59	201.000,00	-	-
Valore medio (€ 201.000,00 : mq 375,59)				535,16	

Precisazioni

Dai valori rilevati negli atti di compravendita di immobili presenti nelle immediate vicinanze dei beni da stimare, si estrapola il seguente valore medio:

€ 201.000,00 : mq 375,59= **€/mq 535,16**

Lotto n. 5: Terreno Edificabile

Per la stima delle aree edificabili, considerato che:

- l'ambito è privo dello strumento urbanistico fondamentale (PUA) e non sono mai state realizzate opere di urbanizzazione;
- il valore ai fini IMU definito dal Comune di Musile relativo ad aree da urbanizzare nella zona di Caposile è stato assegnato a €/mq 21,69;

lo scrivente prudenzialmente reputa congruo il valore commerciale di €/mq 24,00.

13) Giudizio di stima

Consultate banche dati come l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare; esaminati i tre atti di compravendita; sentita l'Agenzia Immobiliare di Musile di Piave; espletate le indagini in loco; considerata la posizione degli immobili, il contesto nel quale sono inseriti, l'età dei fabbricati, le caratteristiche costruttive, la qualità delle finiture interne, lo stato di conservazione e/o manutenzione, lo stato degli impianti, le difformità edilizie riscontrate, la presenza di amianto (Lotto n. 4), lo scrivente, ponderati i valori delle compravendite registrate nella zona di Caposile, ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione sia:

- **Lotto n. 1** (*Negozio al Piano Terra*)

Unità immobiliare a uso negozio (Subalterno 4):

Superficie commerciale mq 137

Valore unitario €/mq 450,00

A detrarre spese per aggiornamento planimetria catastale € 1.000,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 450,00 x mq 137 = € 61.650,00 € 61.650,00

Spese per aggiornamento catastale € 1.000,00 € - 1.000,00

€ 60.650,00

Valore commerciale stimato arrotondato € 60.000,00 (sessanta-mila/00)

➤ **Lotto n. 2** (*Appartamento ai Piani Terra e Primo*)

Unità immobiliare a uso abitazione ai Piani Terra e Primo (Subalterno 5):

Superficie commerciale mq 138

Valore unitario €/mq 540,00

A detrarre costi per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale (€ 6.000,00)

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 540,00 x mq 138 = € 74.520,00 € 74.520,00

Spese per sanatoria e aggiornamento catastale € - 6.000,00

€ 68.520,00

Valore commerciale stimato arrotondato € 68.000,00 (settanta-otto-mila/00)

➤ **Lotto n. 3** (*Appartamento al Piano Secondo*)

Unità immobiliare a uso abitazione al Piano Secondo (Subalterno 6):

Superficie commerciale mq 79

Valore unitario €/mq 630,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 630,00 x mq 79 = € 49.770,00 € 49.770,00

Valore commerciale stimato arrotondato € 50.000,00 (cinquanta-mila/00)

➤ **Lotto n. 4** (*Edificio a due piani fuori terra composto da Negozio con annessi locali accessori di servizio*)

Unità immobiliare a uso negozio con annessi locali accessori di servizio (Subalterno 7):

Superficie commerciale mq 321

Valore unitario €/mq 170,00

A detrarre costi per bonifica amianto (€ 7.500,00) e sanatoria edilizia con eliminazione portone in ferro e costruzione muro di tamponamento (€ 14.000,00)

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 170,00 x mq 321 = € 54.570,00 € 54.570,00

A detrarre:

- spese per bonifica amianto e nuova copertura scale € - 7.500,00

- spese per sanatoria edilizia con eliminazione portone in ferro

e costruzione muro di tamponamento € - 14.000,00

€ 33.070,00

Valore commerciale stimato arrotondato € 33.000,00 (trentatre-mila/00)

➤ **Lotto n. 5** (*Terreno edificabile da urbanizzare*)

Superficie fondiaria mq 1.848 (risultanti dal frazionamento dei 2.040 mq, in conseguenza dell'assegnazione di 192 mq al Lotto n. 4 come scoperto esclusivo: mq 2.040 – mq 192 = mq 1.848)

Valore unitario €/mq 24,00

A detrarre costi per demolizione fabbricato a uso magazzino abusivo (€ 8.000,00)

Il più probabile valore commerciale del terreno edificabile pertanto è:

€/mq 24,00 x mq 1.848 = € 46.200,00 € 44.352,00

Spese per demolizione abuso edilizio e smaltimento € - 8.000,00

€ 36.352,00

Valore commerciale stimato, arrotondato € 36.000,00 (trenta-sei-mila/00)

* * *

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

<u>Lotto n. 1:</u> Negozio al Piano Terra	€ 60.000,00
<u>Lotto n. 2:</u> Appartamento ai Piani Terra e Primo	€ 68.000,00
<u>Lotto n. 3:</u> Appartamento al Piano Secondo	€ 50.000,00
<u>Lotto n. 4:</u> Edificio a due piani fuori terra composto da Negozio con annessi locali accessori di servizio	€ 33.000,00
<u>Lotto n. 5:</u> Terreno edificabile	€ 36.000,00
Totale	€ 247.000,00

(due-cento-quaranta-sette-mila/00)

* * *

Lo scrivente confida di aver svolto con rigore l'incarico ricevuto, al fine di pervenire alla determinazione di un valore compatibile con l'attuale congiuntura del mercato.

Conferma la propria disponibilità per ogni chiarimento e/o integrazione di cui si ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 23 Settembre 2023

L'esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza

Allegati:

- A1) Visura camerale della società fallita
- A2) Estratto mappa catastale con evidenziati gli immobili oggetto di stima
- A3) Individuazione area edificabile
- B1) Visura Catasto Fabbricati Lotto n. 1
- B2) Planimetria catastale Lotto n. 1
- B3) Visura Catasto Terreni Mappale 160 – Lotti nn. 1 – 2 – 3 - 4
- B4) Visura Catasto Fabbricati Lotto n. 2
- B5) Planimetria catastale Lotto n. 2
- B6) Visura Catasto Fabbricati Lotto n. 3
- B7) Planimetria catastale Lotto n. 3

- B8) Visura Catasto Fabbricati Lotto n. 4
 - B9) Planimetria catastale Lotto n. 4
 - B10) Visura Catasto Terreni Mappale 107 (Lotto n. 5)
 - B11) Visura Catasto Terreni Mappale 132 (Lotto n. 5)
 - B12) Visura Catasto Terreni Mappale 351 (Lotto n. 5)
 - B13) Visura Catasto Terreni Mappale 353 (Lotto n. 5)
 - da C1 a C12) Documentazione edilizia
 - C13) Rilievo delle difformità Lotto n. 4
 - C13.1) Rilievo delle difformità Lotto n. 2
 - C14) Copia A.P.E. Lotto n. 1
 - C15) Copia A.P.E. Lotto n. 2
 - C16) Copia A.P.E. Lotto n. 3
 - C17) Copia A.P.E. Lotto n. 4
 - da d0 a d5) Elaborati grafici con individuazione delle aree scoperte a uso esclusivo
 - D1) Certificato di Destinazione Urbanistica
 - da E1 a E5) Documentazione notarile
 - F1) Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento
 - G1-G2) Quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare
 - H1-H2-H3) Dati compravendite
 - L1) Documentazione fotografica Lotto n. 1
 - L2) Documentazione fotografica Lotto n. 2
 - L3) Documentazione fotografica Lotto n. 3
 - L4) Documentazione fotografica Lotto n. 4
 - L5) Documentazione fotografica Lotto n. 5
-