

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 49/2022

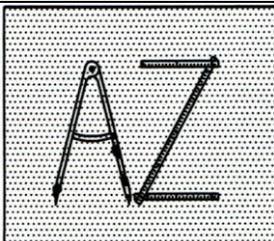
Fallimento: AUTOBAHN LEASE S.P.A.

Curatore: Dottoressa BARBARA VETTOR

Giudice Delegato:

Dottoressa CLARICE DI TULLIO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
DEI BENI SITUATI A VENEZIA (VE)**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE tel. 0423/569382-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.	16
B.2. Fonti d'informazione	27
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	28
1.0.0. LOTTO PRIMO.....	29
1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	29
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	29
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	30
1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.	31
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	34
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.	35
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	35
1.6.2. ISCRIZIONI:	36
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	36
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	36
1.7.1. DIMENSIONI.....	38
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	38
1.7.3. IMPIANTI	38
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	39
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	40

1.7.6. AREA.....	40
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	41
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	41
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	45
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	45
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	49
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	49
1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	51
1.11.0. DIVISIBILITA'	52
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	52
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	52
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	53
1.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE	77
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	78
2.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	80
LOTTO 1°.....	80
3.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA	81
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	81
4.0. ALLEGATI.....	87
5.0. ALLEGATI SEPARATI.....	91

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

SENTENZA N° 58/2022

REG. FALL. N° 49/2022

FALLIMENTO: AUTOBAHN LEASE S.P.A.

**con sede in LANCENIGO di VILLORBA (TV) VIALE GIAN GIACOMO
FELISSENT N° 58**

Giudice Delegato: Dottoressa CLARICE DI TULLIO

Curatore: Dottoressa BARBARA VETTOR

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Al sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 7 ottobre 2022 il curatore Dottoressa Barbara Vettor ha chiesto la disponibilità ad assumere l'incarico di Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe.

In data 8 ottobre 2022 ho accettato l'incarico, ho sottoscritto e inviato la dichiarazione ex articolo 28 L.F.

La nomina, con allegata l'autorizzazione del Giudice, mi è stata comunicata con e-mail in data 18 ottobre 2022.

Nella circostanza mi è stato conferito l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta relativamente ai **Beni Immobili** compresi nel compendio Fallimentare della Ditta AUTOBAHN LEASE S.P.A. dichiarata fallita con sentenza n° 58 del 7 ottobre 2022.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico di Perito Stimatore conferitomi dal Curatore Dottoressa Barbara Vettor, nel corso del colloquio si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti. Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE	RICHIESTA	NON RICHIESTA
1. Documentazione amministrativa/patrimoniale		
1. Relazione notarile ventennale.		X
2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni.	X	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		X
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		X
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	X	
6. Iscrizioni ipotecarie	X	

7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico	X	
8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali)	X	
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		X
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		X
11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo)		X
12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente.	X	
13. Regolamento condominiale		X
14. Oneri condominiali		X
15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione		X
16. Quote millesimali degli oneri accessori		X
17. Depositi e garanzie cauzionali		X
18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni		X
19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico		X
20. Polizza globale fabbricati		X
2. Documentazione fondiaria /urbanistica		
21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e	X	

verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità del realizzato con l'accatastato.		
24. Inquadramento cartografico catastale	X	
25. Certificato di conformità catastale		X
26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione	X	
27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)	X	
28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti)	X	
29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità	X	
30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità	X	
31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità	X	
32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA	X	
33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura	X	
34. Certificato di agibilità e verifica di conformità.	X	
35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche)	X	
36. Collaudo statico dei cementi armati	X	
37. Deposito Genio Civile		X
38. Certificazione energetica (APE)		X
39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile	X	

3. Documentazione tecnica impianti termici		
40. Progetto di impianto termico		X
41. Libretto di centrale o di impianto	X	
42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche)		X
43. Verifica annuale scarichi di combustione		X
44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
45. Progetto dell'impianto a gas		X
46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati		X
4. Documentazione tecnica impianti elettrici		
47. Progetto impianto elettrico		X
48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici		X
49. Denuncia dell'impianto all'ISPEL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione		X
50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori		X

5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.)		
52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99)		X
53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99)		X
54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione		X
55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali		
56. Progetto di impianto antincendio		X
57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto		X
58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01)		X
59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche		X
60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1		X
61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati.		X

7. Documentazione tecnica prevenzione incendi		
63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività		X
64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi		X
65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto		X
66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi		X
67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati		X
68. Certificato di Prevenzione Incendi		X
69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi)		X
8. Documentazione tecnica ambiente		
70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti)		X
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		X
72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.)		X
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		X

74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a:		X
- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		X
- Notifica di avvenuto inquinamento		X
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		X
- Piano di caratterizzazione e allegati		X
- Approvazione del piano di caratterizzazione		X
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		X
- Analisi di rischio sanitario ambientale		X
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		X
- Verbali conferenze dei servizi		X
- Eventuali preventivi opere di bonifica		X
- Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo		X
- Eventuali ordinanze comunali di diffida		X
75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati		X
76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo		X
77. Registro di carico e scarico rifiuti		X
78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94)		X
79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92)		X

80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto		X
81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose		X
82. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB		X
83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto		X
84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1° marzo 1991)		X
85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici		X
9. Vizi materiali		
86. Infiltrazioni d'acqua		X
87. Difetti strutturali		X
10. Mancanza di qualità		
88. Deterioramento fisico		X
89. Obsolescenza funzionale		X
90. Obsolescenza esterna		X

Il giorno 18 ottobre 2022, ho iniziato ad eseguire le visure catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà del soggetto fallito.

Il giorno seguente si sono compiuti i necessari approfondimenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità.

Dopodiché ho iniziato a predisporre la nota di trascrizione della sentenza di fallimento, depositata a mezzo di raccomandata il giorno 21 ottobre 2022, trascritta in data 25 ottobre 2022, ritornata al sottoscritto a mezzo posta il giorno 27 ottobre 2022.

Il giorno 19 ottobre 2022, dopo aver ricavato dagli atti di provenienza gli elementi necessari, ho presentato al comune di Venezia la richiesta di accesso ai documenti amministrativi. Il giorno 26 ottobre 2022 ho telefonato all'ufficio preposto per verificare la possibilità di eseguire l'accesso agli atti, il quale mi ha inviato un elenco delle pratiche presenti. Pertanto, ho concluso le verifiche ed effettuato la richiesta delle pratiche da visionare utili ai fini dello svolgimento dell'incarico.

Dalle ricerche effettuate è emerso che le unità immobiliari sorgono nell'ambito PEEP di Venezia - Favaro Veneto, Nucleo D. Per questo motivo, in data 27 ottobre 2022, ho richiesto all'ufficio edilizia convenzionata l'aggiornamento del prezzo massimo di cessione dell'unità minima commerciale e copia della convenzione. Tale richiesta era perfezionata il giorno successivo utilizzando il modulo presente nel sito. La determinazione del prezzo massimo di cessione mi è pervenuta il giorno 10 novembre 2022.

Il giorno 28 ottobre 2022 è stata richiesta all'ufficio edilizia convenzionata, la convenzione stipulata il giorno 26 giugno 1991 utilizzando un altro modulo.

La convenzione mi è stata inviata il giorno 03 novembre 2022.

Il giorno 2 novembre 2022 ho richiesto al Comune di Venezia il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il quale è stato emesso in data 10 novembre 2022 con prot. N° 524.827/2022.

In data 11 novembre 2022 ho avuto la possibilità di visionare ed acquisire parte della documentazione, completata il 20 gennaio 2023.

Un primo sopralluogo è stato eseguito in data 11 novembre 2022 presso i due immobili ubicati nel Comune di Venezia, al fine di compiere i primi accertamenti riguardo lo stato di

manutenzione delle unità immobiliari e per verificarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il giorno 29 novembre 2022, dopo aver ricavato dai documenti ricevuti le informazioni necessarie, ho richiesto la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta fallita all'Agenzia delle Entrate, rilasciata il giorno 24 gennaio 2023.

Successivamente, mi sono recato presso tutti gli immobili per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare degli immobili comparabili con i beni oggetto di valutazione.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni con diversi accessi presso il Comune di Venezia, tramite indagini in contraddittorio con i tecnici comunali, concluse il giorno 13 febbraio 2023, al fine di identificare l'area e la legittimità delle unità immobiliari con riferimento allo strumento urbanistico vigente. Le indagini avevano lo scopo di individuare eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

Alla luce delle irregolarità riscontrate rispetto a quanto autorizzato, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario al fine di ottenere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione.

In seguito, si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati). Inoltre, sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi si riferisce al “**determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...**” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché

per le eventuali spese condominiali insolute.”

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate. Esaminiamole per punti:

Calcolo della superficie dell'immobile: occorre rilevare che se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare l'indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superfici immobiliari secondarie annesse ovvero collegate.

Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un'altra.

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (TecnoBorsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI 11612:2015 sulla “Stima del valore di mercato degli immobili”, finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri

e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (*Market comparison approach*), del criterio finanziario, (*Income Approach*) od ancora del metodo dei costi (*Cost Approach*).

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

Adeguamenti e le correzioni della stima: questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici

esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.

2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

Il "valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.14 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un

obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset".

Il valore complessivo o valore di mercato è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 30.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione al capitolo 3, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, (*che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive*), sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate al punto R.1.2 dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato il 5 aprile 2022.

R..1.2.1 Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"[...] importo stimato [...]"

si riferisce al prezzo espresso in termini monetari pagabile per il bene in una transazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato è il prezzo più probabile,

ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato; costituisce quindi il prezzo migliore ragionevolmente ottenibile dal venditore e il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come ad esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

"[...] un immobile [...]"

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive caratteristiche che lo riguardano, di natura giuridica, fisica, economica e di altra natura;

"[...] verrebbe venduto [...]"

si tratta di una stima del più probabile prezzo di vendita ottenibile sul libero mercato. È quel prezzo al quale, in base alla congiuntura del mercato di riferimento, l'operazione di compravendita potrebbe essere completata alla data della valutazione, nella soddisfazione di tutti gli altri elementi propri della definizione di valore di mercato;

"[...] alla data della valutazione [...]"

questo punto richiede che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere errato o inappropriato. L'importo definito nella valutazione rifletterà lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data;

"[...] tra un acquirente consenziente [...]"

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, che è motivato ad acquistare ma non è costretto a farlo. Questo acquirente è anche uno che acquista in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista; *"[...] e un venditore consenziente [...]"*

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il "venditore consenziente" è un proprietario ipotetico;

"[...] in condizioni di eguaglianza [...]"

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente;

"[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]"

l'immobile dovrebbe essere promosso sul mercato attraverso le modalità più adeguate affinché possa essere compravenduto al miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile, secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare

a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

“[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]”

questo passaggio presume che sia il venditore che l'acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

“[...] e senza alcuna costrizione [...]”

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alla famiglia del Market Oriented:

Nella determinazione del valore sarà impiegato il market comparison approach

(MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle

caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il **prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo è uno dei punti più importanti ed il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Anche nei casi in cui sia possibile vedere l'immobile i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano gli appuntamenti per la visita solo qualche giorno prima della data dell'asta (7-10 gg.) e per un tempo molto limitato. Durante l'eventuale visita dell'immobile all'asta difficilmente è possibile visionarlo con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile quando normalmente sono necessarie più ispezioni prima di decidere.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. In quanto tempo l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) l'accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto, perché esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso

dell'immobile da parte del debitore.

- La vendita avviene senza la garanzia per eventuali vizi riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni, e vizi occulti per quello usato, dovuti principalmente per l'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.
- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono essere deteriorate nel frattempo.
- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.
- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, a mio avviso è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione mentre nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riducendo la visibilità degli immobili.
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e di ricerche circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti, e richiedere i prezzi in zona ed effettuare le opportune verifiche.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS (2020) TEGOVA
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esame dei beni oggetto del compendio e l'acquisizione di una serie di dati, che sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono le seguenti unità catastali:

- due uffici in proprietà superficiaria, uno con accesso a nord-est, l'altro con accesso a nord-ovest collegati fra di loro senza soluzione di continuità;

Il sottoscritto ha predisposto la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni.

Lotto n. 1 Due uffici al piano primo con accesso a nord-est ed a nord-ovest.

La descrizione è stata divisa in capitoli rispondendo alle singole domande del quesito, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso, di seguito lo svolgimento del compito affidatomi.

1.0.0. LOTTO PRIMO

1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono situati in provincia di Venezia nel comune di Venezia, in località Favaro Veneto Via Triestina n° 52/16, sono due uffici in diritto di superficie novantanovenne rinnovabile, posti al piano primo, all'interno del Centro Commerciale La Piazza (allegato N° 01).

Latitudine 45° 30' 17.0208" N Longitudine 12° 17' 09.8736" E.

L'edificio è ubicato in località Favaro Veneto frazione del comune di Venezia in prossimità di tutti i servizi. L'accesso è diretto alla strada comunale Via Triestina, dalla quale si raggiunge agevolmente ad ovest la strada regionale n° 14, denominata Via Martiri della Libertà e da questa l'autostrada A4. Proseguendo verso est si raggiunge dopo circa 4 km l'aeroporto internazionale Marco Polo (allegato N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Venezia:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 165, Mappale N° 510:

Sub. 184 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,5, R.C. € 2.312,62, Via Triestina n. 52 Interno 16 Piano 1.

Sub. 188 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,0, R.C. € 2.134,72, Via Triestina n. 52 Piano 1.

Come si ricava dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati dal N° 03 al N° 11).

La soppressione delle seguenti unità Sez. urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 139; Sez. urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 140; Sez. urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 143, ha generato le unità Sez. urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 184; Sez. urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 185.

La soppressione della seguente unità Sez. urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 185 ha generato l'unità Sez. urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 188.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Venezia non sono conformi, per l'unificazione delle due unità catastali, inoltre contengono delle difformità interne sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, perché modificano la rendita catastale. L'aggiudicatario dovrà presentare un adeguamento degli atti catastali con una spesa presunta di € 1.500,00 oltre ad oneri.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero immobile realizzato sul mappale 510 confina da nord con i mappali 88-353-354 (via Triestina) e poi in senso orario Mn 344 - 520 - 516 – 595 – 962 – 591 – 589 - 600 – 597 - 302 (allegato n° 09).

Il M.N. 510 sub 184 confina da nord-ovest in senso orario con M.N. 510 sub 1, sub 141, sub 188, salvi altri e più precisi confini.

Il M.N. 510 sub 188 confina da nord-ovest con M.N. 510 sub 1, sub 184, sub 186, salvi altri e più precisi confini (allegato n° 10).

1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.

Il complesso immobiliare, cui le unità oggetto di valutazione appartengono, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, è stato edificato in area concessa in diritto di superficie novantanovenale rinnovabile, diritto costituitosi con atto in data 26 giugno 1991 Rep. n. 51560 del Notaio A. Polizzi di Venezia, ivi registrato in data 10 luglio 1991 al n. 1940 Pubblici ed ivi trascritto in pari data ai nn. 14495/10313 (allegato n ° 25).

Si evidenziano le prescrizioni contenute nella citata convenzione in data 26 giugno 1991 Rep. n. 51560 del Notaio A. Polizzi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, gli oneri e le obbligazioni dalla stessa derivanti; in particolare si precisano le clausole riportate negli allegati sub "E" e sub "F",

L'aggiudicatario, in relazione al diritto di prelazione spettante al Comune di Venezia, in forza della suddetta convenzione, se successivamente trasferirà l'immobile, dovrà richiedere al medesimo Comune, il nulla osta di rinuncia a tale diritto, l'autorizzazione all'alienazione degli immobili in oggetto ed il prezzo massimo di vendita (allegato n ° 22).

Si precisa che, come previsto dalla suddetta convenzione, i due parcheggi dislocati sui lati est ed ovest sono di uso pubblico, ma che l'onere della loro manutenzione è a carico del condominio con l'esclusione della gestione dell'impianto di illuminazione. Inoltre, si evidenzia che nel medesimo complesso esiste al piano interrato un locale adibito a cabina Enel (mappale 510 sub. 19) gravato da servitù di elettrodotto costituita con atto autenticato in data 31 maggio 1993 Rep. n. 47948 dal Notaio C. Vianini di Mestre, trascritto a Venezia in data 15 giugno 1993 ai nn. 11296/8060. In base a tale atto tutte le spese condominiali, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, sono a carico dell'aggiudicatario e suoi aventi causa, come pure le imposte ed ogni altro onere gravante sul fondo servente, restando esclusa qualsiasi pretesa nei confronti dell'Enel.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e, nello specifico, tutte le servitù a favore e a carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile.

Il sottosuolo, i muri e i solai, sia comuni che in proprietà esclusiva, di tutto il complesso immobiliare, sono attraversati da impianti tecnologici a servizio dell'intero complesso. Pertanto, le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fruiscono e sono gravate, unitamente alle altre unità immobiliari, di reciproche servitù di installazione sotterranea e terminali esterni, di impianti tecnologici quali telefono, energia elettrica, acquedotto, gas, fognature bianche e nere e quant'altro fosse in futuro utile e necessario. Ne consegue che la parte aggiudicataria, dovrà impegnarsi a consentire l'accesso al personale preposto per l'ispezione, la manutenzione o sostituzione dei già menzionati servizi.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà superficaria sugli enti e gli spazi in comunione come per legge, come da elaborato planimetrico depositato presso il Catasto Fabbricati di Venezia, ed in particolare sul mappale 510 sub. 1, stessi Comune e Foglio.

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità compravendute, è disciplinato dal Regolamento di Condominio approvato dall'Assemblea Condominiale a norma di legge nonché dalle Tabelle Millesimali allegate all'atto autenticato in data 28 marzo 1994 Rep. n. 49900 dal Notaio C. Vianini, trascritto a Venezia in data 1° aprile 1994 ai nn. 6653/4776 che l'aggiudicatario dovrà obbligarsi alla loro integrale osservanza.

In data 08 novembre 2022, è stato contattato tramite mail l'amministratore del condominio, dottor Luca Rosin, al quale sono state richieste le informazioni necessarie ai fini della valutazione (allegato N° 60). L'amministratore, tramite mail del 06 dicembre 2022 (allegato N° 61), ha inviato le informazioni in merito alle spese condominiali rimaste insolute attinenti agli immobili oggetto di valutazione a carico della società fallita.

Successivamente con mail del 14 dicembre 2022 ha fornito le delucidazioni richieste ed il regolamento di condominio (allegato N° 62).

A tal riguardo, si precisa che l'ammontare delle spese preventivate relative alla gestione attuale per l'anno 2021/2022, sono di € 6.414,39 (allegato N° 64), oltre ad un incremento di maggiori spese relative ad utenze energetiche per il condizionamento € 109,80, (allegato N° 65), il debito maturato nell'anno 2020/2021 ammontava ad € 6.115,78, è stato eseguito un versamento di € 3.700,00 contabilizzato nei mesi di settembre ed ottobre 2021 per un totale non pagato nel biennio di € 8.939,77, mentre il debito maturato precedentemente ammonta ad € 59.545,00 (allegato N° 63).

Il condominio in data 03 giugno 2021 ha emesso un decreto ingiuntivo per quanto non pagato per la somma complessiva di € 73.536,00, di cui € 13.991,00 relativi al bilancio 2020-2021 mentre il consuntivo ammonta ad € 2.415,78 e di € 59.545,00 quale saldo consuntivo al 31/10/2020.

Le spese condominiali delle annualità non pagate, da porre a carico dell'aggiudicatario, sono indicate e detratte sia dal valore di mercato sia dal prezzo a base d'asta proposto.

La spesa da imputare nell'esercizio dell'anno 2022/2023 per la modifica all'impianto termico di € 10.715,71 + IVA è una spesa straordinaria insoluta che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, sarà addebitata al momento dell'allacciamento, oltre alle maggiori spese per il condizionamento di € 109,80.

Alla data di risposta dell'amministratore vi sono delibere approvate per lavori straordinari, ma l'importo a carico di ciascun condomino non è ancora determinabile.

In conclusione, l'eventuale aggiudicatario dovrà estinguere il debito riguardo le spese non pagate nel biennio, oltre ad eventuali maggiori somme dovute a variazioni del bilancio o a lavori straordinari deliberati nel frattempo oltre a quelli già approvati.

L'amministratore, tramite mail del 15 dicembre 2022, ha inviato il certificato di prevenzione incendi ed il rinnovo (allegato N° 55),

La quota millesimale di proprietà relativa a queste due unità, da quanto emerge dalla tabella millesimale allegata al bilancio, è pari ad una quota complessiva di 18,30 millesimi.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, si attestano mediamente sui 6.500,00 euro annuali.

Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, è in diritto di superficie, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Le unità immobiliari in oggetto sono catastalmente intestate a:

AUTOBAHN LEASE S.P.A. sede VILLORBA (TV) (CF: 01652830264)

Proprietario superficario per l'intero.

Pervenute tramite atto di compravendita in data 21 dicembre 2006 Repertorio N° 91.976 e Raccolta N° 22.698 del notaio Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 27 dicembre 2006 al n° 18489 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di VENEZIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 dicembre 2006 Registro Generale n° 56.403 e Registro Particolare n° 32.157 (all. n° 69). Successiva nota di rettifica al diritto, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di VENEZIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 aprile 2014 Registro Generale n° 9.427 e Registro Particolare n° 6.835 (allegato n° 72).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di VENEZIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 21 dicembre 2006 (allegati dal n° 67 al n° 68).

Sugli immobili in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati dal n° 70 al n° 74).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
30/04/10	14565	8754	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 06/04/2010, n° 167 di Rep. del Tribunale di VENEZIA	CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE LA PIAZZA con sede a VENEZIA (VE) c.f. 90036610278	Sezione FV Fg. 20 MN 510 Sub 184 - 185		
					PROPRIETA'	1/1	AUTOBAHN LEASE S.P.A.
17/12/13	33179	23150	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 02/10/2013, n° 6079 di Rep. del Tribunale di VENEZIA	CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE LA PIAZZA con sede a VENEZIA (VE) c.f. 90036610278	Sezione FV Fg. 20 MN 510 Sub 184 - 188		
					PROPRIETA' SUPERFI CIARIA	1/1	AUTOBAH N LEASE S.P.A.
25/10/22	39.173	27.803	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 7 ottobre 2022, n° 58 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO AUTOBAHN LEASE S.P.A.	Fg. 165 MN 510 Sub 184 - 188		
					PROPRIETA' SUPERFI CIARIA	1/1	AUTOBAHN LEASE S.P.A.

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
22/07/19	25.273	4.393	Ipoteca conc. amm. riscossione atto del 19/07/2019 Rep. n. 2982/11319 Agenzia Entrate Riscossione in ROMA (RM)	AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE con sede a ROMA (RM) c.f. 13756881002	Euro 1.204.657,48	Euro 602.328,74	Foglio 165 MN 510 Sub 184 - 188		
							PROPRIETA' SUPERFI CIARIA	1/1	AUTOBAHN LEASE S.P.A.

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Si rilevano trascritti i gravami indicati al punto 1.4.0.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono due uffici al piano primo all'interno del Centro Commerciale La Piazza, un complesso edilizio polifunzionale ad uso commerciale, artigianale, di servizio e pubblico (allegati n° 11 e n° 12).

Le unità immobiliari fanno parte del complesso polifunzionale "La Piazza", un edificio articolato in tre piani con struttura in cemento armato e metallo. Al centro del fabbricato si trova un ampio spazio comune con una copertura in vetro e metallo da cui, attraverso una rampa, si accede ai livelli superiori, le gallerie e gli ascensori completano il distributivo.

L'edificio è ubicato in località Favaro Veneto, frazione del comune di Venezia in prossimità di tutti i servizi. Il centro polifunzionale è direttamente collegato al sistema viario urbano ed extraurbano ed è altresì facilmente raggiungibile da Mestre e da Venezia città con i mezzi pubblici (bus e tram). L'accesso è diretto alla strada comunale Via Triestina, dalla quale si raggiunge agevolmente ad ovest la strada regionale n° 14, denominata Via Martiri

della Libertà e da questa l'autostrada A4. Proseguendo verso est si raggiunge dopo circa 4 km l'aeroporto Marco Polo.

Il complesso presenta le caratteristiche architettoniche e edilizie tipiche degli anni '90.

Strutture verticali: Le strutture sono costituite da un graticcio di telai sostenuti da fondazioni a plinti su pali troncoconici collegati a crociera da cordoli in conglomerato cementizio armato e sovrastante platea in c.a.

Le strutture portanti i solai presumibilmente sono costituite da murature in conglomerato cementizio armato, pilastri e travi formanti telai spaziali in c.a. controventati da muratura, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità

I vani ascensore e montacarichi sono realizzati in conglomerato cementizio armato

La struttura a sostegno della copertura e della rampa è interamente realizzata con profili tubolari di vario diametro.

I divisori interni sono in mattoni forati o cartongesso di spessori variabili.

Solai: i solai probabilmente sono in lastre predalles.

Tetto: il tetto nella parte comune centrale è in metallo e vetro a quattro falde, a due falde nei percorsi di collegamento. La parte a Nord-Ovest è piana con sovrapposto un impianto fotovoltaico, mentre la parte ad Est è con copertura a shed.

Le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra metallica.

Scale: le scale e le rampe interne sono realizzate in c.a. con i pianerottoli ed i gradini rivestiti da gomma.

Terrazzi e percorsi: la pavimentazione è in gres e le ringhiere sono in metallo verniciato.

Area: L'area dove sorge il Centro Commerciale La Piazza ha una superficie catastale di m² 22.585.

1.7.1. DIMENSIONI

Gli uffici sono distribuiti su un piano fuori terra, hanno una superficie esterna lorda (SEL) di m² 220,59 circa, che equivale alla superficie commerciale dell'immobile.

La pianta dei due uffici forma un rettangolo delle dimensioni d'ingombro di circa m 13,50 x 16,25.

Gli uffici posti al piano primo sono composti dai seguenti vani con superficie interna netta (SIN): reception di m² 23,29; sette disimpegno di complessivi m² 38,73; tre servizi di complessivi m² 12,24; dieci cabine di complessivi m² 92,74; uno spogliatoio di m² 7,52; un magazzino di m² 9,02; un archivio di m² 9,52 ed un lettino U.V. di m² 5,69.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Pareti: prevalentemente sono in cartongesso.

Pavimenti: sono in piastrelle di graniglia di cemento.

Davanzali: i davanzali sono realizzati dal bancalino del serramento.

Rivestimenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

Controsoffitti: presenti in alcuni locali, riducono l'altezza interna.

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da finestre di metallo verniciato con vetro stratificato. Le porte interne sono tutte in legno laccato bianco.

Accessibilità handicappati: L'ufficio risponde ai criteri di accessibilità. Potrebbero essere necessarie alcune modifiche ai sanitari ed alle porte per ottenere la totale idoneità.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta del certificato di abitabilità.

L'acquirente dovrà provvedere ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è centralizzato con il Centro Commerciale La Piazza. L'impianto è munito del libretto d'impianto provvisto di codice catasto. L'aggiudicatario dovrà provvedere a completare l'allacciamento all'impianto centralizzato.

Condizionamento: da allacciare all'impianto centralizzato.

Idrosanitario: L'impianto idrosanitario è funzionante e fornito di acqua dal Centro Commerciale.

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene con collegamento alla fognatura del Centro Commerciale.

Elettrico: L'impianto elettrico, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche in resina, è dotato di lampade d'emergenza.

Bagni:

Il bagno disabili ha i seguenti accessori: lavabo e water.

Gli altri due bagni hanno i seguenti accessori: lavabo, doccia e water.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che dopo la costruzione non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 200,00.

Nel caso sia necessario adeguare alla normativa l'impianto, con maggiori spese da parte dell'aggiudicatario, l'installatore non redige il relativo libretto ovvero se ne è richiesta la compilazione obbligatoriamente segnala l'inidoneità dell'impianto agli enti preposti con l'avvio delle procedure sanzionatorie.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in discreto stato di conservazione e potrà essere agibile solo dopo un'accurata manutenzione generale.

1.7.6. AREA

Gli uffici non dispongono di un'area ad uso esclusivo.

Il subalterno 1 identifica l'area esterna e i beni comuni non censibili posti all'interno del fabbricato.

L'area su cui sorge il fabbricato della superficie catastale di m² 22.585 circa, adibita a prevalentemente a parcheggio alberato.

Quest'area è occupata parzialmente dalla sede stradale di via Gobbi che ne separa una piccola porzione di circa m² 1000.

L'area non è recintata ma delimitata da cordonate ed aiuole.

L'area esterna è prevalentemente pavimentata in asfalto ad esclusione di una piccola area a ridosso di via Triestina e le varie aiuole alberate, è dotata di illuminazione.

Nell'area non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Venezia il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in Conferenza dei Servizi del 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.

La Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di suolo, è stata approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.

Lo strumento urbanistico del Comune di Venezia ha avuto le seguenti modifiche:

Il "Piano Regolatore Generale", è stato approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).

La "Variante al P.R.G. per la Terraferma", è stata approvata con D.G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva D.G.R.V n. 2141 del 29/07/2008.

La "Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma", è stata approvata con D.G.R.V. n. 738 del 24/03/2009.

La "Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione", è stata approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.

La Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 "sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 "sottozone C1.1, C1.4" comma 11.1.2, articolo

44 "Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole" comma 44.5, è stata approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

La Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016.

La Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT".

La Variante al Piano degli Interventi n. 20 ai sensi dell' art. 18 della L.R. 11/2004 per la modifica dell' art. 61 "Viabilità e fasce di rispetto stradale" delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di C.C. n. 28 del 24/07/2018.

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area del mappale 510 è individuata dal P.R.G.

- Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, parte come "Zona territoriale omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento", parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, zone per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico quartiere
- P - Parcheggio esistente, per la restante minima parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, Zone per Attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico quartiere - A
- Attrezzatura di Interesse Comune esistente, come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, zone per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico quartiere - I - Istruzione dell'Obbligo esistente e come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità -

Viabilità”, sottoposte in parte alle direttive ed indirizzi del “Progetto Ambientale” allegato al P.R.G. vigente.

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-52-53-54-57-61-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1389/01 e n.2291/01.

Il mappale interessato rientra in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017, a seguito della delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto “Carta delle Fragilità” del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711);

- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie conica quota min. limite: 46,65 m s.l.m., quota max. limite: 46,65 mt s.l.m. (art. 707);
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711).
- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici, ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711).

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" e ricade nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria efficacia come Piano degli interventi.

Per una più esaustiva lettura di tutte le norme cogenti e per una più precisa identificazione delle zone urbanistiche nelle quali ricadono gli immobili oggetto di valutazione alle relative norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti (allegati dal n° 14 al n° 20).

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 19 ottobre 2022 al Comune di Venezia l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.) per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 26.

Il giorno 26 ottobre 2022 ho telefonato all'ufficio per verificare la possibilità di eseguire l'accesso agli atti. Lo stesso giorno il tecnico preposto mi ha inviato i collegamenti ipertestuali per accedere all'elenco delle pratiche edilizie presenti in archivio.

Dopo aver effettuato la ricerca dei documenti, il giorno seguente comunicavo le pratiche edilizie da visionare. L'appuntamento per l'accesso agli atti, inizialmente fissato per il giorno 07 novembre 2022, è stato posticipato al giorno 11 novembre 2022 per la mancanza di alcune pratiche. Pertanto, il primo accesso all'archivio generale del comune di Venezia ha avuto luogo il giorno 11 novembre 2022, e successivamente in data 20 gennaio 2023.

Il giorno 27 ottobre 2022 ho richiesto all'ufficio edilizia convenzionata la richiesta di aggiornamento del prezzo massimo di cessione, allegato n° 21. La determinazione del prezzo massimo di cessione mi è pervenuta il giorno 10 novembre 2022, allegato n° 22.

Il giorno 28 ottobre 2022 ho richiesto all'ufficio edilizia convenzionata la convenzione stipulata il giorno 26 giugno 1991, allegato n° 23.

La convenzione mi è stata inviata il giorno 03 novembre 2022, allegati n° 24 e n° 25.

Il sottoscritto nelle numerose e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

- 1) La ditta originaria ha richiesto in data 16 luglio 1987 la concessione per la costruzione

di un complesso commerciale - artigianale - direzionale. Il sindaco del comune di Venezia, dopo aver acquisito i necessari pareri ha rilasciato in data 14 giugno 1990 la concessione edilizia protocollo n° 8/25.423 pratica n° 2038/87, allegato n° 27.

- 2) La ditta originaria ha richiesto in data 15 dicembre 1992 la concessione per la variante per la costruzione di un complesso commerciale -artigianale - direzionale. Il sindaco del comune di Venezia, dopo aver acquisito i necessari pareri, ha rilasciato in data 14 giugno 1993 la concessione edilizia protocollo n° 8/156.679 Pratica n° 92/12.983, protocollo legge 373 n° 87/443, allegato n° 28.
- 3) Al termine dei lavori strutturali, il fabbricato è stato collaudato dall'ingegner Flavio Zanchettin in data 5 aprile 1993. Il collaudo è stato depositato all'ufficio del Genio Civile di Venezia in data 23 aprile 1993 al n° 1458, allegato n° 29.
- 4) La ditta originaria in data 6 maggio 1993 ha richiesto l'agibilità, la direzione ambiente in data 06 luglio 1993 ha dichiarato agibile il complesso ad esclusione di alcune unità delle quali è indicato il civico, allegato n° 30.
- 5) La ditta originaria ha presentato la denuncia di inizio attività in data 09 aprile 2001 al protocollo n° 50.563/2001 per opere interne nei subalterni 139 - 140 - 143, all. n° 31.
- 6) Il legale rappresentante della ditta termoidraulica in data 27 giugno 2001 ha rilasciato il certificato di conformità dell'impianto di termoventilazione e raffrescamento, dell'impianto gas ed idrico sanitario, allegato n° 32.
- 7) Il legale rappresentante della ditta elettrica in data 16 luglio 2001 ha rilasciato il certificato di conformità dell'impianto elettrico, allegato n° 33.
- 8) Il direttore lavori in data 3 settembre 2001 ha attestato che le opere edilizie sono state ultimate in data 30 agosto 2001 in conformità al progetto presentato, allegato n° 34.
- 9) La ditta Hypo Alpe Adria bank S.p.A. in data 17 luglio 2001 ha presentato la richiesta per ottenere il certificato di agibilità. Il dirigente responsabile del servizio, dopo aver

acquisito i necessari pareri in data 6 agosto 2001 ha dichiarato agibili le unità immobiliari individuate dai subalterni 139 - 140 - 143, allegato n° 35.

- 10) La ditta successiva ha presentato in data 23 luglio 2004 al protocollo n° 2004.301421 la denuncia di inizio attività edilizia per manutenzione straordinaria consistente in opere interne di modifica del distributivo, allegato n° 36.
- 11) Il responsabile dell'area SUAP in data 10 settembre 2004 ha emanato il parere che l'intervento risulta conforme alla normativa, allegato n° 37.
- 12) La ditta successiva ha presentato in data 22 settembre 2005 al protocollo n° 2005.371930, pratica n° 21688 la denuncia di inizio attività edilizia per variante alla DIA del 23 luglio 2004 protocollo n° 2004.301421, allegato n° 38.
- 13) Il dirigente dell'area SUAP in data 28 agosto 2007 ha emanato il provvedimento conclusivo del procedimento unico, relativamente al sub 184, allegato n° 39.
- 14) Il titolare della ditta Milanese impianti in data 8 novembre 2010 ha rilasciato il certificato di conformità dell'impianto elettrico, allegato n° 40.
- 15) Il direttore lavori in data 2 dicembre 2010 ha dichiarato le opere sono realizzate in conformità alla normativa in materia di accessibilità, allegato n° 41.
- 16) Il direttore lavori ha attestato che le opere sono state eseguite in conformità agli elaborati presentati, allegato n° 42.
- 17) Il direttore lavori e l'impresa esecutrice in data 2 dicembre 2010 hanno dichiarato che per le opere eseguite non sono state effettuate strutture in C.A., allegato n° 43.
- 18) Il direttore lavori in data 2 dicembre 2010 ha dichiarato che l'attività svolta non ricade in quelle soggette al rilascio del certificato di prevenzione incendi, allegato n° 44.
- 19) Il tecnico collaudatore in data 2 dicembre 2010 ha collaudato di intervento eseguito, certificando la conformità dello stesso, allegato n° 45.
- 20) La ditta al termine dei lavori in data 3 dicembre 2010 ha presentato la richiesta di

- agibilità, presentandola al protocollo n° 2010/0536789 del 14/12/2010, allegato n° 46.
- 21) Il dirigente in data 18 gennaio 2011 con lettera protocollo n° 18579 ha espresso parere favorevole al rilascio del certificato di agibilità, allegato n° 47.
- 22) Il dirigente dopo aver acquisito i necessari pareri in data 20 gennaio 2011 ha dichiarato agibile il subalterno 188, protocollo n° 2011/23443, allegato n° 48.
- 23) La ditta in data 12 maggio 2014 ha presentato al protocollo n° 2014/0196353 la comunicazione inizio lavori asseverata per le opere interne necessarie per una nuova partizione con tramezze in cartongesso, allegato n° 49.
- 24) L'azienda ULSS 12 Veneziana in data 20 marzo 2015 ha rilasciato la certificazione igienico sanitaria per l'esercizio dell'attività di estetica, allegato n° 50.
- 25) La ditta ha presentato la comunicazione inizio lavori asseverata per modifiche al distributivo interno in data 24 marzo 2016 al protocollo n° 2016/0145147, alleg. n° 51.
- 26) Il responsabile del procedimento del comune di Venezia in data 18 aprile 2016 con lettera prot. n° 2016/187338 ha chiesto la conformazione della C.I.L.A., allegato n° 52.
- 27) Il tecnico in data 3 maggio 2016 ha completato la C.I.L.A., presentando quanto richiesto, al protocollo n° 2016/0210629, allegato n° 53.
- 28) In data 11 gennaio 2018 è stata presentata al protocollo n° 750 la segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, Rif Pratica VVFF n. 12604. La segnalazione è scaduta il 21 dicembre 2022, allegato n° 54.
- 29) L'amministratore condominiale in data 19 dicembre 2022 ha presentato al protocollo REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0611888 del 19/12/2022 la segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, Rif Pratica VVFF n. 12604, integrata in data 02 gennaio 2023 al protocollo REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0001735 del 02/01/2023, allegato n° 55.

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore ha preso visione di tutte le pratiche edilizie già indicate al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato al momento del sopralluogo si è rilevata la seguente difformità:

- a) Si notano lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile e l'unificazione di due unità catastali.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino. L'Amministrazione Comunale di Venezia, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari per abusi edilizi.

Non esiste la possibilità di sanatoria delle difformità da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6 perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, presenti la domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade in Zona Residenziale, si deduce la seguente valutazione.

La difformità indicata al punto a) nel caso in cui le misure reali non eccedano per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza

costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 “1. Il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.” “2 costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile”.

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L’importo presunto fra spese tecniche e quant’altro necessario per attestare la legittimità urbanistica dell’immobile ammonta approssimativamente a euro 500,00.

Si precisa ulteriormente il rimando all’istruttoria dell’Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione edilizia e urbanistica riscontrata e l’incertezza degli esiti dell’istruttoria dell’Amministrazione Comunale, possono diventare un’opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel

rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto in data 29 novembre 2022 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta fallita, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 56). Il giorno 24 gennaio 2023 l'ufficio di Treviso comunicava i contratti in essere (allegati n° 57, n° 58 e n° 59).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione anche se abbandonato, era ancora occupato dagli arredi.

Esiste un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il giorno 01 marzo 2017 a Favaro Veneto (VE) (allegato n° 59).

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 30 marzo 2017 al n° 2791, Serie 3T, Identificativo Telematico T6G17T002791000FF.

Il curatore mi comunicava che il conduttore è una società fallita nel 2021, mentre l'amministratore della ditta proprietaria dichiarava di non aver mai stipulato un contratto di locazione per l'immobile in oggetto.

1.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi. L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Venezia zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:



L'immobile oggetto di stima è classificato come Ufficio privato o studio professionale, sito in Via TRIESTINA, 52 - FAVARO VENETO - VENEZIA (VE), VENETO, con destinazione direzionale.

Descrizione catastale Foglio N° 165 Mappale N° 510 sub 184-188.

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;

- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	220,59	1,00	220,59
Totale Superficie (m²)		220,59		220,59

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	220,59	S1	1,00	220,59
Totale per piano	220,59			220,59

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

**LOTTO 01- Ufficio privato o studio professionale Via TRIESTINA, 52/16 - 30100 –
VENEZIA (VE)**

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Clima	CLI	E 2.345	Gradi Giorno
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	1	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comun. VIA		1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti

Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondar	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m	-
Distanza dal centro urbano	DCU	0,00	Km	-
Distanza dal centro storico	DIS	//	m	-
Distanza dai mezzi pubblici di superficie	DMS	90,00	m	-
Distanza dal casello autostradale	DCA	5,00	Km	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	7,00	Km	-
Distanza dall'aeroporto	DAR	5,00	Km	-
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	10,00	m	-

Distanza dalla farmacia più vicinaDFV	400,00	m	-
Distanza dal pronto soccorso DPS	7,00	Km	-
Distanza dal ristorante più vicino DRV	250	m	

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	
Forma del lotto	FLT	1	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max	-
Altitudine sul livello del mare	ALT	0,00	m s.l.m.	-

Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	1993	anno/i	

Epoca di sopraelevazione e/o ESA		//	anno/i
Numero max di piani fuori terra NPF		2	n.
Numero di piani interrati	NPI	1	n.
Numero di vani scala	NSC	6	n.
Numero di ascensori	NAS	//	n.
Numero di uffici	NUF	//	n.
Numero di negozi o botteghe	NUG	//	n.
Classe energetica del fabbricato	CED	5	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	2	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato	SAF	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Portierato (portineria)	POR	0	0=assente 1=presente	
Androne	AND	0	0=assente 1=presente	
Terrazze di uso comune	TUC	1	0=no 1=sì	
Locale Cabina Elettrica	LCE	1	0=assente 1=presente	
Locale Centrale Termica	CT	1	0=assente 1=presente	

Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente
Parco giochi	PGC	1	0=assente 1=presente
Giardino condominiale (comune)	GRC	1	0=assente 1=presente

Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Pavimentazioni parti comuni	PPC	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti esterni	RIF	1	1=min 2=med 3=max	
Rivestimenti interni parti comuni	RII	1	1=min 2=med 3=max	

Impianti del Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari acq.calda	PSO	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	
Impianto di protezione scariche. atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	
Impianto fotovoltaico	IFV	1	0=assente 1=presente	
Impianto riscaldamento centr.	RSC	1	0=assente 1=presente	
Impianto a GPL uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	1	0=assente 1=presente	
Impianto idrico sanitario fabbr.	IIF	1	0=assente 1=presente	
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	

Impianto depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Quota millesimale	Q	18,300	millesimi	
Altezza interna prevalente	HIN	3,00	m	
Altezza utile interna	HUI	3,00	m	
Vani totali	VAT	22	n.	
Vani principali	VAN	11	n.	
Vani accessori	LOC	11	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	3	n.	
Numero di terrazzi	NTR	0	n.	-
Numero di balconi	NBL	0	n.	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	
Stato di manutenzione dell'unità	STM	3	da 2 a 4 = 80.000,00	
Immobiliare			1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione	QTM	2	1=min 2=med 3=max	

Livello di Piano	LIV	1	n.
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	1	n.
Numero aperture	APE	3	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	1	0=nullo 1=min 2=med 3=max
Luminosità	LUM	1	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	2	n.
Funzionalità, fruibilità, distribuzione degli spazi interni all'unità	FUI	2	1=min 2=med 3=max

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P.M.
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	1=min 2=med 3=max	
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	
Autoclave	ACL	0	0=assente 1=presente	
Camino	CAM	0	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico	IME	3	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente	
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente	
Impianto citofonico	ICT	0	0=assente 1=presente	
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente	

Impianto di riscaldamento	IMR	1	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predisposizione impianto aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Superficie principale	S1	220,59	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	220,59	m ²	

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1		0=assente 1=presente
Parcheggi privati in zona	PPP	1		0=assenti 1=presenti
Numero di box o garage	BOX	0	n.	
Numero posti auto del box o garage	PAB	0	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	0	n.	
Parcheggio condominiale	PCC	1		0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	1	1=min 2=med 3=max

Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato
			1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	0	0=non ispezionabile
			1=parzialmente ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura P. Mar. (€)
Stato locativo	STL	4	0=occ.senza titolo
1=occ.comodato d'uso	2=occ.richiedente		3=occ.proprietario
4=locato	5=libero		6= parz. locato

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Data	DAT	27/01/2023	giorno/mese/anno	-0,050
Data costruzione	DCO	1993	anno/i	//

SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01- Ufficio privato o studio professionale Via TRIESTINA, 52/16 - 30100 -
VENEZIA (VE)**

Denominazione

Classificazione Ufficio privato o studio professionale

Destinazione Direzionale

Localizzazione

Comune VENEZIA

Provincia VE

Zona FAVARO VENETO

Posizione In frazione

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Usato

Proprietà In condominio con altre unità

Unità Immobiliare Uffici e/o studi privati **Dimensione unità** Medio grande

Tipologia edile

Edificio Casa singola

Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	220,59/220,59	100,00
Superficie principale	S1/SUP	220,59/220,59	100,00

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Investimento

Lato offerta Tribunale **Motivazione** Vendita forzata

Intermediari Nessuno

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo non determinato

Livello di reddito non determinato

Fase di mercato Fase stagnante

Filtering Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in VENEZIA (VE) - FAVARO VENETO, Via TRIESTINA, 52/16, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è venerdì 27/01/2023.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Ufficio privato o studio professionale - FAVARO VENETO - Via TRIESTINA, 52 - VENEZIA (VE) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Ufficio
Destinazione	Direzionale
Superficie commerciale (SUP)	40,09 m ²
Quota condominiale (Q)	3,13
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	23/11/2021
Prezzo	15.000,00 €

Negozio / locale commerciale / fondo - FAVARO VENETO - Via TRIESTINA, 52 -

VENEZIA (VE) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Negozio
Destinazione	Commerciale
Superficie commerciale (SUP)	134,09 m ²
Quota condominiale (Q)	11,38
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	20/01/2022
Prezzo	37.500,00 €

Negozio / locale commerciale / fondo - FAVARO VENETO - Via TRIESTINA, 52 -

VENEZIA (VE) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Negozio
Destinazione	Commerciale
Superficie commerciale (SUP)	133,73 m ²
Quota condominiale (Q)	10,77
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	01/03/2022
Prezzo	50.000,00 €

Si sono rilevati inoltre altri immobili dei quali non si sono esaminati i dati perché già da una sommaria verifica dell'atto si è rilevato che non erano comparabili con il Subject.

MARKET COMPARISON APPROACH

**LOTTO 01 - Ufficio privato o studio professionale Via TRIESTINA, 52/16 - 30100 –
VENEZIA (VE)**

Stima a Market Comparison Approach e Sistema di stima.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5

Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	15.000,00	37.500,00	50.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	23/11/2021	20/01/2022	01/03/2022	27/01/2023
Superficie principale (S1) m ²	40,09	134,09	133,73	220,59
Numero di servizi igienici (bagni)(SER) n.	1	2	1	3
Stato manutenzione fabbricato (SMF)	1	1	2	3

TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,050
Superficie principale	1,000
Numero di servizi igienici (bagni)	20.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 10.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 20.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.000,000

Rapporto	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 15.000,00 * 1,00 / 40,09 = 374,16 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 37.500,00 * 1,00 / 134,09 = 279,66 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 133,73 = 373,89 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 374,16 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 279,66 \text{ €/m}^2$$

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 15.000,00 * (-0,05) / 12 = -62,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 37.500,00 * (-0,05) / 12 = -156,25 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 50.000,00 * (-0,05) / 12 = -208,33 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica i(S1).

$[i(S1)] = 1,00$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 279,66 * 1,00 = 279,66 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 279,66 * 1,00 = 279,66 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 279,66 * 1,00 = 279,66 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici p(SER) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(SER)]$, della vita utile [Vit] del servizio e della sua vetustà [Vet].

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o in meno.

$[i(SER)] = 20.000,00 \text{ €/servizio}$ Vetustà [Vet] = 29 anni Vita media utile [Vit] = 30 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SER) = 20.000,00 * (1 - 29/30) = 666,67 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(SER) = 20.000,00 * (1 - 29/30) = 666,67 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(SER) = 20.000,00 * (1 - 29/30) = 666,67 \text{ €/servizio}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore, rappresenta la funzione di distanza della

scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	10.000,00	a forfait
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	20.000,00	a forfait
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A \text{ (STM)} = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_B \text{ (STM)} = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_C \text{ (STM)} = 10.000,00 \text{ €}$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-62,50	-156,25	-208,33
Superficie principale (S1) €/m ²	279,66	279,66	279,66
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	666,67	666,67	666,67
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	20.000,00	20.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		15.000,00		37.500,00		50.000,00
Data (DAT)	(0-14)	875,00	(0-12)	1.875,00	(0-10)	2.083,33
Superficie principale (S1)	(220,59-40,09)	50.478,63	(220,59-134,09)	24.190,59	(220,59-133,73)	24.291,27
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(3-1)	1.333,33	(3-2)	666,67	(3-1)	1.333,33
Stato manutenz. dell'unità immobiliare (STM)	(3-1)	20.000,00	(3-1)	20.000,00	(3-2)	10.000,00
Prezzo corretto (PRZ)		87.686,96		84.232,26		87.707,93

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a: $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} =$

$$[(87.707,93 - 84.232,26) * 100] / 84.232,26 = 4,13\% < 5\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(87.686,96+84.232,26+87.707,93)/3=86.542,38$ €

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 392,32.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 86.542,38.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 27/01/2023** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **86.542,38, al lordo delle detrazioni per difformità.**

1.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 86.542,38
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 500,00
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 200,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 8.939,77
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 902,61
TOTALE DETRAZIONI	€ 10.542,38
VALORE RESIDUO	€ 76.000,00

CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile; pertanto, alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 500,00 per la regolarizzazione urbanistica, € 200,00 per redazione attestato prestazione energetica, € 8.939,77 per spese condominiali insolute ed € 902,61 per arrotondamento. Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 10.542,38.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 344,53.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 27/01/2023 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 76.000,00 (in lettere euro settantaseimila/00).

2.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- La vendita forzata avviene senza la garanzia per eventuali vizi e difetti o mancanza di qualità sia alla costruzione e sia all'area riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni, e vizi per quello usato sia visibili che occulti non rilevabili e accertabili dal sottoscritto, dovuti principalmente all'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che detiene l'immobile.

- La minore attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, mentre nella vendita forzata il bene deve essere necessariamente venduto, generando un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta. La valutazione che segue considera un concetto di vendita forzata nel breve periodo.

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, ultimamente, presenta rilevanti segnali di stagnazione dovuti alle conseguenze sul settore direzionale-commerciale della crisi economica e della pandemia da Covid-19, rende difficile prevedere i tempi di assorbimento sul mercato di questo immobile.

In relazione alle sopracitate condizioni ed in conformità con le indicazioni fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile come indicato nelle linee guida delle procedure di esecuzione immobiliare redatte nel 2016 dalla Consulta Ordini e Collegi rivolte ai periti stimatori.

Alla luce delle problematiche sopracitate per favorire una vendita entro il termine di 12/18 mesi, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 25% al valore di mercato affinché si avveri il prezzo di aggiudicazione.

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 86.542,38
VALORE A BASE D'ASTA	€ 64.906,79
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 500,00
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 200,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 8.939,77
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 267,02
TOTALE DETRAZIONI	€ 9.906,79
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 55.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 64.906,79.

In virtù delle indagini sopra esposte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile anche nella vendita forzata. Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni, tra le quali ammontano ad € 500,00 per la regolarizzazione urbanistica, € 200,00 per redazione attestato prestazione energetica, € 8.939,77 per spese condominiali insolute ed € 267,02 per arrotondamento, riducendo il valore complessivo dell'immobile di € 9.906,79.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 249,33.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 55.000,00 (in lettere euro cinquantaicinquemila/00) alla data di venerdì 27/01/2023.

3.0. PREZZO A BASE D'ASTA

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri e obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito, dichiara quindi che:

LOTTO 1°

Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da due uffici, posti al piano primo, all'interno del Centro Commerciale La Piazza:

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Venezia:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 165, Mappale N° 510:

Sub. 184 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,5, R.C. € 2.312,62, Via Triestina n. 52 Interno 16 Piano 1.

Sub. 188 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,0, R.C. € 2.134,72, Via Triestina n. 52 Piano 1.

È uguale a € 55.000,00 (in lettere euro cinquantacinquemila/00) pari ad euro 249,33 al metro quadrato.

4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N° 49/2022

AUTOBAHN LEASE S.P.A

LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ SUPERFICIARIA per l'intero.

UBICAZIONE: Venezia (VE), in località Favaro Veneto Via Triestina n° 52/16.

TIPOLOGIA: due uffici, posti al piano primo, all'interno del Centro Commerciale La Piazza.

ACCESSI DA: Via Triestina.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Venezia:

Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa N° 165, Mappale N° 510:

Sub. 184 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,5, R.C. € 2.312,62, Via Triestina n. 52 Interno 16 Piano 1.

Sub. 188 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,0, R.C. € 2.134,72, Via Triestina n. 52 Piano 1.

CONFINI: L'intero immobile realizzato sul mappale 510 confina da nord con i mappali 88-353-354 (via Triestina) e poi in senso orario Mn 344 - 520 - 516 – 595 – 962 – 591 – 589 -600 – 597 - 302.

Il M.N. 510 sub 184 confina da nord-ovest in senso orario con M.N. 510 sub 1, sub 141, sub 188, salvi altri e più precisi confini.

Il M.N. 510 sub 188 confina da nord-ovest con M.N. 510 sub 1, sub 184, sub 186, salvi altri e più precisi confini.

COMPOSIZIONE: Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono due uffici al piano primo all'interno del Centro Commerciale La Piazza, un complesso edilizio polifunzionale ad uso commerciale, artigianale, di servizio e pubblico.

Gli uffici sono distribuiti su un piano fuori terra, hanno una superficie esterna lorda (SEL) di m² 220,59 circa, che equivale alla superficie commerciale dell'immobile.

La pianta dei due uffici forma un rettangolo delle dimensioni d'ingombro di circa m 13,50 x 16,25.

Gli uffici posti al piano primo sono composti dai seguenti vani con superficie interna netta (SIN): reception di m² 23,29; sette disimpegni di complessivi m² 38,73; tre servizi di complessivi m² 12,24; dieci cabine di complessivi m² 92,74; uno spogliatoio di m² 7,52; un magazzino di m² 9,02; un archivio di m² 9,52 ed un lettino U.V. di m² 5,69.

DISPONIBILITA': l'immobile oggetto di valutazione è occupato da arredi.

VALORE DI STIMA: 76.000,00 (in lettere euro settantaseimila/00) pari ad euro 344,53/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA: € 55.000,00 (in lettere euro cinquantacinquemila/00) pari ad euro 249,33/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: L'aggiudicatario dovrà presentare un adeguamento degli atti catastali con una spesa presunta di € 1.500,00 oltre ad iva e cassa.

GRAVAMI: Il complesso immobiliare, cui le unità oggetto di valutazione appartengono, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, è stato edificato in area concessa in diritto di superficie novantanovenne rinnovabile, diritto costituitosi con atto in data 26 giugno 1991 Rep. n. 51560 del Notaio A. Polizzi di Venezia, ivi registrato in data 10 luglio 1991 al n. 1940 Pubblici ed ivi trascritto in pari data ai nn. 14495/10313.

Si evidenziano le prescrizioni contenute nella citata convenzione in data 26 giugno 1991 Rep. n. 51560 del Notaio A. Polizzi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, gli oneri e le obbligazioni dalla stessa derivanti; in particolare si precisano le clausole riportate negli allegati sub "E" e sub "F",

L'aggiudicatario, in relazione al diritto di prelazione spettante al Comune di Venezia, in forza della suddetta convenzione, se successivamente trasferirà l'immobile, dovrà richiedere al medesimo Comune, il nulla osta di rinuncia a tale diritto, l'autorizzazione all'alienazione degli immobili in oggetto ed il prezzo massimo di vendita.

Si precisa che, come previsto dalla suddetta convenzione, i due parcheggi dislocati sui lati est ed ovest sono di uso pubblico, ma che l'onere della loro manutenzione è a carico del condominio con l'esclusione della gestione dell'impianto di illuminazione. Inoltre, si evidenzia che nel medesimo complesso esiste al piano interrato un locale adibito a cabina Enel (mappale 510 sub. 19) gravato da servitù di elettrodotto costituita con atto autentificato in data 31 maggio 1993 Rep. n. 47948 dal Notaio C. Vianini di Mestre, trascritto a Venezia in data 15 giugno 1993 ai nn. 11296/8060. In base a tale atto tutte le spese condominiali, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, sono a carico dell'aggiudicatario e suoi aventi causa, come pure le imposte ed ogni altro onere gravante sul fondo servente, restando esclusa qualsiasi pretesa nei confronti dell'Enel.

ONERI CONDOMINIALI: Dalle informazioni assunte c'è un amministratore.

L'entità delle spese condominiali rimaste insolte, attinenti agli immobili oggetto di valutazione, a carico della ditta fallita si precisa che l'ammontare delle spese preventivate relative alla gestione attuale per l'anno 2021/2022, sono di € 6.414,39, oltre ad un incremento di maggiori spese relative ad utenze energetiche per il condizionamento €_109,80, il debito maturato nell'anno 2020/2021 ammontava ad € 6.115,78, è stato eseguito un versamento di € 3.700,00 contabilizzato nei mesi di settembre ed ottobre 2021 per un totale non pagato nel biennio di € 8.939,77, mentre il debito maturato precedentemente ammonta ad € 59.545,00.

Le spese condominiali delle annualità non pagate, da porre a carico dell'aggiudicatario, sono indicate e detratte sia dal valore di mercato sia dal prezzo a base d'asta proposto.

La spesa da imputare nell'esercizio dell'anno 2022/2023 per la modifica all'impianto termico di € 10.715,71 + IVA è una spesa straordinaria insoluta che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, sarà addebitata al momento dell'allacciamento, oltre alle maggiori spese per il condizionamento di € 109,80.

Alla data di risposta dell'amministratore non vi sono delibere approvate per lavori straordinari.

In conclusione, chi parteciperà all'asta dovrà contattare l'amministratore di condominio per estinguere il debito riguardo le spese non pagate nel periodo, oltre ad eventuali maggiori somme dovute a variazioni del bilancio o a lavori straordinari deliberati nel frattempo.

La quota millesimale di proprietà relativa a queste due unità, da quanto emerge dalla tabella millesimale allegata al bilancio, è pari ad una quota complessiva di 18,30 millesimi.

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, si attestano mediamente sui 6.500,00 euro annuali.

ABUSI: Dall'esame della documentazione si è rilevata la seguente difformità:

- a) Si notano lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile e l'unificazione di due unità catastali.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade in Zona Residenziale, si deduce la seguente valutazione.

La difformità indicata al punto a) nel caso in cui le misure reali non eccedano per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”* *“2 costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”.*

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. L'importo presunto fra spese tecniche e quant'altro necessario per attestare la legittimità urbanistica dell'immobile ammonta approssimativamente a euro 500,00.

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni,

oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione edilizia e urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

5.0. ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 13.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

LOTTO N° 01

5.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 8 Foto e N° 98 Foto su CD.

5.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

5.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Visura Catastale Storica sub 184.
5. Visura Catastale Storica sub 185.
6. Visura Catastale Storica sub 139.
7. Visura Catastale Storica sub 140.
8. Visura Catastale Storica sub 143.
9. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
10. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
11. Planimetrie Catastali in scala 1/200.

5.4. ELABORATI GRAFICI

12. Rilievo piante immobili.
13. Piante con indicate le difformità rilevate.

5.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

14. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
15. Assolvimento imposta di bollo ai sensi del DM 10-11-2011.
16. Certificato di Destinazione Urbanistica.
17. Estratto Individuazione dei Vincoli in scala 1/5000.
18. Estratto Carta dei Vincoli e Pianificazione in scala 1/10000.
19. Estratto del Piano Regolatore in scala 1/2000.
20. Estratto delle N.T.A.
21. Richiesta di aggiornamento prezzo massimo umi in diritto di superficie.
22. Determina di aggiornamento prezzo massimo umi in diritto di superficie.
23. Richiesta della convenzione.
24. Trasmissione della convenzione.
25. Convenzione del 26 giugno 1991.
26. Richiesta di accesso agli atti comunali.
27. Concessione edilizia protocollo n° 8/25.423.
28. Concessione edilizia protocollo n° 8/156.679.
29. Collaudo statico.
30. Dichiarazione agibilità parti comuni.
31. Denuncia di inizio attività del 09 aprile 2001.
32. Dichiarazione conformità impianti meccanici.
33. Dichiarazione conformità impianto elettrico.

34. Attestazione conformità al progetto.
35. Certificato di agibilità.
36. D.I.A. del 23 luglio 2004 al protocollo n° 2004.301421.
37. Parere SUAP in data 10 settembre 2004.
38. D.I.A. del 22 settembre 2005 al protocollo n° 2005.371930.
39. Provvedimento conclusivo del 28 agosto 2007.
40. Dichiarazione conformità impianto elettrico.
41. Dichiarazione accessibilità.
42. Attestazione conformità al progetto.
43. Dichiarazione no CA.
44. Dichiarazione no CPI.
45. Collaudo di conformità al progetto.
46. Richiesta di agibilità.
47. Parere favorevole al rilascio del certificato di agibilità.
48. Agibilità del 20 gennaio 2011.
49. Comunicazione inizio lavori asseverata del 12 maggio 2014.
50. Certificazione igienico sanitaria.
51. Comunicazione inizio lavori asseverata del 24 marzo 2016.
52. Richiesta conformazione della C.I.L.A.
53. Conformazione della C.I.L.A.
54. Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio.
55. Segnalazione certificata di inizio attività antincendio del 19/12/2022.

5.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

56. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
57. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
58. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
59. Contratto di locazione.
60. Richiesta all'amministratore del condominio.
61. Mail dell'amministratore in data 06 dicembre 2022.
62. Mail dell'amministratore in data 14 dicembre 2022.
63. Consuntivo anno 2021.
64. Preventivo anno 2022.
65. Spese straordinarie.
66. Regolamento condominio e Tabelle Millesimali.

5.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

67. Visura per nominativo.
68. Elenco formalità per nominativo.
69. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 21 dicembre 2006 Repertorio N° 91.976 e Raccolta N° 22.698 del notaio Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 27 dicembre 2006 al n° 18489 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di VENEZIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 dicembre 2006 Registro Generale n° 56.403 e Registro Particolare n° 32.157).
70. Nota Trascrizione Verbale di Pignoramento R.G. 14565 e R.P. 8754 del 30/04/10.
71. Nota Trascrizione Verbale di Pignoramento R.G. 33179 e R.P. 23150 del 17/12/13
72. Nota di rettifica a trascrizione R.G. 9427 e R.P. 6835 del 15/04/2014.

73. Nota Iscrizione R.G. 25.273 e R.P. 4.393 del 22/07/2019.

74. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 07 ottobre 2022, n° 58 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 21 ottobre 2022 Registro Generale n° 41.633 Registro Particolare n° 28.899).

6.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) Cartella CD contenente:

- in formato Word: la perizia;
- in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.
- Certificato di destinazione urbanistica in formato pdf.p7m.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 92 pagine, di n° 74 allegati e da n° 01 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido.

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottoressa Barbara Vettor in data 02/03/2023, insieme agli allegati, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, li 02 marzo 2023

Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 49/2022

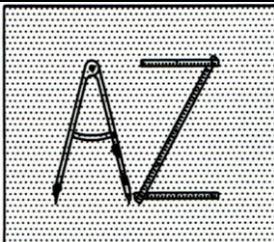
Fallimento: AUTOBAHN LEASE S.P.A.

Curatore: Dottoressa BARBARA VETTOR

Giudice Delegato:

Dottoressa CLARICE DI TULLIO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
DEI BENI SITUATI A FAGARE' DELLA
BATTAGLIA - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE tel. 0423/569382-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.	15
B.2. Fonti d'informazione.....	27
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	28
1.0.0. LOTTO PRIMO.....	29
1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	29
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	29
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	31
1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.	32
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	34
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.	35
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	35
1.6.2. ISCRIZIONI:	35
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	35
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	36
1.7.1. DIMENSIONI.....	36
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	37
1.7.3. IMPIANTI	39
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	40
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	40

1.7.6. AREA.....	41
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	42
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	42
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	44
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	44
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	47
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	47
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	50
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	50
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	50
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	50
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	51
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	80
2.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.....	81
3.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	83
LOTTO 1°.....	83
4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA	84
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	84
5.0. ALLEGATI.....	91
6.0. ALLEGATI SEPARATI.....	94

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

SENTENZA N° 58/2022

REG. FALL. N° 49/2022

FALLIMENTO: AUTOBAHN LEASE S.P.A.

con sede in LANCENIGO di VILLORBA (TV)

VIALE GIAN GIACOMO FELISSENT N° 58

Giudice Delegato: Dottoressa CLARICE DI TULLIO

Curatore: Dottoressa BARBARA VETTOR

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Al sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 7 ottobre 2022 il curatore Dottoressa Barbara Vettor ha chiesto la disponibilità ad assumere l'incarico di Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe.

In data 8 ottobre 2022 ho accettato l'incarico, ho sottoscritto e inviato la dichiarazione ex articolo 28 L.F.

La nomina, con allegata l'autorizzazione del Giudice, mi è stata comunicata con e-mail in data 18 ottobre 2022.

Nella circostanza mi è stato conferito l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta relativamente ai **Beni Immobili** compresi nel compendio Fallimentare della Ditta AUTOBAHN LEASE S.P.A. dichiarata fallita con sentenza n° 58 del 7 ottobre 2022.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico di Perito Stimatore conferitomi dal Curatore Dottoressa Barbara Vettor, nel corso del colloquio si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti. Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE	RICHIESTA	NON RICHIESTA
1. Documentazione amministrativa/patrimoniale		
1. Relazione notarile ventennale.		X
2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni.	X	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		X
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		X
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	X	
6. Iscrizioni ipotecarie	X	

7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico	X	
8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali)	X	
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		X
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		X
11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo)		X
12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente.	X	
13. Regolamento condominiale	X	
14. Oneri condominiali	X	
15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione		X
16. Quote millesimali degli oneri accessori	X	
17. Depositi e garanzie cauzionali		X
18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni		X
19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico		X
20. Polizza globale fabbricati		X
2. Documentazione fondiaria /urbanistica		
21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	

23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità del realizzato con l'accatastato.	X	
24. Inquadramento cartografico catastale	X	
25. Certificato di conformità catastale		X
26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione	X	
27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)	X	
28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti)		X
29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità	X	
30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità	X	
31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità	X	
32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA	X	
33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura	X	
34. Certificato di agibilità e verifica di conformità.	X	
35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche)	X	
36. Collaudo statico dei cementi armati	X	
37. Deposito Genio Civile		X
38. Certificazione energetica (APE)		X
39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile	X	

3. Documentazione tecnica impianti termici		
40. Progetto di impianto termico		X
41. Libretto di centrale o di impianto		X
42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche)		X
43. Verifica annuale scarichi di combustione		X
44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
45. Progetto dell'impianto a gas		X
46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati		X
4. Documentazione tecnica impianti elettrici		
47. Progetto impianto elettrico		X
48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici		X
49. Denuncia dell'impianto all'ISPEL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione		X
50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori		X

5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.)		
52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99)		X
53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99)		X
54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione		X
55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali		
56. Progetto di impianto antincendio		X
57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto		X
58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01)		X
59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche		X
60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1		X
61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati.		X

7. Documentazione tecnica prevenzione incendi		
63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività		X
64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi		X
65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto		X
66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi		X
67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati		X
68. Certificato di Prevenzione Incendi		X
69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi)		X
8. Documentazione tecnica ambiente		
70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti)		X
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		X
72. Documentazione inerente alle reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.)		X
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		X
74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a:		X

- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		X
- Notifica di avvenuto inquinamento		X
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		X
- Piano di caratterizzazione e allegati		X
- Approvazione del piano di caratterizzazione		X
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		X
- Analisi di rischio sanitario ambientale		X
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		X
- Verbali conferenze dei servizi		X
- Eventuali preventivi opere di bonifica		X
- Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo		X
- Eventuali ordinanze comunali di diffida		X
75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati		X
76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo		X
77. Registro di carico e scarico rifiuti		X
78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94)		X
79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92)		X
80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto		X
81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose		X

82. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB		X
83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto		X
84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1° marzo 1991)		X
85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici		X
9. Vizi materiali		
86. Infiltrazioni d'acqua		X
87. Difetti strutturali		X
10. Mancanza di qualità		
88. Deterioramento fisico	X	
89. Obsolescenza funzionale	X	
90. Obsolescenza esterna	X	

Il giorno 18 ottobre 2022, ho iniziato ad eseguire le visure catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà del soggetto fallito.

Il giorno seguente si sono compiuti i necessari approfondimenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità.

Dopodiché ho iniziato a predisporre la nota di trascrizione della sentenza di fallimento, depositata e trascritta il giorno 21 ottobre 2022, successivamente ritirata.

Il giorno 19 ottobre 2022, dopo aver ricavato dagli atti di provenienza gli elementi necessari, ho presentato al comune di San Biagio di Callalta la richiesta di accesso ai documenti amministrativi. Il giorno 26 ottobre 2022 ho telefonato all'ufficio preposto per verificare la possibilità di eseguire l'accesso agli atti. Il giorno 4 novembre 2022 mi è stato richiesto di utilizzare l'apposito modulo di richiesta, al quale ho risposto in giornata.

In data 10 novembre 2022 il tecnico del Comune di San Biagio di Callalta mi ha inviato l'elenco dei documenti reperiti in archivio, contestualmente indicavo i documenti utili ai fini dello svolgimento dell'incarico ed effettuavo il pagamento dei diritti.

Lunedì 14 novembre 2022, dopo il pagamento dei diritti comunali, il tecnico comunale mi ha inviato la documentazione richiesta.

Il giorno 2 novembre 2022 ho richiesto al Comune di San Biagio di Callalta il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il quale è stato emesso in data 22 novembre 2022 con prot. N° 25.569.

Un primo sopralluogo è stato eseguito in data 16 novembre 2022 presso l'immobile ubicato nel Comune di San Biagio di Callalta, al fine di compiere i primi accertamenti riguardo lo stato di manutenzione delle unità immobiliari e per verificarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche. A causa della mancanza delle chiavi del locale cantina si è reso necessario un ulteriore accesso in data 21 novembre 2022 per la sostituzione delle chiavi ed il rilievo.

Successivamente, mi sono recato presso tutti gli immobili per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare degli immobili comparabili con i beni oggetto di valutazione.

Il giorno 29 novembre 2022, dopo aver ricavato dai documenti ricevuti le informazioni necessarie, ho richiesto la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta fallita all'Agenzia delle Entrate, rilasciata il giorno 24 gennaio 2023.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di San Biagio di Callalta tramite indagini in contraddittorio con i tecnici comunali al fine di identificare l'area e la legittimità delle unità immobiliari con riferimento allo strumento urbanistico vigente. Le indagini avevano lo scopo di individuare eventuali abusi da sanare ai sensi dell'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

Alla luce delle irregolarità riscontrate rispetto a quanto autorizzato, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario al fine di ottenere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione.

In seguito, si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati). Inoltre, sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi si riferisce al “**determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate. Esaminiamole per punti:

Calcolo della superficie dell'immobile: occorre rilevare che se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare l'indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui

concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superfici immobiliari secondarie annesse ovvero collegate.

Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un'altra.

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (TecnoBorsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (*Market comparison approach*), del criterio finanziario, (*Income Approach*) od ancora del metodo dei costi (*Cost Approach*).

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente

soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

Adeguamenti e le correzioni della stima: questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.

2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

Il "valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.14 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset".

Il valore complessivo o valore di mercato è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 30.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle

Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione al capitolo 3, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, (*che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive*), sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate al punto R.1.2 dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato il 5 aprile 2022.

R..1.2.1 Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"[...] importo stimato [...]"

si riferisce al prezzo espresso in termini monetari pagabile per il bene in una transazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato è il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato; costituisce quindi il prezzo migliore ragionevolmente ottenibile dal venditore e il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come ad esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

"[...] un immobile [...]"

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive caratteristiche che lo riguardano, di natura giuridica, fisica, economica e di altra natura;

"[...] verrebbe venduto [...]"

si tratta di una stima del più probabile prezzo di vendita ottenibile sul libero mercato. È quel prezzo al quale, in base alla congiuntura del mercato di riferimento, l'operazione di compravendita potrebbe essere completata alla data della valutazione, nella soddisfazione di tutti gli altri elementi propri della definizione di valore di mercato;

"[...] alla data della valutazione [...]"

questo punto richiede che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere errato o inappropriato. L'importo definito nella valutazione rifletterà lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data;

"[...] tra un acquirente consenziente [...]"

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, che è motivato ad acquistare ma non è costretto a farlo. Questo acquirente è anche uno che acquista in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista;

"[...] e un venditore consenziente [...]"

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il "venditore consenziente" è un proprietario ipotetico;

"[...] in condizioni di eguaglianza [...]"

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente;

"[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]"

l'immobile dovrebbe essere promosso sul mercato attraverso le modalità più adeguate affinché possa essere compravenduto al miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile, secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

"[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]"

questo passaggio presume che sia il venditore che l'acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

"[...] e senza alcuna costrizione [...]"

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alla famiglia del Market Oriented:

Nella determinazione del valore sarà impiegato il market comparison approach

(MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna

tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il **prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo è uno dei punti più importanti ed il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Anche nei casi in cui sia possibile vedere l'immobile i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano gli appuntamenti per la visita solo qualche giorno prima della data dell'asta (7-10 gg.) e per un tempo molto limitato. Durante l'eventuale visita dell'immobile all'asta difficilmente è possibile visionarlo con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile quando normalmente sono necessarie più ispezioni prima di decidere.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. In quanto tempo l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) l'accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto, perché esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore.

- La vendita avviene senza la garanzia per eventuali vizi riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni, e vizi occulti per quello usato, dovuti principalmente per l'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.
- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono essere deteriorate nel frattempo.
- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.
- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, a mio avviso è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione mentre nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riducendo la visibilità degli immobili.
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, inoltre acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e di ricerche circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti, e richiedere i prezzi in zona ed effettuare le opportune verifiche.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS (2020) TEGOVA
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esame dei beni oggetto del compendio e l'acquisizione di una serie di dati, che sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono le seguenti unità catastali:

- un'abitazione con area di pertinenza;
- una cantinetta
- un posto auto coperto.

Il sottoscritto ha predisposto la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni.

Lotto n. 1 appartamento al piano terra con scoperto esclusivo, cantinetta e posto auto coperto al piano interrato.

La descrizione è stata divisa in capitoli rispondendo alle singole domande del quesito, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso, di seguito lo svolgimento del compito affidatomi.

1.0.0. LOTTO PRIMO

1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel comune di San Biagio di Callalta in località Fagarè della Battaglia in via Peralba n° 2.

Latitudine 45° 42' 18,8532" N Longitudine 12° 26' 23.2260" E.

Il bene è composto da un appartamento con scoperto esclusivo, cantinetta e posto auto coperto ad uso esclusivo (allegato N° 01).

L'edificio è ubicato in località Fagarè frazione del comune di San Biagio di Callalta ad una distanza di circa 1500 metri dal fiume Piave, a 450 metri dal Sacrario Militare di Fagarè.

L'accesso è diretto alla strada comunale Via Peralba, dalla quale si accede agevolmente alla strada regionale n° 53, denominata Via Postumia Est, che conduce verso ovest al centro di Vicenza e verso Est alla città di Portogruaro (allegato N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di San Biagio di Callalta:

Catasto dei Fabbricati Sezione A Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 1160:

Sub. 20 – Cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. € 307,29, Via Postumia Est Piano S1-T.

Sub. 83 – Cat. C/6, classe U, m² 18, R.C. € 55,78, Via Postumia Est Piano S1.

Come si ricava dalle planimetrie e dalla visura catastale (allegati NN° 03-04-05-06).

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione hanno diritto ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge la comproprietà su tutte le parti comuni dell'intero

fabbricato di cui sono parte, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice civile e secondo le carature previste nelle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio quali l'area esclusivamente coperta, i muri portanti e di spina, tetto, solai ed in particolare alle seguenti:

mapp. n. 1160 sub. 93 - B.C.N.C., area di manovra e rampa, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 94 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 95 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 96 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 97 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 98 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 105 - B.C.N.C., ascensore e locale centralina, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 106 - B.C.N.C., area scoperta di circa mq. 654, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 107 - B.C.N.C., area scoperta di circa mq. 1.476, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 92 e 109-110.

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno inoltre diritto alla comproprietà, per la complessiva quota indivisa di 20,805/1000 secondo quanto previsto nelle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, dell'area strettamente pertinenziale adibita a parcheggio pubblico e a strada, identificata al Catasto Terreni come segue:

COMUNE DI: SAN BIAGIO DI CALLALTA

Catasto Terreni - Foglio 7 (sette)

mapp. 1148 di Ha: 0.10.95

mapp. 1150 di Ha: 0.02.71

mapp. 1153 di Ha: 0.01.14

mapp. 1155 di Ha: 0.01.72

Totale Ha. 0.16.52 (are sedici e centiare cinquantadue).

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di San Biagio di Callalta, Catasto dei Fabbricati, non contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

L'aggiudicatario non dovrà presentare un adeguamento degli atti catastali.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero immobile realizzato sul mappale 1160 confina da Sud-Est con la strada regionale n° 53 via Postumia Est e poi in senso orario con via Peralba (Mn 1148 – 1155 – 1153 – 1150) mappale 1159 e 763 (allegato n° 04).

Il M.N. 1160 sub 20 al piano terra confina da sud e poi in senso orario con M.N. 1160 sub 107 – 19 – 18 - 106.

Il M.N. 1160 sub 20 al piano interrato confina da est e poi in senso orario con M.N. 1160 sub 93 – 16 – 96 - 97.

Il M.N. 1160 sub 83 confina da Nord e poi in senso orario con M.N. 1160 sub 93 – 82 – 96 - 84, salvi altri e più precisi confini (allegato n° 05).

1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e, nello specifico, tutte le servitù a favore e a carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile.

Il sottosuolo, i muri e i solai, sia comuni che in proprietà esclusiva, di tutto il complesso immobiliare, sono attraversati da impianti tecnologici a servizio dell'intero complesso. Pertanto, le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fruiscono e sono gravate, unitamente alle altre unità immobiliari, di reciproche servitù di installazione sotterranea e terminali esterni, di impianti tecnologici quali telefono, energia elettrica, acquedotto, gas, fognature bianche e nere e quant'altro fosse in futuro utile e necessario. Ne consegue che la parte aggiudicataria, dovrà impegnarsi a consentire l'accesso al personale preposto per l'ispezione, la manutenzione o sostituzione dei già menzionati servizi.

Il condominio "RESIDENCE PALLADIO" è disciplinato dalle norme contenute nel Regolamento di Condominio che, con annesse Tabelle Millesimali, trovasi allegato all'atto in data 17 gennaio 2006 rep. n. 395.444 del Notaio G. Innocenti di Oderzo, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 gennaio 2006 Reg. Generale n° 3.410 e Reg. Particolare n° 2.210. Dall'atto di provenienza si rileva che:

L'immobile è gravato dalle seguenti servitù:

- di acquedotto costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio G. Innocenti di Oderzo in data 29 novembre 2002 rep. n. 354.196 e in data 16 gennaio 2003 rep. n. 356.153, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare in data 6 marzo 2003 Registro Generale n° 9247 e Registro Particolare n° 6563;

- di elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Pasquale Santomauro di Villorba in data 7 aprile 2005 rep. n. 134.080, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 aprile 2005 Registro Generale n° 16109 e Registro Particolare n° 10446.

In data 8 novembre 2022, è stato contattato tramite mail l'amministratore del condominio, il geom. Salvatore Costa, al quale sono state richieste le informazioni necessarie al fine della valutazione (allegato N° 33). L'amministratore, tramite mail del 11 novembre 2022 (allegato N° 34), ha inviato le informazioni in merito alle spese condominiali rimaste insolute attinenti agli immobili oggetto di valutazione a carico della ditta fallita.

L'amministratore, tramite mail del 05 dicembre 2022, ha fornito alcune delucidazioni richieste (allegato N° 35).

A tal riguardo, si precisa che l'ammontare delle spese preventivate relative alla gestione attuale per l'anno 2022, sono di € 777,81 (allegato N° 37) e € 38,07 per spese straordinarie (allegato N° 38), il debito maturato nell'anno 2021 ammonta ad € 981,66 (allegato N° 36) per un totale di € 1.797,54, mentre il debito maturato precedentemente, dedotto il versamento effettuato, ammonta ad € 539,97 (allegati N° 36 e N° 39).

Le spese condominiali delle annualità non pagate, da porre a carico dell'aggiudicatario, sono indicate e detratte sia dal valore di mercato sia dal prezzo a base d'asta proposto.

Alla data di risposta dell'amministratore NON vi sono delibere approvate per lavori straordinari di cui al *bonus fiscale 110%*.

In conclusione, l'eventuale aggiudicatario dovrà estinguere il debito riguardo le spese non pagate nel biennio, oltre ad eventuali maggiori somme dovute a variazioni del bilancio o a lavori straordinari deliberati nel frattempo oltre a quelli già approvati.

L'amministratore, tramite mail del 14 febbraio 2023, ha inviato il regolamento di condominio (allegato N° 40). Le due unità immobiliari in oggetto hanno inoltre diritto alla comproprietà, per la complessiva quota indivisa di 20,805/1000 (venti virgola ottocentocinque millesimi) afferenti i mappali 1160 sub. 20 e 1160 sub. 83 secondo quanto previsto nelle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio (allegato N° 41). L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, si attestano mediamente sui 850,00 euro annuali.

Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Le unità immobiliari in oggetto sono catastalmente intestate a:

AUTOBAHN LEASE S.P.A. sede VILLORBA (TV) (CF: 01652830264)

Proprietario per l'intero.

Pervenute tramite atto di compravendita in data 21 settembre 2009 Repertorio N° 72.355 e Raccolta N° 23.568 del notaio Dottor Paolo Talice, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 09 ottobre 2009 al n° 17726 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 ottobre 2009 Registro Generale n° 37.511 e Registro Particolare n° 22.793 (allegato n° 47).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 21 settembre 2009 (allegati dal n° 45 al n° 46).

Sugli immobili in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati dal n° 48 al n° 49).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
21/10/22	41.633	28.899	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 7 ottobre 2022, n° 58 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO AUTOBAHN LEASE S.P.A.	Sezione A Fg.7 MN 1060 Sub 20 - 83		
					PROPRIETA'	1/1	AUTOBAHN LEASE S.P.A.

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
22/07/19	28.909	4.725	Ipoteca conc. amm. riscossione atto del 19/07/2019 Rep. n. 2982/11319 Agenzia Entrate Riscossione in ROMA (RM)	AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE con sede a ROMA (RM) c.f. 13756881002	Euro 1.204.657,48	Euro 602.328,74	Sezione A Fg.7 MN 1060 Sub 20 - 83		
							PROPRIETA'	1/1	AUTOBAHN LEASE S.P.A.

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano altri vincoli trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento ubicato al piano terra, lato sud-est del condominio "RESIDENCE PALLADIO". Il condominio si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato ove sono presenti i posti auto e le cantine.

La pianta dell'edificio è di forma a ferro di cavallo con una superficie coperta d'involuppo di circa ml 63,00 x 40,00, sorge su un'area con superficie catastale di m² 5081.

Le unità oggetto di valutazione sono un appartamento al piano terra con scoperto esclusivo, nell'interrato ci sono un posto auto coperto ed una cantinetta (allegato n° 07).

L'edificio è ubicato in località Fagarè frazione del comune di San Biagio di Callalta ad una distanza di circa 1500 metri dal fiume Piave, a 450 metri dal Sacratio Militare di Fagarè. L'accesso è diretto alla strada comunale Via Peralba, dalla quale si raggiunge agevolmente la strada regionale n° 53, denominata Via Postumia Est, che conduce verso ovest al centro di Vicenza e verso Est alla città di Portogruaro.

1.7.1. DIMENSIONI

L'appartamento, disposto su un piano, ha una superficie esterna lorda di m² 52,56 circa e l'area esclusiva di m² 131,00, al piano interrato c'è il posto auto con SEL di m² 19,12 circa e la cantina con SEL di m² 6,17 circa. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente m² 74,48.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	RAPPORTO	SUP.COMM.
S1	52,56	1,00	52,56
BALCONE	0,00	0,30	0,00
CANTINA	6,17	0,50	3,09
POSTO AUTO	19,12	0,30	5,74
AREA SCOPERTA	131,00	0,10	13,10
TOTALE	208,85		74,48

Nella descrizione seguente la superficie a cui si fa riferimento è quella interna netta (SIN). L'abitazione in oggetto è costituita dai seguenti vani: soggiorno-pranzo con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m² 21,37, una camera di m² 14,86, un bagno di m² 6,04, anticamera di m² 2,15 e l'area scoperta della superficie catastale di m² 131. Al piano interrato è presente una cantina di m² 5,10 ed un posto auto coperto di m² 18,07.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti presumibilmente sono costituite da murature in conglomerato cementizio armato, pilastri e travi formanti telai spaziali in c.a. controventati da muratura, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità, incastrati al piano interrato in strutture di fondazione del tipo a platea, con rinforzi a plinto in corrispondenza dei pilastri ed a trave rovescia in corrispondenza delle murature interrate sempre in conglomerato cementizio armato, poste su magrone, sulle quali poggia la struttura portante interrata che è costituita da pilastri, setti e muri contro terra in c.a. La muratura è isolata termicamente a cappotto all'esterno, tinteggiata all'interno.

I divisori interni sono in laterizio.

Le murature presentano ampie tracce di umidità di risalita che hanno provocato lo sfarinamento degli intonaci. Inoltre, nella camera si nota un'infiltrazione a livello del soffitto.

Solai: i solai sono del tipo in laterocemento a travetto tralicciato tipo Bausta con interposte in laterizio, poggianti su travi in c.a. o murature e probabilmente sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione. Il solaio fra il piano terra e l'interrato è in lastre tipo Predalles.

Controsoffitti: non vi sono controsoffitti.

Tetto: è una copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi.

La lattoneria è in lastra di rame.

Scale: i vani scale condominiali sono rifiniti in intonaco, le scale sono realizzate in c.a. e rivestite con lastre di granito e corrimano metallico.

Pavimenti: L'appartamento in oggetto nella zona giorno e nell'anticamera ha pavimenti in piastrelle, nella camera il pavimento è in parquet, mentre nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in ceramica.

Il marciapiede è pavimentato con piastrelle di monocottura con il bordo esterno in granito, il pavimento è interrotto dalle griglie delle bocche da lupo.

Davanzali: il davanzale della finestra e le soglie delle portefinestre sono realizzate con una lastra di marmo di esile spessore.

Rivestimenti: le pareti esterne del condominio sono state rivestite con isolamento termico del tipo a cappotto e rifinite con rivestimento resino-plastico, mentre internamente sono tinteggiate con tempera.

Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica.

Serramenti: i serramenti esterni dell'appartamento sono di legno verniciato con vetrocamera.

Esternamente le portefinestre e le finestre sono protette con oscuri di legno verniciato.

Le porte interne sono tutte in legno multistrato impiallacciato senza finiture di pregio.

Le porte di accesso all'area di manovra dei garage sono in metallo.

Accessibilità disabili: L'appartamento essendo al piano terra risponde parzialmente ai criteri di accessibilità. Il bagno è adattabile sostituendo i sanitari e modificando la porta.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta del certificato di agibilità. L'acquirente provvederà ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Riscaldamento: Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con radiatori lamellari. L'impianto è autonomo con una caldaia posta esternamente inserita nella muratura perimetrale, da allacciare alla rete di distribuzione del gas metano, che presumibilmente produce sia il fluido per il riscaldamento degli ambienti sia l'acqua calda ad uso sanitario.

Condizionamento: è presente un impianto di potenza sconosciuta.

Idrosanitario: L'impianto idrosanitario presumibilmente è funzionante. È necessario richiedere la fornitura di acqua potabile dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Piave Servizi S.p.A.", con sede in Via Francesco Petrarca, 3, 31013 Codogné (TV).

Fognatura: Lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene con collegamento alla fognatura consorziale gestita dalla società "Piave Servizi S.p.A.", con sede in Via Francesco Petrarca, 3, 31013 Codogné (TV).

Elettrico: L'impianto elettrico termina con frutti inseriti in placche in pvc della ditta Gewiss e non è dotato di lampada d'emergenza, è presente, altresì, l'impianto citofonico.

Bagni: Il bagno è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo, water, bidet e doccia.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che dopo la costruzione non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata quindi la necessità di fornire tale documentazione energetica prima dell'atto di trasferimento è indispensabile far redigere all'aggiudicatario, incaricando un tecnico abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica con una spesa presunta di € 200,00, per il quale potrebbe essere necessario il libretto d'impianto il cui costo per il controllo della caldaia e la compilazione dello stesso si può presumere di importo complessivo pari ad ulteriori € 122,00.

Nel caso in cui sia necessario adeguare alla normativa l'impianto, con maggiori spese da parte dell'aggiudicatario, l'installatore non redige il relativo libretto, ovvero se ne è richiesta la compilazione, obbligatoriamente segnala l'inidoneità dell'impianto agli enti preposti con l'avvio delle procedure sanzionatorie.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in buono stato di conservazione e potrà essere abitabile solo dopo un'accurata manutenzione generale.

1.7.6. AREA

L'appartamento dispone di un'area ad uso esclusivo di m² 131 circa, adibita a giardino, recintata con uno zoccolo in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica, il camminamento pedonale è pavimentato con masselli di cemento colorato.

Il subalterno 107 identifica l'area esterna antistante al fabbricato che collega il condominio alla pubblica proprietà, è utilizzato come area di sosta pavimentata con masselli di cemento colorato.

Il subalterno 106 identifica l'area comune racchiusa dalla sagoma del fabbricato. I percorsi pedonali sono pavimentati con masselli di cemento colorato, mentre l'area residua è adibita a verde con la presenza di qualche pianta ad alto fusto.

L'area di manovra ai garage al piano interrato è pavimentata in calcestruzzo liscio meccanicamente con finitura superficiale al quarzo.

La rampa di accesso all'interrato è rifinita in calcestruzzo lavorato a lisca di pesce, l'accesso carraio è inibito da una sbarra, presumibilmente telecomandata.

I subalterni, che individuano i vani scale hanno una pavimentazione in granito con bocciardatura antiscivolo.

Nell'area non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Biagio di Callalta il Piano di Assetto del Territorio è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30/03/2015, è stato approvato in Conferenza di Servizi del 31/03/2016 ed è stato ratificato con Delibera della Giunta Provinciale n. 83 del 18/04/2016, è entrato in vigore il 11/06/2016.

Lo strumento urbanistico del Comune di San Biagio di Callalta ha avuto le seguenti modifiche:

Il Primo Piano degli Interventi è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10/11/2016, è entrato in vigore il 16/12/2016;

Il Secondo Piano degli Interventi è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 24/10/2018, è entrato in vigore il 30/11/2018.

Secondo lo strumento urbanistico vigente gli immobili e l'area del mappale 1160 sono così normati:

PARTE: "ZONA C2/52 - CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ED E.R.P.", soggetta a Progetto Unitario, interessata da "Percorsi pedonali", regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 24 - 29 e 67 delle Norme Tecniche Operative allegate al P.I. vigente;

PARTE: "VIABILITA' ESISTENTE", ricompresa in ambito soggetto a Progetto Unitario, regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 67 e 68 delle Norme Tecniche Operative allegate al P.I. vigente.

L'area identificata dal mappale n. 1160 è classificata a rischio idraulico elevato "R3" e a pericolosità idraulica media "P2"; è regolamentata dagli artt. n. 13 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione - Allegato V - del P.G.R.A. 2021/2027.

il terreno individuato è altresì soggetto alle indicazioni e prescrizioni contenute nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.A.T.:

Ambito Territoriale Omogeneo: A.T.O. n. 02 - S. ANDREA DI BARBARANA E FAGARE'

TAV.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- Art. 7 - lett. c): Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I.;

- Art. 8 - lett. g): Viabilità e fasce di rispetto stradale;

TAV. 3 – Carta delle Fragilità:

- Art. 16 - lett. b): Aree idonee a condizione di tipo A;

TAV. 4 – Carta della Trasformabilità:

- Art. 21: Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Per una più esaustiva lettura di tutte le norme cogenti e per una più precisa identificazione delle zone urbanistiche nelle quali ricadono gli immobili oggetto di valutazione si fa riferimento alle relative norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti (allegati dal n° 09 al n° 12).

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i.

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 19 ottobre 2022 all'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.) per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 13.

Il giorno 26 ottobre 2022 ho telefonato all'ufficio preposto per verificare la possibilità di eseguire l'accesso agli atti. Il giorno 4 novembre 2022 mi è stato richiesto di utilizzare l'apposito modulo di richiesta, al quale ho risposto in giornata.

In data 10 novembre 2022 il tecnico del Comune di San Biagio di Callalta mi ha inviato l'elenco dei documenti reperiti in archivio contestualmente indicavo i documenti utili ai fini dello svolgimento dell'incarico ed effettuavo il pagamento dei diritti. Lunedì 14 novembre 2022, dopo il pagamento dei diritti comunali, il tecnico comunale mi ha inviato la documentazione richiesta.

Il sottoscritto nelle numerose e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

- 1) La proprietà originaria in data 27 luglio 1991 ha richiesto la concessione per la costruzione di un complesso residenziale e commerciale. Il Sindaco del Comune di San Biagio di Callalta, dopo aver sentito il parere della commissione comunale edilizia nella seduta del 13 novembre 1991, ha rilasciato in data 27 luglio 1992 la concessione edilizia n° 124/91-178 protocollo n° 19.935, allegato n° 14.
- 2) La proprietà originaria in data 24 luglio 1997 ha richiesto una nuova concessione per completamento lavori di cui alla concessione edilizia n° 124/91-178 del 27 luglio 1992 relativamente alle abitazioni a schiera e contestuale variante alla costruzione del

complesso residenziale e commerciale. Il responsabile del servizio del comune di San Biagio di Callalta, dopo aver sentito il parere della commissione comunale edilizia nella seduta del 1° ottobre 1998, ha rilasciato la concessione n° 91NC0124-191 in data 15 dicembre 2000, protocollo N° 12.039, allegato n° 15.

- 3) La ditta acquirente ha presentato in data 26 luglio 2002 la richiesta per la concessione di voltura e variante in corso d'opera alla concessione n° 91NC0124-191 relativamente al fabbricato residenziale sul lotto "A". Il responsabile del servizio del comune di San Biagio di Callalta, dopo aver sentito il parere della commissione comunale edilizia nella seduta del 14 novembre 2002, ha rilasciato la concessione n° 91NC0124/v02-78 in data 26 maggio 2003, protocollo N° 8838, allegato n° 16.
- 4) La nuova società ha presentato in data 29 marzo 2004 al protocollo n° 5542 la denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera, allegato n° 17.
- 5) La nuova società ha presentato in data 20 ottobre 2004 la richiesta di permesso di costruire per completamento lavori di cui alla concessione edilizia n° 91NC0124-191. Il responsabile del servizio del comune di San Biagio di Callalta, dopo aver sentito il parere della commissione comunale edilizia nella seduta del 11 novembre 2004, ha rilasciato il permesso di costruire N° 91NP0124-266 in data 24 novembre 2004, protocollo N° 21.902, allegato n° 18.
- 6) La nuova società ha presentato in data 1° aprile 2005 al protocollo n° 6208 la denuncia di inizio attività per recinzioni e accessi pedonali, allegato n° 19.
- 7) La nuova società ha presentato in data 1° luglio 2005 al protocollo n° 13.039 la denuncia di inizio attività per nuovo tratto di recinzione, allegato n° 20.
- 8) La nuova società ha presentato in data 14 settembre 2005 al protocollo n° 18.250 la denuncia di inizio attività per modifiche interne, allegato n° 21.
- 9) Al termine dei lavori strutturali il fabbricato è stato collaudato dall'architetto Norberto

Pietrobon in data 5 ottobre 2005, registrato ai sensi della legge 1086/71 in data 5 ottobre 2005 al n° 43, allegato n° 22.

- 10) La ditta termoidraulica in data 2 novembre 2005 ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, allegato n° 23.
- 11) La ditta termoidraulica in data 2 novembre 2005 ha rilasciato la dichiarazione di conformità per la predisposizione dell'impianto di condizionamento, allegato n° 24.
- 12) La ditta termoidraulica in data 2 novembre 2005 ha rilasciato la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, allegato n° 25.
- 13) L'azienda Sile-Piave in data 15 dicembre 2005 ha certificato che le opere d'allacciamento alla fognatura pubblica sono state eseguite in conformità alle disposizioni e ha espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione allo scarico, inserendo delle raccomandazioni, allegato n° 26.
- 14) La ditta in data 27 dicembre 2005 ha presentato la dichiarazione di inizio attività al comando provinciale dei vigili del fuoco di Treviso, allegato n° 27.
- 15) La ditta impiantistica ha rilasciato in data 28 dicembre 2005 la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, allegato n° 28.
- 16) Il responsabile del settore del comune di San Biagio di Callalta, dopo aver acquisito i necessari pareri, in data 18 gennaio 2006 ha rilasciato l'autorizzazione allo scarico di tipo civile n° 924, protocollo n° 1252, pratica edilizia n° 91NP0124, allegato n° 29.
- 17) Il responsabile del settore del comune di San Biagio di Callalta, dopo aver compiuto i necessari accertamenti, in data 24 febbraio 2006 ha rilasciato il certificato di agibilità n° 124/91, protocollo n° 4543, pratica edilizia n° 91NP0124, allegato n° 30.
- 18) L'azienda Sile-Piave in data 14 marzo 2012 con lettera protocollo n° 1270 ha espresso parere favorevole al rinnovo dell'autorizzazione allo scarico, allegato n° 31.
- 19) L'amministratore condominiale in data 25 maggio 2018 ha presentato al protocollo n°

10829 la segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, Rif Pratica VVFF n. 55385. **La segnalazione scade il 25 maggio 2023** (allegato n° 32).

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore ha preso visione di tutte le pratiche edilizie già indicate al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) Si notano lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino. L'Amministrazione Comunale di San Biagio di Callalta, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari per abusi edilizi.

Non esiste la possibilità di sanatoria delle difformità da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6 perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, presenti la domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade in Zona Residenziale, si deduce la seguente valutazione.

La difformità indicata al punto a) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.” “2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”*

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L'importo presunto delle spese tecniche ammonta approssimativamente a euro 480,00.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 480,00
VARIAZIONE CATASTALE	
ARROTONDAMENTO	
TOTALE	€ 480,00

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione edilizia e urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto in data 29 novembre 2022 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso informazioni in merito allo stato locativo dell'unità e la certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta fallita, quale locatore, presentando domanda di accesso agli atti (allegato n° 42). Il giorno 24 gennaio 2023 l'ufficio di Treviso comunicava i contratti in essere intestati alla ditta fallita, ma non comprendevano questo immobile (allegati n° 43 e 44).

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione anche se disabitato, era occupato da arredi.

1.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi. L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di San Biagio di Callalta zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima è classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano), sito in Via PERALBA, 2 - FAGARE' – SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV), VENETO, con destinazione residenziale.

Descrizione generale dell'immobile

Descrizione catastale Sezione A Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 1160 sub 20-83.



Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;

- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	52,56	1,00	52,56
Superficie cantine	SUC	6,17	0,50	3,09
Superficie posto auto cop.	SPA	19,12	0,30	5,74
Superficie esterna esclusiva	Se	131,00	0,10	13,10
Totale Superficie (m²)		208,85		74,48

Consistenza per il Piano Interrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	6,17	SUC	0,50	3,09
	19,12	SPA	0,30	5,74
Totale per piano	25,29			8,82

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	52,56	S1	1,00	52,56
	131,00	Se	0,10	13,10
Totale per piano	183,56			65,66

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente

Strutture amministrative (uffici p.ci) AMM		1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra	DPT	RESIDENZA	
Destinazione prevalente piani sup.	DPP	RESIDENZA	
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	1	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	0,20	Km
Distanza dal centro storico	DIS	//	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	180,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	13,00	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	3,50	Km
Distanza dall'aeroporto	DAR	32,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	280,00	m

Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	2300,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	11,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	220	m

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	10,00	m s.l.m.

Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	0	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	0	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Profondità	PRF	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	C2		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	

Altezza Massima	HMX	//	m
Classe acustica della zona	CLU	2	
1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività			
5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali			
Alberi di alto fusto	AAF	1	0=assenti 1=presenti

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 10.000,00 da 2 a 5 = 30.000,00 da 3 a 5 = 20.000,00
Epoca di costruzione	ECT	2006	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	4	n.	
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	46	n.	
Numero di bagni	NBG	/	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	//	m	

Classe energetica del fabbricato	CED	4	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg €
Portierato (portineria o guardiana)	POR	0	0=assente 1=presente	-
Androne	AND	0	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	-
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	-
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	-
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	-
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	-
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	-

Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg €
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari produzione acqua calda	PSO	0	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg €
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Vani totali	VAT	6	n.	
Vani principali	VAN	2	n.	
Vani accessori	LOC	4	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	€ 20.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	1,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	0,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	2	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	1	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	1	n.	
Numero aperture	APE	5	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	1	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max	
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	1	1=min 2=med 3=max	
Numero di affacci	AFF	2	n.	

Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max
Animali domestici	ANI	0	0=no 1=sì

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg €
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente
Camino	CAM	0	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	1	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice
mercant.				
Superficie principale	S1	52,56 m ²		1,00
Superficie cantine	SUC	6,17 m ²		0,50

Superficie posto auto coperto	SPA	19,12 m ²	0,30
Superficie esterna esclusiva	Se	131,00 m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	74,48 m ²	

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice
mercant.				
Parcheggi pubblici in zona	PPU	0		0=assente 1=presente
Parcheggi privati in zona	PPP	1		0=assenti 1=presenti
Numero posti auto del box o garage	PAB	0		n.
Numero di box o garage	BOX	0		n.
Numero di posti auto coperti	PAC	1		n.
Numero di posti auto scoperti	PAS	0		n.
Parcheggio condominiale	PCC	1		0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice
mercant.				
Bene culturale	BC	0		0=no 1=sì
Presenza di elementi decorativi	PED	0		0=assenti 1=presenti
Accessibilità	ACS	0		0=no 1=sì
Stato di utilizzo	UTI	0		0=abbandonato
				1=utilizzato in parte
				2=utilizzato
				3=visitabile a scopo turistico

Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS		PROPRIETARI
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	05/12/2022	giorno/mese/anno	0,020

SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01 - Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via PERALBA, 2 -
31048 – SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)**

Denominazione

Classificazione Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune SAN BIAGIO DI CALLALTA

Provincia TV

Zona FAGARE' della BATTAGLIA

Provincia TV

Posizione In frazione

Tipologia immobiliare

Tipologia Unità immobiliare in condominio

Tipo categoria Usato

Proprietà In condominio con altre unità.

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile

Dimensione unità Piccola

Tipologia edile

Edificio Complesso immobiliare

Indice SuperficiarioRapporto		Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	74,48/74,48	100,00
Superficie principale	S1/SUP	52,56/74,48	70,57
Superficie cantine	SUC/SUP	6,17/74,48	8,28
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	19,12/74,48	25,67
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	131,00/74,48	175,89

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Liquidazione
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase Contrazione		
Filtering	Assente (fasce sociali miste)		
Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-		
Saggio di rival. annuo	-		
Rapporti di posizione			
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00		
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00		

VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) sito in SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - FAGARE', Via PERALBA, 2, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è lunedì 05/12/2022.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) - FAGARE' - Via PERALBA, 8/4 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)- Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	59,20 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	20/04/2020
Prezzo	50.000,00 €

**Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) - FAGARE' - Via PERALBA, 38 - SAN
BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	68,51 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	48,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	24/09/2020
Prezzo	55.500,00 €

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

Si sono rilevati inoltre molti altri immobili dei quali non si sono esaminati i dati perché già da una sommaria verifica dell'atto si è rilevato che non erano comparabili con il Subject, fra i quali:

Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) - FAGARE' - Via PERALBA, 36/5 - SAN

BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	84,21 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	21/02/2022
Prezzo	80.000,00 €

Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) - FAGARE' - Via PERALBA, 36/5 - SAN

BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	91,92 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	145,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	20/5/2021
Prezzo	105.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

**LOTTO 01 - Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via PERALBA, 2 - 31048 –
SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)**

Stima a Market Comparison Approach.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m²;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	50.000,00	55.500,00		
Data (DAT) giorno/mese/anno	20/04/2020	24/09/2020		05/12/2022
Superficie principale (S1) m ²	44,58	52,45		52,56
Superficie balconi (SUB) m ²	17,90	0,00		0,00
Superficie cantine (SUC) m ²	5,99	5,63		6,17
Superficie portico (SUP) m ²	0,00	9,11		0,00
Superficie posto auto coperto (SPA) m ²	20,86	19,05		19,12
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	0,00	48,00		131,0

TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie portico	0,300
Superficie posto auto coperto	0,300
Superficie esterna esclusiva	0,100

RAPPORTI DI POSIZIONE				
Rapporto	Comp. A	Comp. B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 59,20 = 844,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 55.500,00 * 1,00 / 68,51 = 810,10 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 844,59 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 810,10 €/m²

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,020 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 50.000,00 * (0,02) / 12 = 83,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 55.500,00 * (0,02) / 12 = 92,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo

[PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica $i(S1)$.

$[i(S1)]=1,00$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 810,10 * 1,00 = 810,10 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 810,10 * 1,00 = 810,10 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale della superficie balconi $p(SUB)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SUB)]$.

$[i(SUB)]=0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 810,10 * 0,30 = 243,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 810,10 * 0,30 = 243,03 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

Il prezzo marginale della superficie cantine $p(SUC)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SUC)]$.

$[i(SUC)]=0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUC) = 810,10 * 0,50 = 405,05 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUC) = 810,10 * 0,50 = 405,05 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

Il prezzo marginale della superficie portico $p(\text{SPO})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SPO})]$.

$[i(\text{SPO})]=0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 810,10 \cdot 0,30 = 243,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPO}) = 810,10 \cdot 0,30 = 243,03 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

Il prezzo marginale della superficie posto auto coperto $p(\text{SPA})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SPA})]$.

$[i(\text{SPA})]=0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 810,10 \cdot 0,30 = 243,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPA}) = 810,10 \cdot 0,30 = 243,03 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

Il prezzo marginale della superficie esterna esclusiva $p(\text{Se})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{Se})]$.

$[i(\text{Se})]=0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 810,10 \cdot 0,10 = 81,01 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 810,10 \cdot 0,10 = 81,01 \text{ €/m}^2$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	83,33	92,50	
Superficie principale (S1) €/m ²	810,10	810,10	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	243,03	243,03	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	405,05	405,05	
Superficie portico (SPO) €/m ²	243,03	243,03	
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m ²	243,03	243,03	
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	81,01	81,01	

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Differenza	Aggiustam.(€)
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		50.000,00		55.500,00		
Data (DAT)	(0-32)	-2.666,67	(0-27)	-2.497,50		
Superficie principale (S1)	(52,56-44,58)	6.464,60	(52,56-52,45)	89,11		
Superficie balconi (SUB)	(0,00-17,90)	-4.350,24	(0,00-0,00)	0,00		
Superficie cantine (SUC)	(6,17-5,99)	72,91	(6,17-5,63)	218,73		
Superficie portico (SPO)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-9,11)	-2.214,00		
S. posto auto cop. (SPA)	(19,12-20,86)	-422,87	(19,12-19,05)	17,01		
Sup. est. esclusiva (Se)	(131,0-0,0)	10.612,31	(131,0-48,0)	6.723,83		
Prezzo corretto (PRZ)		59.710,04		57.837,18		

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(59.710,04 - 57.837,18) * 100] / 57.837,18 = 3,24\% < 5\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(59.710,04 + 57.837,18) / 2 = 58.773,61$ €.

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 789,11.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 58.773,61.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 5/12/2022** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **€ 58.773,61, al lordo delle detrazioni per difformità.**

1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 58.773,61
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 480,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 1.797,54
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 174,07
TOTALE DETRAZIONI	€ 2.773,61
VALORE RESIDUO	€ 56.000,00

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, pertanto, alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 480,00 per l'attestazione delle tolleranze, € 322,00 per la redazione dell'APE ed € 1.797,54 per spese condominiali e di € 174,07 per arrotondamento.

Per quanto sopra specificato il valore dell'immobile è da ridurre di € 2.773,61.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari ad € 751,87.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 5/12/2022 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 56.000,00 (in lettere euro cinquantaseiemila/00).

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 58.773,61
VALORE A BASE D'ASTA	€ 47.620,78
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 480,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 322,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ 1.797,54
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 21,24
TOTALE DETRAZIONI	€ 2.620,78
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 45.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 47.620,78.

In virtù delle indagini sopra esposte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile anche nella vendita forzata. Alla luce di quanto sopra, si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni quali l'attestazione delle tolleranze di 480.00, le spese per la redazione dell'APE € 322,00 e le spese condominiali € 1.797,054 e per arrotondamento € 21,24, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 2.620,78.

In ragione delle correzioni operate, il valore al metro quadrato è pari ad € 604,18.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità e in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 45.000,00 (in lettere euro quarantacinquemila/00) alla data di lunedì 5/12/2022.

3.0. PREZZO A BASE D'ASTA

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri e obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito, dichiara quindi che:

LOTTO 1°

Il più plausibile prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un appartamento con posto auto coperto, una cantina e pertinente area scoperta ad uso esclusivo:

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di San Biagio di Callalta:

Catasto dei Fabbricati Sezione A Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 1160:

Sub. 20 – Cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. € 307,29, VIA Postumia Est Piano S1-T.

Sub. 83 – Cat. C/6, classe U, m² 18, R.C. € 55,78, VIA Postumia Est Piano S1.

È uguale a € 45.000,00 (in lettere euro quarantacinquemila/00) pari ad € 604,18 al metro quadrato.

4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N° 49/2022

AUTOBAHN LEASE S.P.A.

LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV), Frazione Fagarè della Battaglia via Peralba n° 2

TIPOLOGIA: appartamento con scoperto esclusivo, cantinetta e posto auto coperto ad uso esclusivo.

ACCESSI DA: Via Peralba.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di San Biagio di Callalta:

Catasto dei Fabbricati Sezione A Foglio di Mappa N° 7, Mappale N° 1160:

Sub. 20 – Cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. € 307,29, VIA Postumia Est Piano S1-T.

Sub. 83 – Cat. C/6, classe U, m² 18, R.C. € 55,78, VIA Postumia Est Piano S1.

CONFINI: L'intero immobile realizzato sul mappale 1160 confina da Sud con la strada regionale n° 53 via Postumia est e poi in senso orario con via Peralba (Mn 1148 – 1155 – 1153 – 1150) mappale 1159 e 763.

Il M.N. 1160 sub 20 al piano terra confina da sud e poi in senso orario con M.N. 1160 sub 107 – 19 – 18 - 106.

Il M.N. 1160 sub 20 al piano interrato confina da est e poi in senso orario con M.N. 1160 sub 93 – 16 – 96 - 97.

Il M.N. 1160 sub 83 confina da Nord e poi in senso orario con M.N. 1160 sub 93 – 82 – 96 - 84, salvi altri e più precisi confini.

COMPOSIZIONE: Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono un appartamento al piano terra con scoperto esclusivo, nell'interrato ci sono un posto auto coperto ed una cantinetta.

L'appartamento, disposto su un piano, ha una superficie esterna lorda di m² 52,56 circa e l'area esclusiva di m² 131,00, al piano interrato c'è il posto auto con SEL di m² 19,12 circa e la cantina con SEL di m² 6,17 circa. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente m² 74,48.

L'abitazione in oggetto è costituita dai seguenti vani: soggiorno-pranzo con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m² 21,37, una camera di m² 14,86, un bagno di m² 6,04. anticamera di m² 2,15, e l'area scoperta della superficie catastale di m² 131. Al piano interrato è presente una cantina di m² 5,10 ed un posto auto coperto di m² 18,07.

DISPONIBILITA': l'immobile oggetto di valutazione anche se disabitato, era occupato da arredi.

VALORE DI STIMA: 56.000,00 (in lettere euro cinquantaseimila/00) pari ad euro 751,87/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA: € 45.000,00 (in lettere euro quarantacinquemila/00) pari ad euro 604,18/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: L'aggiudicatario non dovrà presentare un adeguamento degli atti catastali.

GRAVAMI: La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e, nello specifico, tutte le servitù a favore e a carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile.

Il sottosuolo, i muri e i solai, sia comuni che in proprietà esclusiva, di tutto il complesso immobiliare, sono attraversati da impianti tecnologici a servizio dell'intero complesso. Pertanto, le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fruiscono e sono gravate, unitamente alle altre unità immobiliari, di reciproche servitù di installazione sotterranea e terminali esterni, di impianti tecnologici quali telefono, energia elettrica, acquedotto, gas, fognature bianche e nere e quant'altro fosse in futuro utile e necessario. Ne consegue che la parte aggiudicataria, dovrà impegnarsi a consentire l'accesso al personale preposto per l'ispezione, la manutenzione o sostituzione dei già menzionati servizi.

Il condominio "RESIDENCE PALLADIO" è disciplinato dalle norme contenute nel Regolamento di Condominio che, con annesse Tabelle Millesimali, trovasi allegato all'atto in data 17 gennaio 2006 rep. n. 395.444 del Notaio G. Innocenti di Oderzo, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 gennaio 2006 Reg. Generale n° 3.410 e Reg. Particolare n° 2.210.

Dall'atto di provenienza si rileva che:

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione hanno diritto, secondo le carature previste nelle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio in seguito citato, alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui sono parte ed in particolare alle seguenti:

mapp. n. 1160 sub. 93 - B.C.N.C., area di manovra e rampa, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 94 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 95 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 96 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 97 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 98 - B.C.N.C., vano scala, comune ai sub. dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 105 - B.C.N.C., ascensore e locale centralina, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 106 - B.C.N.C., area scoperta di circa mq. 654, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 92 e 109-110;

mapp. n. 1160 sub. 107 - B.C.N.C., area scoperta di circa mq. 1.476, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 92 e 109-110.

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno inoltre diritto alla comproprietà, per la complessiva quota indivisa di 20,805/1000 secondo quanto previsto nelle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, dell'area strettamente pertinenziale adibita a parcheggio pubblico e a strada, identificata al Catasto Terreni come segue:

COMUNE DI: SAN BIAGIO DI CALLALTA

Catasto Terreni - Foglio 7 (sette)

mapp. 1148 di Ha: 0.10.95

mapp. 1150 di Ha: 0.02.71

mapp. 1153 di Ha: 0.01.14

mapp. 1155 di Ha: 0.01.72

Totale Ha. 0.16.52 (are sedici e centiare cinquantadue).

L'immobile è gravato dalle seguenti servitù:

- di acquedotto costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio G. Innocenti di Oderzo in data 29 novembre 2002 rep. n. 354.196 e in data 16 gennaio 2003 rep. n. 356.153, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 marzo 2003 Registro Generale n° 9247 e Registro Particolare n° 6563;

- di elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Pasquale Santomauro di Villorba in data 7 aprile 2005 rep. n. 134.080, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 aprile 2005 Registro Generale n° 16109 e Registro Particolare n° 10446.

ONERI CONDOMINIALI: Si precisa che l'ammontare delle spese preventivate relative alla gestione attuale per l'anno 2022, sono di € 777,81 e € 38,07 per spese straordinarie, il debito maturato nell'anno 2021 ammonta ad € 981,66 per un totale di € 1.797,54, mentre il debito maturato precedentemente ammonta ad € 539,97.

Le due unità immobiliari in oggetto hanno inoltre diritto alla comproprietà, per la complessiva quota indivisa di 20,805/1000 (venti virgola ottocotocinque millesimi).

ABUSI: Dall'esame della documentazione si sono rilevate le difformità di lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali che determinano una modesta variazione della superficie calpestabile.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade in Zona Residenziale, si deduce la seguente valutazione.

La difformità indicata al punto a) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, come nel caso di specie, non sono da considerare una difformità ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle*

singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.” “2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a con-dizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile.”

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili.

L’importo presunto delle spese tecniche ammonta approssimativamente a euro 480,00.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, MARCHE, ECC.	€ 480,00
VARIAZIONE CATASTALE	
ARROTONDAMENTO	
TOTALE	€ 480,00

Si precisa ulteriormente il rimando all’istruttoria dell’Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione edilizia e urbanistica riscontrata e l’incertezza degli esiti dell’istruttoria dell’Amministrazione Comunale, possono diventare un’opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

5.0. ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 08.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

LOTTO N° 01

5.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 08 Foto e N° 80 Foto su CD.

5.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

5.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
6. Planimetrie Catastali in scala 1/200.

5.4. ELABORATI GRAFICI

7. Rilievo piante immobile.
8. Piante con indicate le difformità rilevate.

5.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

9. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
10. Certificato di Destinazione Urbanistica.
11. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/2000.
12. Estratto delle N.T.O.
13. Richiesta di accesso agli atti comunali.

14. Concessione edilizia n° 124/91-178.
15. Concessione edilizia n° 91NC0124-191.
16. Concessione edilizia n° 91NC01247v02.
17. Denuncia di inizio attività del 29 marzo 2004 n° 5542.
18. Permesso di costruire N° 91NP0124-266.
19. Denuncia di inizio attività del 1° aprile 2005 n° 6208.
20. Denuncia di inizio attività del 1° luglio 2005 n° 13.039.
21. Denuncia di inizio attività del 14 settembre 2005 n° 18.250 ed elaborati grafici.
22. Collaudo statico.
23. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
24. Dichiarazione di conformità predisposizione dell'impianto di condizionamento.
25. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
26. Certificazione allacciamento fognatura.
27. Dichiarazione di inizio attività al comando provinciale dei vigili del fuoco.
28. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
29. Autorizzazione allo scarico.
30. Certificato di agibilità n° 124/91.
31. Rinnovo dell'autorizzazione allo scarico.
32. Certificato di Prevenzione Incendi.

5.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

33. Richiesta all'amministratore del condominio.
34. Mail dell'amministratore in data 11 novembre 2022.
35. Mail dell'amministratore in data 05 dicembre 2022.
36. Consuntivo anno 2021.
37. Preventivo anno 2022.

- 38. Spese straordinarie.
- 39. Rendiconto spese arretrate.
- 40. Regolamento condominio.
- 41. Tabelle Millesimali.
- 42. Richiesta di esistenza contratti all'Agenzia delle Entrate.
- 43. Mail dall'Agenzia delle Entrate.
- 44. Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

5.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- 45. Visura per nominativo.
- 46. Elenco formalità per nominativo.
- 47. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 21 settembre 2009 Repertorio N° 72.355 e Raccolta N° 23.568 del notaio Dottor Paolo Talice, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 09 ottobre 2009 al n° 17726 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 ottobre 2009 Registro Generale n° 37.511 e Registro Particolare n° 22.793).
- 48. Nota Iscrizione R.G. 28.909 e R.P. 4.725 del 22/07/2019.
- 49. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 07 ottobre 2022, n° 58 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 21 ottobre 2022 Registro Generale n° 41.633 Registro Particolare n° 28.899).

6.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) Cartella CD contenente:

- in formato Word: la perizia;
- in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.
- Certificato di destinazione urbanistica in formato pdf.p7m.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 95 pagine, di n° 49 allegati e da n° 01 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido.

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che

sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottoressa Barbara Vettor in data 02/03/2023, insieme agli allegati, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, li 02 marzo 2023

Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The outer ring of the stamp contains the text "Geom. ZILIO AUGUSTO" at the top and "Caselle di Altivole" at the bottom. The inner circle contains the text "Albo Geometri Prov. Treviso" and "N° 2327". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Augusto Zilio".



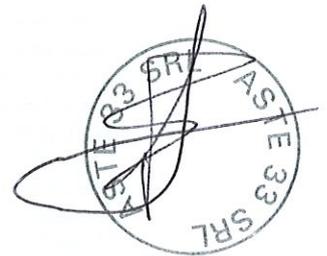
TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 49/2022 - "AUTOBAHN LEASE S.P.A."

Giudice Delegato: Dott.ssa Clarice Di Tullio

Curatore: Dott.ssa Barbara Vettor



Una realtà dalle solide competenze nel settore delle aste giudiziarie.

Certificazioni

Iscrizione all'Albo dei soggetti specializzati per la vendita dei mobili pignorati, a norma degli artt. 532 c.p.c. e 169 sexies disp. att. c.p.c., istituiti presso il Tribunale di Treviso e il Tribunale di Belluno. La casa d'aste "Aste 33 S.r.l." è un'agenzia d'affari per pubblici incanti ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S.

Cos'è Aste 33?

Aste 33 S.r.l. è una casa d'aste nata nel 2016 dall'incontro tra Gianluca De Stefani e Andrea Massarotto, professionisti nel campo delle vendite concorsuali. La società, "commissionaria alle vendite giudiziarie", si occupa di vendite e dismissioni di patrimoni Mobiliari e Immobiliari provenienti da procedure concorsuali (Fallimenti e Concordati Preventivi).

Il team: periti estimatori esperti in più campi (edilizia, macchinari industriali, preziosi, etc); professionisti con esperienza decennale specializzati nella gestione di patrimoni immobiliari; esperti nella gestione dei social media.

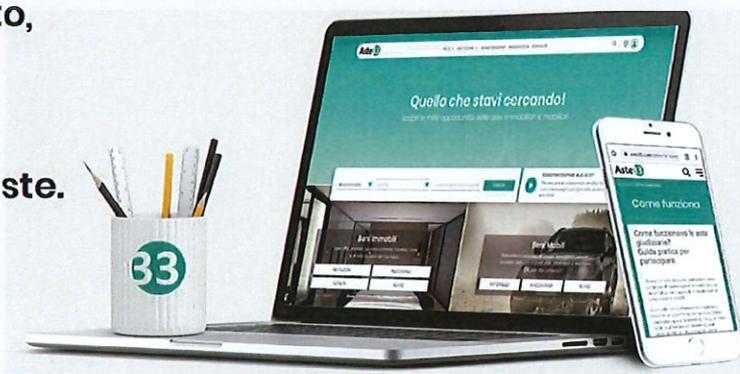
Collabora con i Tribunali di Treviso e di Belluno.

Partnership

Aste 33 S.r.l. ha stretto una collaborazione con Edicom Servizi, società iscritta nel Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche con PDG 2 del 4 agosto 2017.

Un sito web sempre aggiornato, con promozione dei beni e calendarizzazione quotidiana delle aste.

Più di 30.000 accessi unici mensili



Plus

Come lavoriamo per ottenere i massimi risultati nella vendita.

Più di 3.500 beni gestiti dal 2016



Sponsorizzazioni

Utilizziamo i più importanti canali di comunicazione tra cui Google Ads, Facebook Business, Waze Business, sponsorizzando, attraverso un team dedicato, le campagne promozionali e profilando ogni vendita in funzione degli interessi dei potenziali clienti.



GOOGLE ADS



FACEBOOK BUSINESS



WAZE BUSINESS



Gestione clienti

Soddisfiamo al meglio le esigenze dei clienti utilizzando i software gestionali ZOHO CRM e ZOHO CAMPAIGNS, grazie ai quali vengono create campagne pubblicitarie in grado di realizzare un'ottima vetrina commerciale.



+10.000 utenti

Aste 33 ha creato un database, suddiviso per aree di interesse, che a oggi vanta più di diecimila utenti e permette un indirizzo strategico delle campagne pubblicitarie.

Perizia di stima beni mobili.

Beni depositati presso l'immobile in San Biagio di Callalta (TV), Via Peralba n. 2.



Salotto/cucina:

Divano a due posti, dimensioni di circa cm. 160x100, tessuto marrone;

Tavolo quadrato con struttura in metallo e piano in vetro, dimensioni di circa cm. 90x90, allungabile;

N. 4 sedie con struttura in metallo, seduta e schienale in plastica;

Mobile basso da soggiorno, composto da n. 4 ante, dimensioni di circa cm. 180x57;

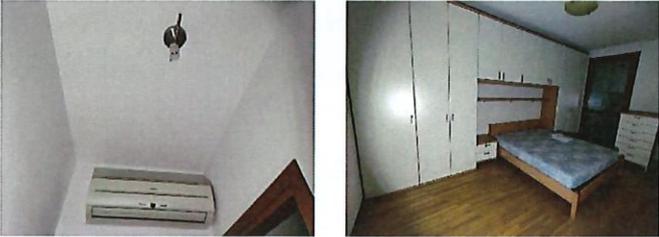
Pensile composto da n. 2 ante a vetro, n. 2 mensole e pannellatura a muro con dimensioni di circa cm. 180x90;

Appliche con n. 2 punti luce;

Lampadario con n. 4 punti luce;

Cucina ad angolo composta da 3 cassetti e n. 2 ante inferiori, n. 6 ante superiori, lavello con 1 vasca, piano cottura a 4 fuochi, forno Zanussi Built.In, anta con lavastoviglie Zanussi Built.In ZDT40, anta con frigorifero e freezer, anta con cappa aspirante (dimensioni lineari di circa cm. 303x182);



<p>Corridoio: Split General, per aria condizionata con relativa macchina esterna; Lampadario ad un punto luce;</p> <p>Bagno: Specchiera;</p> <p>Camera da letto: Mobile armadio a parete, dimensioni di circa cm. 495x55x265 h. composto da 10 ante e mensola su vano per letto; Struttura in legno per letto matrimoniale, dimensioni di circa cm. 202x170, con materasso; Comodino a 2 cassetti; Mobile settimano a 6 cassetti, dimensioni di circa cm. 60x60x112 h; Lampadario;</p> <p>Cantina: Piano cottura portatile.</p>	 
<p>Valorizzazione a corpo</p>	<p>€ 1.500,00</p>

Treviso 28/12/2022

Firma

Aste33




AZIENDA

Area complessiva di 3.000mq

La struttura è provvista di un sistema d'allarme che garantisce la massima sicurezza. Vanta un'area interna di circa 1.000 mq tra uffici e magazzino e un'area esterna completamente recintata di 2.000 mq, adibita a deposito e ricovero mezzi.



SEDE

Sala aste

Due locali sono destinati a sala aste: il primo con 20 posti e il secondo con 120 posti tutti a sedere. Videoproiettore e doppio cablaggio internet per garantire la massima stabilità di connessione per le vendite in modalità telematica.



ASSISTENZA CLIENTI

Front desk e chat online

Assistenza completa ai nostri clienti grazie ad un front desk sempre attivo con possibilità di contatto anche tramite WhatsApp, Messenger, Sms e chat.



STOCCAGGIO

Magazzino

Magazzino interno di circa 1.000 mq, attrezzato con ampie scaffalature per una migliore gestione dei beni custoditi.

Logistica

Convenzioni per il ritiro immediato di tutte le tipologie di automezzi e ricovero custodito degli stessi, con primarie società di autosoccorso.



SEDE

Strada Vecchia di San Pelajo, 20
31100 - Treviso (TV)



CONTATTI

TEL. (+39) 0422 693028

FAX. (+39) 0422 316032

CELL. (+39) 378 3012313

Aste 33 S.r.l.

C.F./P.Iva 04785020266

REA TV 377675

www.aste33.com



EMAIL info@aste33.com

PEC aste33@pec.it