

	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	
	<b>LOTTO F – COSTITUITO DA 12 ALLOGGI, 12 BOX AUTO E 12 POSTI AUTO</b>	<div style="border-top: 3px double black; border-bottom: 3px double black; padding: 5px;"> <b>LOTTO F</b>  <b>San Donà di Piave (VE)</b>  <b>via L. Grassi</b>  <b>12 alloggi, 12 box auto e 12 posti auto scoperti</b> </div>
	<b>SCOPERTI FACENTI PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE</b>	
	<b>RESIDENZIALE SITO IN VIA LIBERO GRASSI N. 46 A SAN DONA' DI PIAVE</b>	
	<b>(VE)</b>	
	Il Commissario Liquidatore di CO.I.P.E.S. S. C. p. A. in LCA, Dott. Antonio Venturini in data 15/01/2018, incaricava Società Arketipo – Architettura & Urbanistica, P.IVA e C.F. 03538141205, con sede a Imola (BO) in via Fanin, 22/C, che per svolgere questo incarico si avvale del socio Arch. Francesco Remondini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna col n. 2746, di procedere alla redazione di perizia di stima 12 alloggi, 12 box auto e 12 posti auto scoperti siti in via Libero Grassi al civico 46 a San Donà di Piave (VE)– di proprietà CO.I.P.E.S. in LCA, <b><u>alla data del 15/05/2019.</u></b>	
	L'arch. Francesco Remondini, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune, espone quanto segue.	
	* * *	
	PREMESSA	
	I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:	
	○ 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ 3. CONFINI	
	○ 4. PROPRIETÀ	
	○ 5. DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ 6. PROVENIENZA DEL BENE	
	○ 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA	

o 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI

COMUNI, SERVITU'

o 9. REGIME FISCALE

o 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o 11. CONFORMITA' IMPIANTI

o 12. STIMA DEL BENE

\* \* \*

### 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Le unità immobiliari che formano il "Lotto F" da valutare complessivamente hanno superficie utile totale pari a mq. 696 circa e Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 788 circa; sono poste nel Comune di San Donà di Piave (VE), in un edificio con tipologia in linea di quattro piani fuori terra di cui il piano terra adibito a box auto e i tre piani superiori a residenza in via Libero Grassi, 46. (All. 16).

Le unità immobiliari che compongono il Lotto F sono così articolate:

- a) 4 (quattro) appartamenti al piano primo;
- b) 4 (quattro) appartamenti al piano secondo;
- c) 4 (quattro) appartamenti al piano terzo;
- d) 12 (dodici) box auto al piano terra;
- e) 12 (dodici) posti auto scoperti.

oltre parti comuni ai singoli edifici e parti comuni all'intero complesso immobiliare.

**Gli alloggi, relativi box e posti auto scoperti facenti parte del Lotto F sono a destinazione edilizia residenziale con il vincolo di locazione per almeno 15 anni a partire dalla data del loro primo contratto di locazione.**

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 15 novembre 2018 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia -

Territorio - Servizi Catastali risulta quanto segue.

- **Beni intestati a:**

**CO. I. P. E. S. – COOP S.P.A. CON SEDE A MESTRE (VE) - C.F. 01460900275**

**proprietaria per 1/1;**

Box Auto:

Comune di San Donà di Piave (VE) Foglio **33**:

1) Mappale 2202, subalterno **23**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

2) Mappale 2202, subalterno **24**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

3) Mappale 2202, subalterno **25**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

4) Mappale 2202, subalterno **26**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

5) Mappale 2202, subalterno **27**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

6) Mappale 2202, subalterno **28**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

7) Mappale 2202, subalterno **29**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

	censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale	
	mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);	
	8) Mappale 2202, subalterno <b>30</b> , via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona	
	censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale	
	mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);	
	9) Mappale 2202, subalterno <b>31</b> , via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona	
	censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16, superficie catastale totale	
	mq. 18, R.C.E. 61,97 (un'autorimessa);	
	10) Mappale 2202, subalterno <b>32</b> , via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona	
	censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16, superficie catastale totale	
	mq. 17, R.C.E. 61,97 (un'autorimessa);	
	11) Mappale 2202, subalterno <b>33</b> , via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona	
	censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16, superficie catastale totale	
	mq. 18, R.C.E. 61,97 (un'autorimessa);	
	12) Mappale 2202, subalterno <b>34</b> , via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona	
	censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale	
	mq. 18, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa).	
	<u>Alloggi:</u>	
	1) Mappale 2202, subalterno <b>35</b> , via Libero Grassi SNC, P-1, edificio B, zona	
	censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale	
	mq. 65, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C.E. 340,86 (un	
	appartamento al primo piano);	
	2) Mappale 2202, subalterno <b>36</b> , via Libero Grassi SNC, P-1, edificio B, zona	
	censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale	
	mq. 68, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 66, R.C.E.	

340,86 (un appartamento al primo piano);

3) Mappale 2202, subalterno **37**, via Libero Grassi SNC, P-1, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 51, R.C.E. 255,65 (un appartamento al primo piano);

4) Mappale 2202, subalterno **38**, via Libero Grassi SNC, P-1, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 49, R.C.E. 255,65 (un appartamento al primo piano);

5) Mappale 2202, subalterno **39**, via Libero Grassi SNC, P-2, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 65, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C.E. 340,86 (un appartamento al secondo piano);

6) Mappale 2202, subalterno **40**, via Libero Grassi SNC, P-2, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 68, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 66, R.C.E. 340,86 (un appartamento al secondo piano);

7) Mappale 2202, subalterno **41**, via Libero Grassi SNC, P-2, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 51, R.C.E. 255,65 (un appartamento al secondo piano);

8) Mappale 2202, subalterno **42**, via Libero Grassi SNC, P-2, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 49, R.C.E. 255,65 (un appartamento al secondo piano);

9) Mappale 2202, subalterno **43**, via Libero Grassi SNC, P-3, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 65, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C.E. 340,86 (un appartamento al terzo piano);

10) Mappale 2202, subalterno **44**, Via Libero Grassi SNC, P-3, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 68, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 66, R.C.E. 340,86 (un appartamento al terzo piano);

11) Mappale 2202, subalterno **45**, via Libero Grassi SNC, P-3, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 51, R.C.E. 255,65 (un appartamento al terzo piano);

12) Mappale 2202, subalterno **46**, via Libero Grassi SNC, P-3, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 49, R.C.E. 255,65 (l'ultimo appartamento al terzo piano).

Posti auto scoperti

1) Mappale 2202, subalterno **80**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, R.C.E. 24,58 (un posto auto);

2) Mappale 2202, subalterno **81**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

3) Mappale 2202, subalterno **82**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

4) Mappale 2202, subalterno **83**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

5) Mappale 2202, subalterno **84**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

6) Mappale 2202, subalterno **85**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

7) Mappale 2202, subalterno **86**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

8) Mappale 2202, subalterno **87**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

9) Mappale 2202, subalterno **88**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

10) Mappale 2202, subalterno **89**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

11) Mappale 2202, subalterno **90**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale

mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

12) Mappale 2202, subalterno **91**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale totale

mq. 14, R.C.E. 24,58 (un posto auto).

**A cura dell'aggiudicatario è prescritta la regolarizzazione catastale con oneri e spese connessi, per regolarizzare alcune piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi.**

Cabina elettrica:

Risulta altresì la titolarità per le palazzine A, B e C di cui fa parte il complesso immobiliare

della comproprietà in ragione della quota indivisa di **15/100 (quindici centesimi)** d'un

piccolo edificio accessorio, da cielo a terra, nelle adiacenze del complesso immobiliare e

costituito da un vano a uso cabina elettrica all'unico piano terreno con circostante area

cortiliva pertinenziale, il tutto distinto al catasto fabbricati come segue:

Comune di San Donà Di Piave Foglio 33, Mappale 2154, via Libero Grassi SNC, P-T, zona

censuaria 2, categoria D/1, R.C.E. 156,00.

La cabina elettrica è stata accatastata con denuncia di nuova costituzione prot. n.

VE0234397 del 19 dicembre 2006.

(All. 1, 2, 3, 4, 5).

### 3. CONFINI

La palazzina che costituisce il Lotto F fa parte di un complesso immobiliare individuato al

mappale 2202 del foglio 33 composto di tre edifici ognuno dei quali si articola su quattro

piani fuori terra; il complesso confina a nord con la via Libero Grassi, ad est con i mappali

2192, 154, 1067, 495, a sud con i mappali 1424, 1303 e ad ovest con la via Bortolotti ed i

mappali 2038, 2034, 2037, 2022.

### 4. PROPRIETÀ

- CO. I. P. E. S. – COOP S.P.A. CON SEDE A MESTRE (VE) - C.F. 01460900275

**proprietaria per 1/1;**



## 5. DESCRIZIONE DEL BENE

I 12 alloggi da valutare che costituiscono il Lotto F sono dislocati in un edificio in linea con vano scala –ascensore al centro dell’edificio, che distribuisce 4 alloggi ad ogni piano.

Il piano terra ha l’ingresso principale con adiacente un locale di servizio e 12 box auto, a cui si accede dall’area cortiliva asfaltata; Nell’area esterna sono dislocati anche 12 posti auto scoperti pertinenziali pavimentati in betonelle drenanti.

### Finiture:

Finiture. Il complesso immobiliare presenta paramento esterno finito ad intonaco tinteggiato; gli infissi sono con telaio in legno mordenzato e vetri camera e oscuramenti a scuretti in legno tinteggiato e lattonerie in lamiera preverniciata.

I balconi hanno parapetti in lastre di cemento e barriere metalliche.

La scala condominiale è pavimentata in granito lucidato con pareti del vano scala intonacate. I portoni di ingresso agli alloggi sono del tipo blindato; le pavimentazioni della zona giorno sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 30x30 cm. e nelle camere da letto in legno; i bagni sono pavimentati in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20 cm.; nei bagni e zone cottura è presente un rivestimento di ceramica.

(All. 1, 14 e 15).

Impianti. Gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda degli alloggi sono di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano posizionata nel balcone. Alcuni locatari hanno installato a proprie spese l’impianto di condizionamento costituito da split a parete con unità esterna.

Il grado di conservazione del complesso oggetto di perizia ad un esame visivo appare discreto, sia nelle parti strutturali, nelle finiture esterne ad intonaco tinteggiato, negli infissi e negli impianti di scarico delle acque meteoriche; anche il vano scala presenta discrete finiture nelle pavimentazioni, negli infissi e nelle pareti intonacate.

Descrizione degli alloggi oggetto di perizia:

1) alloggio al piano primo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio 33

mappale 2202, sub 35, ed è articolato in sala con angolo cottura con finestra e porta finestra

che dà accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 2

camere da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del

complesso ed è censito al catasto col sub 23. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud

dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 80. Grado di conservazione: non è stato

possibile accedere all'alloggio per mancanza di chiavi poiché l'ex affittuario non ha ancora

consegnato le chiavi a COIPES; il grado di conservazione si assume discreto e cioè

equivalente a quello degli alloggi visitati.

2) alloggio al piano primo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio 33

mappale 2202, sub 36, ed è articolato in sala con angolo cottura con porta finestra che dà

accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 2 camere

da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del

complesso ed è censito al catasto col sub 24. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud

dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 81. Grado di conservazione: l'alloggio si

presenta in discreto stato di conservazione.

3) alloggio al piano primo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio 33

mappale 2202, sub 37, ed è articolato in sala con angolo cottura porta finestra che dà

accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a una

camera da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del

complesso ed è censito al catasto col sub 25. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud

dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 82. Grado di conservazione: l'alloggio si

presenta in discreto stato di conservazione anche se il locatario fa presente che ha dovuto

sobbarcarsi il costo di alcuni interventi tramite proprio idraulico.

4) alloggio al piano primo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio 33

mappale 2202, sub 38, ed è articolato in sala con angolo cottura con finestra e porta finestra

che dà accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 1

camera da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del

complesso ed è censito al catasto col sub 26. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud

dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 83. Grado di conservazione: l'alloggio si

presenta in discreto stato di conservazione.

5) alloggio al piano secondo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio

33 mappale 2202, sub 39, ed è articolato in sala con angolo cottura con finestra e porta

finestra che dà accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà

accesso a 2 camere da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al

piano terra del complesso ed è censito al catasto col sub 27. Il posto auto scoperto è ubicato

sul confine sud dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 84. Grado di

conservazione: l'alloggio presenta macchie di umidità nella muratura perimetrale nella

camera e alcune fessurazioni da assestamento in corrispondenza della parete esterna ovest;

l'alloggio si presenta comunque in discreto stato di conservazione.

6) alloggio al piano secondo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio

33 mappale 2202, sub 40, ed è articolato in sala con angolo cottura con porta finestra che dà

accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 2 camere

da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del

complesso ed è censito al catasto col sub 28. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud

dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 85. Grado di conservazione: non è stato

possibile accedere all'alloggio per indisponibilità del locatario a concedere la visita al

perito; il grado di conservazione si assume discreto e cioè equivalente a quello degli alloggi

visitati.

	7) alloggio al piano secondo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio	
	33 mappale 2202, sub 41, ed è articolato in sala con angolo cottura con porta finestra che dà	
	accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 1 camera	
	da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del	
	complesso ed è censito al catasto col sub 29. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud	
	dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 86. <u>Grado di conservazione</u> : l'alloggio si	
	presenta in discreto stato di conservazione.	
	8) alloggio al piano secondo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio	
	33 mappale 2202, sub 42, ed è articolato in sala con angolo cottura con finestra e porta	
	finestra che dà accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà	
	accesso a 1 camera da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al	
	piano terra del complesso ed è censito al catasto col sub 30. Il posto auto scoperto è ubicato	
	sul confine sud dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 87. <u>Grado di</u>	
	<u>conservazione</u> : l'alloggio, in discreto stato di conservazione; il locatario fa presente al perito	
	che ha installato a proprie spese il box doccia ed installato l'aria condizionata.	
	9) alloggio al piano terzo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio 33	
	mappale 2202, sub 43, ed è articolato in sala con angolo cottura con finestra e porta finestra	
	che dà accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 2	
	camere da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del	
	complesso ed è censito al catasto col sub 31. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud	
	dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 88. <u>Grado di conservazione</u> : sono	
	presenti macchie di umidità e muffa nel soffitto e nella parete sud dell'alloggio in	
	corrispondenza della copertura piana sovrastante; nel terrazzo dell'alloggio causa	
	infiltrazioni meteoriche è da sostituire una piccola porzione di pavimento; la caldaia	
	necessita di manutenzione straordinaria. L'alloggio si presenta in sufficiente stato di	

conservazione.

10) alloggio al piano terzo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio 33

mappale 2202, sub 44, ed è articolato in sala con angolo cottura con porta finestra che dà

accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 2 camere

da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del

complesso ed è censito al catasto col sub 32. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud

dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 89. Grado di conservazione: l'alloggio, in

discreto stato di conservazione, si presenta senza mobili, ed è in fase di riconsegna delle

chiavi da parte dell'affittuario.

11) alloggio al piano terzo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio 33

mappale 2202, sub 45, ed è articolato in sala con angolo cottura con porta finestra che dà

accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 1 camera

da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del

complesso ed è censito al catasto col sub 33. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud

dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 90. Grado di conservazione: l'alloggio si

presenta in discreto stato di conservazione, seppure presenti alcune lievissime fessurazioni

d'assestamento.

12) alloggio al piano terzo censito al catasto del Comune di San Donà di Piave al Foglio 33

mappale 2202, sub 46, ed è articolato in sala con angolo cottura con finestra e porta finestra

che dà accesso al terrazzo e in una zona notte distribuita da un corridoio che dà accesso a 1

camera da letto e un bagno. Il box di pertinenza per un posto auto è ubicato al piano terra del

complesso ed è censito al catasto col sub 34. Il posto auto scoperto è ubicato sul confine sud

dell'area cortiliva ed è censito al catasto con il sub 91. Grado di conservazione: l'alloggio si

presenta in discreto stato di conservazione, seppure presenti alcune lievissime fessurazioni

d'assestamento all'angolo superiore tra parete e soffitto.

(All. 1 e 15).

## 6. PROVENIENZA DEL BENE

Alla data del 15/11/2018 nei registri immobiliari risulta quanto segue:

- Con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor \*\* il 12 febbraio 2003 rep. 3115 e

trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare il 20 febbraio 2003 all'art. 5078 la CO.I.P.E.S. - CONSORZIO DI

INIZIATIVE E PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE - SOCIETA'

COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Venezia (VE), codice

fiscale 01460900275, ha acquistato la comproprietà in ragione della quota indivisa di 15/100

(quindici centesimi), tra l'altro, delle aree sulle quali attualmente insistono gli immobili in

oggetto;

- Con atto di divisione autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio dottor \*\* il 17 dicembre

2003 rep. 4064 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia -

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 gennaio 2004 all'art. 960, alla

CO.I.P.E.S. - CONSORZIO DI INIZIATIVE E PROMOZIONE DELL'EDILIZIA

SOCIALE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a

Venezia (VE), codice fiscale 01460900275, sono stati assegnati in proprietà esclusiva i

mappali 1905, 1915 e 1305;

- Con atto di divisione autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio dottor \*\* 23 dicembre 2004

rep. 5256 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 gennaio 2005 all'art. 1376, CO.I.P.E.S. -

CONSORZIO DI INIZIATIVE E PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE -

SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Venezia

(VE), codice fiscale 01460900275, sono stati assegnati in proprietà esclusiva i mappali

1999, 2003 e 2035, successivamente fusi nel mappale 2202. **La Cooperativa è così**

**divenuta piena ed esclusiva proprietaria delle aree sulle quali attualmente insiste**

**l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari del Lotto F. (vedi relazione notarile**

ventennale All. 6)

## **7. INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Il Comune di San Donà di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato dalla

Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013 e ratificato con delibera di Giunta

Provinciale n. 51 del 03/05/2013 e per effetto dell'approvazione del PAT il vigente Piano

Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi; l'area è inserita come "Area

di Urbanizzazione consolidata" – Zona C1. (All. 7)

La COIPES ha presentato istanza al Comune di San Donà per ottenere la concessione del

diritto a costruire sul lotto di sua proprietà compreso nel PEEP del Piano Norma nr. 8 -

Ambito B. L'intervento prevedeva la costruzione di tre palazzine residenziali (denominate

A, B e C) per complessivi 35 alloggi.

L'intervento edilizio fa parte del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica

approvato con delibera del consiglio comunale n. 87 del 9 aprile 2003 ai sensi dell'articolo

51 della legge 865/71.

In data 22/02/2005 è stata stipulata convenzione urbanistica a rogito del notaio \*\* rep. 5456

e trascritta il 7 marzo 2005 all'art. 4943, per tramite del \*\* del quale COIPES faceva parte.

In data 22/02/2005 è stata stipulata convenzione ai sensi della L 10/1977 a rogito del notaio

dottor \*\* rep. 5458 e trascritta il 7 marzo 2005 all'art. 4946 (All. 8)

La convenzione prevede:

### Articolo 3- Prezzo di prima cessione:

Il prezzo iniziale medio delle unità minime, riferito al 30 giugno 2004, viene concordemente

stabilito tra il Comune di San Donà di Piave e la concessionaria in €. 2.261,87 al metro

quadrato di superficie complessiva.

Articolo 4 – Variazione dei prezzi:

Successivamente all'ultimazione dei lavori, il prezzo di cessione dell'unità minima sarà determinato con adeguamento dell'indice generale nazionale Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra la data di convenzione e quella del rogito notarile.

Articolo 5 – Aggiornamento dei prezzi:

Deprezzamento del prezzo di cessione: viene determinato in base all'età dell'edificio calcolato nel seguente modo:

- fino al quinto anno compreso, nessun deprezzamento;
- oltre il quinto anno fino al decimo 0,2% annuo;
- oltre il decimo anno fino al ventesimo 0,3% annuo;
- oltre il ventesimo anno fino al trentesimo 0,5% annuo;

Articolo 6 – Determinazione del canone annuo di locazione

Il canone annuo massimo di locazione è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui articolo 5 superi il 5% rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone. Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Articolo 14 – Durata della Convenzione

La convenzione ha durata di 20 anni.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità del Lotto F è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 36/2005 del 22/02/2005 rilasciato dal Comune di San Donà di Piave;
- Permesso di Costruire Var PC 36/2005 del 10/01/2008 rilasciato dal Comune di San Donà di Piave per varianti in corso d'opera;
- Autorizzazione di agibilità del 07/02/2008 protocollo 0005473/08 del 08/02/2008 rilasciato



dal Comune di San Donà di Piave;

- In data 29/12/2009 è stato approvato con Determinazione dirigenziale il Collaudo delle

Opere di Urbanizzazione del Piano particolareggiato Ambito B del Piano Norma 8.

(All. 9, 10, 11)

**Confrontando le planimetrie autorizzate con lo stato dei luoghi, si evidenzia che**

**occorre regolarizzare alcune piccole difformità edilizie mediante sanatoria con**

**regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, con oneri e spese connessi, a carico**

**dell'Aggiudicatario.**

**Con spese e oneri a carico della Procedura, contestualmente al definitivo di**

**compravendita, la medesima consegnerà all'aggiudicatario l'Attestato di Prestazione**

**Energetica (APE) degli alloggi facenti parte del Lotto F.**

#### **8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI**

##### **COMUNI, SERVITU'**

Al 15/11/2018 non risulta alcun gravame ad eccezione di:

**1) servitù di elettrodotto** costituita con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal

notaro dottor \*\* il 14 luglio 1994 rep. 207508 e trascritta a Venezia il 5 agosto 1994 all'art.

1907, a favore \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\* e a carico dell'area allora distinta con il

mappale 93;

**2) convenzione urbanistica** a rogito del notaio dottor \*\* il 22 febbraio 2005 rep. 5456 e

trascritta all'Agenzia delle Entrate il 7 marzo 2005 all'art. 4943;

**3) convenzione L. 10/1977** a rogito del notaio dottor \*\* il 22 febbraio 2005 rep. 5458 e

trascritta all'Agenzia delle Entrate il 7 marzo 2005 all'art. 4946;

**4) ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia delle Entrate il 14 febbraio 2006 all'art. 1533, a

favore \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto a \*\* in via \*\*, per la

somma di euro 5.000.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale d'originari

euro 2.500.000,00 concessa a mutuo per la durata di 15 anni con atto ricevuto dal notaro

dottor \*\* il 10 febbraio 2006 rep. 6484. **L'ipoteca grava su tutti gli immobili in oggetto, a**

**eccezione della cabina elettrica;**

**5) ipoteca giudiziale** iscritta all'Agenzia delle Entrate il 21 marzo 2014 all'art. 937, a favore

della \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto a \*\* in via \*\* presso

l'avv. \*\*, per la somma di euro 1.250.000,00, a garanzia della restituzione della somma

capitale d'originari euro 831.677,92, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia

del 27 gennaio 2014 n. 493. **L'ipoteca grava su tutti gli immobili in oggetto, ad eccezione**

**della cabina elettrica;**

**6) ipoteca giudiziale** iscritta all'Agenzia delle Entrate l'8 luglio 2015 all'art. 3163, a favore

della \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, senz'indicazione del domicilio ipotecario eletto,

per la somma di euro 400.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale

d'originari euro 191.037,98, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 20

novembre 2014 n. 3680. **L'ipoteca grava su tutti gli immobili in oggetto, compresa la**

**cabina elettrica;**

**7) atto unilaterale d'obbligo** autenticato nella sottoscrizione dal notaro dottor \*\* il 25

marzo 2009 rep. 10489 e registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di San

Donà di Piave il 30 marzo 2009 al n. 1206 **(non trascritto nei registri immobiliari)**

portante impegno a vincolare a **locazione temporanea per un periodo non inferiore a 15**

**anni** (alle condizioni risultanti dal "Bando di concorso per la realizzazione o il recupero di

alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato" approvato con delibera della

Giunta della \*\* il 26 luglio 2002 n. 2049) le unità immobiliari distinte con i subalterni da **23**

**a 46 e da 80 a 91.** (All. 12)

Il tutto come risulta dalla relazione ventennale notarile redatta dal Notaio Roberto

Moscatiello. (All. 6).

Il Lotto F in esame ha parti comuni con l'intero complesso abitativo, così individuate al

NCEU del Comune di San Donà di Piave:

Foglio 33:

- Mappale 2202, subalterno 106, T-4, B.C.N.C. ai sub 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46 (portico, atrio, scale, ascensore, terrazza edificio B);

- Mappale 2202, subalterno 107, T, B.C.N.C. ai sub 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46 (autoclave edificio B);

- Mappale 2202, subalterno 110, T, B.C.N.C. ai sub da 1 a 103 (percorsi pedonali e carrai, verde condominiale).

#### 9. REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

#### 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

La proprietà ha comunicato al perito incaricato che i 12 alloggi che formano il Lotto F sono tutti occupati con contratto di locazione ad eccezione di n. 1 che risulta "vacant": alloggio sub 35, autorimessa sub. 23 e posto auto scoperto sub. 80 (vedasi tabella All. 13 che riporta numero/data di registrazione del contratto e copia dei contratti).

#### 11. CONFORMITA' IMPIANTI

**Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né reperire le certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da ogni responsabilità al riguardo.**

**12. STIMA DEL BENE**

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà, ecc.).

La scelta del criterio di valutazione, con la relativa procedura, deve rispondere nel modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi.

I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riagggregazione con opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano alla determinazione conclusiva del valore del bene immobiliare.

L'analisi risulta condizionata dalla conoscenza dei valori e dei coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione.

Quando le informazioni di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si

assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del

bene oggetto della valutazione.

Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente procedere con la comparazione diretta,

per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi parametrici rappresentativi di beni

analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il giudizio sintetico del valore di

mercato del bene, è opportuno e utile adottare procedure di tipo indiretto, analizzando e

valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone

l'applicabilità al caso specifico.

Premesso quanto sopra, dopo aver effettuato un sopralluogo al complesso immobiliare

oggetto di perizia, raccolto e analizzato tutti i documenti precedentemente richiamati forniti

dalla proprietà, svolte le opportune indagini di mercato, al fine di identificare il più

probabile Valore di Mercato del Complesso immobiliare di via Alberti a Cavallino-Treporti

(VE) ad oggi, si ritiene corretto applicare il metodo dei “Flussi di Cassa Attualizzati” (DCF

– Discounted Cash Flow) **alla data del 30/06/2019.**

Il criterio metodologico applicato è largamente utilizzato nelle valutazioni di carattere

immobiliare di assets di questo genere: complessi residenziali affittati a soggetti aventi alla

data di trasferimento dell’immobile i requisiti richiesti dalla legislazione vigente in materia

di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata con vincolo di locazione permanente.

L’analisi con il metodo dei “Flussi di Cassa Attualizzati” per essere applicato necessita

dell’utilizzo di altri metodi come la comparazione (tassi interesse o attualizzazione), metodo

questo basato sul confronto tra valori riferibili o riscontrabili sul mercato per analisi simili

e/o desunti da recenti vendite o correntemente riscontrabili sul mercato o su piazza

finanziaria.

Le assunzioni, per operare correttamente con il metodo dei “Flussi di Cassa Attualizzati”

riscontrabili nel nostro modello, sono e si basano su:

- presenza di redditi costanti per un numero n. di anni; nel caso specifico i contratti di locazione sottoscritti dalla proprietà;

- definizione dei parametri di attualizzazione nel periodo di riferimento al fine di individuare il reddito lordo e netto più certo;

- determinazione del Valore di Mercato applicando la capitalizzazione del reddito netto considerato perpetuo alla fine del periodo di analisi stabilito in 15 anni.

- Valutazione per Capitalizzazione dei Redditi – La formula per la capitalizzazione dei redditi per beni immobili è:  $V_{Imm} = RL/r$  oppure  $V_{Imm} = RN/r' = (RL - Sp)/r'$ , dove:

- o  $V_{Imm}$  = Valore dell’immobile;

- o  $RL$  = Reddito Lordo;

- o  $RN$  = Reddito Netto;

- o  $Sp$  = Spese non capitalizzabili;

- o  $r$  = Saggio di capitalizzazione riferito al  $RL$  reddito lordo;

- o  $r'$  = Saggio di capitalizzazione riferito al  $RN$  reddito netto;

Le condizioni per l’utilizzo di tale metodologia sono:

- Costanza di reddito;

- Illimitatezza e posticipazione del reddito;

- Costanza e ordinarietà del saggio di attualizzazione;

Le fasi operative per la determinazione della capitalizzazione sono:

- Determinazione del reddito, ottenuto per via analitica fornito dalla proprietà;

- Determinazione del saggio di capitalizzazione, ottenuto per via comparativa

(confronto con altri beni simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sul mercato o su piazze concorrenziali)

Ai fini del metodo selezionato, si riportano le seguenti definizioni:

- **Complesso Immobiliare** – E’ l’insieme degli alloggi, autorimesse, pertinenze comuni escludendo beni mobili e immateriali.

- **Valore di Mercato** – E’ l’ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano entrambe agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Standard professionali di Valutazione RICS, Edizione Italiana, 2012);

Si procede ora al dettaglio delle assunzioni valutative.

Il piano dei ricavi annui (Reddito Lordo) è stato fornito dalla proprietà e tiene conto dei canoni di locazione aggiornati al dicembre 2018 (€ 50.435,00 circa); per l’anno in corso gli incassi per locazioni, considerato che il dato è sulla frazione d’anno (giugno 2019), risultano incassi annui pari a € 25.217,00 circa.

Si precisa pertanto che la scrivente non ha operato una verifica sistematica di ogni contratto di affitto/locazione attenendosi scrupolosamente a quanto fornito dalla proprietà.

La stima fornita per gli anni successivi tiene conto:

- della rilocazione degli alloggi sfitti a partire dall’anno 2021; i valori per le unità vacant sono stati assunti dai canoni indicati dalla Committente ricavati dai canoni di locazione percepiti dalla medesima prima che le stesse unità divenissero “vacant”;

- del rischio di morosità e delle presumibili unità vacant nel corso dell’orizzonte temporale analizzato che risulta dello 16% circa per l’anno 2018 (secondo quanto fornito dalla proprietà) e ipotizzando il 5% circa costante dal 2021 fino al 2033;

- dei costi di manutenzione straordinaria a carico della proprietà valutati in circa € 50.000,00 per l’anno 2027; si precisa che dall’esame dei contratti di affitto di locazione in essere, le

spese di manutenzione ordinaria, di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali

sono a carico degli affittuari.

Dal 2020 l'importo dei ricavi lordi è stato annualmente incrementato della percentuale

ISTAT media del 0,75%, come previsto contrattualmente. La percentuale d'incremento è

stata calcolata tenendo conto dell'attuale situazione economica con tasso d'inflazione annuo

di circa il 2,0% (inflazione attesa area Euro, mantenuta costante nel tempo in assenza di dati

più precisi).

Nelle assunzioni per il calcolo dei ricavi lordi, in caso di scadenza anticipata del contratto

rispetto al periodo di valutazione di 15 anni, si è ipotizzata una rinegoziazione contrattuale

simile alla precedente, rivalutata cautelativamente solo dell'indice ISTAT precedentemente

indicato.

Per quanto concerne i costi (Spese non capitalizzabili), le assunzioni riportate nella

valutazione tiene conto di:

- spese per manutenzione straordinaria come sopra detto;

- spese per assicurazione dell'immobile: dall'esame dei contratti di locazione in essere

emerge che sono totalmente ribaltate sulle spese condominiali a carico dei locatari, pertanto

risultano pari a 0;

- spese per IMU: da informazioni rese dal Committente, non verificate dal perito, risultano

pari a € 1.620,00 annui circa, considerati costanti fino al 2033.

Si precisa inoltre che dall'esame dei contratti di affitto di locazione le spese di gestione

amministrativa sono a carico degli affittuari mediante l'adesione dei medesimi a soggetto

terzo che gestisce tali servizi.

Per quanto attiene ai tassi applicati al Reddito Netto si precisa che:

- i flussi di cassa sono stati attualizzati applicando un tasso del 4,50%. Questo

prendendo a riferimento i tassi applicati correntemente dalle banche, per linee di credito con



apporto 30%-70% di capitale proprio, che prevedono l'applicazione dell' Eur-Irs 10 anni +

4,00% circa di spread;

- per la capitalizzazione dei redditi si è ritenuto congruo applicare un tasso di capitalizzazione pari a 7,00% (sette/00 per cento). L'indice è stato desunto analizzando la localizzazione del cespite e le caratteristiche del mercato immobiliare del contesto ove sorge, gli investimenti dei fondi sui settori dell'immobiliare residenziale che, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare, si attestano tra il 6,00% e il 10,00% in funzione della rischiosità o meno dell'investimento.

Nell'elaborazione del modello per "Flussi di Cassa Attualizzati" si è preso in analisi un periodo giudicato sufficientemente lungo di 15 anni per dare costanza ai flussi di cassa. A fine periodo, applicando la formula della capitalizzazione dei redditi, si è ottenuto il valore di vendita dell'asset, al termine dell'orizzonte temporale considerato (2033), ottenuto dividendo il rendimento netto per il tasso di capitalizzazione individuato del 7,00%.

Per giungere al più probabile valore di mercato si è poi provveduto ad attualizzare ad oggi i ricavi netti del periodo sommando il valore finale di vendita anch'esso attualizzato.

A conclusione dell'analisi si ritiene pertanto, ai fini della presente valutazione, congruo attribuire il valore pari a € 1.010.757,00 circa all'asset in esame. (All. 18).

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 1.010.000,00**

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

**VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: € 1.010.000,00**

Ai sensi dell'art. 10 della convenzione di cui infra si verifica che detto valore risulta

inferiore alla somma dei prezzi massimi di cessione di tutte le unità immobiliari che ammonta a € 1.848.168,58 (All. 17).

\* \* \*

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover porgere ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Imola, li 05/06/2019

Il tecnico valutatore:

.....

( **Arch. Francesco Remondini** )

Allegati:

All. 1 – Planimetria indicante la consistenza del bene oggetto di stima;

All. 2 - Visura catastale;

All. 3 - Estratto di mappa catastale;

All. 4 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

All. 5 - Planimetrie catastali;

All. 6 – Relazione notarile ventennale;

All. 7 – Stralcio cartografico del Piano Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli

Interventi (PI) – Comune di San Donà di Piave (VE);

All. 8 – Convenzione ai sensi della L. 10/77 del Notaio \*\*, rep. 5458;

All. 9 – - Permesso di Costruire 36/2005 del 22/02/2005 (stralcio);

All. 10 – Permesso di Costruire Var PC 36/2005 del 10/01/2008 per varianti in corso d'opera (stralcio);

All. 11 – Autorizzazione di agibilità del 07/02/2008 protocollo 0005473/08 del 08/02/2008;

All. 12 – Atto unilaterale d'obbligo per locazione a termine del 25/03/2009;

All. 13 – Contratti d'affitto;

All. 14 - Documentazione fotografica esterni e parti comuni;

All. 15- Documentazione fotografica unità immobiliari Lotto F;

All. 16 – Tabella di calcolo della SU e della SLV.

All. 17 – Tabella riepilogativa prezzo massimo di cessione degli alloggi;

All. 18 – Tabella di calcolo del valore di mercato mediante il metodo dei “Flussi di Cassa Attualizzati” (DCF – Discounted Cash Flow).