TRIBUNALE DI TREVISO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE e PROCEDURA FALLIMENTARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 152/2019

[redacted] – Proprietà 1/2

Giudice Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Burra**

FALLIMENTO n° 261/2016 del 29.12.2016 Sentenza n° 262/2016 del 28.12.2016

[redacted] Proprietà 1/2

Giudice Delegato: **Dott.ssa Petra Uliana**

Curatore: **Rag. Guerrino Marcadella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Vedelago (TV), viale Trieste n. 13/15

Abitazione civile, autorimessa e negozi

Marostica, 15 marzo 2022

Esperto stimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

1 INDICE

1 Indice 2
2 Scheda sintetica e indice 3
3 Sovrapposizione di mappa catastale e Ortofoto 5
4 Premessa 6
5 Note Generali 7
6 Svolgimento delle operazioni 8
7 Identificazione del bene e sommaria descrizione 9
8 Storia catastale 23
9 Regolarità urbanistica 29
10 Valore e vendibilità 38
11 Stato di possesso 49
12 Vincoli e oneri 50
13 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 51
14 Lotti 55
15 Osservazioni finali 56
16 Allegati 57

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

2 SCHEDA SINTETICA E INDICE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 152/2019

FALLIMENTO n° 261/2016 del 29.12.2016

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	PAGINA
Diritto	piena proprietà	Pagina 9
Bene	fabbricato ad uso residenziale e commerciale ricadente in z.t.o. "Zone residenziali di Espansione Estensive C1.2", con area scoperta di circa mq 1.608,00 e superfici commerciali: sub 2 abitazione mq 415,28 sub 3 negozio mq 397,50 sub 4 negozio mq 344,85 m.n. 211 ente urbano avente superficie catastale di mq 2.303	Pagina 11
Ubicazione	Vedelago (TV), viale Trieste n. 13-15	Pagina 11
Stato	molto scarso	Pagina 22
Lotti	no	Pagina 55
Dati Catastali attuali	Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione D, foglio 12: mapp. 211 – sub 1 – cat. area urbana – consistenza mq 1330 – via Trento Trieste mapp. 211 – sub 2 – cat. A/2 – cl. 2 – consistenza vani 11,5 – sup. catastale tot. mq 445 – rendita € 1.128,46 – via Trento Trieste – piano: S1-T-1 mapp. 211 – sub 3 – cat. C/1 – cl. 3 – consistenza mq 316 – sup. catastale tot. mq 382 – rendita € 3.851,53 – via Trento Trieste – piano: T-1 mapp. 211 – sub 4 – cat. C/1 – cl. 3 – consistenza mq 173 – sup. catastale tot. mq 324 – rendita € 2.108,59 – via Trento Trieste – piano: S1-T-1-2 mapp. 211 – sub 5 – cat. C/6 – consistenza mq 31 – sup. catastale tot. mq 31 – rendita € 91,26 – via Trento Trieste – piano: T (attualmente demolito)	Pagina 23
Irregolarità/abusi	sì, in parte regolarizzabili anche con adeguamenti, spesa quantificata a titolo indicativo circa € 19.000,00	Pagina 36
Valore di stima	valore mercato € 510.136,20	Pagina 44

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

	valore proposto per vendita forzata € 220.000,00	
Vendibilità	scarsa	Pagina 47
Motivo	richiesta limitata per beni simili in quanto momento di stasi del mercato immobiliare	Pagina 47
Pubblicità	agenzie e operatori immobiliari del luogo	Pagina 48
Occupazione	libero da persone al momento del sopralluogo il giorno 17.01.2022 – vi è la presenza di mobili, oggetti e rifiuti di vario genere.	Pagina 49
Titolo di occupazione	comproprietà	Pagina 49
Vincoli e oneri	gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 50
Varie	gli immobili presentano alcune difformità da regolarizzare	Pagina 11
APE	no, non reperiti né forniti; nell'atto di provenienza è riportato che "*la parte cedente consegna alla società cessionaria gli "attestati di certificazione energetica" predisposti da certificatore abilitato in data 4 maggio 2010*" Prima della cessione dovrà essere redatto il nuovo attestato.	Pagina 22

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

3 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

(Vedasi allegato n. 5 – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto)

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

4 PREMESSA

Il sottoscritto geometra Gaetano Bortolomiol, nato a Marostica (VI) il 14 marzo 1976, residente e con studio a Marostica (VI) via Europa n°1, c.f.: BRT GTN 76C14 E970F, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con matricola n°2382, a seguito dell'incarico affidatogli il giorno 17 gennaio 2022 dal Rag. Guerrino Marcadella, Curatore del Fallimento n. 261/2016 del Tribunale di Treviso, relativo alla società "SIRA S.R.L.", con sede in Vedelago (TV), viale Trieste n. 34, C.F.: 00588030262, dichiarato in data 29.12.2016 con sentenza n. 262/2016 del 28.12.2016, con l'autorizzazione del Comitato dei creditori che in maggioranza ha autorizzato il conferimento dell'incarico, di redigere la valutazione di alcuni beni immobili censiti al catasto fabbricati, comune di Vedelago, sezione D, foglio 12, mappale 211, sub. 1-2-3-4-5, ai fini di determinare il più probabile valore di mercato e di vendita forzata dei beni immobili nella disponibilità della Società Fallita e dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 152/2019, nei mesi da gennaio a marzo 2022, ha espletato l'incarico tecnico ricevuto.

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

L'esperto estimatore dichiara di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

- Indirizzo studio: via Europa n. 1 – 36063 Marostica (VI)
- Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC): gaetano.bortolomiol@geopec.it
- Indirizzo Posta Elettronica Ordinaria: info@bortolomiol.info

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

5 NOTE GENERALI

Si precisa che durante il sopralluogo dei vari immobili periziati, in data 17.01.2022, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico (vedasi allegato n. 1 – documentazione fotografica), ma non sono stati effettuati rilievi metrici, topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate a campione.

Tutte le misure sono state estrapolate dalle visure catastali e dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici e in particolare da quelle relative ai titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dei vari immobili viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, con precisazione che eventuali differenze di consistenza che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di valore e/o prezzo.

I beni vengono valutati per il trasferimento con relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche se non espressamente individuate nella presente relazione. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti e/o non rilevati nella presente valutazione.

Si evidenzia inoltre che, considerando le tempistiche per il deposito della presente relazione, l'epoca di costruzione dell'edificio originario e le varie modifiche apportate, non è stato possibile verificare completamente la continuità storica tecnico-edilizia dell'immobile.

Ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela potrà fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia.

Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno quindi a carico dell'aggiudicatario.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presenti procedure esecutiva immobiliare e fallimentare, non potranno perciò impiegarsi per altri scopi.

Per quanto riguarda l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, non essendo oggetto dell'incarico al fine del contenimento dei costi a carico delle procedure procedure esecutiva immobiliare e fallimentare, si rimanda alla certificazione notarile ventennale, a cui sarà da farsi essenziale riferimento.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

6 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

DATA	DESCRIZIONE
17.01.2022	Conferimento dell'incarico e sopralluogo
26.02.2022	Visure catastali e richieste planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali
26.02.2022	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine anche di ricercare compravendite di immobili simili da comparare
28.02.2022	Incontro con il Curatore anche per la definizione della riduzione per la vendita forzata
gennaio-febbraio-marzo 2022	Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari e studi tecnici attivi nel Comune di Vedelago e limitrofi

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

7 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

7.1 DIRITTO

Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

- [redacted]
- [redacted]

intestatari dei seguenti immobili identificati presso il:

- Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione D, foglio 12:
  - mapp. 211 – sub 1 cat. area urbana – consistenza mq 1330 – via Trento Trieste
  - mapp. 211 – sub 2 – cat. A/2 – cl. 2 – consistenza vani 11,5 – sup. catastale tot. mq 445 – rendita € 1.128,46 – via Trento Trieste – piano: S1-T-1
  - mapp. 211 – sub 3 – cat. C/1 – cl. 3 – consistenza mq 316 – sup. catastale tot. mq 382 – rendita € 3.851,53 – via Trento Trieste – piano: T-1
  - mapp. 211 – sub 4 – cat. C/1 – cl. 3 – consistenza mq 173 – sup. catastale tot. mq 324 – rendita € 2.108,59 – via Trento Trieste – piano: S1-T-1-2
  - mapp. 211 – sub 5 – cat. C/6 – consistenza mq 31 – sup. catastale tot. mq 31 – rendita € 91,26 – via Trento Trieste – piano: T (che alla data del sopralluogo risultava completamente DEMOLITO).

I beni sono pervenuti alla società "*a corpo, con tutti – dell'immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla società cessionaria, in particolare con le servitù citate nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Chiavacci di Castelfranco Veneto in data 26 maggio 1955, repertorio n. 13549, ivi registrato il 7 giugno 1955 al n. 840 pubblici, trascritto a Treviso il dì 8 giugno 1955 ai n.ri 7160/6686; con effetto immediato, sia per il possesso sia per le rendite che per gli oneri*".

7.2 TITOLI DI ACQUISTO

Quota di ½ di proprietà pervenuta con successione legittima in morte di [redacted] deceduta il 27.06.2001, giusta denuncia di successione registrata a Castelfranco Veneto il 14.07.2001 al n. 7 vol. 210 e successiva denuncia aggiuntiva n. 32 vol. 211 presentata a Castelfranco in data 22.10.2001 e trascritta a Treviso il 28.08.2003 ai n.ri R.G. 35.324, R.P. 23.440.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Quota di ½ di proprietà pervenuta con atto di cessione di diritti immobiliari in data 19.01.2011, Rep. n. 99.655 Racc. n. 38.475 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 21.01.2011 al n. 1.320 serie 1T, ivi trascritto il 21.01.2011 ai n.ri R.G. 2.483, R.P. 1.727, con cui il [redacted] cedeva e trasferiva tutti i suoi diritti consistenti in una quota in piena proprietà pro-indivisa pari a 1/2, a favore della società [redacted] che accettava ed acquistava la quota dell'immobile in Comune di Vedelago identificato al Catasto Fabbricati, sezione D – foglio 12, mappale 211 sub 1-2-3-4-5. Parte venditrice: [redacted]
(Vedasi allegato n. 8 – atto di provenienza anno 2011)

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Si precisa che il m.n. 211 ente urbano di ha 0.23.03 è derivato dall'unificazione dei m.n. 211 di mq 1780, 257 di mq 242, 319 di mq 55, 318 di mq 110 e 212 di mq 116, giusta modello 3SPC presentato all'Ufficio del Territorio di Treviso in data 30 aprile 1988 protocollo n. 33639, così come riportato nell'atto notarile di cessione.

Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione D, foglio 12, mapp. 211

Da oltre vent'anni in ditta a:

1. [redacted] proprietari per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno fino al 19.01.2011, giusta:
   - successione legittima in morte di [redacted] deceduta il 27.06.2001, giusta denuncia di successione registrata a Castelfranco Veneto il 14.07.2001 al n. 7 vol. 210 e successiva denuncia aggiuntiva n. 32 vol. 211 presentata a Castelfranco in data 22.10.2001 e trascritta a Treviso il 28.08.2003 ai n.ri R.G. 35.324, R.P. 23.440.
2. [redacted] nata a Vedelago (TV) il 14.01.1931, proprietaria degli immobili fino al 27.06.2001, giusto:
   - atto di divisione e donazione di quote indivise in data 29.12.1990, Rep. n. 99.853 del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, con cui la quota di 1/2 di proprietà indivisa spettante per effetto della divisione a [redacted] veniva trasferita a [redacted]

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

7.4 BENE E UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Vedelago (TV), in località Fossalunga, viale Trieste n. 13/15.

Trattasi di un fabbricato comprendente un'area scoperta di pertinenza, un'abitazione dislocata ai piani interrato, terra e primo, due negozi ai piani interrato, terra, primo e secondo e relativa autorimessa demolita al piano terra, ricadente urbanisticamente in zona "Residenziale di Espansione Estensiva".

L'area scoperta, comprese le superfici dell'autorimessa e degli accessori demoliti, ha una superficie di circa mq 1.608,00; l'abitazione – sub 2 ha una superficie commerciale pari a mq 415,28; il negozio – sub 3 ha una superficie commerciale di mq 397,50; il negozio – sub 4 ha invece una superficie commerciale di mq 344,85.

7.5 DESCRIZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Vedelago (TV) in viale Trieste n. 13/15. I beni si trovano a circa km 4,2 dal centro di Vedelago, km 16 da Treviso, km 32 da Bassano del Grappa, km 45 da Padova e km 47 da Vicenza. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, che risale originariamente gli anni '60, si

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

sviluppa complessivamente su quattro piani, di cui tre fuori terra, risulta adibito in parte ad uso commerciale e in parte ad uso residenziale.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono direttamente dalla strada pubblica di viale Trieste, attraverso due porte d'accesso sul lato ovest dell'edificio, un cancelletto metallico pedonale e un cancello metallico carraio.

Abitazione – sub 2

L'abitazione si sviluppa su tre piani e comprende: una cantina al piano interrato; un ingresso con vano scala al piano terra; un ampio soggiorno, una cucina, un ufficio, due camere singole, due camere doppie, un corridoio, una zona giorno, due bagni, un w.c. e un ripostiglio al piano primo.

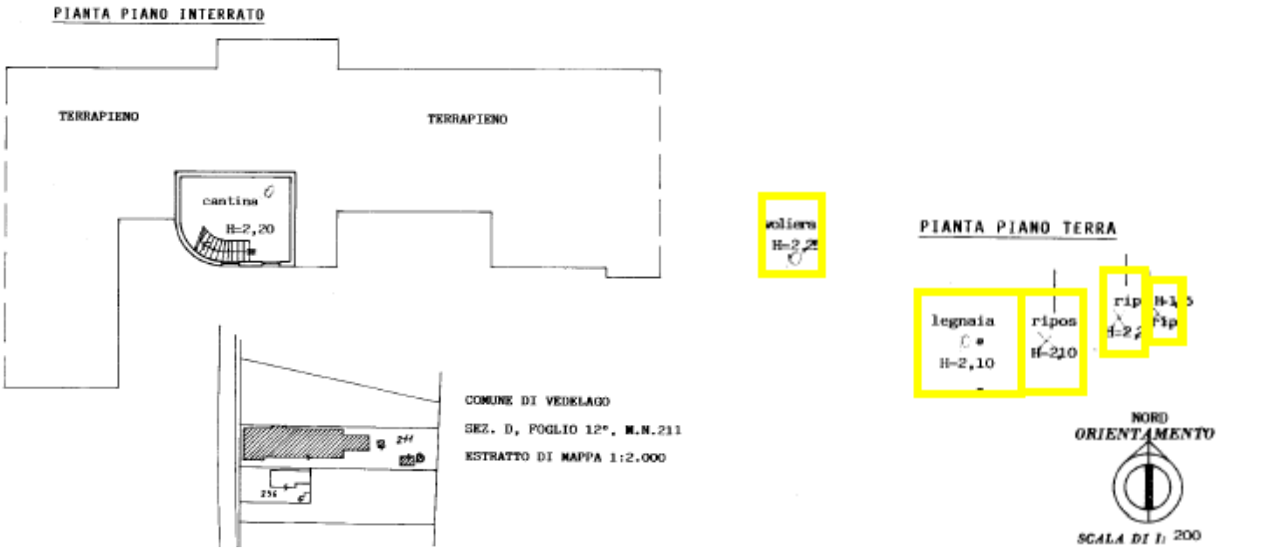
L'abitazione al piano interrato confina con muri esterni perimetrali; al piano terra confina con l'unità individuata con sub 3 e a sud con muri esterni perimetrali; al piano primo confina a nord con muri esterni perimetrali, a est con l'unità immobiliare individuata con sub 4, a sud con muri esterni perimetrali e con l'unità immobiliare individuata con sub 3, a ovest con muri esterni perimetrali.

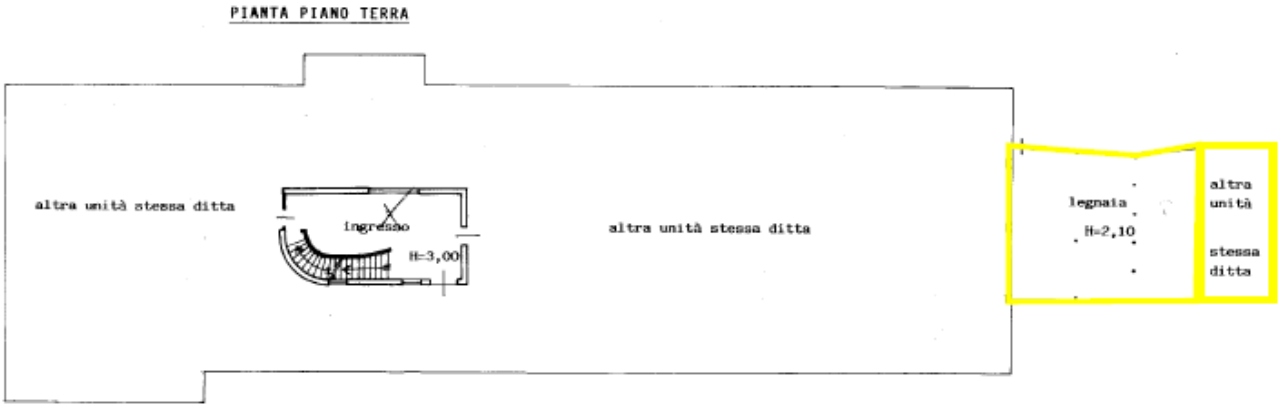
La zona giorno si presenta luminosa essendo dotata di finestre con affaccio a sud. I locali dell'abitazione si sviluppano su diversi livelli ed hanno un'altezza di circa m 2,20 al piano interrato, circa m 3,00 al piano terra, circa m 2,95 al piano primo.

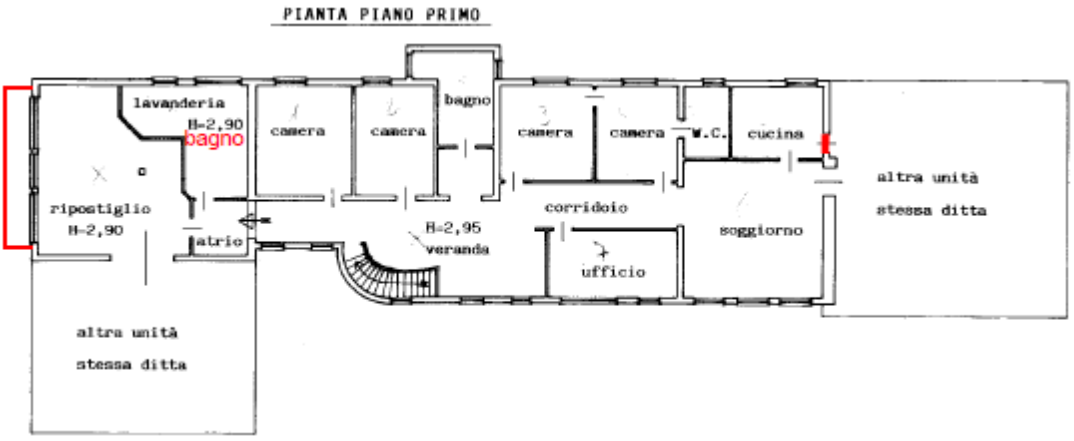
Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Relativamente all'abitazione, a livello edilizio-urbanistico sono state riscontrate anche delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nel progetto presentato in Comune. In particolare, le difformità riguardano alcune altezze dei locali, la presenza di manufatti non indicati nelle planimetrie catastali, quali ad esempio le terrazze sui fronti sud e ovest. Nelle planimetrie catastali, inoltre, sono riportati anche i locali adibiti a legnaia, voliera e ripostigli nella parte est del lotto, che al momento del sopralluogo risultavano demoliti.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b







Opere aggiunte

Opere rimosse

(vedasi allegato n. 6 - planimetrie catastali con modifiche indicative rilevate a vista)

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Negozio – sub 3

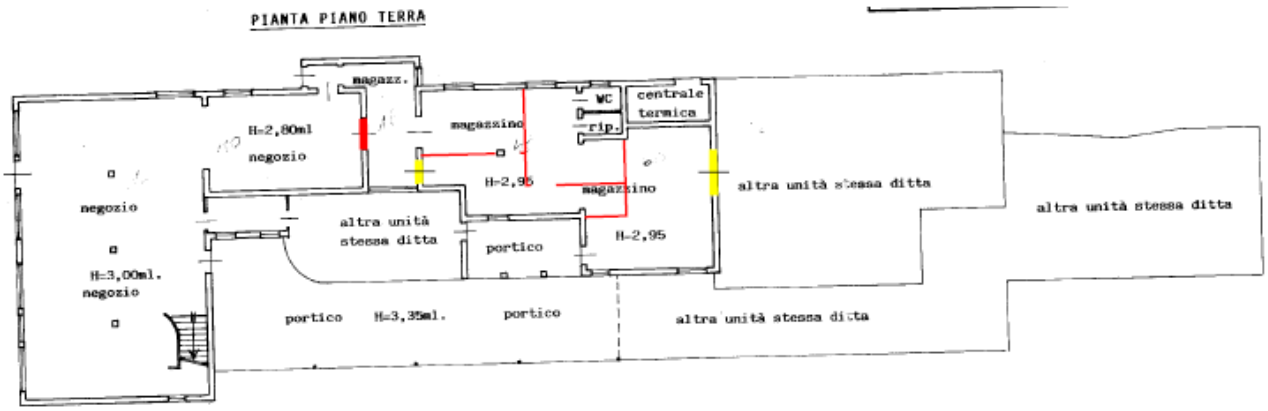
L'unità ad uso commerciale individuata con sub 3 si sviluppa su due piani e comprende un negozio, locali e servizi accessori, un'area esterna scoperta. A piano terra confina a nord con muri esterni perimetrali, a est con un'altra unità immobiliare individuata con sub 4, a sud con altre unità immobiliari individuate con sub 4-2, con l'area scoperta individuata con sub 1 e con muri esterni perimetrali, a ovest confina con muri esterni perimetrali. A piano primo confina a nord con un'altra unità immobiliare individuata con sub 2, a est, sud e ovest confina invece con muri esterni perimetrali.

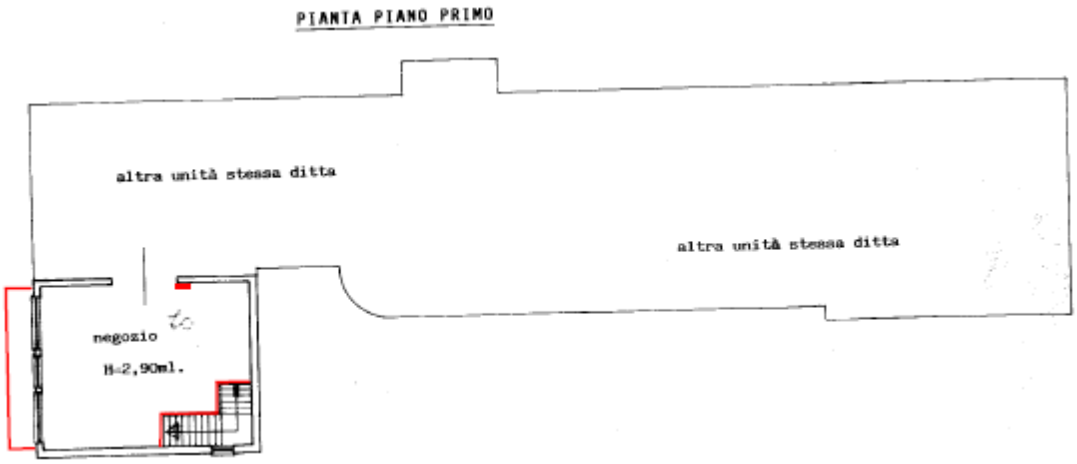
I locali si presentano in generale sufficientemente illuminati essendo dotati di varie finestre con affaccio a nord, ovest e sud. I locali adibiti a negozio presentano altezze variabili: a piano terra l'ambiente a ovest presenta un'altezza di circa m 3,20, mentre quello ad est di circa m 2,80, a piano primo invece l'altezza interna è di circa m 2,90.

Relativamente al negozio e ai locali accessori, a livello edilizio-urbanistico sono state riscontrate delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nel progetto presentato in Comune. In particolare, le difformità riguardano alcune altezze dei locali, differenze planimetriche e di distribuzione dei locali, la realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, il diverso posizionamento e/o l'apertura di alcune forometrie.

Si precisa che al momento del sopralluogo i locali erano utilizzati come accessori all'abitazione utilizzata dalla famiglia della comproprietaria e non presentavano i requisiti minimi per poter essere utilizzati come negozio senza preventive opere di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b





Opere aggiunte

Opere rimosse

(vedasi allegato n. 6 - planimetrie catastali con modifiche indicative rilevate a vista)

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Negozio – sub 4

L'unità ad uso commerciale individuata con sub 4 si sviluppa su quattro piani e comprende un negozio, locali e servizi accessori, un portico.

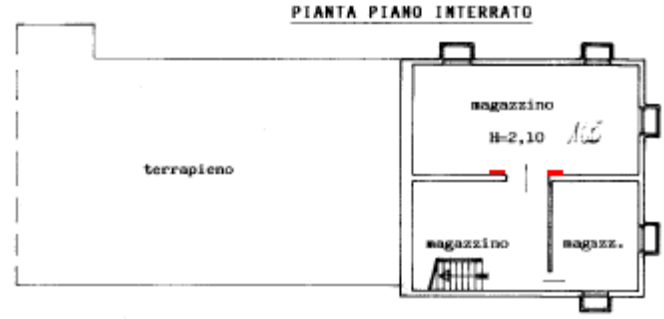
Al piano interrato confina con muri esterni perimetrali. A piano terra confina a nord e a est con muri esterni perimetrali, a sud con l'area scoperta individuata con sub 1, a ovest con l'unità immobiliare individuata con sub 3. A piano primo confina a nord, est e sud con muri esterni perimetrali e a ovest con l'unità immobiliare individuata con sub 2. A piano secondo confina a nord, est e sud con muri esterni perimetrali e a ovest con la copertura dell'unità immobiliare individuata con sub 2.

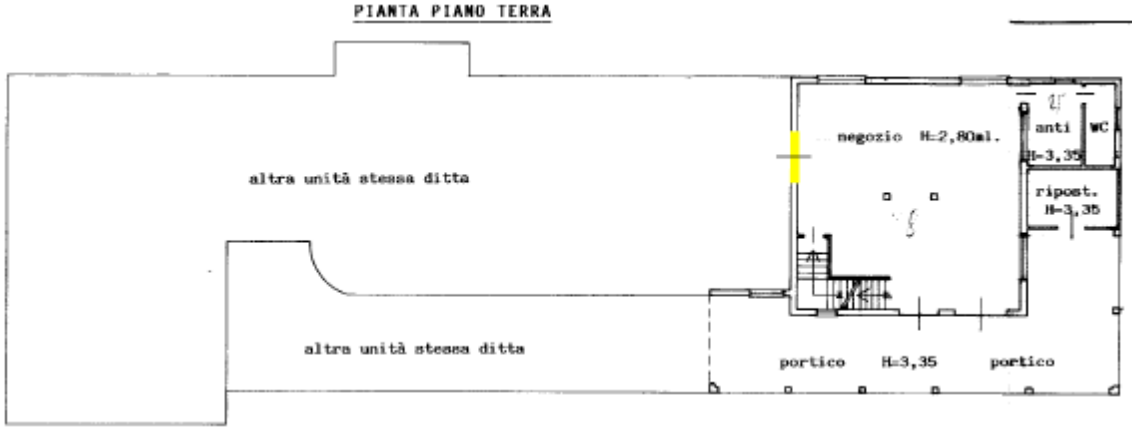
I locali si presentano in generale sufficientemente illuminati essendo dotati di varie finestre con affaccio a nord, est e sud. Il locale adibito a negozio, che si trova al piano terra, presenta un'altezza di circa m 2,78, mentre il portico antistante ad esso presenta un'altezza di circa m 3,35.

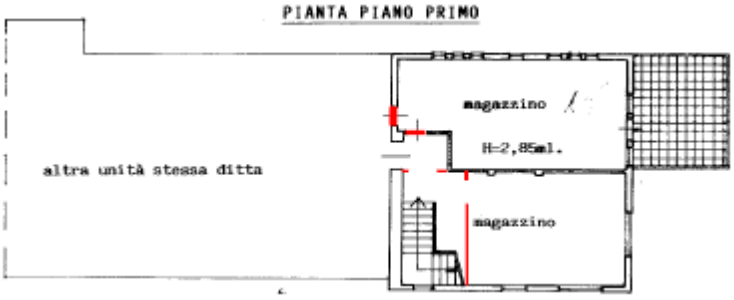
Relativamente al negozio e ai locali accessori, a livello edilizio-urbanistico sono state riscontrate delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nel progetto presentato in Comune. In particolare, le difformità riguardano alcune altezze dei locali, differenze planimetriche e di distribuzione dei locali, la realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, il diverso posizionamento e/o l'apertura di alcune forometrie.

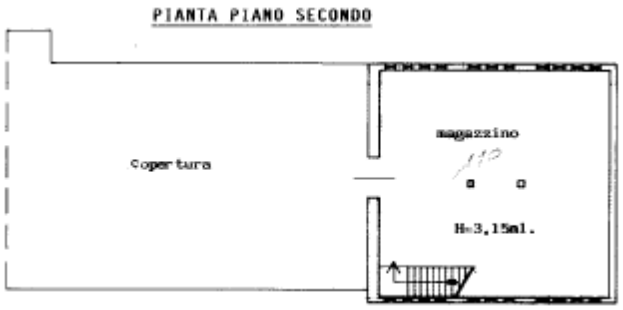
Si precisa che al momento del sopralluogo i locali erano utilizzati come accessori all'abitazione utilizzata dalla famiglia della comproprietaria e non presentavano i requisiti minimi per poter essere utilizzati come negozio senza preventive opere di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b









Opere aggiunte

Opere rimosse

(vedasi allegato n. 6 - planimetrie catastali con modifiche indicative rilevate a vista)

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Autorimessa – sub 5 (attualmente demolita)

L'autorimessa identificata con sub 5 risulta attualmente demolita, così come riportato nella relazione di sospensione dei lavori previsti dalla concessione edilizia n. 97/92, prot. 15.432 del 18.10.1993, con cui si dichiarava che "*I lavori fino ad oggi eseguiti sono pertanto: a) demolizione provvisoria dei corpi 2 e 3 nella allegata figura 1 che dovranno, secondo il progetto approvato, essere ricostruiti (fig. 2) (omissis)".*

FIGURA 1

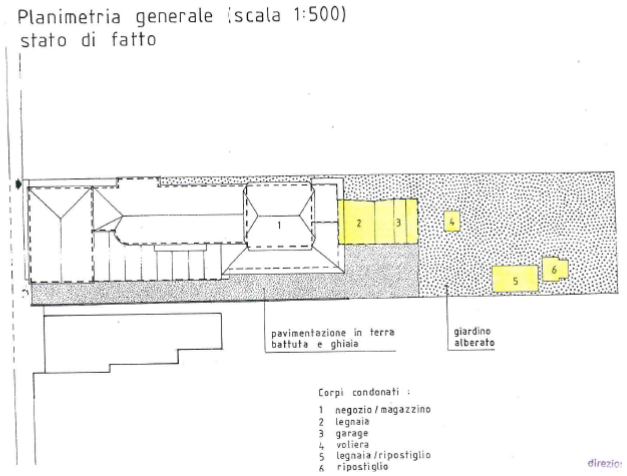
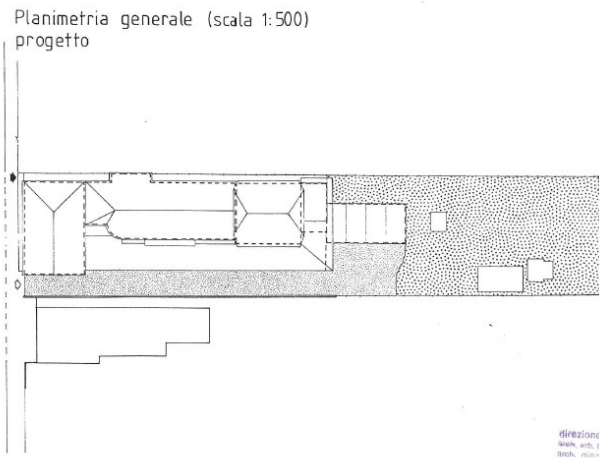
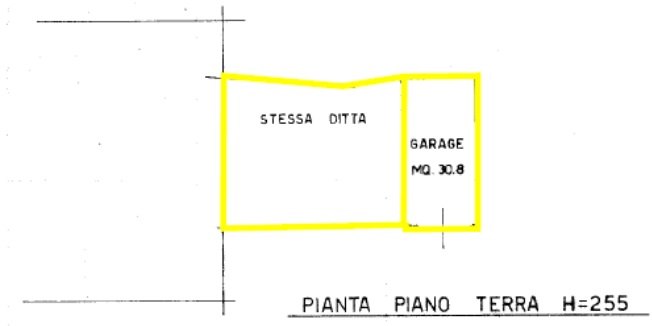


FIGURA 2



(Vedasi allegato n. 19 – inizio e sospensione lavori CE 92/97).



Opere aggiunte

Opere rimosse

(Vedasi allegato n. 6 - planimetrie catastali con modifiche indicative rilevate a vista)

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente l'interno degli immobili oggetto di valutazione, non sembra siano stati eseguiti importanti o recenti interventi manutentivi. Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili è complessivamente scarso.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato la cui prima costruzione risale agli anni ’60, ed in seguito ampliato. È costituito da una struttura portante in muratura tradizionale. I solai sono in latero-cemento. La copertura è costituita da un tetto a falde con manto in coppi. Le lattonerie sono in lamiera.

Le pareti esterne sono principalmente intonacata al civile e tinteggiate, alcune porzioni presentano mattoni faccia vista.

Le pareti interne, realizzate in muratura tradizionale, presentano generalmente intonaci di tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

I pavimenti interni sono di vari tipi: in piastrelle ceramiche di diverse tipologie, in marmo, in calcestruzzo lisciato.

I rivestimenti dei bagni sono generalmente realizzati con piastrelle ceramiche. Le terrazze presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche e sono dotate di parapetti costituiti da una ringhiera in metallo.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Le forometrie delle finestre e delle porte esterne presentano davanzali in marmo bianco. Numerose finestre sono dotate di inferriate metalliche. I serramenti esterni, ove presenti, sono parte in legno, parte in p.v.c. e parte in alluminio, sono per la maggior parte dotati di scuri avvolgibili. Le porte interne sono principalmente in legno.

Il portoncino in legno e vetro di accesso all'abitazione non si presenta in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e nella maggior parte dei locali abitabili sono presenti radiatori tubolari.

In numerose parti del fabbricato, principalmente in corrispondenza delle pareti del piano interrato e del piano terra, si è rilevata la presenza di fenomeni di umidità di risalita che causano lo scrostamento dell'intonaco e la formazione di muffe. In corrispondenza delle terrazze si sono rilevati numerosi fenomeni di infiltrazione.

Il portico antistante l'unità individuata con sub 4, è costituito da una struttura realizzata con pilastri in mattoni ed è coperto da un tetto in legno con manto in coppi. Lo spazio coperto risulta pavimentato principalmente

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

in piastrelle. Sul portico si apre anche un portone basculante metallico di accesso al sub 4, a destinazione negozio attualmente utilizzato come garage.

L'area esterna che circonda il fabbricato è pavimentata parte in ghiaino, parte in cemento e parte in porfido. La parte est del lotto, invece, è costituita da un giardino principalmente coltivato a prato che presenta diverse alberature.

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente gli immobili oggetto di valutazione, risultavano liberi da persone ma occupati da beni mobili della comproprietaria e della famiglia. All'interno erano presenti diversi arredi, oggetti e vari rifiuti, che si precisa non essere oggetto di stima del presente incarico.

Criticità

Non sono stati reperiti né forniti dalla società fallita le certificazioni e/o libretti degli impianti.

A breve l'immobile necessiterà di una manutenzione al manto di copertura, al fine di evitare infiltrazioni d'acqua dal tetto.

7.6 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEI BENI

Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione si può definire complessivamente SCARSO. L'immobile per essere adeguato alle vigenti normative e riutilizzato necessità di costosi interventi di manutenzione straordinaria e/o opere di ristrutturazione.

7.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Prima di effettuare il trasferimento dei beni a terzi sarà pertanto necessario reperire o predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi di legge.

Tuttavia, anche se non fornito dall'Amministratore della società, si segnala che nell'atto di cessione di diritti immobiliari in data 19.01.2011, Rep. n. 99.655 Racc. n. 38.475 del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso, risulta riportato: "*La parte cedente consegna alla società cessionaria gli "attestati di certificazione energetica" predisposti da certificatore abilitato in data 4 maggio 2010*".

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area all'interno di zona residenziale di espansione estensiva

Catasto Terreni – Comune di Vedelago – foglio 39 – mappale 211

- Superficie catastale complessiva di mq 2.303
- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 1027, 1026, 513, 33, 1001, 256, strada viale Trieste (catastalmente via Trento Trieste), salvo più recenti e/o precisi.

(Vedasi allegato n. 3 – estratto mappa catastale).

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

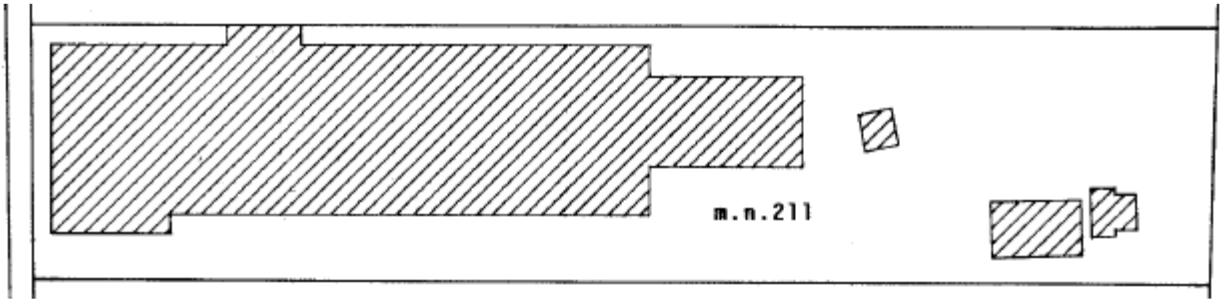
Area scoperta, abitazione e negozi

Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

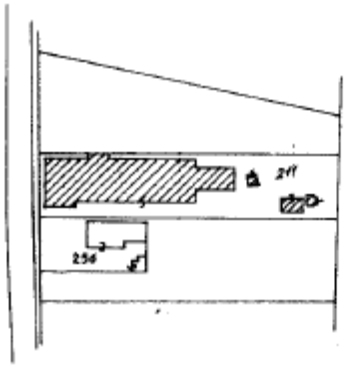
- [redacted]
- [redacted]

Intestatari dei seguenti immobili identificati presso il:

- Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione D, foglio 12:
  - mapp. 211 – sub 1 cat. area urbana – consistenza mq 1330 – via Trento Trieste
  - mapp. 211 – sub 2 – cat. A/2 – cl. 2 – consistenza vani 11,5 – sup. catastale tot. mq 445 – rendita € 1.128,46 – via Trento Trieste – piano: S1-T-1
  - mapp. 211 – sub 3 – cat. C/1 – cl. 3 – consistenza mq 316 – sup. catastale tot. mq 382 – rendita € 3.851,53 – via Trento Trieste – piano: T-1
  - mapp. 211 – sub 4 – cat. C/1 – cl. 3 – consistenza mq 173 – sup. catastale tot. mq 324 – rendita € 2.108,59 – via Trento Trieste – piano: S1-T-1-2
  - mapp. 211 – sub 5 – cat. C/6 – consistenza mq 31 – sup. catastale tot. mq 31 – rendita € 91,26 – via Trento Trieste – piano: T (demolito)



SUPERFICIE	SCOPERTA	mq	2303
SUPERFICIE	COPERTA	mq	973
SUPERFICIE	TOTALE	mq	1330

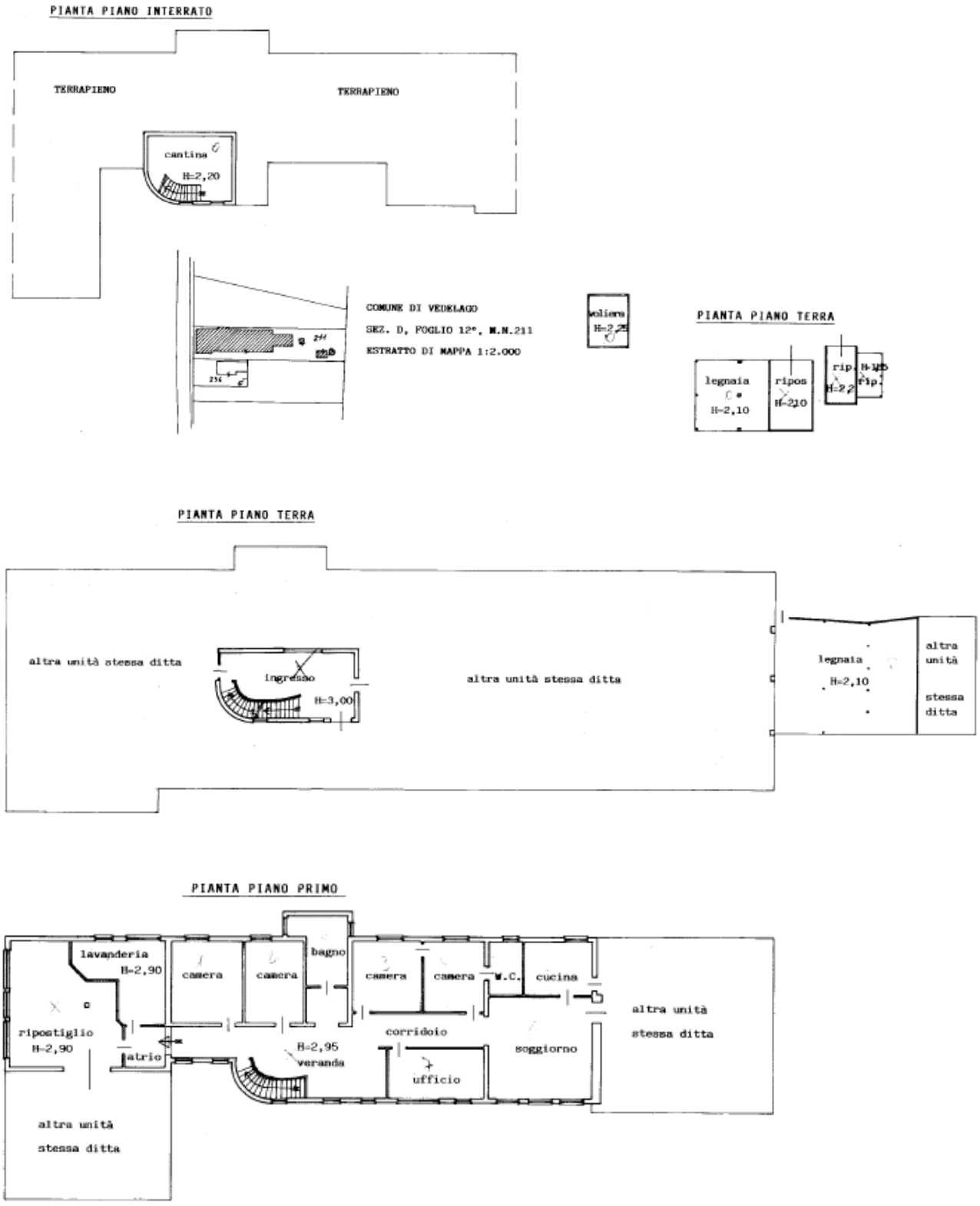


COMUNE DI VEDELAGO
SEZ.D, FOGLIO 12°
MAPPALE 211
ESTRATTO DI MAPPA 1:2.000

(vedasi allegato n. 4 – planimetrie catastali)

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

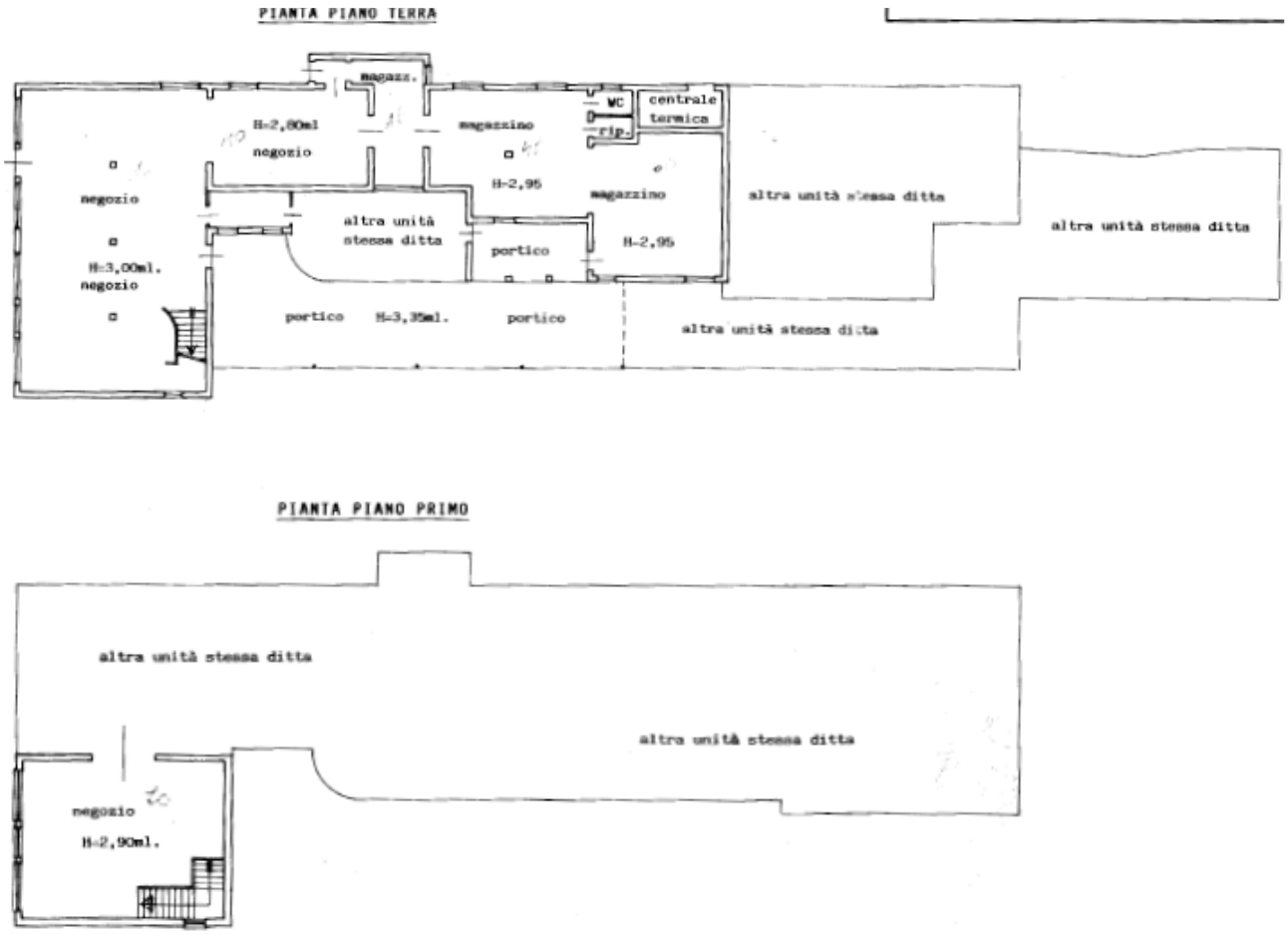
Abitazione – sub 2



(vedasi allegato n. 4 – planimetrie catastali)

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

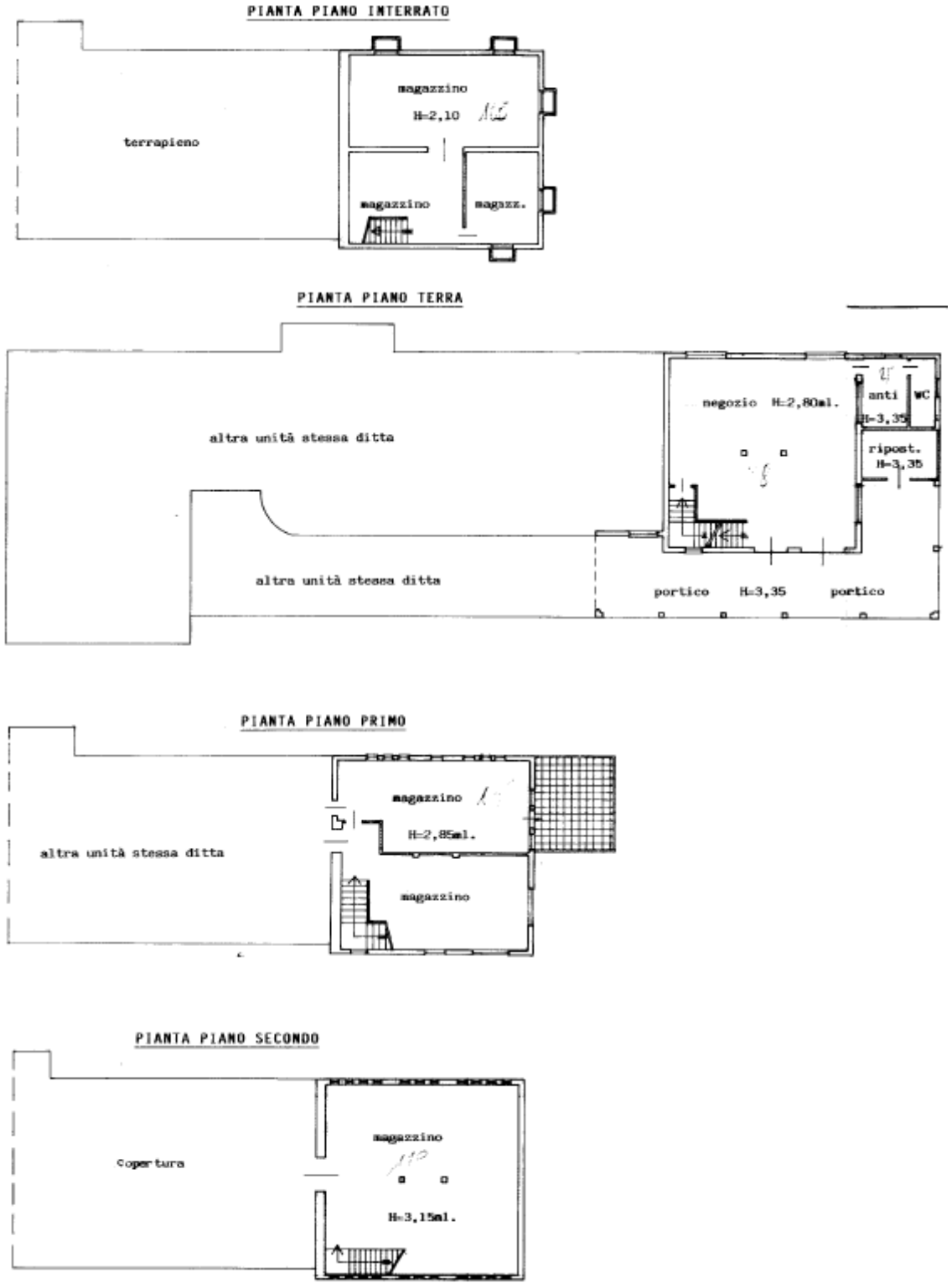
Negozio – sub 3



(vedasi allegato n. 4 – planimetrie catastali)

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

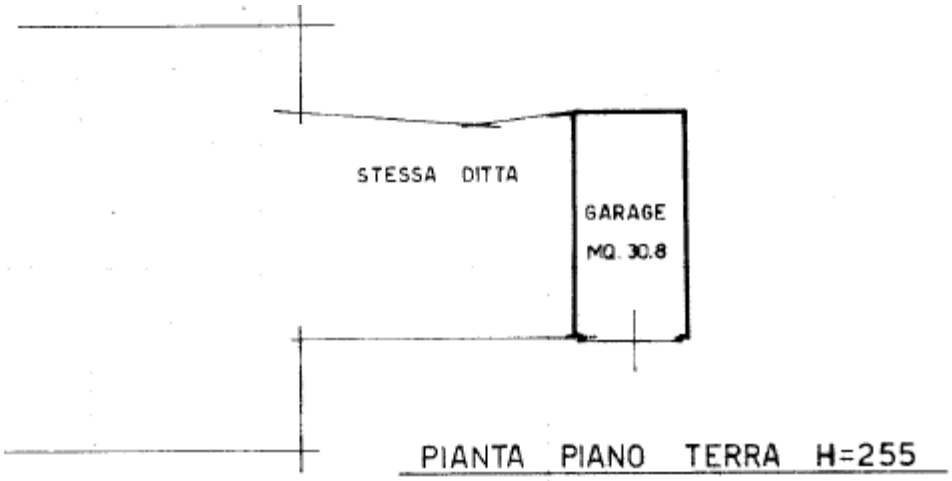
Negozio – sub 4



(vedasi allegato n. 4 – planimetrie catastali)

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Autorimessa – sub 5 (attualmente demolita)



(Vedasi allegato n. 2 – visure catastali; vedasi allegato n. 4 – planimetrie catastali)

Giudizio di regolarità/pratiche di aggiornamento atti catastali

Sono state rilevate delle evidenti difformità nella planimetria catastale rispetto a quanto realizzato. Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati rilievi metrici in loco, ad eccezione di alcune misure interne rilevate a campione. Più precisamente, si evidenzia che nelle planimetrie catastali risultano ancora presenti alcune porzioni di fabbricato attualmente demolite, non risultano indicati inoltre alcuni manufatti e pareti divisorie interne, il diverso posizionamento e/o l'apertura di alcune forometrie.

Le difformità dovranno essere valutate e regolarizzate con spese a carico del futuro acquirente.

Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e l'ortofoto della zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione, si riscontra una scarsa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si relaziona che lo scrivente non ha effettuato rilievi metrici e/o topografici degli esterni.

Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano anche dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto.

(Vedasi allegato n. 5 – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto).

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 TITOLI URBANISTICI

A seguire si riporta l'elencazione completa di quanto reperito dallo scrivente.

Con verifica precedentemente effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), nell'anno 2017, sono stati reperiti e visionati i titoli abilitativi riportati di seguito.

Relativamente al fabbricato insistente sul m.n. 211, sezione D, foglio 12, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e/o concessioni:

- Autorizzazione edilizia n. 118/67 in data 20.10.1967, Prot. n. 6985 del Comune di Vedelago, per sistemazione interna negozio in seguito a domanda in data 18.09.1967 prot. 6985 (vedasi allegato n. 11 – autorizzazione edilizia 118/67);
- Autorizzazione edilizia in data 06.05.1968, rilasciata dal Comune di Vedelago per variante relativa alla trasformazione in negozio per mercerie di laboratorio falegnameria ed ampliamento casa d'abitazione con sopraelevazione di annessi ex rustici, in seguito a domanda in data 16.04.1968 (vedasi allegato n. 12 – autorizzazione edilizia 06.05.1968);
- Autorizzazione edilizia in data 05.02.1971 rilasciata dal Comune di Vedelago per ampliamento negozi e abitazione, in seguito a domanda in data 26.01.1971 prot. 707 (vedasi allegato n. 14 – autorizzazione edilizia 05.02.1971);
- Autorizzazione edilizia in data 01.12.1972 rilasciata dal Comune di Vedelago per lavori di sistemazione porticato con pilastri in mattoni e copertura in legno, in seguito a domanda in data 25.09.1972 prot. 7509 (vedasi allegato n. 16 – autorizzazione edilizia 01.12.1972);
- Concessione edilizia n. 97/92 in data 11.09.1992, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 92/1876, per lavori di ristrutturazione di fabbricato per il ricavo di n. 9 alloggi e n. 2 negozi e sanatoria difformità cantina interrata (vedasi allegato n. 17 – concessione edilizia 97/92);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 924/CE in data 05.04.1993, rilasciata dal Comune di Vedelago con Prot. n. 6494/86, per i lavori di costruzione di strutture accessorie alla residenza (vedasi allegato n. 18 – concessione edilizia in sanatoria 924/CE anno 1993);
- Dichiarazione di inizio lavori in data 16.04.1993, con riferimento alla Concessione edilizia n. 97/92 del 11.09.92; successiva SOSPENSIONE LAVORI in data 18.10.1993, Prot. 15432 del Comune di Vedelago, per impellente necessità di adibire a residenza provvisoria di un congiunto la parte utilizzata nel passato dalla famiglia (vedasi allegato n. 19 – dichiarazione inizio lavori e sospensione lavori).

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

9.2 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Con verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), sono stati reperiti e visionati i titoli abilitativi riportati di seguito.

- Certificato di abitabilità in data 21.02.1969, pratica n. 108/1968, rilasciato dal Comune di Vedelago (vedasi allegato n. 13 – certificato di abitabilità anno 1969);
- Certificato di agibilità in data 26.12.1971, pratica n. 34/971, rilasciato dal Comune di Vedelago (vedasi allegato n. 15 – certificato di agibilità anno 1971).

9.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricato urbano, non essendo pertanto indispensabile per procedere alla valutazione e al trasferimento, al fine di contenere i costi a carico della procedura, non si è richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 2022. Si precisa che nell'anno 2020 è stata approvata la quinta variante al piano degli interventi con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 26.05.2020, pertanto in caso di necessità di reperire dati più recenti o precisi si invita a contattare l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ai soli fini conoscitivi si indica che l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV), in data 06.02.2017 con prot. 2657 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo a vari immobili catastalmente intestati alla società fallita. In data 27.06.2017 è stata richiesta la verifica del C.D.U. errato, prot. 2657 del 06.02.2017, successivamente rettificato con prot. 14.554 del 27.06.2017 (vedasi allegato n. 10 – certificato di destinazione urbanistica)

Dallo stesso si rileva come il Comune di Vedelago risultava dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con la Delibera della Giunta Provinciale n. 236 del 19.09.2011;
- Piano degli Interventi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 19.12.2016.

In particolare, si certificava che l'immobile oggetto della presente valutazione, censito catastalmente nel Comune di Vedelago, foglio 39, mappale 211, rispetto al P.I. vigente:

Vincoli Tav. 1.1:

- Ricade all'interno della "Fascia di rispetto aeroportuale 07" (art. 68 NTO) e del "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)" (art. 64 NTO).

Zonizzazione Tav. 1.2:

- Ricade all'interno delle "Zone residenziali di Espansione Estensive C1.2" (art. 32 NTO).

Per quanto riguardava le "Zone residenziali di Espansione Estensive C1.2" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi:

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Articolo 32 - Zone Residenziali di Espansione Estensive C1.2

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Articolo 25 delle presenti NTO.

2. Queste zone comprendono aree con bassa densità edificatoria, delimitate con apposita simbologia nelle planimetrie di Piano, in cui il PI si attua con

interventi edilizi diretti previo completamento delle opere di urbanizzazione primaria mancanti.

3. Negli ambiti soggetti a Progettazione Unitaria ("U") individuati in cartografia, l'edificazione è subordinata alla presentazione di un Planivolumetrico

esteso all'intero ambito indicante:

a. l'ambito di pertinenza oggetto di intervento;

b. la strada di collegamento;

c. gli accessi pedonali e carrai;

d. le opere di urbanizzazione primaria;

e. le eventuali recinzioni;

f. i sistemi esistenti di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque nere;

g. le alberature principali presenti;

h. le quote altimetriche.

4. In tali zone si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

a. tipologia edilizia = del tipo in linea, a schiera o del tipo isolato, mono o plurifamiliare;

b. Df = indice di densità fondiaria = 1,1 mc/mq.

c. H = altezza massima dei fabbricati = 6,50 ml.

d. dc= distanza minima dai confini = 5,00 ml.

e. distanza minima dal limite con le zone F a servizi = 5,00 ml;

f. ds = distanza minima dalle strade = 5,00 ml.;

g. df = distanza minima dai fabbricati = 10,00 ml. da pareti finestrate; 5,00 ml tra pareti non finestrate derogabili, secondo accordo tra le parti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile;

h. aree per l'urbanizzazione primaria = secondo la legislazione vigente;

i. aree per l'urbanizzazione secondaria = secondo la legislazione vigente;

j. le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi al contesto ambientale e architettonico e presentare (qualora la morfologia del lotto lo renda possibile) forma compatta evitando slittamenti murari e riseghe;

k. i fabbricati devono disporsi secondo l'orientamento riportato nelle tavole di PI in scala 1:2000, con la maggior superficie esterna a sud allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento (a tal fine valutare la presenza di manufatti e/o alberi che possono impedire la captazione solare secondo le indicazioni di cui alla lettera l) all'Articolo 17);

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

l. la tipologia interna degli edifici deve favorire, proporzionalmente alla distribuzione interna dei locali, l'affaccio a sud, sud-est e sud-ovest dei locali più bisognosi di riscaldamento (soggiorno, pranzo, camere, studio, ecc.) ed il raggruppamento a nord dei locali di servizio (cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, magazzino, garage, vano scala, ecc.) visto il loro minor fabbisogno termico;

m. gli intonaci devono uniformarsi ai colori caratterizzanti l'ambiente ed in nessun caso essere dissonanti;

n. le coperture degli edifici devono essere a due falde od a padiglione, con coppi tradizionali del luogo; le gronde debbono avere una sporgenza non superiore a 120 cm, i canali ed i pluviali debbono essere in vista e realizzati in rame o lamiera verniciata;

o. i serramenti di finestra, porta-finestra e gli oscuri (di tipo tradizionale) possono essere in legno od altro materiale approvato dal Responsabile del Procedimento;

p. per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI, ad esclusione dei fabbricati che ne hanno già usufruito, è concesso un aumento volumetrico come adeguamento igienico-sanitario fino ad un massimo di 150 mc. Tale ampliamento è aggiuntivo rispetto all'indice Df.

5. Tipi di intervento non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate potranno essere valutati nel contesto ambientale del singolo intervento, per progetti di particolare rilievo previo parere del Responsabile del Procedimento.

6. Nella zona C1.2/30, individuata in Tavola 2.C "Carta delle zone significative", sono ammessi 700 mc aggiuntivi rispetto all'indice di zona, soggetti a perequazione ai sensi dell'articolo 9 delle presenti NTO.

Per quanto riguardava il "Centro Abitato (DPR 16.12.92 n. 495)" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi:

Articolo 64 - Viabilità e Fasce di Rispetto

1. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, nonché alla conservazione delle infrastrutture stradali esistenti.

2. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante (art. 2, comma I, D.Lgs. 11/02/1998 n°32, secondo la disciplina urbanistica prevista dallo specifico Piano Comunale) e di autolavaggio.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

3. È inoltre ammessa la realizzazione di fermate per i mezzi pubblici, parcheggi a raso, aree di sosta, cartelli pubblicitari (compatibilmente con l'ambito paesaggistico e con i regolamenti di settore), lamine fonoassorbenti e alberature.

4. Per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al I O comma dell'art. 3, lettere a), b), c) del DPR 380/200 I e s.m. e i.

5. Sono consentite oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti (art.2, comma I, D. Lgs. 11/02/1998 n°32), strutture a servizio della viabilità (impianti di autolavaggio, ecc.).

6. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nelle aree edificabili adiacenti esterne al vincolo.

7. All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione, le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade -come definite dal vigente Codice della Strada ed assumendone i criteri di misurazione -devono corrispondere a:

- *ml 5,00 dalla strada per le ZTO A, B, C, F e all'interno degli ambiti di edificazione diffusa;*
- *ml 10,00 dalla strada per le ZTO D;*

fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

8. Qualora si verifichino delle discordanze, per quanto riguarda la classificazione della rete stradale tra quella determinata in sede di PI e quella adottata o prevista da Enti competenti su detern1inati tratti stradali (A.N.A.S., Provincia, Veneto Strade, ccc.), si dovranno applicare i limiti ed i vincoli che comportano il rispetto maggiore.

9. Le strade in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono distinte secondo quanto previsto dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

10. La sezione delle piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, è di 1,50 ml; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di 2,50 ml; la sezione minima delle pedonabili, ivi compresi i marciapiedi è di 1,50 ml.

11. Le strade residenziali a fondo cieco non devono avere una sezione minima inferiore a 6,00 ml. con l'obbligo di piazzola terminale di ritorno per le manovre degli autoveicoli salvo diversa disposizione di legge.

12. Per le strade pubbliche non a fondo cieco, valgono le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia.

13. Può essere chiesta da parte dell'Amministrazione l'alberatura lungo le strade e i marciapiedi.

14. Nelle zone territoriali omogenee A (centro storico) B (zone residenziali di completamento) C (zone residenziali di espansione) D (zone industriali, artigianali, commerciali ed alberghiere) e f, (Zone ad uso pubblico e di interesse generale) entro le fasce di rispetto indicate nelle tavola del PI è possibile l'ampliamento

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

dei fabbricati esistenti al loro interno nel rispetto delle distanze dalle strade previste dalle presenti NTO per la zona specifica, purché non sopravanzi rispetto al fronte del fabbricato preesistente.
15. All'esterno dei centri abitati e delle aree agricole integre sono ammessi impianti di autolavaggio e impianti di distribuzione carburante, la cui disciplina è definita dallo specifico piano del Comune di Vedelago e dalla normativa regionale vigente.

Per quanto riguardava la "Fascia di rispetto aeroportuale 07" le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi:

Articolo 68 - Fasce di Rispetto Aeroportuale

1. Le fasce di rispetto aeroportuali sono destinate al mantenimento ed all'ampliamento degli impianti e relativi servizi esistenti.
2. Relativamente alle fasce di rispetto dell'aeroporto sono individuate le seguenti zone, riportate in Tavola 1.1 "carta dei vincoli" del PI, con le relative disposizioni:

a. aree n° 10: nella zona non possono essere costituiti ostacoli di qualsiasi altezza;

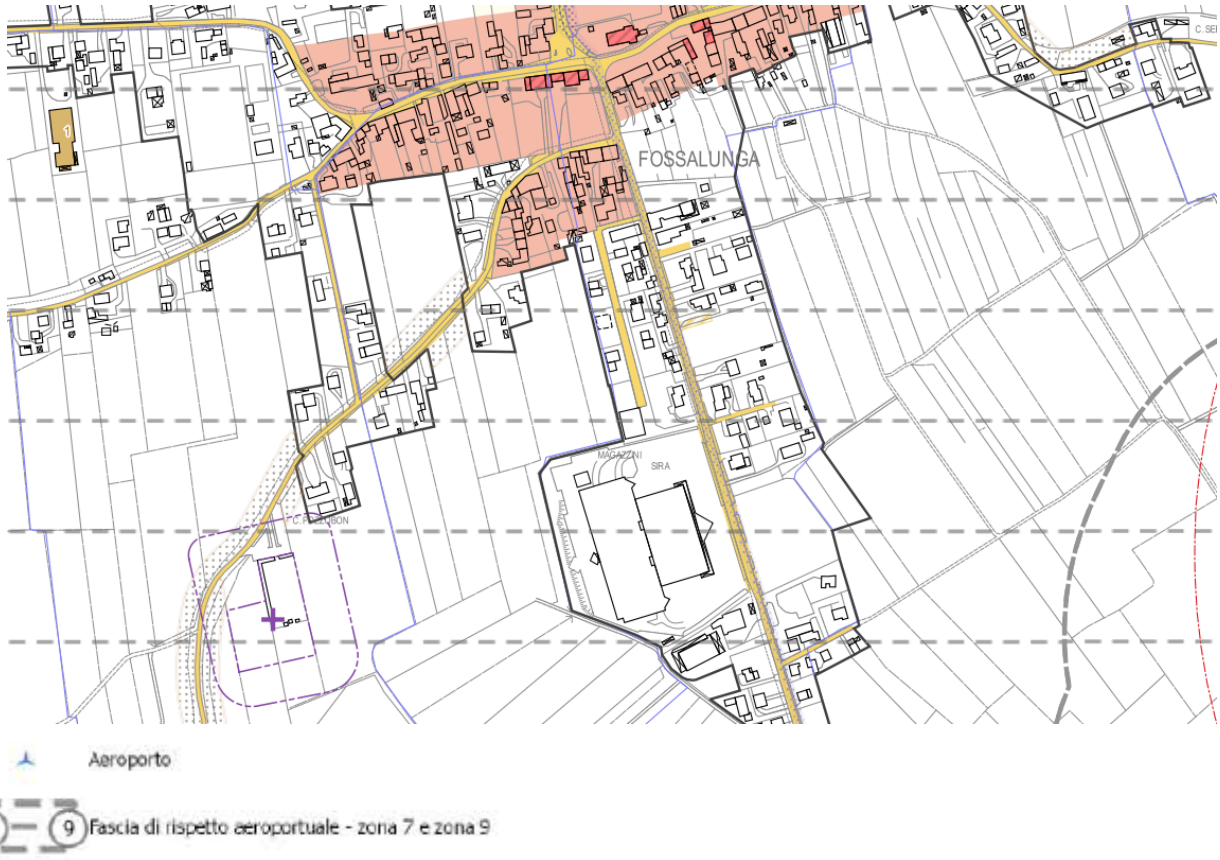
b. aree n° 9: nella zona è fallo divieto di costituire ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto di perimetro dell'Aeroporto, non superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso;

c. aree n° 8: nella zona non possono essere costituiti ostacoli che superino la quota s.l.m. di m 41,70, corrispondente al livello medio dei tratti di perimetro aeroportuale sulla direttrice di atterraggio Ovest, aumentata di I metro per ogni 50 metri di distanza dal perimetro stesso; nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota s.1.m. di 42,00m - corrispondente al livello medio dell'aeroporto- aumentata di m 45 (m 42 + m 45 = m. 87 slm);

d. aree n° 7: nella zona nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota slm di 42,00 m - corrispondente al livello medio dell'Aeroporto - aumentata di m 45 (m 42 + m 45 = m 87 slm).

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Estratto del P.I. – Comune di Vedelago (TV) – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto del P.I. – Comune di Vedelago (TV) – Tavola della Zonizzazione

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

9.4 ABUSI

In merito alla conformità edilizio-urbanistica di quanto edificato, si sottolinea che l'immobile, nello stato realizzato, non trova esatta corrispondenza tra quanto riportato nel progetto approvato e nelle planimetrie catastali con quanto realizzato e visibile.

Difformità interne: per quanto riguarda l'interno delle unità immobiliari oggetto di valutazione, si rilevano incongruenze generali relative alle altezze interne, alle dimensioni planimetriche, alla diversa distribuzione di alcuni spazi interni, alla posizione di alcune murature e forometrie, alla realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, con differenze nelle dimensioni sia entro che oltre la tolleranza del 2% stabilita dall'articolo 34 comma 2-ter del DPR 380/2001.

Difformità esterne: per quanto riguarda l'esterno delle unità immobiliari oggetto di valutazione, si rilevano incongruenze relative alla realizzazione e/o demolizione di alcuni manufatti, ed in particolare alla demolizione del portico sul lato sud del fabbricato e la demolizione dei fabbricati destinati a voliera, legnaia e ripostiglio, presenti nella parte est del giardino.

Non è stato possibile eseguire un rilievo dettagliato dell'immobile, in quanto non oggetto dell'incarico, pertanto le difformità sopra elencate sono solo indicative, salvo altre risultanti da rilievi topografici e di dettaglio.

Le opere eseguite in difformità anche se non rilevate e descritte nella presente valutazione, dovranno essere regolarizzate o ripristinate. A tal proposito, il paragrafo a seguire individua quanto ad esse attinente.

9.5 SANABILITÀ E COSTI

Le difformità indicate al punto precedente, sono in parte regolarizzabili.

Si premette che, non essendo certi dell'epoca di esecuzione delle opere difformi, si ipotizza che una parte di queste siano state realizzate nel periodo di esecuzione dei lavori di costruzione di cui ai titoli edilizi abilitativi citati nel paragrafo 9.1. È utile precisare, inoltre, che non è possibile stabilire se tali irregolarità consistono in opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo oppure se realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Ai soli fini della determinazione dell'importo per la loro regolarizzazione, si quantifica la seguente spesa:

Area scoperta, garage e accessori demoliti – sub 1, 2, 3 e 5

- circa € 1.000,00 – comprensive di oneri accessori come per legge, spese tecniche per prestazioni inerenti le pratiche per la regolarizzazione catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc., poiché l'immobile è stato interessato dalla demolizione di alcune porzioni di fabbricato.

Abitazione – sub 2

- circa € 2.000,00 – l'importo dell'oblazione e/o della sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi riscontrate relativamente alle altezze interne, alle dimensioni planimetriche, alle variazioni alle

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

murature e alle forometrie, alla distribuzione di alcuni spazi interni, ed alla realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

- circa € 4.000,00 – comprensive di oneri accessori come per legge, spese tecniche per prestazioni inerenti le pratiche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc.

Negozio – sub 3

- circa € 2.000,00 – l'importo dell'oblazione e/o della sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi riscontrate relativamente alle altezze interne, alle dimensioni planimetriche, alle variazioni alle murature e alle forometrie, alla distribuzione di alcuni spazi interni, ed alla realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- circa € 4.000,00 – comprensive di oneri accessori come per legge, spese tecniche per prestazioni inerenti le pratiche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc.

Negozio – sub 4

- circa € 2.000,00 – l'importo dell'oblazione e/o della sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi riscontrate relativamente alle altezze interne, alle dimensioni planimetriche, alle variazioni alle murature e alle forometrie, alla distribuzione di alcuni spazi interni, ed alla realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- circa € 4.000,00 – comprensive di oneri accessori come per legge, spese tecniche per prestazioni inerenti le pratiche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc.

Le spese per gli adeguamenti sono state determinate a corpo e sono da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale dell'immobile e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

In merito alle difformità planimetriche interne, si ritiene opportuno suggerire che sia l'aggiudicatario a valutare autonomamente se è più conveniente procedere con la regolarizzazione delle stesse o con il loro adeguamento mediante il ripristino delle opere difformi rispetto a quanto autorizzato.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

10 VALORE E VENDIBILITÀ

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

In ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il più probabile valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in uno specifico luogo, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

Gli immobili da stimare di seguito verranno trattati autonomamente in base alle loro qualità, alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla loro destinazione e alla loro vetustà ed obsolescenza.

Si evidenzia che il mercato immobiliare nella Provincia di Treviso in questo particolare momento storico è influenzato negativamente da un insieme di fattori che causano la diminuzione dei prezzi, quali l'aumento della disoccupazione con perdita di posti di lavoro, la diminuzione delle transazioni, l'aumento dei tempi di vendita, la crisi delle locazioni ed il crollo dei canoni d'affitto, la diminuzione dei prezzi degli immobili, la grande quantità di immobili in vendita nel mercato, il fallimento di innumerevoli ditte, l'aumento dell'indebitamento delle aziende e i limitati prestiti concessi dagli istituti di credito. Si rileva inoltre la caduta dei consumi generata dalla perdita di valore degli immobili e dall'effetto che tale riduzione ha prodotto su tantissimi proprietari ai quali è venuta improvvisamente a mancare quella sorta di "copertura assicurativa" che da sempre ha rappresentato la consapevolezza di poter contare su un bene immobile e sulla sua rivalutazione nel tempo.

Se si considerano i costi per riqualificazione, costruzione e/o ristrutturazione che negli ultimi anni sono aumentati anche a causa delle nuove normative sul risparmio energetico e sulle tipologie costruttive delle strutture degli edifici, si può affermare che i limitati potenziali acquirenti sono sempre più attenti al costo iniziale degli immobili da trasformare, vista anche la generale ampia disponibilità di offerta di edifici da ristrutturare e di terreni edificabili in vendita.

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica, gli immobili oggetto di valutazione risultano ricadere in:

- z.t.o. C1.2 "Zone residenziali di Espansione Estensive".

Si è provveduto ad effettuare un'accurata ricerca di mercato presso Studi Tecnici ed Agenzie Immobiliari attive nella zona, al fine di reperire informazioni sulle quotazioni medie di libero mercato. Sono state prese

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

ulteriori informazioni mediante consultazione di dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso (catasto e conservatoria) e dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
Dall'analisi di mercato condotta sono stati comunque reperiti alcuni atti notarili relativi ad immobili compravenduti nella zona limitrofa a Fossalunga di Vedelago. A tal fine si precisa che la frazione di Fossalunga, ricade in zona periferica tra i comuni di Vedelago e Istrana in Provincia di Treviso.
Di seguito si riassumono i dati relativi ad alcune recenti compravendite, avvenute nella medesima zona e nello stesso foglio catastale, precisando che non è stato possibile visionare gli immobili in quanto di proprietà di terzi:

1. Atto di compravendita del Notaio Dott. Marco Tottolo del 21.01.2022, Rep. 19.714, Racc. 12.934
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- negozio, prezzo di vendita € 19.000,00
aventi superficie circa PT mq 70 + P1 mq 70x0,5 superficie commerciale circa mq 105
prezzo unitario: € 19.000,00 / mq 105 = €/mq 180,95

2. Atto di compravendita del Notaio Dott. Luigi Manganiello del 23.04.2021, Rep. 5.781, Racc. 4.791
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- abitazione con deposito, prezzo di vendita € 105.000,00
aventi superficie circa P1 mq 152 + PT mq 120x0,5 superficie commerciale circa mq 212
prezzo unitario: € 105.000,00 / mq 210 = €/mq 495,28

3. Atto di compravendita del Notaio Dott. Andrea Dominijanni del 26.11.2020, Rep. 17.396, Racc. 8.068
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- abitazione con deposito, prezzo di vendita € 42.000,00
aventi superficie circa PT e P1 mq 162 + PT mq 42x0,5 superficie commerciale circa mq 183
prezzo unitario: € 42.000,00 / mq 183 = €/mq 229,50

4. Atto di compravendita del Notaio Dott. Marco Tottolo del 06.11.2020, Rep. 18.019, Racc. 11.157
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- area urbana, prezzo di vendita € 42.000,00
aventi superficie circa mq 145 superficie commerciale circa mq 145
prezzo unitario: € 6.000,00 / mq 145 = €/mq 41,37 area urbana

5. Atto di compravendita del Notaio Dott.ssa Graziana Giarrusso del 28.09.2020, Rep. 126, Racc. 106

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- abitazione con deposito, prezzo di vendita € 100.000,00
aventi superficie circa S1 e PT mq 150 + PT mq 112x0,5 superficie commerciale circa mq 206
prezzo unitario: € 100.000,00 / mq 206 = €/mq 485,44

6. Atto di compravendita del Notaio Dott. Marco Gava del 31.03.2020, Rep. 55.817, Racc. 15.423
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- abitazione con rimessa, prezzo di vendita € 47.000,00
aventi superficie circa P1 mq 76 + PT mq 22x0,5 superficie commerciale circa mq 87
prezzo unitario: € 47.000,00 / mq 87 = €/mq 540,22

7. Atto di compravendita del Notaio Dott. Antonio Gagliardi del 18.03.2020, Rep. 210.364, Racc. 27.681
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- negozio, prezzo di vendita € 30.000,00
aventi superficie circa PT mq 62 superficie commerciale circa mq 62
prezzo unitario: € 30.000,00 / mq 62 = €/mq 483,87

8. Atto di compravendita del Notaio Dott. Antonio Gagliardi del 18.03.2020, Rep. 210.364, Racc. 27.681
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- negozio, prezzo di vendita € 30.000,00
aventi superficie circa PT mq 63 superficie commerciale circa mq 63
prezzo unitario: € 30.000,00 / mq 62 = €/mq 476,19

9. Atto di compravendita del Notaio Dott. Antonio Gagliardi del 18.03.2020, Rep. 210.364, Racc. 27.681
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- abitazione e autorimessa, prezzo di vendita € 47.000,00
aventi superficie circa P1 mq 76 + PT mq 23x0,5 superficie commerciale circa mq 87,50
prezzo unitario: € 47.000,00 / mq 87,50 = €/mq 537,14

10. Atto di compravendita del Notaio Dott. Antonio Gagliardi del 18.03.2020, Rep. 210.364, Racc. 27.681
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- area urbana e terreni, prezzo di vendita € 11.000,00
aventi superficie circa mq 1.100 superficie commerciale circa mq 1.100
prezzo unitario: € 11.000,00 / mq 1.100 = €/mq 10,00

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

11. Atto di compravendita del Notaio Dott. Antonio Gagliardi del 18.03.2020, Rep. 210.364, Racc. 27.681
Comune di Vedelago, sezione D, foglio NCEU 12, foglio NCT 39:
- abitazione in villino con accessori e pertinenza esclusiva circa mq 3850 di area scoperta, prezzo di vendita € 143.000,00
aventi superficie catastale villino mq 149 + rimessa mq 52x0,5 + area scoperta mq 3850x0,05 superficie commerciale circa mq 367,50
prezzo unitario: € 143.000,00 / mq 367,50 = €/mq 389,11

Per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato del fabbricato ad uso abitazione con accessori e pertinenze, si procede con la determinazione del valore medio dei valori unitari sopra elencati:

€/mq (495,28 + 229,50 + 485,44 + 540,22 + 537,14 + 389,11) / 6 = €/mq 446,12

arrotondato per difetto ad €/mq 440,00 per abitazioni e pertinenze

Per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato del fabbricato ad uso negozio con accessori e pertinenze, si procede con la determinazione del valore medio dei valori unitari sopra elencati:

€/mq (180,95 + 483,87 + 476,19) / 3 = €/mq 380,33

arrotondato per difetto ad €/mq 380,00 per negozi e pertinenze

Attraverso la comparazione di compravendite simili, considerando le caratteristiche intrinseche come la destinazione d'uso, la necessità di urgenti opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, la dimensione, la disposizione degli ambienti, l'accessibilità, il piano, le altezze, l'orientamento, la luminosità, la vetustà, il livello di rifinitura, il relativo grado di manutenzione e conservazione generale e le caratteristiche estrinseche, comparando gli immobili ad altri simili per dimensione, posizione e caratteristiche, il più probabile valore unitario di mercato può essere pari a:

- €/mq 440,00 per locali abitativi e accessori;
- €/mq 380,00 per locali ad uso negozio, di fatto principalmente utilizzati a magazzino e rimessa;
- €/mq 40,00 per l'area scoperta.

Si precisa che il valore di mercato è da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione, capitolo 4, ovvero: "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

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il quesito postomi riferisce di determinare il più probabile "valore di mercato" degli immobili sopra descritti ed il loro più probabile "valore in caso di vendita forzata", ossia nel caso in cui il venditore fosse costretto a vendere senza svolgere un appropriato periodo di marketing. Si ricorda che la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una particolare situazione nella quale si effettua il trasferimento.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della presente valutazione, la consistenza metrica degli immobili è stata determinata considerando le superfici riportate nelle planimetrie di progetto depositate presso i pubblici uffici, ed in particolare dalle planimetrie relative alla concessione edilizia n. 97/92 in data 11.09.1992. Non si è effettuato il rilievo strumentale della superficie reale in quanto non richiesto dall'incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate a campione. Per un conteggio più dettagliato e/o preciso si dovrebbe effettuare un rilievo specifico, non previsto dal presente incarico.

Area scoperta, garage e accessori demoliti – sub 1, 2, 3 e 5

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Area scoperta – sub 1	mq 1.330,00	1,00	mq 1.330,00
Accessori demoliti – sub 2	mq 134,30	1,00	mq 134,30
Portico demolito – sub 3	mq 111,20	1,00	mq 111,20
Garage demolito – sub 5	mq 32,50	1,00	mq 32,50
		Superficie commerciale	**mq 1.608,00**

Abitazione – sub 2 – esclusi accessori demoliti, già sopra conteggiati come area scoperta

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Cantina piano interrato	mq 27,80	0,40	mq 11,12
Ingresso piano terra	mq 44,30	1,00	mq 44,30
Abitazione piano primo	mq 356,00	1,00	mq 356,00
Terrazze piano primo	mq 25,70	0,15	mq 3,86
		Superficie commerciale	**mq 415,28**

Negozio – sub 3 – esclusi accessori demoliti, già sopra conteggiati come area scoperta

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Negozio piano terra	mq 227,80	1,00	mq 227,80
Locali accessori piano terra	mq 152,00	0,50	mq 76,00
Portico piano terra	mq 18,95	0,30	mq 5,69
Negozio piano primo	mq 86,75	1,00	mq 86,75
Terrazza piano primo	mq 8,40	0,15	mq 1,26
		Superficie commerciale	**mq 397,50**

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Negozio – sub 4

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Locali accessori piano interrato	mq 124,55	0,40	mq 49,82
Negozio piano terra	mq 151,15	1,00	mq 151,15
Portico piano terra	mq 98,90	0,30	mq 29,67
Locali accessori piano primo	mq 123,00	0,50	mq 61,50
Terrazza piano primo	mq 23,40	0,15	mq 3,51
Locali accessori piano secondo	mq 123,00	0,40	mq 49,20
		Superficie commerciale	**mq 344,85**

10.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Determinazione del più probabile Valore ordinario di mercato

Considerata la superficie commerciale complessiva degli immobili, che risulta essere per il fabbricato circa mq 1.157,63 e per l'area circa mq 1608,00, ed effettuate le opportune ricerche di mercato secondo quanto già descritto nei precedenti paragrafi e capitoli, il più probabile valore ordinario di mercato degli stessi, allo stato in cui di fatto si trovano, viene determinato nel seguente modo:

Superficie Commerciale x Valore unitario = Valore ordinario di mercato

mq 1608,00 x €/mq 40,00 = € 64.320,00 Valore ordinario di mercato area scoperta – sub 1, 2, 3 e 5

mq 415,28 x €/mq 440,00 = € 182.723,20 Valore ordinario di mercato abitazione – sub 2

mq 397,50 x €/mq 380,00 = € 151.050,00 Valore ordinario di mercato negozio – sub 3

mq 344,85 x €/mq 380,00 = € 131.043,00 Valore ordinario di mercato negozio – sub 4

Il valore ordinario di mercato complessivo attribuito è pari ad **€ 529.136,20**.

Determinazione indicativa delle spese per regolarizzazioni

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese per gli adeguamenti.

Si ribadisce che tali spese sono state determinate a corpo e sono pertanto da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, a seguito anche di un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

Salvo conteggi più precisi, lo scrivente quantifica complessivamente le suddette spese, come segue:

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Area scoperta, garage e accessori demoliti – sub 1, 2, 3 e 5

- spese tecniche per la regolarizzazione € 1.000,00 =

Spese complessive da sostenere € 1.000,00

Abitazione – sub 2

- oblazione e/o sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi € 2.000,00 +
- spese tecniche per la regolarizzazione € 4.000,00 =

Spese complessive da sostenere € 6.000,00

Negozio – sub 3

- oblazione e/o sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi € 2.000,00 +
- spese tecniche per la regolarizzazione € 4.000,00 =

Spese complessive da sostenere € 6.000,00

Negozio – sub 4

- oblazione e/o sanzione per la regolarizzazione delle opere difformi € 2.000,00 +
- spese tecniche per la regolarizzazione € 4.000,00 =

Spese complessive da sostenere € 6.000,00

Le spese complessive da sostenere per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono quantificate, a titolo indicativo, in € 19.000,00.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Determinazione del più probabile Valore di mercato, per l'intera proprietà

Il valore di mercato degli immobili in oggetto, per l'intera proprietà, viene determinato nel seguente modo:

Valore ordinario di mercato – Spese per adeguamenti = Valore di Mercato

€ 64.320,00 – € 1.000,00 = € 63.320,00 Valore di mercato area scoperta – sub 1, 2, 3 e 5

€ 182.723,20 – € 6.000,00 = € 176.723,20 Valore di mercato abitazione – sub 2

€ 151.050,00 – € 6.000,00 = € 145.050,00 Valore di mercato negozio – sub 3

€ 131.043,00 – € 6.000,00 = € 125.043,00 Valore di mercato negozio – sub 4

Il valore totale di mercato viene determinato dalla somma dei valori di mercato dei subalterni:

€ 63.320,00 + € 176.723,20 + € 145.050,00 + € 125.043,00 = € 510.136,20 Valore di mercato totale

Arrotondando per difetto, si definisce congruo il valore di mercato stimato in **€ 510.136,20** (euro cinquecentodiecimilacentotrentasei/20).

10.3 VALORE PER LA VENDITA FORZATA

Per la determinazione del valore per la vendita forzata, lo scrivente tecnico, al fine di evitare numerose "aste deserte" riterrebbe opportuno praticare una riduzione al valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale tipologia di vendita. In tale deprezzamento, tenuto conto dei vari tentativi d'asta deserti riscontrati per la vendita di altri immobili della stessa procedura, considerata la media delle effettive riduzioni dei prezzi di aggiudicazione rispetto a quanto stimato. **Tecnicamente la riduzione pertanto potrebbe essere quantificata in una detrazione del 56%. Tale riduzione dovrà comunque essere valutata dagli Ill.mi Giudici e dalle rispettive procedure fallimentare e di esecuzione immobiliare.**

Nelle considerazioni si dovrà in particolare tenere conto del particolare momento storico, con aumenti dei costi delle materie prime, energetici di produzione e dei carburanti. La guerra in Ucraina e le sanzioni alla Russia hanno e avranno conseguenze economiche pesantissime per l'Italia e per l'Europa, generando incertezza soprattutto tra gli investitori. È prevedibile un aumento dell'inflazione che potrebbe portare gli italiani a misure e scelte più prudenti, che a loro volta potrebbero ripercuotersi nel settore immobiliare. In questo momento si deve fare i conti con l'inflazione e con il probabile innalzamento dei tassi sui mutui, che potrebbero rallentare il mercato e rendere gli acquirenti più cauti. Gli investimenti specie su attività di sviluppo immobiliare (ristrutturazioni e/o nuove costruzioni) subiranno a breve ricadute negative a causa dell'innalzamento dei costi delle materie prime e dei materiali per l'edilizia che comporterà un incremento dei costi di costruzione degli immobili.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

E' stato tenuto conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano come a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi e mancanza di garanzia sulla qualità del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) che dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi fra la data della valutazione e quella di aggiudicazione;
- mancanza dei necessari certificati di conformità degli impianti;
- richieste limitate per immobili di tali vetustà, tipologie, destinazioni e dimensioni;
- presenza di difformità da regolarizzare, anche se non espressamente rilevate e/o evidenziate.

Pertanto, qualora si procedesse con una riduzione del 56% il valore di mercato sopra determinato, avremo:

€ 510.136,20 - € 285.676,27 = € 224.459,92 e arrotondando per difetto avremo:

Valore proposto per vendita forzata dei beni € 220.000,00

Qualora fosse prevista l'offerta minima, la stessa rappresenterebbe il valore più basso che il partecipante a un'asta giudiziaria potrebbe offrire per aggiudicarsi l'immobile oggetto della procedura immobiliare. L'offerta minima comporterebbe una ulteriore riduzione del 25% rispetto al prezzo base d'asta, ossia al valore per la vendita forzata dei beni.

Riducendo del 25% il valore di vendita forzata sopra determinato, avremo:

€ 220.000,00 - € 55.000,00 = € 165.000,00

Offerta minima con riduzione del 25% € 165.000,00

10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale in quanto si presentano vetusti, obsoleti, energivori e in scarso stato di conservazione e manutenzione.

A tali fattori si aggiunge infine il difficile momento congiunturale del mercato immobiliare con richieste, anche specifiche, molto limitate, anche a causa dell'aumento dei costi delle materie prime, energetici di produzione e dei carburanti.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

10.5 FORME DI PUBBLICITÀ

Sarebbe opportuno pubblicizzare gli immobili oggetto di valutazione e vendita forzata, tramite agenzie e operatori immobiliari attivi nel territorio locale. Tali soggetti infatti conoscono le esigenze del territorio e dei potenziali acquirenti.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

11 STATO DI POSSESSO

Società fallita: proprietà per la quota di 1/2.

Esecuzione immobiliare: proprietà per la quota di 1/2.

Occupazione: immobili al momento del sopralluogo erano utilizzati come "deposito" dalla comproprietaria [redacted] proprietaria per 1/2.

Locazione: no.

Comodato: no.

Criticità: non sono stati reperiti né forniti dalla società fallita le certificazioni e/o libretti degli impianti.
L'immobile necessità di urgenti e costosi interventi di manutenzione.
A breve l'immobile necessiterà di una manutenzione al manto di copertura, al fine di evitare infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

12 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù: I beni sono pervenuti alla società "*a corpo, con tutti – dell'immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla società cessionaria, in particolare con le servitù citate nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Chiavacci di Castelfranco Veneto in data 26 maggio 1955, repertorio n. 13549, ivi registrato il 7 giugno 1955 al n. 840 pubblici, trascritto a Treviso il dì 8 giugno 1955 ai n.ri 7160/6686; con effetto immediato, sia per il possesso sia per le rendite che per gli oneri*".
(Vedasi allegato n. 8 – atto di provenienza).

Convenzioni edilizie: nessuna.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

13 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

13.1 PREMESSA

Si premette che, considerata la complessità e il numero elevato di immobili oggetto di trascrizioni e iscrizioni, prima di redigere gli avvisi/ordinanze di vendita sarà opportuno richiedere la certificazione notarile alla quale si dovrà fare riferimento.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riscontrate a seguito delle Ispezioni Ipotecarie effettuate in data 20.01.2017. A solo titolo indicativo si elencano integrano anche i gravami successivi reperiti dagli elenchi sintetici delle formalità delle ispezioni ipotecarie, fornite in data 10.03.2022 dalla procedura fallimentare.

(Vedasi allegato n. 7 – ispezioni ipotecarie)

13.2 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – ESECUTATA

A solo titolo indicativo si riassumono le seguenti formalità, senza visure delle note, in quanto non oggetto dell'incarico. Si rimanda alla certificazione notarile ventennale.

1. Trascrizione a favore e contro del 28/01/1991 - Registro Particolare 3163 Registro Generale 3889
Notaio PAROLIN BATTISTA Repertorio 99853 del 29/12/1990
Atto di Divisione

2. Trascrizione a favore del 28/08/2003 - Registro Particolare 23440 Registro Generale 35324
UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 32/211 del 26/10/2001
Atto per causa di morte - certificato di denunciata Successione

2. Iscrizione Contro del 22/09/2004 - Registro Particolare 9484 Registro Generale 38554
Notaio Fumo Enrico Repertorio 91628/32693 del 21/09/2004
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

3. Iscrizione Contro del 20/07/2006 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 37079
Notaio Fumo Enrico Repertorio 94540/34821 del 19/07/2006
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

4. Trascrizione Contro del 06/06/2014 - Registro Particolare 10517 Registro Generale 14465

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

Notaio Fumo Enrico Repertorio 102232/40028 del 05/06/2014

Atto tra vivi - Donazione accettata

5. Iscrizione Contro del 12/01/2016 - Registro Particolare 127 Registro Generale 1091

Notaio Speranza Riccardo Repertorio 29233/14626 del 22/12/2015

Costituzione di Ipoteca Volontaria

6. Trascrizione Contro del 12/01/2016 - Registro Particolare 807 Registro Generale 1092

Notaio Speranza Riccardo Repertorio 29234/14627 del 22/12/2015

Contratto Preliminare di compravendita di immobili siti in Vedelago (TV) ed individuati al Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 12 (ora foglio 39), mapp. 211 – sub 1-2-3-4-5 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; mapp. 211 – Ente Urbano mq 2.303 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; con tale atto la società [redacted] ha promesso di acquistare la quota indivisa di 1/2 della proprietà, per il prezzo di (euro) € [redacted]

7. Iscrizione Contro del 28/04/2016 - Registro Particolare 2182 Registro Generale 12934

Tribunale Repertorio 3718 del 22/04/2016

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

8. Trascrizione Contro del 08/07/2016 - Registro Particolare 15619 Registro Generale 22798

Ufficiale Giudiziario Repertorio 7262 del 23/06/2016

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

9. Trascrizione Contro del 15/04/2019 - Registro Particolare 9959 Registro Generale 14108

Ufficiale Giudiziario Repertorio 2060/2019 del 22/03/2019

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

10. Iscrizione Contro del 14/10/2019 - Registro Particolare 6506 Registro Generale 39534

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3070/11319 del 11/10/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

11. Trascrizione Contro del 04/11/2020 - Registro Particolare 24736 Registro Generale 36169

Ufficiale Giudiziario Repertorio 5126 del 19/10/2020

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

12. Rettifica a Trascrizione a favore del 16/07/2021 - Registro Particolare 20393 Registro Generale 29590
Notaio Fumo Enrico Repertorio 87611 del 07/06/2002
Compravendita

13. Trascrizione a favore del 15/10/2021 - Registro Particolare 28762 Registro Generale 41678
Notaio Corsi Alberta Repertorio 9311/6846 del 11/10/2021
Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità

13.3 ELENCO ISCRIZIONI - FALLIMENTO

1. Iscrizione in data 12.01.2016 ai n.ri R.P. 127 R.G. 1091, di cui all'atto in data 22.12.2015, Rep. 29233/14626 del Notaio Dott. Speranza Riccardo, per ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca, gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – sezione D foglio 12 – mapp. 211 sub 1-2-3-4-5, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; e mapp. 211 – Ente Urbano mq 2.303 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; a favore del [redacted]

2. Iscrizione in data 04.10.2016 ai n.ri R.P. 5872 R.G. 32131, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 2178/2016 del 25.07.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – sezione D foglio 12 – mapp. 211 sub 1-2-3-4-5, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, oltre ad altri immobili; a favore di [redacted] con sede a Reggio nell'Emilia (RE), Codice Fiscale [redacted] per un capitale di € 90.320,71, spese € 2.549,50, per un totale di € 120.000,00.

3. Iscrizione in data 26.10.2016 ai n.ri R.P. 6448 R.G. 35083, di cui all'atto del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 2649/2016 del 10.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili in Vedelago (TV), identificati al Catasto Fabbricati – sezione D foglio 12 – mapp. 211 sub 1-2-3-4-5, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, oltre ad altri immobili; a favore di [redacted] con sede a Reggio nell'Emilia (RE), Codice Fiscale [redacted] per un capitale di € 25.831,06, spese € 774,50, per un totale di € 50.000,00.

4. Iscrizione in data 07.12.2016 ai n.ri R.P. 7372 R.G. 40457, di cui all'atto del Tribunale Rep. 2596/2016 del 06.09.2016, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo gravante su immobili siti in Vedelago (TV),

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

identificati al Catasto Fabbricati – sezione D foglio 12 – mapp. 211 sub 1-2-3-4-5, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, oltre ad altri immobili; a favore di [redacted] con sede a Reggio nell'Emilia (RE), Codice Fiscale [redacted] per un capitale di € 34.144,95, spese € 1.854,78, per un totale di € 50.000,00.

13.4 ELENCO TRASCRIZIONI - FALLIMENTO

1. Trascrizione a favore in data 12.01.2016 ai n.ri R.P. 807 R.G. 1092, di cui all'atto in data 22.12.2015 Repertorio 29234/14627 del Notaio Dott. Speranza Riccardo, per Contratto Preliminare di vendita di immobili siti in Vedelago (TV) ed individuati al Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 12 (ora foglio 39), mapp. 211 – sub 1-2-3-4-5 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; mapp. 211 – Ente Urbano mq 2.303 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; con tale atto la società [redacted] ha promesso di acquistare la quota indivisa di 1/2 della proprietà, per il prezzo di (euro) € 400.000,00 da [redacted]

2. Trascrizione Contro del 12/01/2017 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 1492
Ufficiali Giudiziari Repertorio 13506/2016 del 13/12/2016
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

3. Trascrizione Contro del 27/01/2017 - Registro Particolare 2345 Registro Generale 3182
Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio 307 del 20/01/2017
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4. Trascrizione Contro del 15/03/2017 - Registro Particolare 6302 Registro Generale 8916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 262/2016 del 29/12/2016
Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque alla certificazione notarile ventennale, a cui sarà da farsi essenziale riferimento.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

14 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

No, viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune valutazioni, considerati in particolare i lavori di manutenzione e le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche e catastali, si ritiene che per una maggiore possibilità di vendita gli immobili debbano essere considerati come lotto unico.
Nonostante ciò premesso, sarà a discrezione della curatela valutare la possibilità di vendita per singoli lotti in base ai corpi individuati catastalmente con unità immobiliari autonome.

Composizione e valore

Trattasi di unità immobiliari comprendenti un'area scoperta, un'abitazione e due negozi con locali accessori, ricadenti urbanisticamente in zona z.t.o. C1.2 "Residenziale di Espansione Estensiva", intestate al fallimento per la quota di 1/2 di proprietà. L'area scoperta ha una superficie di mq 1.608,00, l'abitazione – sub 2 ha una superficie commerciale pari a mq 415,28, il negozio – sub 3 ha una superficie commerciale di mq 397,50 e il negozio – sub 4 ha invece una superficie commerciale di mq 344,85. Gli immobili risultano così identificati:

- Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), sezione D, foglio 12:
  - mapp. 211 – sub 1 cat. area urbana – consistenza mq 1330 – via Trento Trieste
  - mapp. 211 – sub 2 – cat. A/2 – cl. 2 – consistenza vani 11,5 – sup. catastale tot. mq 445 – rendita € 1.128,46 – via Trento Trieste – piano: S1-T-1
  - mapp. 211 – sub 3 – cat. C/1 – cl. 3 – consistenza mq 316 – sup. catastale tot. mq 382 – rendita € 3.851,53 – via Trento Trieste – piano: T-1
  - mapp. 211 – sub 4 – cat. C/1 – cl. 3 – consistenza mq 173 – sup. catastale tot. mq 324 – rendita € 2.108,59 – via Trento Trieste – piano: S1-T-1-2
  - mapp. 211 – sub 5 – cat. C/6 – consistenza mq 31 – sup. catastale tot. mq 31 – rendita € 91,26 – via Trento Trieste – piano: T (demolito)

<u>Valutazione della proprietà per l'intero:</u>

Il valore per la vendita forzata dei beni è stato valutato pari ad € 220.000,00 (diconsi euro duecentoventimila/00).
Qualora previsto dall'Ill.mo Giudice, l'offerta minima con riduzione del 25% potrebbe essere pari ad € 165.000,00 (diconsi euro centosessantacinquemila/00).

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

15 OSSERVAZIONI FINALI

15.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Non sono stati reperiti né forniti dalla società fallita e dalla procedura esecutiva immobiliare le certificazioni e/o libretti degli impianti. Prima di effettuare il trasferimento dei beni a terzi sarà pertanto necessario reperire o redigere gli Attestati di Prestazione Energetica, ai sensi di legge.

In merito all'elenco delle formalità si precisa che, considerata la complessità e il numero elevato di immobili oggetto di trascrizioni e iscrizioni, prima di redigere gli avvisi/ordinanze di vendita sarà opportuno richiedere la certificazione notarile.

Si precisa infine che il presente documento e gli allegati alla perizia possono contenere dati sensibili, pertanto prima dell'eventuale divulgazione a terzi dovranno essere opportunamente modificati nel rispetto della privacy.

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b

16 ALLEGATI

Allegato n° 1 **documentazione fotografica;**

Allegato n° 2 **visure catastali;**

Allegato n° 3 **estratto di mappa catastale;**

Allegato n° 4 **planimetrie catastali;**

Allegato n° 5 **sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto;**

Allegato n° 6 **planimetrie catastali con modifiche indicative rilevate a vista;**

Allegato n° 7 **ispezioni ipotecarie;**

Allegato n° 8 **atto di provenienza anno 2011;**

Allegato n° 9 **preliminare di vendita;**

Allegato n° 10 **certificato di destinazione urbanistica dell'anno 2017;**

Allegato n° 11 **autorizzazione edilizia 118/67;**

Allegato n° 12 **autorizzazione edilizia 06.05.1968;**

Allegato n° 13 **certificato di abitabilità anno 1969;**

Allegato n° 14 **autorizzazione edilizia 05.02.1972;**

Allegato n° 15 **certificato di agibilità anno 1971;**

Allegato n° 16 **autorizzazione edilizia 01.12.1972;**

Allegato n° 17 **concessione edilizia 92/97;**

Allegato n° 18 **concessione in sanatoria 924/CE anno 1993;**

Allegato n° 19 **inizio e sospensione lavori CE 92/97;**

Allegato n° 20 **comunicazione accesso atti Ufficio Tecnico di Vedelago.**

Marostica, li 15 marzo 2022 Geom. Gaetano Bortolomiol

Firmato Da: BORTOLOMIOL GAETANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 135153b