

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 25/2024 di R.G.

Sentenza n° 44/2024 depositata il 23/02/2024

Giudice Delegato: Dr.ssa Petra Uliana

Curatore: Dott. Matteo Orlandi

PERIZIA DI STIMA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE A

DESTINAZIONE COMMERCIALE UBCATA

IN COMUNE DI PAESE (TV)

INDICE

1)	<i>INCARICO</i>	Pag.	3
2)	<i>ATTIVITA' SVOLTA</i>	Pag.	3
3)	<i>FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag.	6
4)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag.	6
4.1)	<i>L'identificazione al Catasto Fabbricati</i>	Pag.	6
4.2)	<i>L'intestazione al Catasto Fabbricati</i>	Pag.	7
4.3)	<i>Le coerenze al Catasto Fabbricati</i>	Pag.	7
4.4)	<i>Precisazioni catastali</i>	Pag.	7
4.5)	<i>L'identificazione del fondo al Catasto Terreni</i>	Pag.	9
4.6)	<i>Le coerenze al Catasto Terreni</i>	Pag.	9
5)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag.	9
6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag.	10

6.1)	<i>Le trascrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 10
6.2)	<i>Le iscrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 11
6.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 12
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 15
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 16
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 16
8.2)	<i>La descrizione dell'edificio condominiale</i>	Pag. 17
8.3)	<i>La descrizione dell'appartamento oggetto di stima</i>	Pag. 18
9)	<i>DATI METRICI DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 20
9.1)	<i>La superficie lorda</i>	Pag. 20
10)	<i>GESTIONE CONDOMINIALE E CONSORTILE</i>	Pag. 21
11)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 22
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 24
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 24
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 27
15)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 28
16)	<i>METODO DI STIMA ED ANALISI DEI COMPARABILI</i>	Pag. 29
17)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA IN CAPO ALLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE</i>	Pag. 31
18)	<i>ACCERTAMENTO DEL VALORE LOCATIVO</i>	Pag. 34
19)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 34

1) INCARICO

A seguito della sentenza indicata in epigrafe, in data 13/03/2024, il Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, Dott. Matteo Orlandi, nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore dei beni appresi alla procedura di Liquidazione Giudiziale.

2) ATTIVITA' SVOLTA

In seguito alla nomina a perito estimatore, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, espletando i seguenti accertamenti:

- in data 14/03/2024, venivano esperite le necessarie visure catastali con richiesta di copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale, attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
 - in data 18/03/2024 e 03/07/2024, venivano esperite le necessarie visure ipotecarie con richiesta di elenchi sintetici e successivo sviluppo di tutte le note di trascrizione ed iscrizione attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- in data 13/03/2024, alla presenza del Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale, veniva eseguito un primo accesso all'immobile oggetto di stima, per prendere cognizione della consistenza immobiliare e per poter organizzare il successivo

accesso.

- in data 19/03/2024, si provvedeva ad inviare, a mezzo p.e.c., al Comune di Paese, un'istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico volta ad acquisire la documentazione tecnica della consistenza immobiliare e l'Amministrazione interpellata provvedeva a dare riscontro alla predetta istanza in data 31/05/2024;
- in data 18/04/2024, 30/04/2024 e 02/07/2024, venivano eseguiti altri sopralluoghi presso l'unità immobiliare oggetto di stima, al fine di eseguire un rilievo planimetrico di dettaglio dell'immobile, eseguendo anche un rilievo fotografico sia interno che esterno della predetta consistenza immobiliare;
- in data 26/03/2024, veniva inoltrata, a mezzo p.e.c., un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso per l'accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di affitto, precisando che l'Agenzia delle Entrate ha risposto alla predetta istanza con propria nota in data 11/06/2024, dopo il sollecito presentato in data 06/06/2024;
- in data 15/03/2024, veniva inoltrata, a mezzo p.e.c., un'istanza all'amministratore pro tempore del centro commerciale "La Castellana", per l'accertamento della situazione contabile riferibile all'unità immobiliare oggetto di valutazione e per l'acquisizione della documentazione necessaria alla stesura della presente relazione, precisando che l'amministratore pro tempore riscontrava la richiesta dello scrivente, con propria nota del

19/03/2024, fornendo la documentazione ed i dati in suo possesso.

Si precisa che, per quanto riguarda l'estratto conto riferito alla situazione contabile delle spese derivanti dall'appartenenza al consorzio dei commercianti ed operatori del centro commerciale "La Castellana" di Paese, il Curatore ha provveduto a fornire in data 04/04/2024 la documentazione fornita dall'amministrazione del consorzio medesimo;

- in data 27/06/2024, veniva, acquisita dal Curatore, la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale.

Nel corso dei sopralluoghi veniva attentamente esaminato il contesto, in cui è inserito il bene da periziare, in questo caso rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, lo stato generale delle parti comuni e quello manutentivo dell'unità appresa.

Inoltre, venivano assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili che, per destinazione, tipologia, caratteristiche ed ubicazione, possono essere considerati simili a quello oggetto di valutazione.

Le ricerche effettuate sono state eseguite mediante:

- verifica sulla banca dati dell'O.M.I. e del "Borsino Immobiliare";
- ricerca attraverso gli annunci di vendita disponibili on line;
- visure presso l'Agenzia delle Entrate con verifica di compravendite effettuate per immobili simili.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

3) FORMAZIONE DEI LOTTI

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione è da identificare in un'unità immobiliare urbana a destinazione commerciale (negoziato), facente parte di un centro commerciale, oltre alle parti comuni condominiali, spettanti in quota parte millesimale.

È pertanto evidente che, stante il carattere di complementarietà dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione e delle parti comuni, la consistenza immobiliare deve, necessariamente, costituire un lotto unico sinteticamente individuabile come segue:

Lotto unico:

Negoziato al piano terra del centro commerciale "La Castellana" rappresentato da un edificio condominiale a destinazione mista (commerciale e direzionale), con pertinenze comuni condominiali spettanti in quota parte millesimale; il complesso risulta ubicato in una zona prossima al centro abitato di Paese, in Provincia di Treviso.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Secondo i più recenti estremi rinvenuti presso la banca dati della P.A., la consistenza immobiliare appresa all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe, risulta essere così identificabile:

4.1) L'identificazione al Catasto Fabbricati

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio

Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1, 2 e 3)

Comune di Paese (TV)

Sezione D - Foglio 14

M.N. 364 sub 23 Via Postumia piano T. - Categoria C/1 - Classe 4[^]

- Consistenza mq. 57 - Superficie catastale totale
mq. 62 - R.C.€. 1.324,71;

4.2) L'intestazione al Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare sopra descritta risulta essere così catastalmente intestata:

- **Gemina S.R.L.** con sede a Paese - C.F.: 04249080278 -,
proprietaria per la quota di 1/1;

4.3) Le coerenze al Catasto Fabbricati

Dall'esame delle visure catastali ed in particolare dall'esame dell'elaborato planimetrico (allegato n° 3) del Catasto Fabbricati emerge che la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia è delimitata dai seguenti confini a partire da Nord in senso orario:

- mappale n° 364 sub 10; mappale n° 364 sub 1; mappale n° 364 sub 2; mappale n° 364 sub 24; mappale n° 364 sub 10.

4.4) Precisazioni catastali

Dall'esame dell'ultimo elenco dei subalterni disponibile, datato 14/07/2021, e del rispettivo elaborato planimetrico, riferito al M.N. 364, in Sezione D - Foglio 14, del Comune di Paese, emerge che il negozio, di cui al mappale n° 364 sub 23, partecipa alla comunione, in quota parte millesimale, sui beni comuni non censibili, di cui alle

seguenti particelle:

- mappale n° 364 sub 1 (area scoperta comune) comune ai mappali n° 364 sub 14 e 18 e fino al mappale n° 364 sub 30, dal 32 al 42, dal 45 al 47, 50, 52, dal 54 al 62, dal 64 al 72, 422 sub 2 e 364 sub 74.
- mappale n° 364 sub 6 (vano impianti comuni) comune ai mappali n° 364 dal sub 18 e fino al mappale n° 364 sub 30, dal 32 al 42, 50, e dal 54 al 70, 422 sub 2 e 364 sub 74.
- mappale n° 364 sub 7 (vano gruppo elettrogeno comune) comune ai mappali n° 364 dal sub 18 e fino al mappale n° 364 sub 30, dal 32 al 42, 50, e dal 54 al 70, 422 sub 2 e 364 sub 74.
- mappale n° 364 sub 8 (vano contatori comune) comune ai mappali n° 364 dal sub 18 e fino al mappale n° 364 sub 30, dal 32 al 42, 50, e dal 54 al 70, 422 sub 2 e 364 sub 74.
- mappale n° 364 sub 10 (portico, galleria, ingresso, scale, ecc. comuni) comuni ai mappali n° 364 dal sub 18 e fino al mappale n° 364 sub 30, dal 32 al 42, 50, e dal 54 al 70, 422 sub 2 e 364 sub 74.
- mappale n° 364 sub 13 (portico comune) comune ai mappali n° 364 dal sub 18 e fino al mappale n° 364 sub 30, dal 32 al 42, 50, e dal 54 al 62, 65, 66, 422 sub 2 e 364 sub 74.
- mappale n° 364 sub 49 (centrale termica comune) comune ai mappali n° 364 dal sub 18 e fino al mappale n° 364 sub 30, dal 32 al 42, 50, e dal 54 al 62, 65, 66, 422 sub 2 e 364 sub 74.
- mappale n° 364 sub 51 (locale pompe antincendi comune)

comune ai mappali 364 sub 14, n° 364 dal sub 18 e fino al mappale n° 364 sub 30, dal 32 al 42, dal 45 al 47, 50, 52 e dal 54 al 62, dal 64 al 66, 422 sub 2, 71 e 72 e 364 sub 74.

4.5) L'identificazione del fondo al Catasto Terreni

La consistenza immobiliare, come sopra identificata al Catasto Fabbricati, fa parte di un edificio commerciale condominiale, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegato n° 4 e 5)

Comune di Paese (TV)

Foglio 36

M.N° 364 - Ente urbano di Ha. 2.49.67

4.6) Le coerenze al Catasto Terreni

Il mappale n° 364 del Foglio 36, in Comune di Paese, risulta essere delimitato dai seguenti confini: in senso orario a partire da Nord, mappale n° 422, 856, 1193, 795, 417, 863, 862, 861, 860, 858, 859, 401, 366, 421 (allegato n° 5).

5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, è emerso che, in forza dell'atto di compravendita del 08/08/2014 n° 119.353 di repertorio del Notaio Dott. Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto a Treviso in data 12/08/2024 ai numeri 22.971 di reg. generale e n° 16.932 di registro

particolare (allegato n° 6), l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare ora in esame risulta essere la seguente:

- **Gemina S.R.L.** con sede a Paese - C.F.: 04249080278 -, proprietaria per la quota di 1/1;

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle visure ipotecarie esperite dallo scrivente in data 18/03/2024 e 03/07/2024 (allegato n° 7), presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni pregiudizievoli

I) Titolo: atto giudiziario - sentenza per Liquidazione Giudiziale – depositata in data 23/02/2024 n° 44/2024 – R.G. 25/2024 di repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritta a Treviso in data 27/06/2024 ai numeri:

Reg. Gen. n. 23.776 Reg. Part. n. 17.262

a carico della seguente unità negoziale:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: G229 - Paese (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione D Foglio 14 Particella: 364 sub 23

Natura: C1 - Negozi e botteghe – Consistenza mq. 57 –

Indirizzo: Via Postumia - piano T.

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE GEMINA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

GEMINA S.R.L. con sede a Paese (TV) - C.F.: 04249080278

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

6.2) Le iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame delle visure esperite è emersa la sussistenza di iscrizioni
pregiudizievoli gravanti sui beni appresi alla Liquidazione
Giudiziale.

I) Titolo: ipoteca derivante da concessione amministrativa – ruolo
ed avviso di addebito esecutivo - del 04/12/2018 n. 2584/11318 di
repertorio dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (RM).

Iscritta a Treviso in data 06/12/2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 43.950 Reg. Part. n. 7.559

a carico della seguente unità negoziale:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: G229 - Paese (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione D Foglio 14 Particella: 364 sub 23

Natura: C1 - Negozi e botteghe – Consistenza mq. 57 -

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede a
Roma (RM) C.F.: 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

GEMINA S.R.L. con sede a Paese (TV) - C.F.: 04249080278

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

6.3) Le precisazioni ed i vincoli accessori

Dall'esame dell'atto di provenienza (allegato n° 6) acquisito presso
l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare - è
emerso che all'art. 2) del titolo sopra indicato vengono esplicitate
una serie di indicazioni relative a parti comuni e diritti di uso, che si
trascrivono come segue:

*“La presente vendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze,
accessori ed accessioni, servitù attive e passive, in particolare con le
servitù ed i patti richiamati:*

- *nell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Ciarbonetti
di Treviso in data 25 maggio 1993 repertorio n. 36375, ivi
registrato il 7 giugno 1993 al n. 2706/V Pubblici, trascritto a
Treviso il 9 giugno 1993 ai n.ri 14663/11043;*

• *nell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Ciarbonetti di Treviso in data 25 maggio 1993 repertorio n. 36376, registrato a Treviso il 7 giugno 1993 al n. 2707/V Pubblici;*

nonché nelle convenzioni autenticate:

• *dal notaio Maria Ciarbonetti di Treviso in data 23 aprile 1991 repertorio n. 29842 e in data 6 maggio 1991 repertorio n. 29278, registrato a Treviso il 24 maggio 1991 al n. 1870 privati;*

• *dal notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 27 ottobre 1986 repertorio n. 43534 e in data 28 novembre 1986 repertorio n. 43947, registrato a Treviso il 18 dicembre 1986 al n. 4860 privati;*

• *dal notaio Maria Ciarbonetti di Treviso in data 18 febbraio 1992 repertorio n. 32809, registrato a Treviso il 24 febbraio 1992 al n. 789 privati;*

Sono parti comuni e pertinenziali quelli risultanti dalle tabelle millesimali che trovasi allegate all'atto a rogito del Notaio Grifalconi di Padova in data 22 settembre 1992 repertorio n. 7504, ivi registrato il 7 ottobre 1992 al n. 7998 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai propri eredi ed aventi causa e precisamente:

• *in ragione di 4,19/1000 sull'area scoperta del mappale n° 363 (rectius 364) sub 1 di mq. 3150 e locale pompe antincendio mappale 364 sub 51;*

• *in ragione di 5,45/1000 sull'area scoperta mappale 364 sub 63 di*

mq. 13167, sul garage mappale 364 sub 64 e sull'area urbana mappale 269 di mq. 27;

- in ragione di 5,32/1000 sul portico comune mappale 364 sub 13;*
- in ragione di 6,29/1000 sul vano impianti comuni mappale 364 sub 6, vano gruppo elettrogeno mappale 364 sub 7, vano contatori mappale 364 sub 8, portico, galleria, ingresso, scale ecc. mappale 364 sub 19 (ora soppresso e sostituito dai mappali n° 364 67 e 364 68);*
- in ragione di 6,35/1000 sull'edificio mappale 364 sub 42 e sul magazzino mappale 364 sub 50".*

È da segnalare che, nell'atto di provenienza, sono presenti alcune indicazioni di mappali, che, medio tempore, sono stati soppressi e/o variati, oltre all'indicazione errata di un mappale inesistente fra la consistenza del centro commerciale "La Castellana".

Dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore pro tempore del centro commerciale "La Castellana" è emersa l'esistenza di un regolamento di condominio e di un regolamento consortile.

Entrambi gli strumenti disciplinano molteplici aspetti di uso delle parti comuni.

Per la determinazione di tutti gli aspetti predetti e per avere quindi un quadro complessivo e dettagliato delle regole vigenti, lo scrivente rinvia all'esame diretto degli strumenti di regolamentazione nonché all'esame del verbale di assemblea ordinaria n° 70 del 04/03/2019 (allegati n° 8 e 9).

E' doveroso segnalare che proprio per l'attuazione dei predetti

regolamenti è sorto un contenzioso tra i condòmini ed è stata radicata al Tribunale di Treviso una causa azionata da parte di alcuni condòmini consorziati, al fine di vedere annullata dal Giudice una delibera assunta dall'assemblea ordinaria n° 70 del 04/03/2019, che ha riguardato la modifica di parametri strettamente connessi alla ripartizione delle spese comuni, come risulta dall'atto di citazione (allegato n° 8 fornito dall'amministratore pro tempore).

Infine è doveroso segnalare che, sempre da informazioni fornite dall'amministratore pro tempore, è emerso che è stato eseguito un accertamento sullo stato della copertura, al fine di valutare il miglioramento della prestazione sismica dell'immobile, nonché la situazione della copertura, relativamente all'impermeabilizzazione, e dei macchinari di climatizzazione, che causano infiltrazioni, tra l'altro, proprio sull'unità commerciale oggetto della presente (allegato n° 8).

Sul punto, non risulta esser stata ancora assunta alcuna delibera.

Per quanto riguarda la regolamentazione derivante dallo strumento consortile è emerso, dalle informazioni acquisite, che la gestione dell'unità immobiliare oggetto della presente comporta mediamente un costo annuo di €. 2.700,00 circa per la gestione ordinaria.

Le spese arretrate non corrisposte al consorzio e riconducibili all'unità commerciale oggetto della presente valutazione ammontano complessivamente ad €. 3.510,38 circa.

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 14/03/2024.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 03/07/2024, come da ispezioni, eseguite dallo scrivente.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, si riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima si trova in una zona semicentrale del territorio comunale di Paese, ad Est del centro abitato di Paese.

Il sito si colloca a circa 1,7 km dalla sede municipale di Paese posta più ad Ovest ed in fregio all'intersezione fra il Viale Sante Biasuzzi e la S.R. n° 53, importante arteria caratterizzata da un elevato traffico di collegamento fra la città di Treviso e la città di Vicenza.

Il centro della città di Treviso, capoluogo di Provincia, si trova più ad Est, a circa 5,5 km di distanza.

Si tratta, in buona sostanza, di un territorio pianeggiante della pianura veneta, urbanizzato e privo di elementi morfologici di rilievo (Vedasi la ripresa satellitare, allegato n° 10).

La posizione semicentrale rispetto all'abitato di Paese e la vicinanza al centro di Treviso, evidenziano una facilità di collegamenti sia a livello comunale che interprovinciale, oltre che la presenza di svariati servizi di interesse pubblico e privato.

8.2) La descrizione generale del fondo e dell'edificio condominiale

L'immobile, all'interno del quale si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima, è rappresentato da un edificio a destinazione mista commerciale e direzionale, con area scoperta pertinenziale destinata a parcheggio di uso pubblico (foto n° 1 e 2).

La proprietà è racchiusa tra i confini definiti e materializzati in loco con opere fisse lungo tutti i lati: ad Est il fondo risulta delimitato dal Viale Sante Biasuzzi ed a Sud il fondo risulta delimitato dalla S.R. n° 53 "Postumia".

Il complesso immobiliare, denominato centro commerciale "La Castellana", del quale l'unità oggetto di stima fa parte, è dotato di ampie aree a parcheggio a beneficio degli avventori e clienti delle attività commerciali e direzionali e si trova all'interno di un ampio fondo caratterizzato dalla viabilità asfaltata interna e dalle aree a parcheggio al servizio.

Il negozio oggetto della presente relazione risulta essere accessibile per mezzo di una galleria interna al centro commerciale, a sua volta servita dagli accessi pedonali comuni collegati alle aree destinate a parcheggio, precisando che l'unità oggetto di stima si colloca a ridosso dell'accesso n° 3 al centro commerciale.

Il complesso immobiliare è stato costruito tra il 1989 ed il 1992, ricorrendo ad una struttura formata da pilastri in c.a.v. e da setti in calcestruzzo armato.

I solai interpiano e di copertura sono costituiti da travi principali in c.a.v. del tipo a "T" rovescio a sostegno di travi tegoli in c.a.p. a doppia "T".

I tamponamenti del fabbricato sono formati dalla stessa muratura in calcestruzzo armato con interposizione di infissi in lega di alluminio e vetro camera.

8.3) La descrizione del negozio oggetto di stima

L'unità immobiliare a destinazione commerciale in esame risulta separata a Nord dalla galleria comune di accesso da una vetrata fissa, priva quindi di aperture, su telaio in lega di alluminio con vetro anti sfondamento, mentre l'altro lato libero del negozio, anch'esso rivolto verso la galleria comune, è risultato essere privo di infisso, essendo solo fornito di una saracinesca a maglie metalliche, che favorisce uno scambio di aria e luce con la galleria (foto n° 3, 4 e 5).

Al momento del sopralluogo è stato constatato che il varco, che si apre sulla galleria comune (quello fornito di saracinesca), è stato interamente chiuso con una pannellatura cieca, sulla quale si apre una porta per consentire l'accesso al locale.

Si tratta di una chiusura provvisoria, agevolmente rimovibile e collocata dall'attuale utilizzatore del negozio.

All'interno, l'unità immobiliare commerciale è costituita da un vano unico "open space" (foto n° 6 e 7) e da un piccolo locale di servizio, ove si trova un piccolo wc, preceduto da un antibagno (foto n° 8).

Il pavimento del negozio è in piastrelle di ceramica da cm. 33 x 33, in parte sormontato da uno strato di laminato.

La zona del servizio igienico e dell'anti è dotata di un pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20; le medesime piastrelle impiegate per il pavimento costituiscono il rivestimento delle pareti

divisorie interne del bagno e dell'antibagno, sino al livello superiore delle porte.

Le restanti pareti perimetrali in muratura del negozio non sono risultate visibili al sopralluogo, poiché "mascherate" da contro pareti in cartongesso.

Le porte interne sono in legno verniciato a pannello liscio verniciato del tipo tamburato ed impiallacciato con ferramenta di apertura e chiusura di livello standard.

La dotazione impiantistica del locale è formata da un impianto elettrico e di illuminazione con tubi al neon posati a livello del contro soffitto in doghe metalliche, illuminazione di emergenza, impianto di climatizzazione centralizzato disattivato.

Quanto all'impianto di climatizzazione, è stato precisato che i macchinari, collocati sulla copertura piana del fabbricato, sono stati rimossi, poiché obsoleti, inefficienti ed eccessivamente onerosi nel loro mantenimento.

Dell'impianto di climatizzazione estiva/invernale, rimane pertanto la sola canalizzazione interna.

Si precisa che le unità refrigeranti del predetto impianto, poste sulla copertura, hanno causato, come evidenziato al momento dei sopralluoghi, delle infiltrazioni proprio all'interno del locale W.C. (foto n° 9, 10, 11 e 12)

Nel piccolo locale W.C. è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si segnala che il conduttore dell'unità oggetto di valutazione ha

indicato che l'utenza elettrica è stata modificata mediante allaccio all'unità di altro negozio.

All'interno del locale sono risultati presenti materiali riconducibili all'attività esercitata dalla ditta, che attualmente occupa l'immobile per adibirlo a studio fotografico.

Nell'unità immobiliare sono presenti i rilevatori dell'impianto anti fumo / incendio e dell'impianto anti intrusione.

L'altezza utile interna del negozio, è risultata pari a m. 4,79 circa, all'intradosso del solaio di copertura, e pari a m. 3,00 circa a livello delle doghe del controsoffitto.

Al sopralluogo dello scrivente, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare commerciale è risultato complessivamente sufficiente, ad eccezione del locale W.C. e dell'anti, poiché i rivestimenti a parete, da ricondurre all'epoca di costruzione dell'immobile, eseguito tra il 1990 ed il 1992, sono risultati forati in alcuni punti ed il locale W.C. ha evidenziato la presenza di copiose infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura e non ancora risanate, segnalando che, proprio nella posizione delle infiltrazioni.

9) DATI METRICI DELL'IMMOBILE

La consistenza immobiliare appena sopra descritta, sviluppa le seguenti superfici, che, di seguito, vengono esposte.

9.1) La superficie lorda

Considerando lo spessore delle murature, per l'intero, se perimetrali, ed all'asse, se in comune con unità finitime, si determina la seguente superficie lorda:

- Negozio al piano terra di cui il mappale n° 364

sub 23 in Sezione D – Foglio 14 del Comune di

Paese, della superficie di circa: mq. 58,00

10) GESTIONE CONDOMINIALE E CONSORTILE

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di un complesso immobiliare dotato di regolamento condominiale contrattuale e di regolamento consortile contrattuale.

Con riguardo quindi alla gestione condominiale ed a seguito della richiesta rivolta in data 15/03/2024 all'amministratore pro tempore del centro commerciale "La Castellana", è pervenuta allo scrivente, in data 19/03/2024, la nota dell'amministratore pro tempore recante la situazione contabile, riferita alla consistenza immobiliare oggetto di valutazione unitamente alla documentazione contabile richiesta (allegati n° 8 e 9).

Dall'esame della documentazione fornita, è emerso che per l'unità immobiliare oggetto della presente sussiste un debito consolidato al 31/12/2023 pari ad €. 339,20 ed un debito preventivato per l'anno 2024 pari ad €. 429,67 e così una somma complessiva di €. 768,87.

Inoltre, dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore pro tempore, emerge che il condominio centro commerciale "La Castellana" risulta essere dotato di un regolamento consortile e di regolamento condominiale contrattuale, con il quale sono state individuate le quote millesimali di comproprietà riferite alle singole unità immobiliari.

L'esame del regolamento condominiale in parola, al quale

espressamente si rimanda, emergono alcune ulteriori indicazioni sull'uso delle parti comuni in forma esclusiva a beneficio di specifiche unità immobiliari.

Dall'esame delle note trasmesse dall'amministratore, emerge che al negozio oggetto della procedura risultano essere stati attribuiti 3,94 millesimi della proprietà.

Con riguardo alla gestione consortile ed a seguito di esame della documentazione pervenuta allo scrivente in data 04/04/2024, dal Curatore della Liquidazione Giudiziale, e in data 05/04/2024, dall'amministratore pro tempore del consorzio operatori e commercianti del centro commerciale "La Castellana", è emerso che la documentazione in parola è costituita dal consuntivo della gestione relativa all'anno 2023 e dal preventivo per l'anno 2024, oltre al Verbale di Assemblea raccolto dal Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo con rep. n° 410870 del 16/12/2010 per l'"Adozione del nuovo testo dello statuto consortile e del regolamento interno del Consorzio Operatori e Commercianti del Centro Commerciale La Castellana con attività e provvedimenti conseguenti" (allegati n° 9).

Dall'esame della documentazione fornita, è emerso che, per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, non sussiste alcun debito riferibile al bilancio consolidato al 31/12/2023 ed una spesa preventivata, per l'anno in corso 2024, pari ad €. 2.746,51, della quale si è fatto carico l'attuale ditta occupante.

11) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso dei sopralluoghi esperiti presso la consistenza immobiliare

oggetto della presente relazione, lo scrivente ha potuto accertare, che l'unità commerciale risultava essere occupata da un soggetto terzo, che adibiva tale immobile a studio fotografico di posa, per l'esercizio della propria attività.

Con questa premessa si è provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate di Treviso una specifica istanza, all'esito della quale è emerso che, per l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato possibile individuare un contratto di comodato, peraltro scaduto in data 31/12/2023, stipulato dalla società in liquidazione, con riguardo all'immobile interessato dalla procedura (allegato n° 12).

Si segnala che il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Treviso al n° 42 - serie 3 - in data 31/01/2023.

Alla scadenza del contratto, di cui sopra, il soggetto comodatario, [REDACTED] risultava essere occupante, senza titolo, dell'immobile e pertanto, in seguito ad una trattativa avviata dal Curatore, è stata sottoscritta tra le parti [REDACTED] [REDACTED] e L.G. Gemina in Liquidazione) la convenzione transattiva datata 20/05/2024, con la quale è stata legittimata una temporanea e limitata occupazione del negozio.

Il conduttore risulta infatti autorizzato ad occupare l'unità immobiliare oggetto di valutazione sino alla data del 31/12/2024 (allegato n° 13), dietro il corrispettivo di un'indennità di occupazione fissata in complessivi €. 500,00= ed al pagamento di tutti i costi dovuti al consorzio dei commercianti e degli operatori del centro

commerciale “La “Castellana”, che, come già detto, ammontano ad €. 2.746,51.

Stante il breve lasso di tempo interessato dall’occupazione e le condizioni richiamate per il rilascio dell’immobile lo scrivente ritiene di non dover considerare alcuna indennità di occupazione, in detrazione sul valore venale dell’immobile stesso.

12) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall’esame dello strumento urbanistico attualmente vigente presso il Comune di Paese (allegato n° 14), lo scrivente ha potuto accertare che il fondo individuato al Catasto Terreni con il mappale n° 364 in foglio 36 del medesimo Comune, è ricompreso all’interno della zona territoriale omogenea “D2/3 – *aree commerciali*”, per le quali vale quanto disposto dagli articoli 59 e 58 delle Norme Tecniche Operative.

Stante la consistenza dell’immobile oggetto di stima, la z.t.o., in cui esso ricade e la posizione rispetto ai confini di proprietà ed ai fabbricati vicini, è da ritenere che la potenzialità edificatoria offerta dal fondo sia stata completamente assorbita dalla volumetria esistente.

13) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

La documentazione reperita presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico del Comune di Paese, ha consentito di reperire le pratiche edilizie del fabbricato oggetto della presente ed è emerso che la consistenza immobiliare oggetto di stima, di cui al civico n° 28 di Viale Sante

Biasuzzi, è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi (allegato n° 15):

- Concessione edilizia n° 8013 - prot. 12112 - del 03/03/1989 -;
- Concessione edilizia n° 8013 – prot. 3705 - del 31/05/1989;
- Concessione edilizia n° 8013-8034 - prot. 4961 - del 27/07/1990;
- Concessione edilizia n° 8013 - prot. 10782 - del 13/11/1991;
- Concessione edilizia n° 8034 - prot. 18146 - del 13/01/1992;
- Concessione edilizia n° 9084 - prot. 7524 - del 23/06/1992;
- Concessione edilizia n° 8642 - prot. 17007 - del 21/02/1991;
- Autorizzazione gratuita n° 8642 - prot. 1619 – del 10/03/1992
- Concessione edilizia n° 8642/92 - prot. 7097/92 - del 18/06/1992;
- Concessione edilizia n° 8013 – 8034/1 - prot. 16996 - del 25/01/1993;
- Concessione edilizia n° 8013 – 8034/1 - prot. 18265 - del 12/02/1993;

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 01/06/1989 e si conclusero in data 01/04/1992.

Ai suddetti titoli abilitativi ed alla fine dei lavori, faceva seguito il rilascio del seguente:

- Permesso di agibilità n° 8013-8034 del 04/05/1992 (allegato n° 15);

Successivamente, al rilascio dell'abitabilità, non risultano essere state presentate pratiche edilizie, aventi ad oggetto la consistenza immobiliare appresa alla procedura di L. G.

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come

rilevato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, con gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese a corredo dei titoli edilizi indicati più sopra, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare delle modeste difformità interne, come meglio rappresentate nell'allegato n° 16, e pertanto il negozio non è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si è inoltre rilevata una diversa altezza interna misurata alla controsoffittatura (cm. 300) rispetto sia a quella di progetto (cm. 330) che a quella indicata nella planimetria catastale (cm. 350).

Alcune difformità, sono da qualificare alla stregua di opere di manutenzione straordinaria, e pertanto regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia e di una variazione catastale, mentre altre difformità, di lieve entità, sono da considerarsi tolleranze esecutive e costruttive, di cui all'art. 34-bis del testo Unico dell'Edilizia.

Infine si precisa che nella tavola 2 della C.E. n° 8013/8034/1 del 12/02/1993 viene riportata una lunghezza del locale di ml. 8,30, che, all'esito delle verifiche eseguite sul posto e sugli elaborati progettuali, è da considerarsi evidentemente errata.

Si tratta pertanto di un errore di trascrizione della quota in fase di redazione del grafico

Per quanto sopra, sono quantificabili, solamente in via presuntiva, i costi per la regolarizzazione della proprietà; tali costi, relativi alla

variazione catastale e della pratica edilizia da presentare presso il Comune di Paese, vengono stimati in complessivi €. 3.000,00=.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione, lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.

14) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare appresa alla Liquidazione Giudiziale risulta

essere intestata ad un unico soggetto, per la quota di 1/1 della proprietà.

Accertato che l'unità immobiliare è dotata di una propria autonomia funzionale in ambito del centro commerciale "La Castellana" ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un piccolo negozio al piano terra, oltre alle parti e beni comuni, in ambito di un edificio condominiale costruito prevalentemente su di un piano fuori terra con un corpo su quattro livelli fuori terra ed un piano interrato in zona residenziale posta a ridosso del centro di Paese;
- la consistenza immobiliare è destinata ad un'una, ed una sola, piccola attività commerciale;
- la natura condominiale non consente il frazionamento della consistenza immobiliare, senza pregiudizio del valore complessivo;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

15) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare a destinazione residenziale (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta essere stato ultimato nell'anno 1992.

Successivamente non risulta che siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Le indagini esperite hanno consentito di accertare che, per la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione risulta

essere stata emessa, in data 14/05/2012, l'Attestazione di Certificazione Energetica, peraltro non recepita dalla Regione Veneto.

La certificazione energetica suddetta ha una validità decennale e pertanto il documento risulta scaduto alla data del 13/05/2022.

L'esame della certificazione energetica ha consentito di appurare che il tecnico redattore dell'A.P.E. ha certificato in allora per l'unità commerciale in esame la classe energetica "F" con una bassa prestazione energetica globale pari a 49,17 kWh/mq/anno.

16) METODO DI STIMA ED ANALISI DEI COMPARABILI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili.

I dati emersi dalla verifica, sono stati poi messi in relazione all'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per la ricerca del valore unitario da applicare alle consistenze delle unità immobiliari, come sopra individuate, lo scrivente ha eseguito un'approfondita ricerca sulle banche dati disponibili costituite dai valori rilevabili presso l'Agenzia delle Entrate (i c.d. valori O.M.I.), dai valori disponibili presso la banca dati del "Borsino Immobiliare" ed ha inoltre eseguito un'accurata ricerca di compravendite di immobili simili della zona andando ad acquisire i singoli titoli ritenuti significativi per lo scopo di individuare il valore unitario da

applicare alla consistenza immobiliare in esame.

L'esito delle ricerche effettuate ha pertanto consegnato il seguente esito:

I valori OMI riferiti al secondo semestre dell'anno 2023 (l'ultimo disponibile alla data della presente) sono:

- Negozi in ottimo stato conservativo il valore è variabile da un minimo di €. 850,00/mq. ad un massimo di €. 1.150,00/mq.

La banca dati del "Borsino Immobiliare", con riguardo alle destinazioni commerciali espone i seguenti dati:

- Valore minimo: €. 690,00/mq.;
- Valore medio: €. 822,00/mq.;
- Valore massimo: €. 954,00/mq.

Infine la ricerca effettuata sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate

- Servizi di Pubblicità immobiliare – ha consentito di acquisire alcuni titoli di compravendita di unità immobiliari similari della zona ed in particolare:

- Atto di compravendita n° 27.730 di Rep. del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), mediante il quale in data 22/03/2023 è stato compravenduto un negozio in ambito del medesimo centro commerciale "La Castellana", che comprende la consistenza oggetto della presente valutazione ad un prezzo unitario di €. 500,00/mq.;

L'esame dei dati raccolti, ha evidenziato che:

- il prezzo medio della banca dati OMI, riferito a consistenze immobiliari commerciali, è pari a: €. 1.000,00/mq.;

- il prezzo medio per il Borsino Immobiliare,
riferito a consistenze immobiliari a destinazione

commerciale, è pari a: €. 822,00/mq.;

- il prezzo ricavato dagli atti di compravendita
recenti, riferito a consistenze immobiliari a

destinazione commerciale, è pari a: €. 500,00/mq.

Si tratta, come si può rilevare di primo acchito, di valori non
concordanti e disallineati tra loro, essendo contenuti in una forbice
che oscilla da un minimo di €. 500,00 circa, ad un massimo di €. 1.000,00.

La perequazione dei dati emersi in considerazione delle specifiche
caratteristiche dell'immobile oggetto da valutazione ed in particolare
il suo stato manutentivo e la funzionalità della parte impiantistica
hanno indotto lo scrivente ad adottare un valore unitario pari ad €. 600,00/mq. ricavato dall'esame di recenti atti di compravendita.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA IN CAPO AL SOGGETTO DEBITORE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della
consistenza immobiliare oggetto di stima, è da tenere in
considerazione che:

- trattasi di un edificio condominiale a destinazione mista,
commerciale e direzionale, costruito in parte su cinque livelli
fuori terra ed in parte su di un livello fuori terra con un corpo
parcheggi al piano interrato;

- il fabbricato è inserito in un contesto di vecchia urbanizzazione, in posizione semi centrale di Paese (TV), e dispone di un'area scoperta a parcheggio di uso pubblico a beneficio degli utenti e della clientela del complesso immobiliare "La Castellana";
- l'edificio e l'unità immobiliare si presentano in discrete condizioni manutentive;
- l'unità immobiliare oggetto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale gode di autonomia funzionale e di accesso, in ambito condominiale;
- lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è risultato scadente;
- al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata senza titolo in forza di contratto di comodato scaduto in data 31/12/2023;
- l'occupazione è risultata protratta sino al 31/12/2024 in forza di convenzione transattiva.

Tenuto conto dell'esito della ricerca dei cd. comparabili e di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di individuare il valore unitario attribuibile alla consistenza oggetto di stima in €. 600,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda del negozio.

Tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone la seguente valutazione:

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, al civico n° 28 di Viale Sante Biasuzzi, in Comune di Paese, identificata al Catasto Fabbricati dal m.n° 364 sub 23,

Sezione D - Foglio 14, comprensiva dell'incidenza delle parti comuni in quota parte millesimale, mq 58 x 600,00 €/mq.=	€.	34.800,00
A detrarre la spesa per la gestione ordinaria stimata per l'anno 2024 (a carico dell'occupante)	€.	00,00
A detrarre la spesa per la regolarizzazione delle difformità rispetto agli elaborati progettuali e catastali, oltre che la rimozione del pannello provvisorio sul varco di accesso:	€.	<u>3.000,00</u>
Restano	€.	31.800,00
A questo punto, lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla procedura, a cui esso è assoggettato e ciò in considerazione del fatto che:		
- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili, se non dietro specifica richiesta al Curatore ed in ogni caso non vi è la possibilità di effettuare una puntuale verifica ed ispezione della parte impiantistica conglobata nelle murature e/o nel pavimento;		
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di		

aggiudicazione;

- non vi è alcuna garanzia sui vizi, che potrebbero essere rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione;

per quanto sopra esposto, si detrae dal valore appena sopra determinato l'importo come di

seguito calcolato: €. 31.800,00 x 20%= €. 6.360,00

Valore dell'immobile: €. 25.440,00

somma che si arrotonda ad €. 25.000,00=, diconsi Euro venticinquemila/00=.

18) ACCERTAMENTO DEL VALORE LOCATIVO

Sul punto si ritiene di non dover esprimere alcuna valutazione, poiché il Curatore, con la convenzione transattiva del 20/05/2024, ha già stabilito, appunto in via transattiva, l'indennità di occupazione che la ditta occupante è tenuta a versare alla procedura.

19) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visura storica al Catasto Fabbricati;
2. Planimetria catastale;
3. Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni;
4. Visura storica al Catasto Terreni;
5. Estratto di mappa del Catasto Terreni;
6. Atto di compravendita del 08/08/2014 n° 119.353 di repertorio del Notaio Dr. Oleg Nicola Acconcia di Treviso;
7. Ispezioni ipotecarie;

8. Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio;

9. Documentazione fornita dall'Amministratore del Consorzio;

10. Estratto della ripresa satellitare;

11. Documentazione fotografica;

12. Documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate;

13. Convenzione transattiva d.d. 20/05/2024;

14. Estratto della cartografia del Piano degli Interventi;

15. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Paese;

16. Elaborato grafico per la rappresentazione dello stato di fatto.

Treviso, 05 luglio 2024

L'esperto stimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -

