ANTONIO VENTURINI
Dottore Commercialista

STUDIO CONSULENZA
Via Raul Gardini, 20 Ravenna

CODUSSI
Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa
Via Torino n.186, 30174 Venezia (VE)

PERIZIA DI STIMA

di complesso immobiliare di tipo condominiale a destinazione residenziale situato nel comune di Mogliano Veneto (TV), in via Palma il Vecchio, n. 6 e 8

Ravenna, 12 novembre 2019

INDICE

1. PREMESSA E SCOPO 2
2. UBICAZIONE 2
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE 4
   ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 5
   ELABORATO PLANIMETRICO 6
4. TITOLARITÀ 7
5. PROVENIENZA 7
6. TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI 7
7. CONTESTO TERRITORIALE E INQUADRAMENTO URBANISTICO 8
8. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO 8
9. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI E PARTI COMUNI 9
   9.1 ESTERNI COMUNI 10
   9.2 INTERNI COMUNI (civ.6) 29
   9.3 INTERNI COMUNI (civ.8) 34
10. CONFORMITÀ IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA 39
11. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI 39
12. CRITERIO DI STIMA 39
    ESTRATTO DALLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 24/09/2003 41
    ESTRATTO DALL'ATTO DEL 01/09/2016 INTEGRATIVO E DI MODIFICA ALL'ART.13 DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE PRECEDENTI 42
13. VALUTAZIONE E CONSIDERAZIONI FINALI 44

ALLEGATI

Allegato A (disamina unità immobiliari)

Allegato B (visure pubblicità immobiliare)

Allegato C (convenzione urbanistica)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI RA 173 PAOLO FOCACCIA ARCHITETTO

1. PREMESSA E SCOPO

Il presente documento è stato redatto su incarico del dott. Antonio Venturini, Dottore Commercialista domiciliato per la professione in Ravenna, Via R.Gardini 20, in qualità di commissario liquidatore *pro tempore* della Società Cooperativa CODUSSI con sede in Venezia, allo scopo di determinare il più probabile valore venale in comune commercio degli immobili successivamente meglio descritti ed illustrati, di proprietà della suddetta società cooperativa in liquidazione coatta amministrativa.

Data la peculiarità dei vincoli che gravano sul complesso immobiliare, derivanti dagli impegni assunti in sede di stipula della convenzione urbanistica del 24/09/2003 e successive modifiche ed integrazioni, e costituiti dall'obbligo di cessione in blocco degli immobili ai sensi dell'Art.20 e dal tetto massimo imposto ai canoni di locazione ai sensi dell'Art.13, si ritiene appropriato applicare il metodo di stima DCF (Discounted Cash Flow) su di uno scenario temporale di 5 anni, così come dettagliatamente illustrato nel capitolo sul criterio di stima a pagina 39.

2. UBICAZIONE

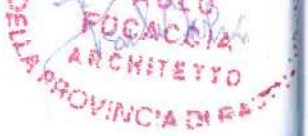
L'immobile è costituito da un complesso immobiliare di tipo condominiale a destinazione esclusivamente residenziale situato in Comune di Mogliano Veneto (TV), in località Zerman, in Via Palma il Vecchio 6 e 8.
Di seguito si riporta l'inquadramento territoriale dell'immobile su foto aeree satellitari.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI RA
173
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO

ZERMAN
MOGLIANO
VENETO

ZERMAN

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia
Entrate
0 1 19 129495 794 0


ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati in Comune di Mogliano Veneto (TV), al Foglio 5 Sezione Urbana B, Particella 700, con i subalterni di cui al prospetto seguente.

Al Catasto Terreni il Foglio di mappa corrispondente è identificato dal numero 13, e la particella, individuata dal medesimo mappale 700 del Catasto Fabbricati, è censita come Ente Urbano di superficie pari a 2 512 m².

Dati censuari								Descrizione	Localizzazione
Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	UM	Superficie catastale CF (m²)		Rendita		
					Senza aree esterne	*Con aree esterne*			
1	-	-	-	-		-	-	BCNC (rampa, corsia di manovra e marciapiede comune dal Sub.6 al Sub.31 compreso)	Via Palma il Vecchio, 6
2	-	-	-	-		-	-	BCNC (locale caldaia comune dal Sub.32 al Sub.57 compreso)	Via Palma il Vecchio, 6
3	-	-	-	-		-	-	BCNC (area raccolta differenziata ed alloggiamento contatori gas comune dal Sub.32 al Sub.57 compreso)	Via Palma il Vecchio, 6
4	-	-	-	-		-	-	BCNC (area scoperta, ingresso, vano scala, ascensore, locale ascensore e portico comune dal Sub.32 al Sub.43 compreso)	Via Palma il Vecchio, 6
5	-	-	-	-		-	-	BCNC (area scoperta, ingresso, vano scala, ascensore locale ascensore e portico comune dal Sub.44 al Sub.57 compreso)	Via Palma il Vecchio, 8
6	C/6	4	51,0	m²	57	-	€ 148,82	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
7	C/6	4	50,0	m²	56	-	€ 145,90	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
8	C/6	4	17,0	m²	20	-	€ 49,61	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
9	C/6	4	17,0	m²	20	-	€ 49,61	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
10	C/6	4	17,0	m²	20	-	€ 49,61	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
11	C/6	4	17,0	m²	20	-	€ 49,61	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
12	C/6	4	17,0	m²	20	-	€ 49,61	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
13	C/6	4	50,0	m²	56	-	€ 145,90	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
14	C/6	4	25,0	m²	28	-	€ 72,95	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
15	C/6	4	25,0	m²	29	-	€ 72,95	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
16	C/6	4	21,0	m²	24	-	€ 61,28	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
17	C/6	4	21,0	m²	25	-	€ 61,28	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
18	C/6	4	31,0	m²	37	-	€ 90,46	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
19	C/6	4	39,0	m²	44	-	€ 113,80	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
20	C/6	4	18,0	m²	20	-	€ 52,52	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
21	C/6	4	19,0	m²	21	-	€ 55,44	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
22	C/6	4	23,0	m²	26	-	€ 67,11	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
23	C/6	4	31,0	m²	35	-	€ 90,46	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
24	C/6	4	20,0	m²	23	-	€ 58,36	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
25	C/6	4	19,0	m²	21	-	€ 55,44	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
26	C/6	4	20,0	m²	22	-	€ 58,36	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
27	C/6	4	18,0	m²	21	-	€ 52,52	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
28	C/6	4	17,0	m²	20	-	€ 49,61	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
29	C/6	4	17,0	m²	19	-	€ 49,61	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
30	C/6	4	33,0	m²	37	-	€ 96,29	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
31	C/6	4	42,0	m²	48	-	€ 122,56	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8
32	A/2	2	5,0	vani	107	96	€ 503,55	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
33	A/2	2	5,0	vani	88	78	€ 503,55	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
34	A/2	2	5,0	vani	116	100	€ 503,55	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
35	A/2	2	4,0	vani	98	89	€ 402,84	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
36	A/2	2	5,0	vani	99	96	€ 503,55	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
37	A/2	2	5,0	vani	80	78	€ 503,55	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
38	A/2	2	5,0	vani	104	100	€ 503,55	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
39	A/2	2	4,0	vani	90	88	€ 402,84	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
40	A/2	2	3,5	vani	68	60	€ 352,48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
41	A/2	2	3,5	vani	62	57	€ 352,48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
42	A/2	2	5,5	vani	102	99	€ 553,90	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
43	A/2	2	4,5	vani	83	81	€ 453,19	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6
44	A/2	2	4,5	vani	95	83	€ 453,19	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
45	A/2	2	4,5	vani	87	77	€ 453,19	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
46	A/2	2	3,5	vani	70	60	€ 352,48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
47	A/2	2	3,5	vani	69	61	€ 352,48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
48	A/2	2	4,5	vani	106	95	€ 453,19	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
49	A/2	2	4,5	vani	84	82	€ 453,19	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
50	A/2	2	4,5	vani	79	77	€ 453,19	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
51	A/2	2	3,5	vani	64	59	€ 352,48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
52	A/2	2	3,5	vani	64	62	€ 352,48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
53	A/2	2	5,0	vani	98	95	€ 503,55	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
54	A/2	2	4,5	vani	83	81	€ 453,19	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
55	A/2	2	6,5	vani	118	113	€ 654,61	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
56	A/2	2	3,5	vani	63	58	€ 352,48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8
57	A/2	2	3,5	vani	67	59	€ 352,48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8

Di seguito si riportano un estratto della mappa catastale e l'elaborato planimetrico dell'edificio.

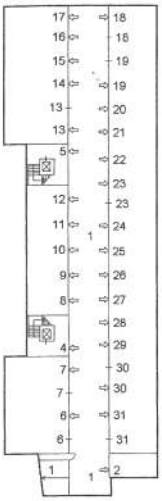
ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI RAVENNA 173 PAOLO FOCACCIA ARCHITETTO

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO
Vis. tel. (0.90 euro)
27-Mar-2015 12:26:51
Prot. n. T170367/2015
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune MOGLIANO VENETO
Foglio: 13
N=2000
E=2000
1 Particella: 668
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI TREVISO

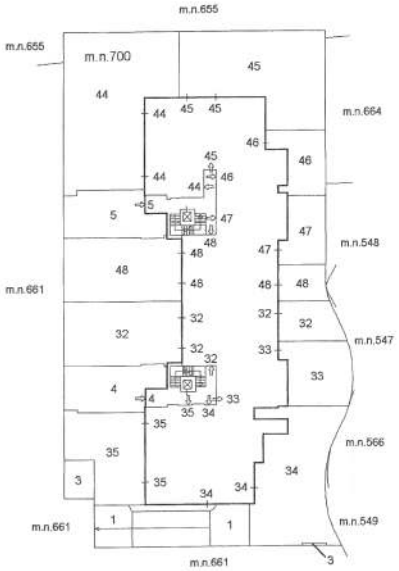
Data: 23/01/2019 - n. T240004301 - Richiedente ARCH PEZZI - Ultima Planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(29*42,0) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Zardetto Massimo	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Venezia	N. 2444
Comune di Mogliano Veneto	Sezione: B	Foglio: 5	Particella: 700	Protocollo n. TV0238681 del 01/08/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 102441 del 01/04/2008	Scala 1 : 500

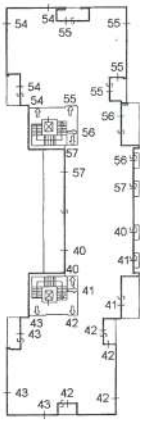


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PADOVA
173
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO

NORD

4. TITOLARITÀ

Gli immobili risultano in piena proprietà della Società Cooperativa CODUSSI con sede in Venezia, C.F.:80014660270, in liquidazione coatta amministrativa.

5. PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla società unica proprietaria per edificazione su terreni acquisiti dal Comune di Mogliano Veneto (TV) con atto del 24/09/2003, Rep.3679, Prot.28462, a rogito del segretario generale del Comune dott.Giuseppe Carbone, e successivi atti integrativi e di rettifica.

6. TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI

Dalla consultazione del Registro di pubblicità immobiliare sono state riscontrate le seguenti formalità:

6.1. TRASCRIZIONE del 26/09/2003 - Registro Particolare 27159 Registro Generale 40542
Pubblico ufficiale Notaio PAOLO MAMMUCARI Rep.97864 Racc.20613 del 12/09/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6.2. TRASCRIZIONE del 13/01/2004 - Registro Particolare 885 Registro Generale 1311
Pubblico ufficiale SEGR. GEN. CARBONE GIUSEPPE Rep.3679 del 24/09/2003
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

6.3. TRASCRIZIONE del 13/01/2004 - Registro Particolare 886 Registro Generale 1312
Pubblico ufficiale SEGR. GEN. CARBONE GIUSEPPE Rep.3679 del 24/09/2003
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

6.4. TRASCRIZIONE del 19/01/2004 - Registro Particolare 1623 Registro Generale 2343
Pubblico ufficiale SEGR. GEN. CARBONE GIUSEPPE Rep.3690 del 23/12/2003
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

6.5. TRASCRIZIONE del 27/02/2004 - Registro Particolare 5423 Registro Generale 8582
Pubblico ufficiale SEGR. GEN. CARBONE GIUSEPPE Rep.3690 del 23/12/2003
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
(rettifica prec. nota Registro Particolare 1623 del 19/01/2004)

6.6. TRASCRIZIONE del 21/04/2004 - Registro Particolare 10987 Registro Generale 16996
Pubblico ufficiale ESPOSITO CINZIA COOR. DEL SETT. Rep.3700 del 15/04/2004
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

6.7. TRASCRIZIONE del 26/05/2004 - Registro Particolare 14148 Registro Generale 21991
Pubblico ufficiale SEGR. GEN. CARBONE GIUSEPPE Rep.3700/1 del 15/04/2004
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

6.8. TRASCRIZIONE del 05/01/2005 - Registro Particolare 381 Registro Generale 525
Pubblico ufficiale Notaio PAOLO MAMMUCARI Rep.103777 Racc.22248 del 30/12/2004
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

6.9. TRASCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 23574 Registro Generale 40582
Pubblico ufficiale Notaio PAOLO MAMMUCARI Rep.109985 Racc.24296 del 28/07/2006
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

6.10. ANNOTAZIONE del 16/09/2016 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 30169
Pubblico ufficiale Notaio PAOLO MAMMUCARI Rep.125714 Racc.35006 del 01/09/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - MODIFICA ED INTEGRAZIONE CONVENZIONE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI 173 PAOLO FOCACCIA ARCHITETTO PROVINCIA DI RA

All'Allegato B si riportano le visure del Registro di Pubblicità Immobiliare corrispondenti all'elenco di cui sopra.

7. CONTESTO TERRITORIALE E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili sono inseriti in un contesto territoriale tipicamente a vocazione agricola, nella fascia della pianura padana a sud della città di Treviso e non distante dalla zona lagunare di Venezia.
Si tratta di un territorio ottimamente servito da infrastrutture, caratterizzato dalla presenza di poli produttivi e commerciali sparsi, con il polo industriale e portuale di Marghera a circa 15 km in direzione sud.
Dal punto di vista urbanistico lo strumento di pianificazione locale ricomprende l'edificio in un'area a prevalente destinazione residenziale e per attività ad essa complementari, quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza (zona territoriale di tipo C2.19, soggetta a SUA preventivo, regolata in particolare dall'Art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).
Le attività compatibili con la residenza, anche in caso di cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di aree per servizi ai sensi dell'Art.25 della L.R. 61/85.

8. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato comprendente la centrale termica comune e le autorimesse, è realizzato con struttura in c.a., solai in laterocemento e partizioni e tamponature in laterizi.
Il tetto è a falde inclinate con copertura in tegole portoghesi.
In totale è costituito da 26 abitazioni distribuite su due accessi comuni con separata numerazione civica e 26 autorimesse al piano interrato, tutte accessibili da un unico corsello comune.
All'Allegato A è disponibile la disamina delle singole unità immobiliari, con relativa specifica documentazione fotografica.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI RAVENNA
173
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO

Sulla base delle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e dei contratti di locazione in essere e cessati, è stato riscontrato il seguente abbinamento fra le unità abitative e le autorimesse:

Civico	Appartamento		Garage
	Interno	Sub.	Sub.
6	1	**32**	**20**
6	2	**33**	**21**
6	3	**34**	**8**
6	4	**35**	**9**
6	5	**36**	**10**
6	6	**37**	**11**
6	7	**38**	**12**
6	8	**39**	**25**
6	9	**40**	**14**
6	10	**41**	**19**
6	11	**42**	**16**
6	12	**43**	**17**
8	1	**44**	**15**
8	2	**45**	**18**
8	3	**46**	**6**
8	4	**47**	**7**
8	5	**48**	**26**
8	6	**49**	**23**
8	7	**50**	**24**
8	8	**51**	**13**
8	9	**52**	**22**
8	10	**53**	**27**
8	11	**54**	**28**
8	12	**55**	**29**
8	13	**56**	**31**
8	14	**57**	**30**

Si precisa comunque che trattandosi di unità funzionalmente e fiscalmente autonome, il suddetto abbinamento è riportato a solo titolo informativo, non sussistendo alcun vincolo pertinenziale che obblighi per il futuro al suo mantenimento.

I due accessi comuni sono dotati ciascuno di impianto ascensore che serve tutti i piani, compreso quello interrato.

La finitura degli esterni è costituita in massima parte da intonaco tinteggiato, con qualche superficie in mattoni faccia a vista.

Le lattonerie ed i pluviali sono in rame.

Le chiusure esterne sono realizzate con scuretti ripiegabili a libro.

9. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI E PARTI COMUNI

A seguire una selezione di immagini fotografiche degli esterni e delle parti comuni ricavate nel corso del sopralluogo del 30/01/2019.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI 173 PAOLO FOCACCIA ARCHITETTO DELLA PROVINCIA DI RA

9.1. ESTERNI COMUNI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
173
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RA

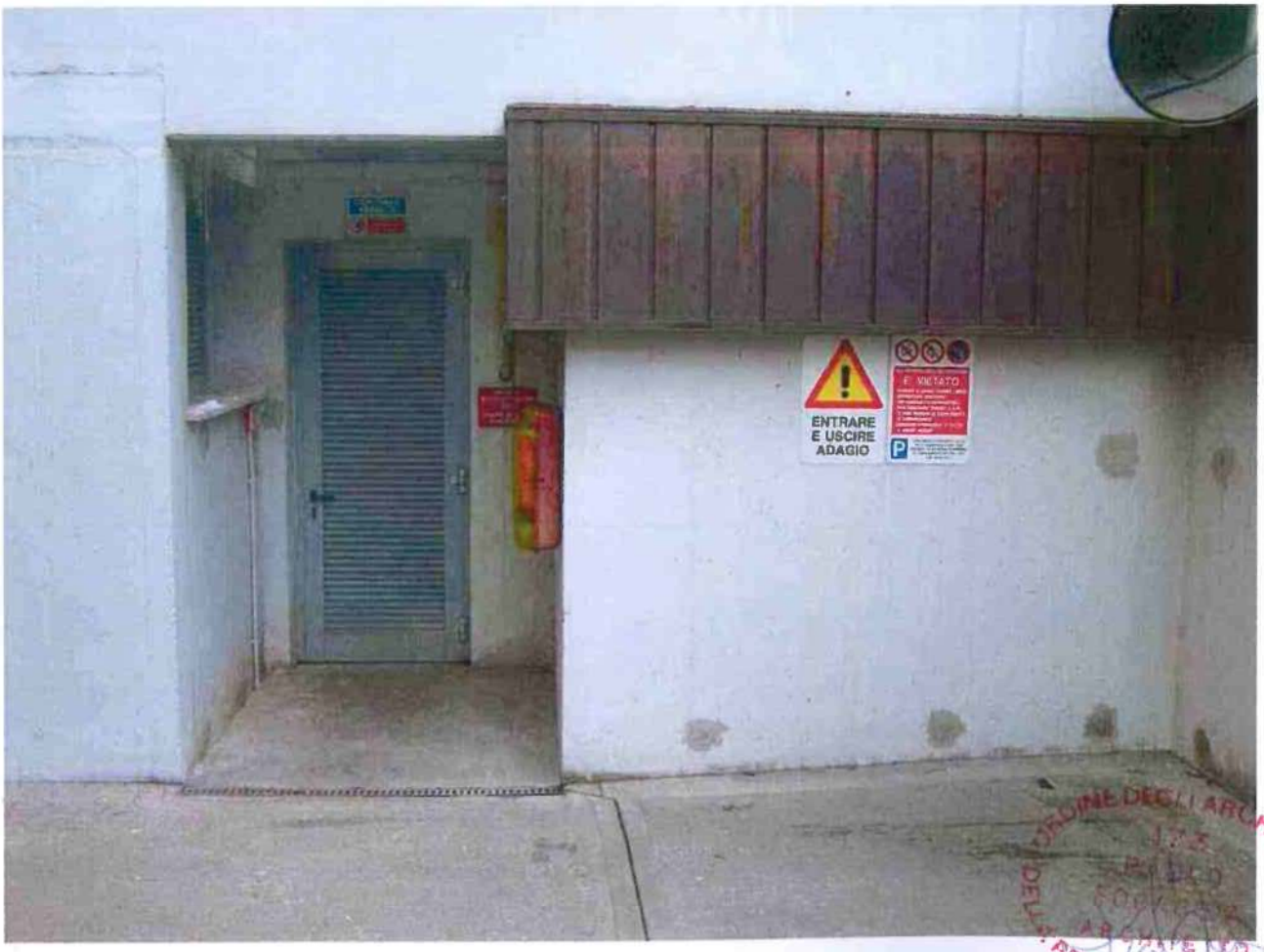
FOCACCIA
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RA

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
0 1 19 129495 792 7
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
173
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RA

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
0 1 19 129495 791 6

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
173
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
173
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RA

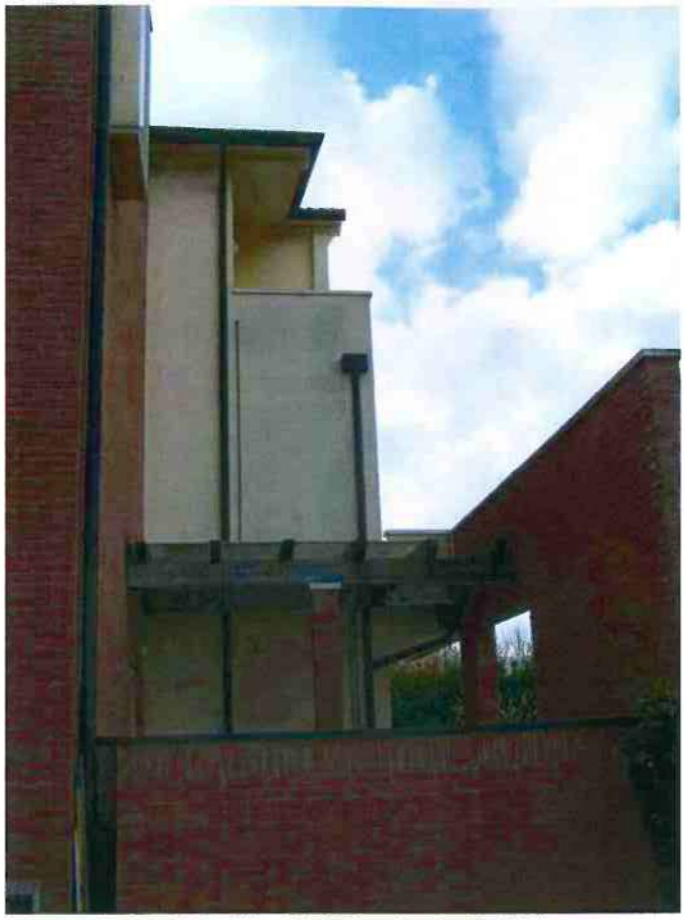

ENTRARE
E USCIRE
ADAGIO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI RAVENNA

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
0 1 19 129495 789 3

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
175
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO

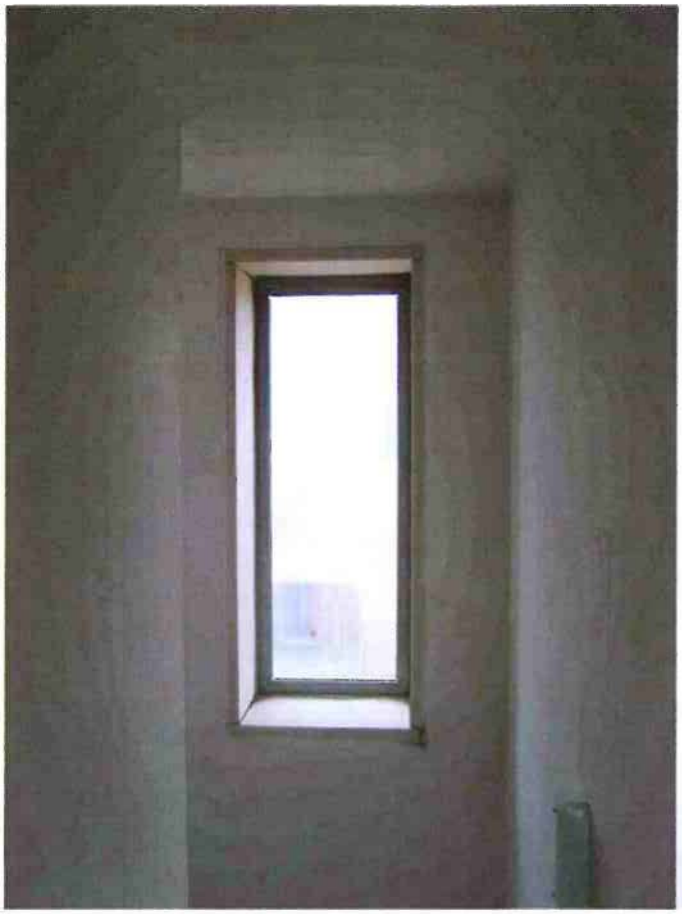
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
175
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RA



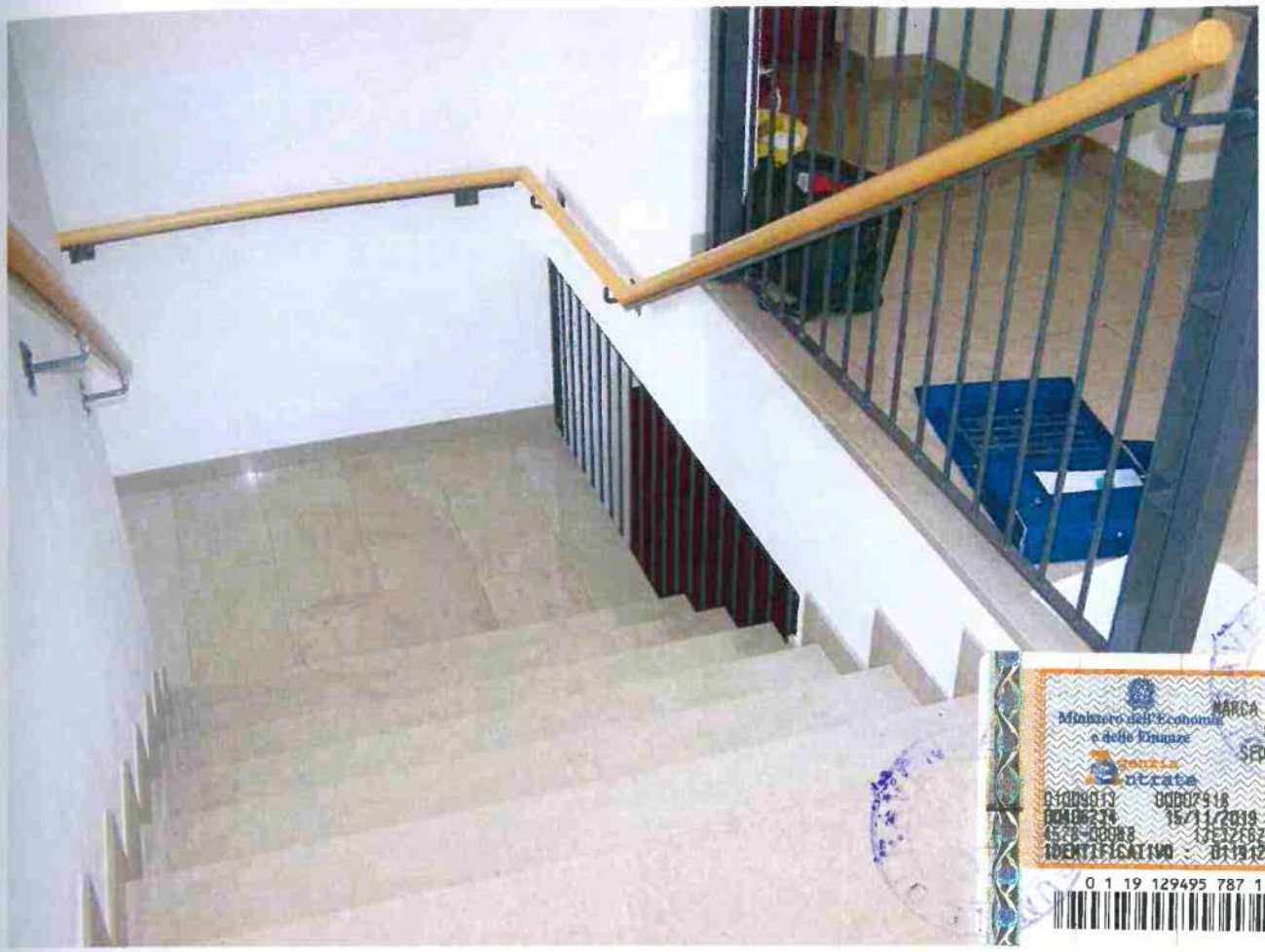
9.2. INTERNI COMUNI (civ.6)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
173
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RA

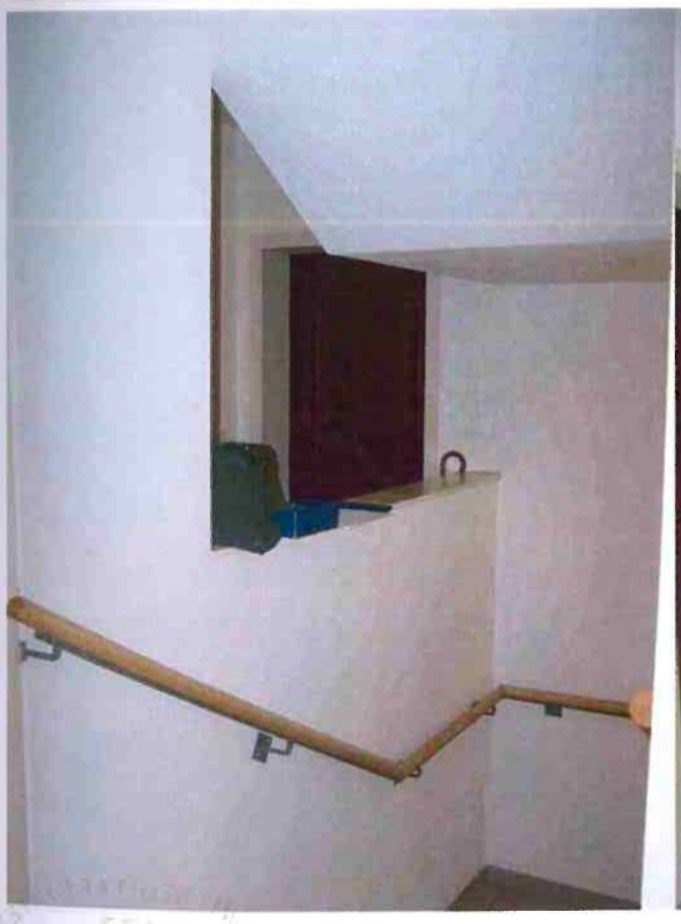


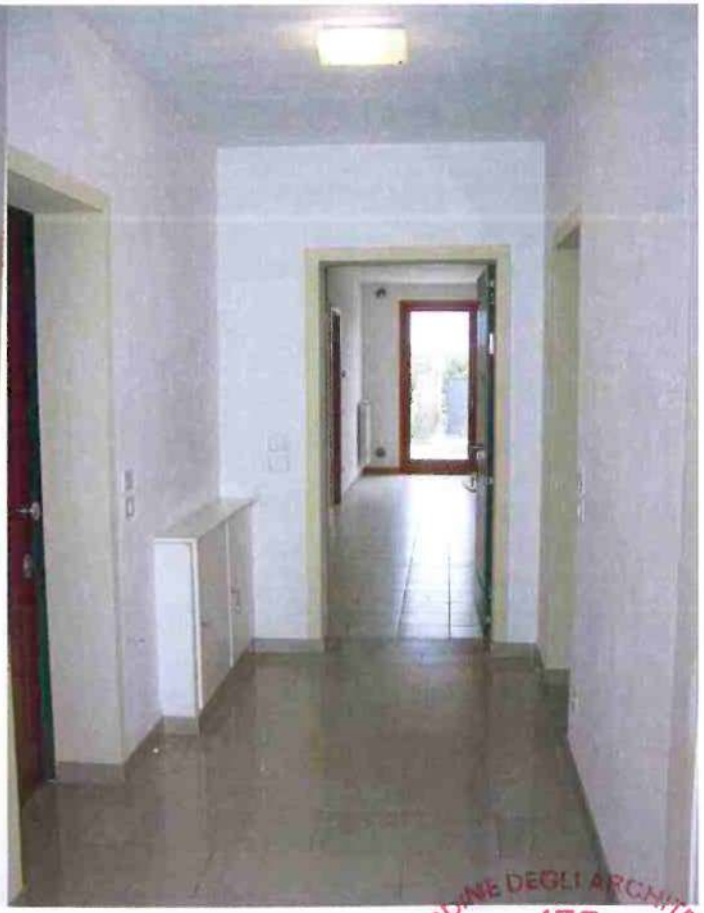
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
173
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



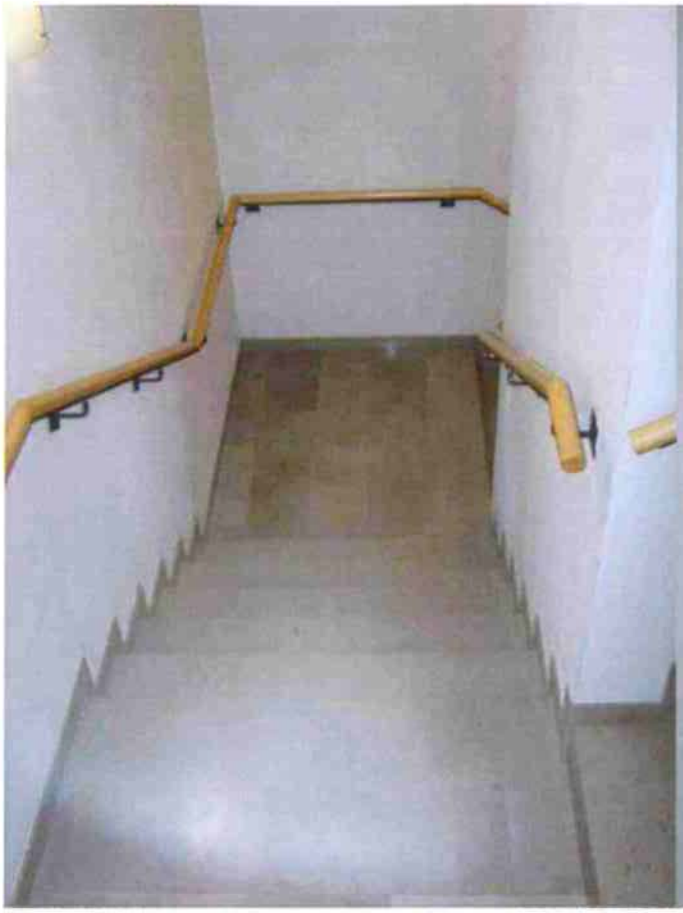
9.3. **INTERNI COMUNI** (civ.8)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO

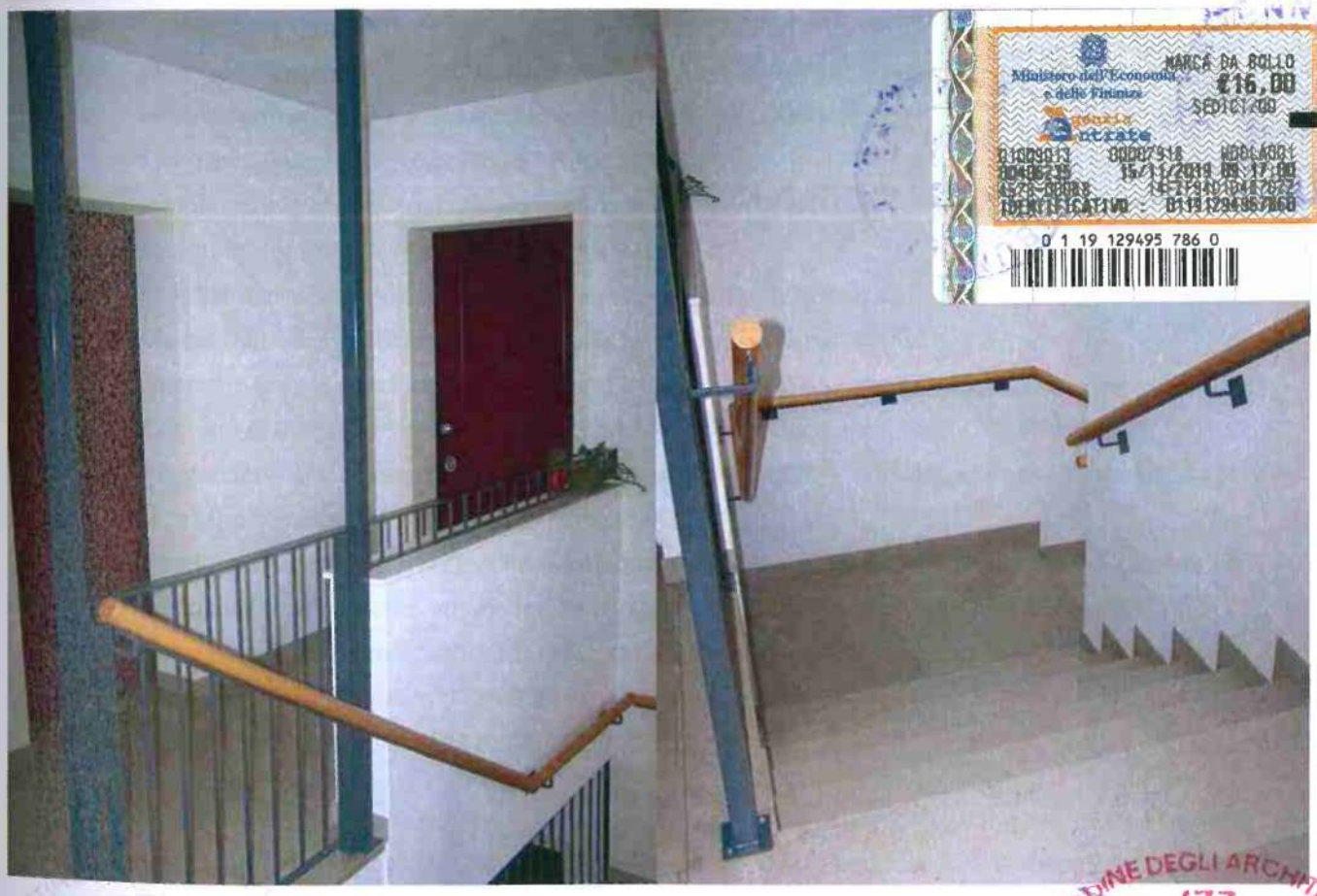




ORDINE DEGLI ARCHITETTI
173
PAOLO
FOCACCIA
ARCHITETTO
PROVINCIA DI RAVENNA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
173
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO



MARCA DA BOLLO
€16,00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
0 1 19 129495 786 0
ORDINE DEGLI ARCHITETTI - DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
173
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
174
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO

10. CONFORMITÀ IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'intero edificio dispone di certificazione di agibilità rilasciata il 07/05/2009, che implica il corretto deposito della documentazione di conformità impiantistica così come richiamata nel certificato stesso.

Si segnala comunque che dalla consultazione della banca dati Ve.Net. non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Tuttavia l'obbligo di utilizzo della sopra citata piattaforma informatica è stato introdotto dalla Regione Veneto solo a partire dal 02/05/2012, e in ogni caso l'eventuale mancanza del suddetto attestato non influisce su quanto riportato nella presente relazione, essendo tra l'altro sempre possibile provvedervi in caso di necessità.

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

11. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Dalla consultazione degli atti nell'archivio comunale l'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta secondo i seguenti titoli edilizi e convenzioni urbanistiche:

11.1. Convenzione urbanistica in data 24/09/2003, atto del Segretario Generale del Comune di Mogliano Veneto (TV) dott.Giuseppe Carbone, Rep.3679 Prot.28462;

11.2. Rettifica alla Convenzione urbanistica in data 23/12/2003, atto del Segretario Generale del Comune di Mogliano Veneto (TV) dott.Giuseppe Carbone, Rep.3690 Prot.38570;

11.3. Integrazione alla convenzione urbanistica in data 30/12/2004, atto Notaio Paolo Mammuccari in Mogliano Veneto (TV) Rep.103777 Racc.22248;

11.4. Integrazione alla convenzione urbanistica in data 28/07/2006, atto Notaio Paolo Mammuccari in Mogliano Veneto (TV) Rep.109985 Racc.24296;

11.5. Modifiche alla Convenzione urbanistica in data 22/04/2008, atto del Vice Segretario Generale del Comune di Mogliano Veneto (TV) dott.Roberto Comis, Rep.4089 Prot.15667;

11.6. Cessione aree e opere di urbanizzazione in data 22/09/2011, atto del Segretario Generale del Comune di Mogliano Veneto (TV) dott.ssa Alessandra Capaccioli, Rep.4265 Prot.27161;

11.7. Integrazione alla convenzione urbanistica in data 01/09/2016, atto Notaio Paolo Mammuccari in Mogliano Veneto (TV) Rep.125714 Racc.35006;

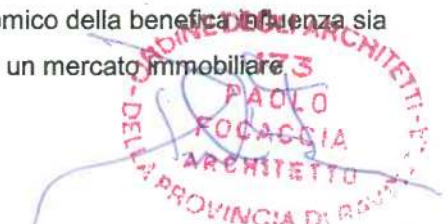
11.8. Permesso di costruire n°122/2006 rilasciato dal Comune di Mogliano Veneto (TV), per nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale;

11.9. Permesso di costruire n°276/2008 rilasciato dal Comune di Mogliano Veneto (TV), in variante a sanatoria al precedente n°122/2006;

11.10. Certificato di agibilità Prot.17221 del 07/05/2009.

12. CRITERIO DI STIMA

Il territorio del Comune di Mogliano Veneto risente dal punto di vista economico della benefica influenza sia del sistema veneziano che di quello del proprio capoluogo provinciale, con un mercato immobiliare relativamente vivace per le tipologie immobiliari residenziali.



Sconta tuttavia una certa penuria nei collegamenti del trasporto pubblico verso i limitrofi centri urbani maggiori, che in qualche modo può influenzare l'appetibilità commerciale delle abitazioni, seppur in maniera non determinante.

Data la peculiarità dei vincoli che gravano sul complesso immobiliare, derivanti dagli impegni assunti in sede di stipula della convenzione urbanistica e costituiti dall'obbligo di cessione in blocco e dal tetto massimo imposto sui canoni, si ritiene di applicare il metodo di stima DCF (Discounted Cash Flow) su di uno scenario temporale di 5 anni, secondo la seguente relazione:

$$VAN = \sum_{t=1}^{n} \frac{F_t}{(1+r)^t} + VRC - C_c$$

Dove:

VAN = Valore Attuale Netto
F_t = Flusso di cassa netto, ottenuto dalla differenza tra i ricavi dei redditi da locazione ed i costi di gestione, manutenzione, imposte ecc.
r = saggio di attualizzazione (WACC; Weighted Average Cost of Capital)
n = periodo di analisi, in anni
t = variabile temporale rappresentante l'annualità considerata
C_C = costi di commercializzazione, valutati nel 2% di VRC
VRC = valore residuale di cessione, determinato come segue:

$$VRC = \frac{F_n}{k}$$

Dove:

F_n = Flusso di cassa netto dell'ultima annualità di osservazione.
k = saggio di uscita (Cap Out), all'ultimo anno di osservazione; per semplicità verrà ricavato incrementando "r" dello 0,50% (WACC+risk out), a compensazione dell'incertezza della collocazione del bene sul mercato alla fine del periodo di osservazione

Si riportano di seguito gli estratti dall'Art.20 della citata convenzione del 24/09/2003 e dall'atto del 01/09/2016 integrativo e di modifica all'Art.13, contenenti i suddetti obblighi di cessione in blocco e di locazione a canone concordato.

I due documenti completi sono disponibili all'Allegato C.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA 173 PAOLO FOCACCIA ARCHITETTO

causa. ----------

I patti che stabiliscono i prezzi di cessione e i canoni di locazione superiori a quelli indicati, sono nulli per la quota eccedente. ----------

La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chi ne avesse interesse. ----------

ART. 20 CRITERI E MODALITA' PER LA CESSIONE E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ----------

Gli alloggi destinati in virtù del presente atto alla locazione sono incedibili singolarmente a terzi. ----------

Possono essere ceduti ai prezzi medi di prima cessione come previsti dal presente atto, soltanto in blocco a soggetti, o enti, che subentrano nell'obbligo di mantenerli in locazione alle condizioni previste dalla presente convenzione. ----------

Gli alloggi devono essere utilizzati secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi, all'atto dell'acquisto o della locazione possegga i requisiti di cui alla circolare esplicativa n. 10 del 22.06.2001 relativa alla L.R. n. 11 del 13.04.2001 ----------

ART. 21 TRASFERIMENTO ALLOGGI ----------

In caso di perdita dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 20, la locazione non potrà essere rinnovata. ----------

Nei contratti relativi alla locazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del c.c. nelle quali il conduttore per se e i suoi aventi causa, dichiarerà :----------

a) di possedere i requisiti di cui all'art. 20 della presente

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
0 1 19 129495 784 8

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
173
PAOLO FOCACCIA
ARCHITETTO
PROVINCIA DI RAVENNA

Regionale n. 1110 del 18 agosto 2015 (BUR n. 85 del 4 settembre 2015).
5. La restante volumetria sarà destinata ad alloggi da assegnare in proprietà ai soci in possesso dei requisiti di legge.
6. La cooperativa Codussi destinataria dei finanziamenti regionali di cui al bando regionale del programma di E.R.P. 2001-2003 approvato con dgr. 3015 del 29 ottobre 2002 di cui in premessa, in forza del decreto del dirigente regionale all'edilizia abitativa n. d.d.e.a. n. 0868 del 28 novembre 2005 e della successiva nota del 6 dicembre 2005 di accettazione da parte della Codussi Società Cooperativa, si impegna a realizzare n. 26 (ventisei) alloggi alla locazione permanente, corrispondenti alla volumetria del lotto 2 (due) cosi come individuato negli elaborati del PEEP.
7. All'interno di questo lotto la Codussi Società Cooperativa destinerà 5 (cinque) appartamenti ad una speciale locazione per un periodo non inferiore a 15 (quindici) anni e a canone agevolato, stabilito fin d'ora con il Comune in Euro 200/mese per alloggio, soggetto alla indicizzazione di legge.
8. I restanti lotti 1 - 7 - 8 saranno destinati ad alloggi da assegnare in proprietà ai soci aventi i requisiti di legge.

II

Tutte le spese, imposte, tasse inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del soggetto attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente atto integrativo ed in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n.666.
Le parti convengono di rendere efficaci "*erga omnes*" i vincoli pubblicistici contenuti nella presente Convenzione e che si procederà alla trascrizione ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile.
Il Soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia alla ipoteca legale da parte del Comune di Mogliano Veneto con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
Le parti mi esonerano espressamente dalla lettura degli allegati "A" e "B".
Atto fatto ove sopra, scritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio, sopra pagine quindici di quattro fogli e da me notaio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI 173 PAOLO FOGACCIA ARCHITETTO PROVINCIA DI

In aggiunta, tenuto conto delle dinamiche del mercato immobiliare residenziale della zona e **a solo titolo indicativo e di raffronto**, nel corso delle disamine delle singole unità immobiliari di cui all'Allegato A si determinerà il loro probabile valore di mercato anche con il metodo comparativo, moltiplicando le relative consistenze per i valori unitari OMI, adeguati in base all'esperienza professionale dello scrivente, ai parametri oggettivi delle unità stesse e senza considerare i vincoli precedentemente citati.
Si ribadisce comunque che il valore di stima determinato dalla presente relazione è costituito esclusivamente dalle risultanze dell'elaborazione dell'analisi DCF, il cui sviluppo di calcolo è riportato nel capitolo conclusivo a pagina 44.

13. VALUTAZIONE E CONSIDERAZIONI FINALI

La tabella seguente riepiloga il totale dei probabili valori venali stimati unità per unità ed a solo titolo indicativo, assumendo una condizione ideale di mercato in assenza di vincoli.

Sub.	Descrizione	Localizzazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore indicativo in assenza di vincoli
6	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	57,10	790,00	€ 45 000,00
7	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	56,72	790,00	€ 45 000,00
8	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	20,13	790,00	€ 16 000,00
9	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	19,54	790,00	€ 15 500,00
10	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	19,64	790,00	€ 15 500,00
11	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	19,82	790,00	€ 15 500,00
12	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	20,22	790,00	€ 16 000,00
13	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	55,77	790,00	€ 44 000,00
14	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	27,97	790,00	€ 22 000,00
15	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	29,33	790,00	€ 23 000,00
16	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	24,13	790,00	€ 19 000,00
17	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	25,36	790,00	€ 20 000,00
18	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	37,09	790,00	€ 29 500,00
19	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	44,42	790,00	€ 35 000,00
20	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	19,99	790,00	€ 16 000,00
21	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	21,44	790,00	€ 17 000,00
22	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	26,28	790,00	€ 21 000,00
23	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	34,96	790,00	€ 27 500,00
24	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	22,70	790,00	€ 18 000,00
25	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	21,28	790,00	€ 17 000,00
26	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	22,32	790,00	€ 17 500,00
27	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	18,42	790,00	€ 14 500,00
28	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	19,66	790,00	€ 15 500,00
29	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	37,60	790,00	€ 29 500,00
30	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	37,60	790,00	€ 29 500,00
31	Garage	Via Palma il Vecchio, 6-8	47,97	790,00	€ 38 000,00
32	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	102,32	1 200,00	€ 123 000,00
33	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	83,07	1 200,00	€ 99 500,00
34	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	109,00	1 200,00	€ 131 000,00
35	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	93,71	1 200,00	€ 112 500,00
36	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	96,03	1 200,00	€ 115 000,00
37	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	79,51	1 200,00	€ 95 500,00
38	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	100,93	1 200,00	€ 121 000,00
39	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	88,65	1 200,00	€ 106 500,00
40	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	67,42	1 200,00	€ 81 000,00
41	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	60,39	1 200,00	€ 72 500,00
42	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	87,58	1 200,00	€ 105 000,00
43	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 6	81,81	1 200,00	€ 98 000,00
44	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	93,67	1 200,00	€ 112 500,00
45	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	88,05	1 200,00	€ 105 500,00
46	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	67,24	1 200,00	€ 80 500,00
47	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	64,95	1 200,00	€ 78 000,00
48	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	100,45	1 200,00	€ 120 500,00
49	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	80,60	1 200,00	€ 96 500,00
50	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	80,07	1 200,00	€ 96 000,00
51	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	62,63	1 200,00	€ 75 000,00

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI RAVENNA 173 PAOLO FOCACCIA ARCHITETTO

Sub.	Descrizione	Localizzazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore indicativo in assenza di vincoli
52	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	62,72	1 200,00	€ 75 500,00
53	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	94,69	1 200,00	€ 113 500,00
54	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	81,94	1 200,00	€ 98 500,00
55	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	102,36	1 200,00	€ 123 000,00
56	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	60,73	1 200,00	€ 73 000,00
57	Abitazione	Via Palma il Vecchio, 8	66,97	1 200,00	€ 80 500,00
TOTALE					**€ 3 211 000,00**

Come esplicitato nel capitolo sulla scelta del criterio di stima a pagina 39, in considerazione della peculiarità dei vincoli che gravano sul complesso immobiliare, con particolare riferimento all'obbligo di cessione in blocco dello stesso e al tetto massimo imposto sui canoni di locazione, lo scrivente ha proceduto alla costruzione di un modello di analisi basato sul criterio DCF (Discounted Cash Flow), ipotizzando un periodo di osservazione di un quinquennio.

I risultati di tale modellazione sono riassunti dalla tabella seguente.

		ANNUALITÀ DI OSSERVAZIONE				
		1	2	3	4	5
RICAVI	Canoni di locazione (potenziali)	€ 140 000,00	€ 140 000,00	€ 141 050,00	€ 142 107,88	€ 143 173,68
	Rivalutazione da inflazione	€ 140 000,00	€ 141 050,00	€ 142 107,88	€ 143 173,68	€ 144 247,49
	Tasso medio di sfitto (vacancy)	85%	85%	85%	85%	85%
	TOTALE RICAVI (canoni di locazione effettivi di scenario)	**€ 119 000,00**	**€ 119 892,50**	**€ 120 791,69**	**€ 121 697,63**	**€ 122 610,36**
COSTI	Spese condominiali imputabili alla proprietà	€ 19 500,00	€ 19 646,25	€ 19 793,60	€ 19 942,05	€ 20 091,61
	Accantonamenti per manutenzioni straordinarie	€ 5 950,00	€ 5 994,63	€ 6 039,58	€ 6 084,88	€ 6 130,52
	Imprevisti	€ 1 190,00	€ 1 198,93	€ 1 207,92	€ 1 216,98	€ 1 226,10
	IMU	€ 22 000,00	€ 22 000,00	€ 22 000,00	€ 22 000,00	€ 22 000,00
	TOTALE COSTI	**€ 48 640,00**	**€ 48 839,80**	**€ 49 041,10**	**€ 49 243,91**	**€ 49 448,24**
Δ (Ft)		€ 70 360,00	€ 71 052,70	€ 71 750,60	€ 72 453,72	€ 73 162,13
Saggio di attualizzazione (WACC)		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Parziali di sommatoria		*67 653,85*	*65 692,22*	*63 786,02*	*61 933,75*	*60 133,94*
		€ 319 199,76				
Saggio di uscita (CAP OUT)						4,50%
Valore residuale di cessione (VRC)						**€ 1 625 825,06**
Costi di commercializzazione						€ 32 516,50
Valore Attuale Netto (VAN)						**€ 1 912 508,32**

Pertanto, alla luce di quanto fin qui esposto e ritenendo congrua e verosimile la differenza fra la stima comparativa in assenza di vincoli e quella ottenuta dall'osservazione dei flussi di cassa, lo scrivente valuta in

€ 1 900 000,00 (Euro unmilionenovecentomila/00)

il valore del complesso immobiliare qui trattato, al mese di luglio 2019.

Ravenna, 12 novembre 2019

architetto Paolo Focaccia