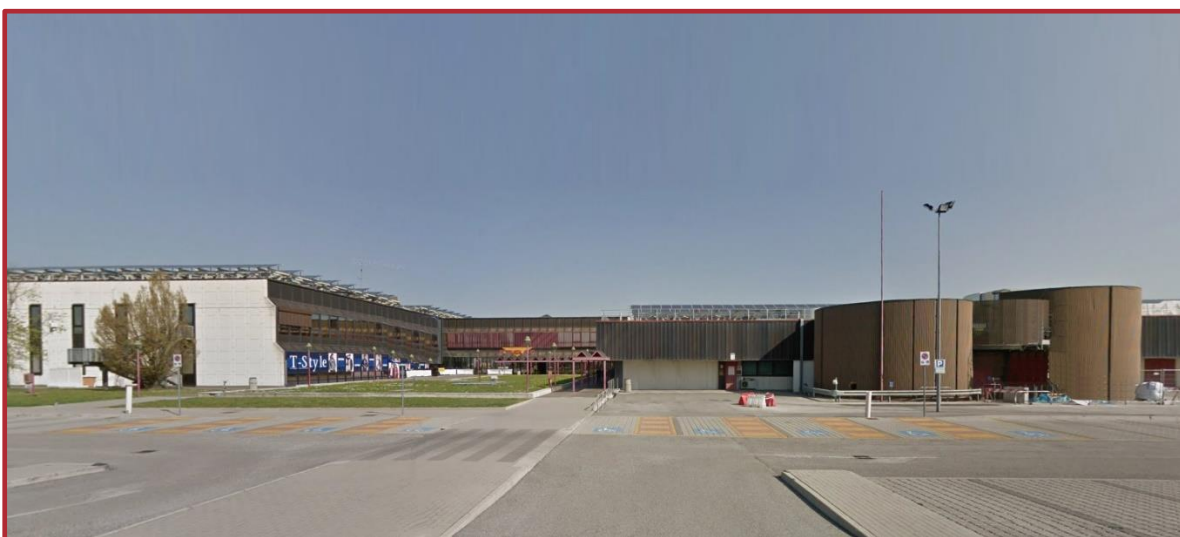


**PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE "CENTRO COMMERCIALE TOM"**

Immobile ad uso commerciale - via Caltana 169, Santa Maria di Sala (VE)

TOM VILLAGE S.P.A – SANTA MARIA DI SALA (VE)



Aprile 2021

mesa

Urban Lab
& Real Estate



INDICE

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO	Pag. 02
2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA	Pag. 03
2.1. LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	Pag. 03
2.2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	Pag. 05
2.3. ESTREMI CATASTALI	Pag. 11
2.4. ASSETTO PROPRIETARIO E STATO GIURIDICO	Pag. 12
2.5. CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA	Pag. 14
2.6. TITOLI ABILITATIVI E COMMERCIALI	Pag. 16
2.7. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	Pag. 16
3. LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	Pag. 19
3.1. IPOTESI DELLA VALUTAZIONE	Pag. 19
3.2. IL PROCEDIMENTO DI STIMA	Pag. 19
3.2.1 IL PROCEDIMENTO FINANZIARIO (DCF)	Pag. 20
3.2.1.1 La scelta dell'orizzonte temporale	Pag. 21
3.2.1.2 La stima dei ricavi	Pag. 21
3.2.1.3 La stima dei costi	Pag. 25
3.2.1.4 La stima del saggio di capitalizzazione per la stima del valore di uscita	Pag. 26
3.2.1.5 La stima del saggio di attualizzazione	Pag. 28
3.2.1.6 I risultati del modello di stima: metodo finanziario DCF	Pag. 30
3.2.2 LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	Pag. 31
3.2.2.1 La stima dei ricavi	Pag. 32
3.2.2.2 La stima dei costi	Pag. 32
3.2.2.3 La stima del saggio di capitalizzazione	Pag. 32
3.2.2.4 I risultati del modello di stima per capitalizzazione dei redditi	Pag. 33
3.3. CONCLUSIONI DELLA STIMA DEL BENE IMMOBILIARE	Pag. 34
3.4. LA STIMA DEL VALORE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO	Pag. 35
4. IL VALORE DI MERCATO DEL BENE	Pag. 37
4.1. LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL CENTRO COMMERCIALE "TOM"	Pag. 37
4.2. LA STIMA DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL CENTRO COMMERCIALE "TOM"	Pag. 37

ALLEGATO 1 – MODELLI FINANZIARI

ALLEGATO 2 – VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO

Il presente elaborato riguarda la stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare denominato “Centro Commerciale Tom”, sito in via Caltana 169, a Santa Maria di Sala (VE).

L’incarico per la redazione della stima è stato affidato a MESA srl - Urban Lab e Real Estate in data 05/02/2021, dalla Dott.ssa Daniela Bruni del Tribunale Ordinario di Venezia, in relazione alla procedura fallimentare della ditta Tom Village S.p.A. La stima è stata svolta dall’arch. Carlo Pagan, presidente di MESA s.r.l.

Alla stima hanno collaborato l’arch. Michele Saccarola e la dott.ssa Eleonora Righetto.

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del valore di mercato più probabile ed il valore di pronto realizzo del bene oggetto di stima, nella loro situazione e condizione attuale e in considerazione del mercato immobiliare attuale.

La stima è stata effettuata sulla base della documentazione disponibile presso gli archivi dei vari enti preposti (Tribunale di Venezia, Amministrazione comunale, Agenzia del Territorio, etc.) oltre che della documentazione messa a disposizione dalla Proprietà del bene immobile.

In data 23/02/2021 è stato effettuato un sopraluogo degli immobili oggetto di valutazione, condotto dall’arch. Carlo Pagan, alla presenza di un responsabile del Centro Commerciale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

2.1. LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

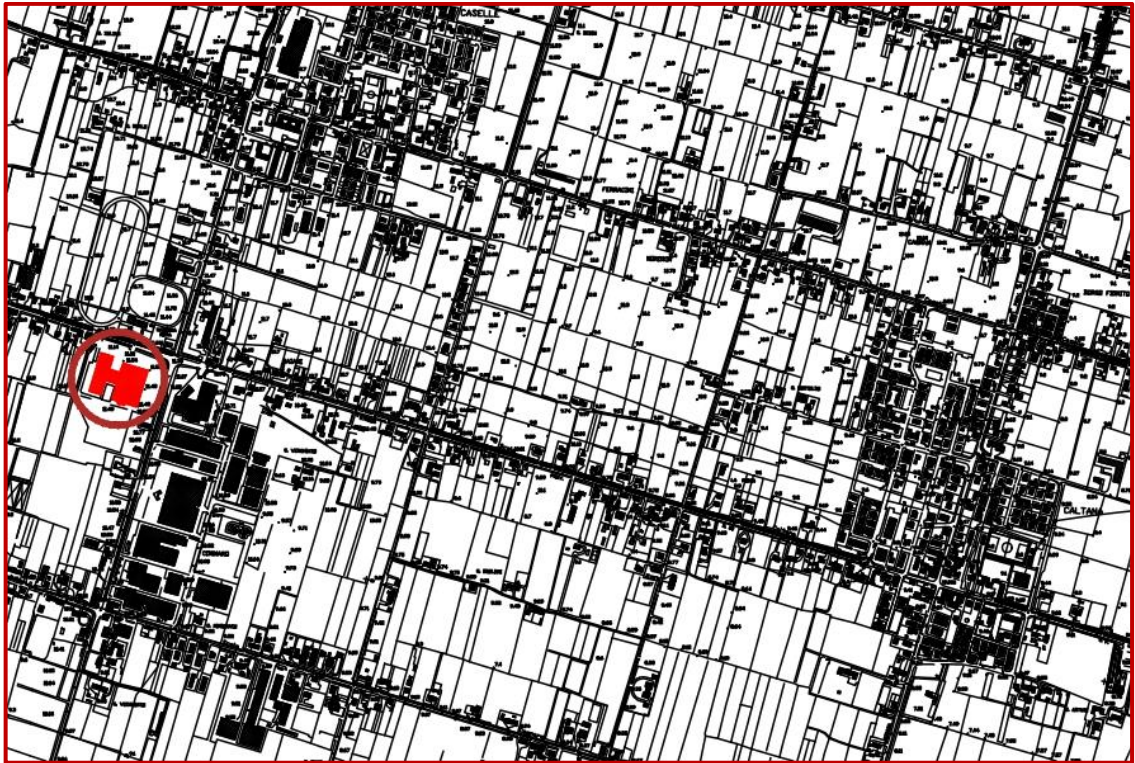


Figura 1 – Estratto Carta Tecnica Regionale – Scala 1:2.000

Santa Maria di Sala è un comune italiano di 17.363 abitanti, della città metropolitana di Venezia, in Veneto, con una superficie di 28,05 km². Il capoluogo comunale sorge lungo l'antica strada "Miranese", storica arteria di collegamento tra Mestre e Padova (denominata localmente "via Cavin di Sala"). Il territorio comunale ricade tutto nella zona della centuriazione romana sita a nord – est di Padova, ancora oggi ben conservata nella sua struttura fondamentale. Si tratta di una suddivisione del territorio in "centurie" (quadrati di lato di circa 710 m), come ripartizioni in poderi destinati ai coloni romani, spesso legionari in congedo. Grazie alla posizione geografica baricentrica rispetto ai tre capoluoghi di provincia veneti (Padova, Venezia e Treviso), nel dopo guerra vi fu uno sviluppo economico rapido e intenso, con una trasformazione delle attività agricole ed artigianali ad attività produttive, con produzioni complementari a quelle dei centri industriali di Porto Marghera e di Padova. A partire dagli anni '90, nel territorio comunale si sono sviluppate alcune aree commerciali.



Figura 2 – Estratto Ortofoto – Scala 1:500

L'immobile commerciale oggetto di valutazione si trova a circa 4,9 km dal centro storico di Santa Maria di Sala, a circa 1 km a sud dalla frazione di Caselle, in prossimità dell'incrocio tra la Strada Regionale n. 515 "Noalese" e la Strada Provinciale n. 30, nell'area del "graticolato romano".

L'immobile è inserito in una zona mista industriale, artigianale e commerciale, il cui tessuto è caratterizzato dalla presenza di immobili di dimensioni rilevanti con tipologia a capannone, alternati a spazi scoperti utilizzati come aree parcheggio o deposito/stoccaggio materiali, complementari alle attività artigianali/produktive.

La zona confina con terreni ad uso agricolo, che completano la superficie della centuria, assieme a immobili con destinazione d'uso residenziale, attestati lungo gli assi viari.

Il lotto interessato confina a nord con via Caltana (da cui avviene l'accesso principale per la clientela), a ovest e a sud con altri lotti a destinazione agricola, mentre a est confina con via Noalese, con un secondo accesso per i soli mezzi in direzione Sud verso Padova.

L'accessibilità stradale all'immobile è garantita a est dalla SR 515 "Noalese, che collega Padova a Treviso, e dalla SP 32 "Miranese che collega Santa Maria di Sala a Venezia. A nord, tramite la SP 30, è possibile raggiungere la SR 308 "del Santo che collega Padova a Castelfranco e di qui all'area pedemontana (Bassano, Montebelluna, etc.).

Il casello autostradale più vicino (circa 10 km) è quello di Mirano-Dolo sulla A57 "Tangenziale di Mestre", e il casello di Spinea sulla A4 "Serenissima" nel tratto detto "Passante di Mestre".

Le stazioni ferroviarie più vicine sono Vigonza-Pianiga sulla linea Venezia-Padova, distante 6 km circa, e Camposampiero sulla linea Padova-Castelfranco-Bassano, distante 9 km circa.

L'area in oggetto è accessibile dai mezzi pubblici extraurbani, con fermata della linea E17 Mirano-Santa Maria di Sala-Caltana posta a 400 m dal sito. Sulla "Noalese", nelle vicinanze del complesso, sono presenti le fermate della linea extraurbana 101 Treviso-Padova.

2.2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto su cui è insediato il complesso commerciale oggetto di valutazione è ubicato all'incrocio tra Via Caltana e la Strada Provinciale 515, via Noalese. L'immobile, edificato in due epoche diverse, ha una superficie fondiaria di circa 65.545 mq.

Il lotto confina:

- a nord con via Caltana, accesso principale carraio all'immobile;
- a sud ed a ovest con lotti a destinazione agricola;
- a est con via Noalese, accesso per i soli mezzi di carico scarico.

L'immobile oggetto di stima, denominato "Centro TOM" è un fabbricato commerciale composto da una galleria commerciale con negozi articolata su due livelli di piano (piano terra e piano primo) ed un piano interrato occupato a magazzino per la ricezione e stoccaggio delle merci. Il complesso ha una superficie coperta pari a 10.977 mq circa. L'area esterna della proprietà è adibita a parcheggio, strade interne per la viabilità e aree verdi, soprattutto fasce erbose lungo il perimetro del lotto.

Il parcheggio si sviluppa su tre lati del perimetro dell'immobile, escluso il lato ovest.

Sul lato sud, il retro dell'edificio, una parte del parcheggio presenta una copertura per le automobili. La pavimentazione degli spazi di manovra e degli stalli è in asfalto. Nel lato sud del parcheggio sono presenti dei contenitori di rifiuti per la raccolta differenziata. Le recinzioni dell'immobile sono in cordone in cemento rialzate e ringhiere in ferro.

Gli accessi all'immobile sono due: il principale carraio si trova in via Caltana e presenta due cancelli di entrata e due d'uscita, opportunamente segnalati con cartelli. Il secondo accesso, sia per i veicoli in entrata che in uscita, si trova sulla Strada Provinciale Noalese per i soli mezzi in direzione Sud verso Padova.

L'immobile oggetto di stima è costituito da due parti, collegate fra loro, edificate in epoche diverse. La prima porzione, edificata nel 1977, è a pianta rettangolare (97,00 x 65,00 metri) con un'appendice verso sud dove sono ubicati gli impianti tecnologici. La struttura ha una superficie totale coperta di 6.305 mq circa ed un'altezza di 6,40 metri. La seconda porzione di fabbricato, edificata nel 1989, è costituita da un piano interrato e due piani fuori terra ed ha una superficie coperta pari a 4.672 mq. Il piano interrato ha una superficie lorda di 6.203 mq avente altezza variabile di 3,50 - 4,30 metri. Il piano terra ha una superficie di 3.668 mq e altezza 3,50 metri, mentre il piano primo 3.980 mq e altezza 3,50 metri. Il corpo di fabbrica centrale rende possibile l'unione tra i due immobili edificati in epoche storiche differenti, fungendo da unico ingresso posto al centro della hall.

Sotto il profilo commerciale l'edificio è un fabbricato ad uso commerciale per grandi strutture di vendita, con all'interno negozi, uffici, spazi accessori, magazzini, servizi e locali tecnici di diverse dimensioni. La descrizione dell'immobile oggetto di stima rappresenta gli esercizi commerciali presenti prima della chiusura avvenuta il 1° marzo 2021.

La superficie dell'edificio al piano interrato era adibita principalmente a magazzino. Dal parcheggio esterno è possibile raggiungere il piano interrato attraverso una rampa carrabile esterna in cemento (fig. 3).

Al piano terra l'immobile ospitava nel fabbricato di prima edificazione il negozio "Tommasini Confezioni", e in direzione della galleria commerciale il cravattificio "Diana", il "Bar TOM", i negozi "Tom Smart", "Yamamay", "Tom Kids", l'oreficeria "Dal Maso" e la profumeria (fig. 4).



Figura 3 – Pianta piano interrato dell’esercizio commerciale – non in scala

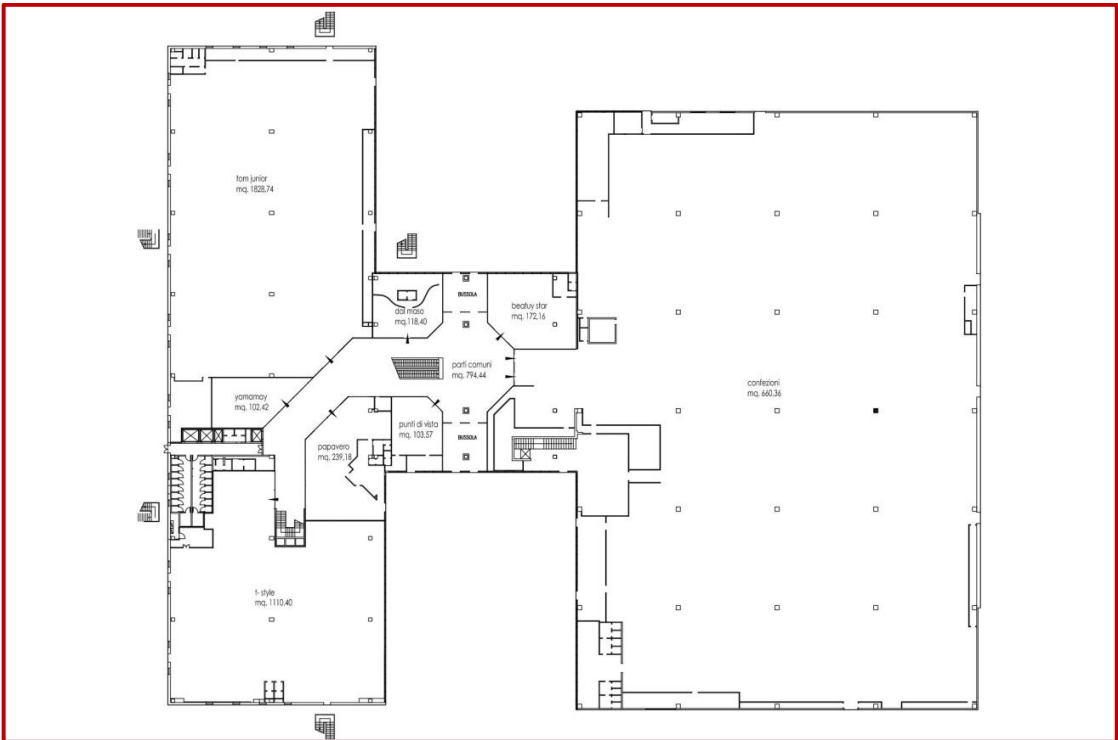


Figura 4 – Pianta piano terra dell’esercizio commerciale – non in scala

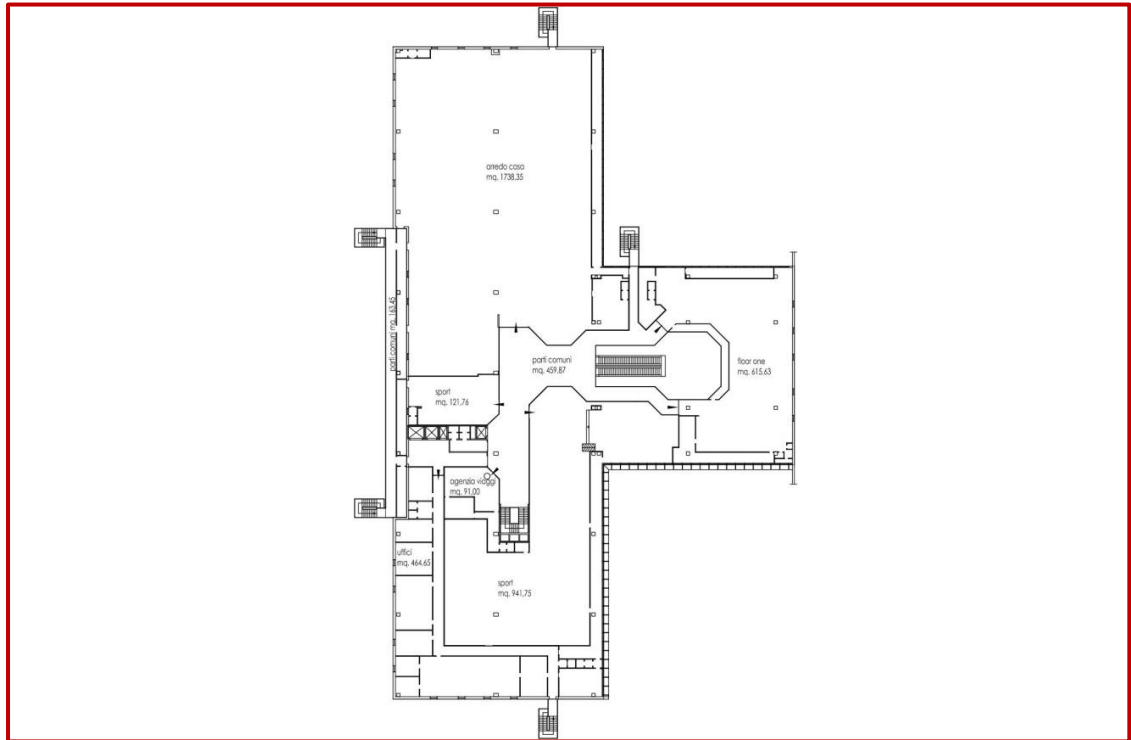


Figura 5 – Pianta piano primo dell'esercizio commerciale – non in scala

Al piano primo l'edificio ospitava un'agenzia di viaggi, gli uffici, i negozi "Floor One", "Tom Sport", Hellosport e "Arredo casa" (fig. 5).

La struttura del fabbricato di prima realizzazione, caratterizzato da una forma rigida parallelepipedica, presenta fondazioni isolate su plinti, cordolo di fondazione, orditura di travi e pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato, tamponamento con pannelli prefabbricati, e copertura a shed con manto di lamiera preverniciata con interposto materassino coibente.

Il perimetro esterno è costituito da pannelli prefabbricati in calcestruzzo alleggerito in graniglia di marmo, rivestiti da doghe e lamiera grecata di alluminio.

L'esterno presenta delle aperture modulari e piccoli tagli di luce nelle parti salienti, come la zona di ingresso e la galleria commerciale, elementi di eccezione rispetto al carattere opaco del complesso. Il sotto gronda di colore nero crea un passaggio coperto sui lati esterni.

Lungo le facciate esterne del lato est vi sono i loghi degli esercizi commerciali in passato presenti all'interno del centro commerciale.

Il campo di pannelli fotovoltaici e altri impianti impiantistici presenti in copertura sono ben visibili dall'esterno.

Il fabbricato realizzato successivamente, costituito da tre piani, presenta una struttura con fondazioni e muri di elevazioni in calcestruzzo armato, scheletro travi, pilastri e tamponamenti realizzati in pannelli prefabbricati coibentati e finestrati, facciate continue in vetrocamera antisfondamento e montanti in acciaio rivestito.

La copertura a shed è costituita da materiali di maggior pregio e forme architettoniche più ricercate, quali la piramide finestrata che diffonde luce naturale alla hall d'ingresso.

Dall'esterno sono ben visibili il campo di pannelli fotovoltaici e i corpi scala esterni per l'emergenza.

L'ingresso della clientela all'esercizio commerciale avviene attraverso due ingressi automatizzati, posti nel lato nord e sud della galleria commerciale.

In corrispondenza dell'ingresso nel lato nord, vi sono delle vasche con piante.

Superato l'ingresso principale lato nord il cliente entra in uno spazio della galleria a forma di ottagono coperto vetrato, con scale mobili sulla destra.

Questo primo spazio si presenta a doppia altezza, sul quale si affacciano diversi negozi quali, iniziando da destra, l'oreficeria "Dal Maso" (118 mq), cravattificio "Diana" (103 mq) e la profumeria della società "D.M.O. Dettaglio Moderno Organizzato" S.p.A. (172 mq).

La parte sinistra della galleria conduce al fabbricato di prima realizzazione occupato quasi del tutto dal negozio "Tommasini Confezioni" (660 mq).

Seguendo la galleria dall'ingresso principale vi è sulla sinistra prima il negozio "Tom Kids" (1828 mq), il negozio "Yamamay" (102 mq) ed i servizi igienici. Sulla destra vi è il bar "Tom".

Al termine del percorso della galleria vi è il negozio "Tom Smart" (1110 mq).

Salendo al primo piano la galleria conduce a sinistra al negozio "Floor One" (615 mq), mentre a destra ai negozi "arredo casa" (1738 mq), un primo negozio "Tom Sport" (121 mq), un'agenzia di viaggi (91 mq) ed un secondo negozio "Tom Sport" (941 mq).

Tutti i negozi hanno una facciata vetrata sul lato verso la galleria adibito a vetrina per l'esposizione della merce.

Su questo piano è presente il medesimo blocco servizi del piano terra e un ulteriore spazio (494 mq), formato da un corridoio su quali in passato si affacciavano i diversi locali uffici.

Lungo la galleria centrale vi sono delle poltroncine per la clientela.

Lo spazio seminterrato è adibito principalmente a magazzino per lo stoccaggio delle merci, accessibile dall'esterno attraverso una rampa.

Si descrive di seguito le finiture dei due piani commerciali.

I pavimenti sono realizzati nella zona della galleria commerciale in tessere di mosaico e in piastrelle monocottura di colore bianco, mentre nella zona dello store di abbigliamento in opera, piombato e lucidato.

Nello spazio occupato dagli uffici il pavimento è in piastrelle bianche.

Il soffitto della galleria centrale in corrispondenza dell'ingresso è a forma di capanna a quadrotti di differenti dimensioni in alluminio e vetro.

Le finiture interne sono da considerarsi ad un livello di qualità medio, ordinario per la fascia commerciale di riferimento. I divisori interni e le contro pareti sono in cartongesso.

Le pareti sono tinteggiate, ad esclusione delle aree dei servizi igienici, in cui è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche bianche.

Nel piano interrato, la pavimentazione è in cemento, le pareti sono per lo più tinteggiate.

Tutti gli elementi impiantistici (canalizzazioni d'aria e di energia elettrica, punti luce, impianti di rilevamento, etc) sono a vista.

Nonostante l'edificio necessiti di opere di manutenzione straordinaria, considerando le recenti opere effettuate di miglioramento, il grado di conservazione è da ritenersi buono.

A supporto della descrizione del bene immobiliare si veda la documentazione fotografica allegata al termine della presente relazione.

2.3. ESTREMI CATASTALI

L'area commerciale oggetto di stima è censita catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 24, alle particelle e subalterni riportati nella Tabella 1. Le visure catastali per immobile sono raccolte nell'allegato 1, al termine della presente relazione.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
24	19	28	C/2	3	103	116	38,83 €
24	19	29	C/2	3	63	72	23,75 €
24	19	30	C/2	3	63	72	23,75 €
24	19	31	C/2	3	103	114	38,83 €
24	19	32	C/1	6	97	103	1.227,36 €
24	19	33	C/1	5	209	216	2.266,73 €
24	19	34	D/8	---	---	---	9.300,89 €
24	19	35	C/1	6	100	103	1.265,32 €
24	19	36	D/8	---	---	---	14.897,79 €
24	19	37	C/1	6	109	122	1.379,20 €
24	19	38	C/1	6	160	163	2.024,51 €
24	19	41	C/1	6	83	91	1.050,21 €
24	19	42	A/10	1	11 vani	---	2.386,03 €
24	19	45	D/8	---	---	---	4.969,10 €
24	19	46	D/8	---	---	---	7.619,50 €
24	19	47	C/1	6	86	100	1.088,17 €
24	19	48	D/8	---	---	---	15.166,10 €
24	19	50	D/1	---	---	---	166,00 €
24	19	59	D/8	---	---	---	86.583,00 €
24	19	61	D/1	---	---	---	16.300,00 €

Tabella 01 - Identificativi catastali N.C.E.U.

2.4. ASSETTO PROPRIETARIO E STATO GIURIDICO

L'immobile risulta di proprietà della società **Tom Village S.p.A.**, con sede in Via Caltana, n. 169 30036 Caselle di Santa Maria di Sala (VE), iscritta al Registro Imprese di Venezia-Rovigo al n. 03428840270 codice fiscale/P.IVA: 03428840270.

L'immobile è pervenuto alla società **Confezioni Tommasini S.p.A.** il 30/09/1999 con atto di compravendita del Notaio Fatigati, Rep. n. 40686 Racc. n. 11458, registrato a Padova il 18/10/1999 al n. 32835.

Successivamente, con atto di fusione del notaio Gottardo del 24/03/2014, n. 56004, registrato a Padova il 03/04/2014 al n. 4754, la società **Confezioni Tommasini S.p.A.** e la società **G.T. Moda S.R.L.** sono state fuse per incorporazione nella società Immobiliare Tommasini S.p.A., che ha contestualmente modificato la propria denominazione sociale in **Tommasini S.p.A.**

Sotto il profilo dello stato giuridico, l'immobile risulta soggetto a ipoteca, a garanzia di finanziamenti ottenuti dalla società proprietaria.

In particolare:

1) in data 23/04/2004, con atto del notaio Grieb, rep. 37729, RACC. 3220 registrato a Mestre il 29/04/2004 al n. 2094 S1, la **Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A.** ha concesso alla società Immobiliare Tommasini S.p.A. un'apertura di credito ipotecaria per un valore di euro 7.000.000,00 con scadenza 23/04/2014.

A garanzia della già menzionata APC ipotecaria e dei relativi interessi, a favore dell'Istituto bancario e a carico della **Immobiliare Tommasini S.p.A.** è stata iscritta un'ipoteca bancaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Padova, in data 26/04/2004 ai n° RG 18187 RP 4383, per un importo di euro 14.000.000,00 su beni immobili siti nel Comune di Santa Maria di Sala.

2) In data 24/04/2014, con atto del notaio Gottardo, rep. 56153, registrato a Padova 2 il 06/05/2014 ai nn. RG 13665 RP1716, le parti sottoscrivono un primo "atto modificativo del contratto di APC ipotecaria", con proroga al 23/04/2028 e la riduzione progressiva dell'importo accordato secondo il piano di rientro definito.

Stante la modifica dei riferimenti catastali dei beni immobili a garanzia, è stata integrata l'iscrizione ipotecaria originaria, con una nuova iscrizione presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Padova, in data 06/05/2014 ai n° RG 13759 RP 1966, per il medesimo valore di euro 14.000.000,00 su beni immobili siti nel Comune di Santa Maria di Sala.

- 3) In data 20/03/2019, con atto del notaio Contento, rep. 25312, racc. 15467 registrato a Montebelluna il 25/03/2019 al n. 2126 Serie 1T, le parti sottoscrivono un secondo "atto modificativo del contratto di APC ipotecaria", con rimessa in termine dell'APC ipotecaria con proroga al 23/04/2029 e conferma dell'importo di euro 5.832.000,00. Viene concordato un piano di rientro, con riduzione progressiva dell'importo accordato.

Stante la modifica dei riferimenti catastali dei beni immobili a garanzia, è stata modificata l'iscrizione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Padova, in data 06/05/2014 ai n° RG 13759 RP 1966, per il medesimo valore di euro 14.000.000,00 su beni immobili siti nel Comune di Santa Maria di Sala.

- 4) In forza al Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, rep. 330/2020 del 30/01/2020, in data 03/03/2020 viene iscritta ipoteca giudiziale ai n.ri 7896/1335, per la complessiva somma di Euro 1.300.000,00 a favore della ditta **Armellin Costruzioni S.p.A.**, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 00511280265, contro **Tom Village S.p.A.**, a carico del compendio immobiliare in oggetto, oltre ad altre proprietà.
- 5) In forza del Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia, rep. n.1462/2020 del 15/04/2020, in data 08/05/2020 viene iscritta ipoteca giudiziale ai n.ri 13682/2474, per la complessiva somma di Euro 40.000,00 a favore della ditta **Maison Sucrée S.R.L.**, con sede in Massanzago (PD), codice fiscale 03900300280, contro **Tom Village S.p.A.**, a carico dei compendio immobiliare in oggetto, oltre ad altre proprietà.
- 6) In forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia rep.12145/2019 del 18.5.2020, è stato emesso Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 29.5.2020 ai n.ri 16047/10276 a favore della ditta **Simionato F.lli S.R.L.**, con sede in Santa Maria di Sala (VE), codice fiscale 00702270273, contro **Tom Village S.p.A.**, a carico del compendio immobiliare in oggetto, oltre ad altre proprietà.

2.5. CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA

Lo strumento urbanistico che regola le possibili trasformazioni urbanistiche e edilizie dell'edificio commerciale oggetto di valutazione è il Piano Regolatore Comunale (PRC) ai sensi della L.R. 12/2004 Norme per il Governo del territorio. Il P.R.C si esplicita attraverso:

- il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, approvato adeguato alle prescrizioni del D.G.P. n. 103/2011 e al verbale della Conferenza di Servizi del 06.09.2011 ed efficace dal 11/07/2011;

Nella Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale si evidenzia la presente in prossimità di un corso d'acqua (fig. 6). La Carta delle Trasformabilità definisce l'area in oggetto come "Area di urbanizzazione consolidata" (fig. 7).

- La **Variante al Piano degli Interventi (P.I.)** di settembre 2019 adottato con delibera C.C. n.46 del 30.09.2019 ed approvato con delibera C.C. n. 70 del 16.12.2019.



Figura 6 – Estratto Piano per l'Assetto del Territorio - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - 1:1000

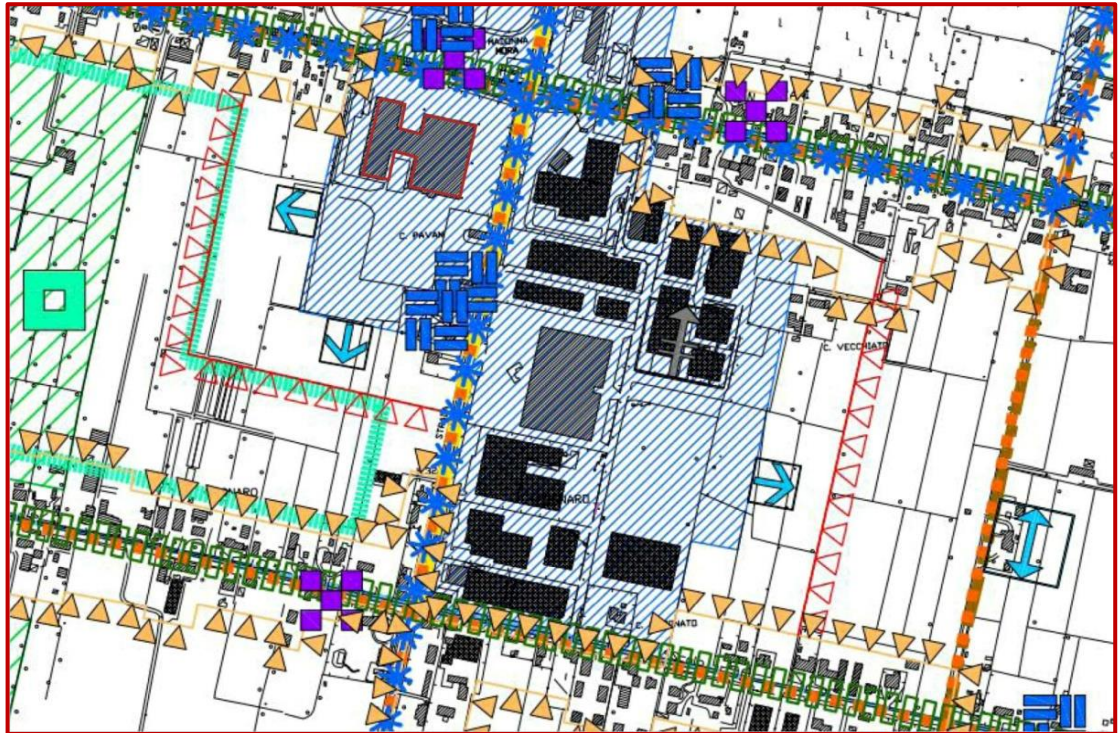


Figura 7 – Estratto Piano per l'Assetto del Territorio - Carta delle trasformabilità - 1:1000

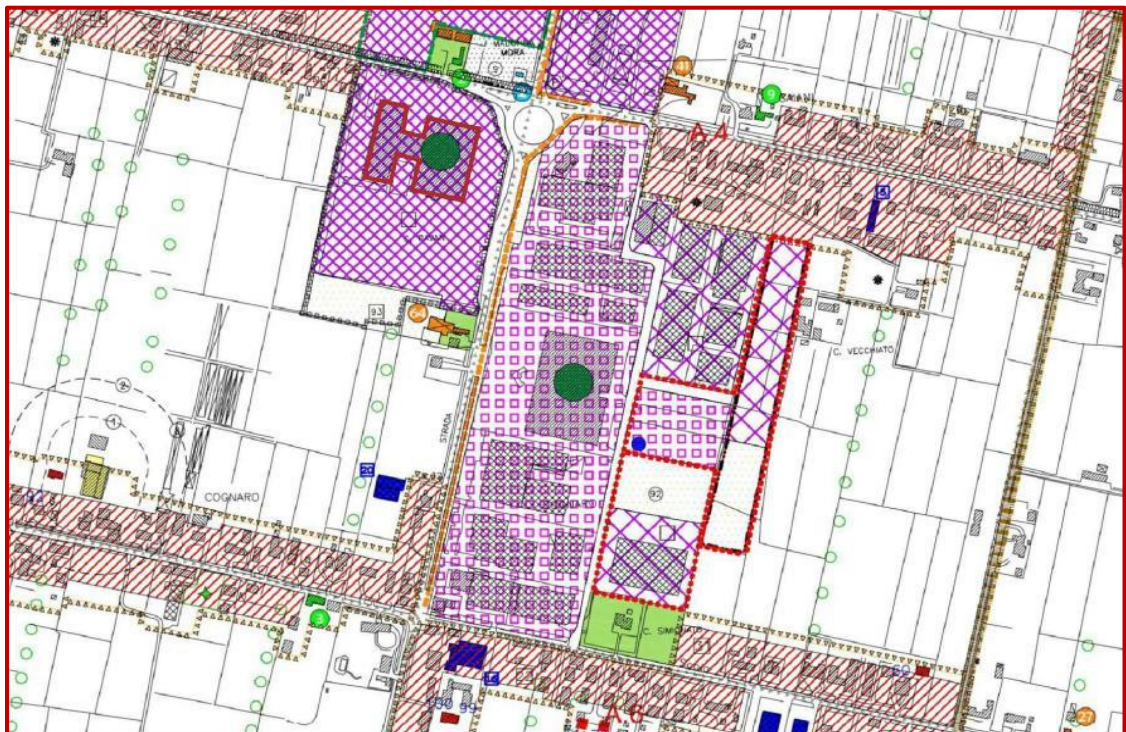


Figura 8 – Estratto Piano degli Interventi - Cartografia sud - 1:1000

Lo strumento urbanistico classifica il fabbricato commerciale all'interno della **Zona Commerciale - Direzionale**, art.87 BIS della NTA, **Zona "D" Commerciale per Grandi Strutture di Vendita**, e come da variante di Piano e NTA. Le prescrizioni normative relative a questa Zona Territoriale sono riportate nella Norma Tecnica di Attuazione approvata dalla Giunta Comunale del Comune di Maria di Sala con delibera n. 6 del 22/03/2016.

2.6. TITOLI ABILITATIVI E COMMERCIALI

L'opera di edificazione e concessione del complesso commerciale è stata realizzata mediante Prima Concessione Edilizia n. 459 del 17/02/1977, dichiarandolo agibile in data 26/08/1977.

Successivamente sono state presentate le seguenti istanze:

- Ampliamento, Concessione edilizia n. 2670 del 10/03/1987 e ultima dichiarazione di agibilità in data 27/01/2005;
- Realizzazione di Impianto Fotovoltaico sulla copertura, Denuncia di inizio attività D.I.A. prot. n. 16351 p.e. n. 326/2010;
- Realizzazione di Impianto Fotovoltaico su pensilina parcheggio, P.d.c. n. 10076 del 11/09/2012 e successiva S.c.i.a. in Variante del 11.07.2013.

Sotto il profilo delle autorizzazioni all'esercizio delle attività commerciali, il compendio commerciale denominato "Centro Tom" risulta essere assentito come grande struttura di vendita per mezzo di nulla-osta provinciale n. 4540/07 del 26/02/2007 per complessivi n°12 esercizi commerciali.

2.7. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La consistenza dell'immobile, allo stato attuale, è stata desunta dalla documentazione fornita dalla Committenza, ovvero dagli elaborati grafici e relazionali delle ultime pratiche edilizie. In occasione del sopralluogo, effettuato il 23/02/2021, è stata effettuata una verifica di controllo, attraverso misurazioni a campione. La verifica delle superfici è stata effettuata attraverso l'utilizzo di supporto CAD. Complessivamente, la superficie territoriale del lotto risulta pari a 67.870 mq. Tale superficie può essere differenziata per destinazione di utilizzo (cfr. Tabella 2).

L'edificio ha una superficie coperta di 10.977 mq. Oltre al lotto commerciale vi sono anche gli spazi esterni e la viabilità di accesso della proprietà, per una superficie pari a 56.893 mq.

Tipologia di zona	Superficie Lorda (mq)
Superficie coperta	10.977
Aree esterne: parcheggi (stalli e aree di manovra), marciapiedi, area di carico-scarico	56.893
Superficie del lotto	67.870

Tabella 2 – Consistenza del complesso

Prendendo come parametro di riferimento la superficie commerciale, il valore della consistenza del bene si ottiene moltiplicando la superficie lorda per i coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R. 138/1998. In particolare, le superfici accessorie alla vendita e quelle relative agli spazi comuni (galleria commerciale, servizi igienici) sono state considerate al 50% rispetto alla superficie lorda. Gli spazi esterni sono stati considerati al 10% (cfr. Tabella 3). La superficie commerciale totale dello stato di fatto ammonta a 22.568 mq.

Tipologia di zona	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale (mq)
Superficie di vendita	12.089	100%	12.089
Superfici accessorie alla vendita	8.268	50%	4.134
Superfici spazi comuni	1.309	50%	654
Aree esterne	56.893	10%	5.689
Totale			22.568

Tabella 3 – Valori della consistenza – stato di fatto: superficie commerciale

Nelle planimetrie sotto riportata (cfr. Figura 9 - 10) sono evidenziate le superfici interne al complesso elencate nella Tabella 3, suddivise in superfici di vendita (rosso), superfici accessorie alla vendita (arancione) e spazi comuni: galleria, servizi igienici e i locali tecnici (azzurro).

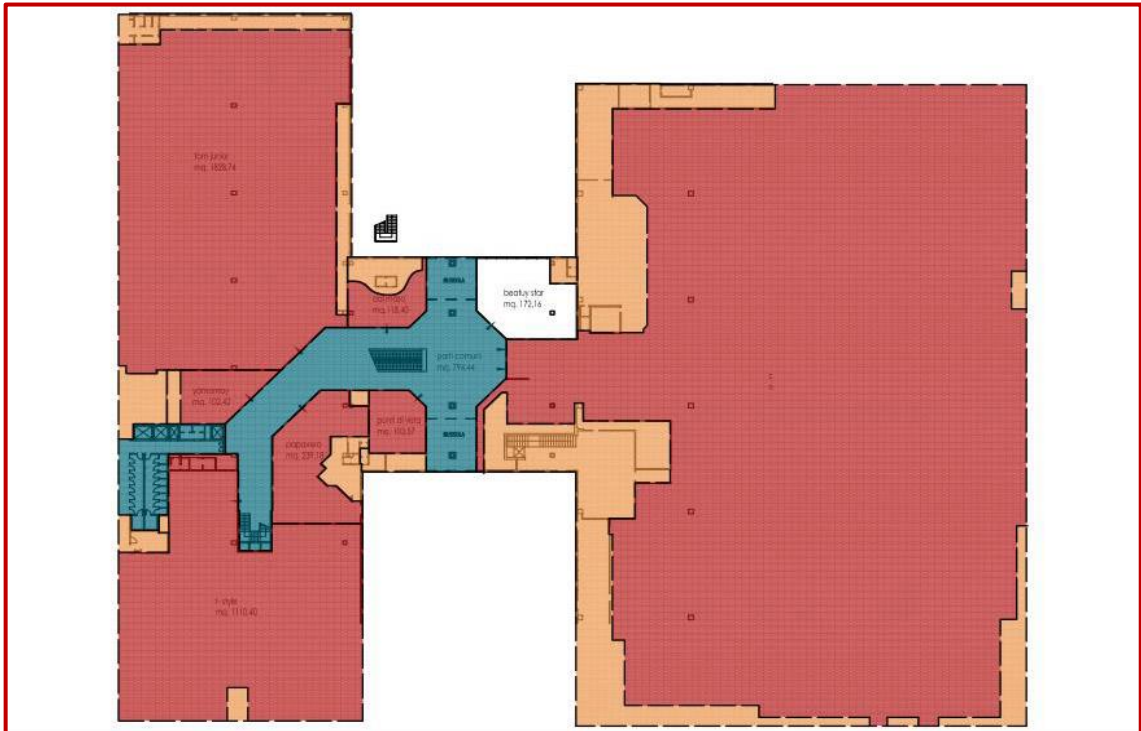


Figura 9 – Pianta del piano terra delle dell’esercizio commerciale – non in scala

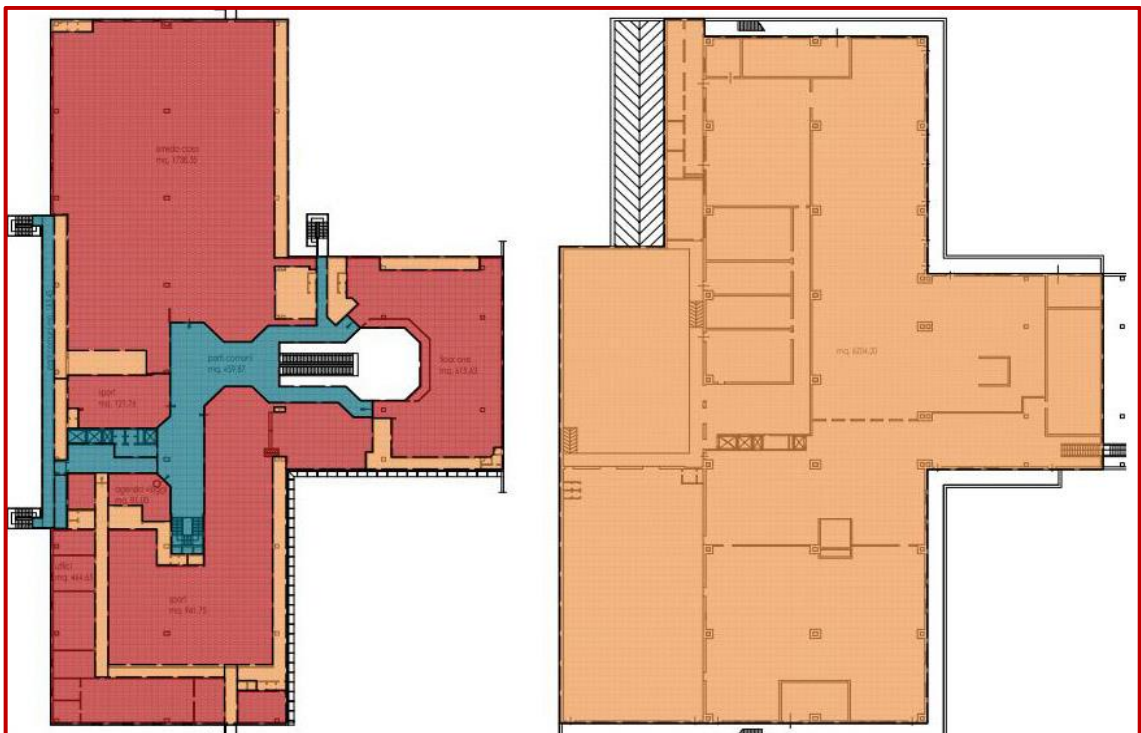


Figura 10 – Pianta primo piano (sx) e piano interrato (dx) dell’esercizio commerciale – non in scala

3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

3.1. IPOTESI DELLA VALUTAZIONE

Il procedimento di stima del valore di mercato del bene a destinazione d'uso commerciale sito nel Comune di Santa Maria di Sala muove dalle seguenti ipotesi:

- A. La stima considera l'immobile libero da ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri gravami, oneri e pesi.
- B. La stima non considera i beni mobili quali, ad esempio, gli arredi fissi e amovibili, le attrezzature mobili o gli impianti se possono essere smantellati senza alcun pregiudizio al valore immobiliare.
- C. La stima del valore di mercato assume valori di locazione derivanti da indagini di mercato effettuate sul territorio.
- D. La stima del valore di mercato ipotizza per tutti gli esercizi commerciali all'interno dell'immobile dei contratti di locazione di 6+6 anni.

3.2. IL PROCEDIMENTO DI STIMA

L'immobile oggetto di valutazione rientra nella categoria degli "immobili commerciali fungibili". In assenza di un mercato attivo di beni simili per caratteristiche estrinseche e intrinseche, per tale tipologia di immobili è attendibile rilevare informazioni sul reddito (canoni di locazione) (Benedetto - Morri, 2017).

Di conseguenza, il procedimento di stima ritenuto più idoneo per valutare il Centro Commerciale "Tom" sito nel comune di Santa Maria di Sala è il **procedimento della comparazione economica-finanziaria** ovvero basato sulla capacità reddituale che il bene può generare.

Nel capitolo seguente la stima sarà eseguita con l'adozione del criterio finanziario ovvero con la valutazione dei flussi di cassa scontati (Discounted Cash Flow).

Successivamente verrà effettuata una stima di controllo attraverso la stima per capitalizzazione dei redditi.

3.2.1. IL PROCEDIMENTO FINANZIARIO (DCF)

Il criterio di stima finanziario permette di esprimere il valore di un immobile in funzione dei redditi attesi – rappresentati in questo caso dai canoni di locazione che i beni possono generare, al netto dei costi operativi - e del rischio associato al conseguimento del beneficio economico atteso.

Sotto il profilo procedurale, lo sviluppo della stima con approccio finanziario ricorre alla determinazione puntuale dei flussi di cassa prodotti in ogni periodo considerato. La conversione dei flussi di cassa nel valore è possibile attualizzando i benefici attesi per un appropriato saggio di attualizzazione di mercato.

Per tale ragione si ipotizza un periodo di alcuni anni, comprensivo del periodo di ristrutturazione e locazione degli spazi commerciali più un tempo minimo necessario a ottenere un flusso di cassa stabilizzato, con ipotesi di utilizzo di canoni di mercato. Viene poi effettuata la stima del valore di uscita – o valore finale dei beni al termine dell’arco temporale considerato – attraverso la capitalizzazione dei redditi al momento dell’uscita.

L’attualizzazione dei ricavi netti da locazione – flussi intermedi – e la stima del valore di uscita costituiscono le componenti fondamentali della valutazione.

Il modello finanziario impiegato è stato costruito considerando un’inflazione del 0,6% (Istat - Inflazione Prezzi al Consumo - Febbraio 2021) con conseguente variazione del flusso reddituale.

Gli step per la costruzione del modello di analisi dei flussi di cassa sono i seguenti:

- Scelta dell’orizzonte temporale;
- La stima dei ricavi;
- La stima dei costi;
- Il saggio di capitalizzazione per la stima del valore di uscita;
- Il saggio di attualizzazione;
- I risultati del modello di stima.

3.2.1.1. Scelta dell'orizzonte temporale

L'orizzonte temporale ideale da assumere nelle stime che utilizzano il criterio finanziario è rappresentato dal periodo minimo entro cui il flusso di cassa si stabilizza.

Nel caso in esame, il tempo minimo è rappresentato da un primo periodo in cui si prevedono opere di ristrutturazione e successivamente di rilocalizzazione delle unità commerciali a canoni di mercato, con l'aggiunta di un ulteriore anno necessario a ottenere un flusso di cassa stabilizzato.

A tal fine, è stato preso in considerazione un orizzonte temporale pari a 4 anni, impiegando le annualità relative ai ricavi degli ipotizzati contratti di locazione a partire dal 01 aprile 2021, da utilizzare fino al 01 aprile 2024.

3.2.1.2. La stima dei ricavi

La voce principale che compone il beneficio economico generato dall'immobile è rappresentata dal ricavo da canone di locazione lordo dei singoli esercizi presenti all'interno del centro commerciale.

Come anticipato, nel modello di calcolo finanziario gli importi fanno riferimento a valori derivanti da un'indagine di mercato, effettuata attraverso l'analisi delle fonti dirette, rappresentate dai prezzi d'offerta e declinate per il segmento in esame.

Per ciascuna categoria di beni immobili (negozi di piccola e grande taglia, magazzini, uffici), la ricerca ha permesso di individuare un numero sufficiente di comparativi (tre) di beni di simili caratteristiche estrinseche e intrinseche ubicati nelle vicinanze dei beni oggetto di stima.

A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è di tipo **sintetico - comparativo**. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori di offerta di compravendita dei singoli comparativi sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni in oggetto.

Per la valutazione dei coefficienti di ponderazione delle caratteristiche posizionali estrinseche ci si è basati sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, degli

immobili a destinazione commerciale. Relativamente a tali caratteristiche, il bene oggetto di stima presenta caratteristiche posizionali che risultano superiori rispetto agli altri immobili.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche legate allo stato manutentivo, il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto a tutti gli altri comparativi.

Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione per confrontare le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto ai beni oggetto di stima (Cfr. Tabella 04).

Destinazione d'uso	Localizzazione	Superficie (mq)	Canone annuo (€/mq/anno)	K intrinseche	K estrinseche	K consistenza	Canone normalizzato (€)
Commerciale: piccola taglia	Noale (VE)	120	120,00	1,05	1,25	1,00	157,50
	Mirano (VE)	130	138,46	1,10	1,05	1,00	159,92
	Mirano (VE)	288	125,00	1,10	1,05	1,00	144,38
	Media commerciale – piccola taglia						
Commerciale: grande taglia	Santa Maria di Sala (VE)	600	50,00	1,30	1,05	1,00	68,25
	Vigonza (PD)	1250	43,00	1,30	1,10	1,00	61,78
	Padova: Stanga (PD)	2000	60,00	1,00	1,05	1,00	63,00
	Media commerciale – grande taglia						
Magazzino	Cadoneghe (PD)	2500	28,80	1,05	1,20	1,15	41,73
	Noale (VE)	2800	21,43	1,05	1,25	1,15	32,34
	Camin (PD)	6000	30,00	1,10	1,25	1,15	47,44
	Media magazzino						
Uffici	Mirano (VE)	300	80,00	1,10	1,05	1,00	92,40
	Mellaredo: Pianiga (VE)	620	60,00	1,25	1,15	1,00	86,25
	Mellaredo: Pianiga (VE)	400	58,50	1,20	1,15	1,00	80,73
	Media uffici						

Tabella 04 - Canoni di locazione: valori di mercato

I valori di mercato di locazione annua sono riferiti a prezzi di offerta. È necessario operare una compensazione dei valori delle aspettative ordinarie del soggetto locatore che tende a indicare un prezzo superiore a quello effettivo di mercato. Il coefficiente di compensazione viene stimato in analogia ai divari medi tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita, secondo i valori presenti nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, ed. Novembre 2020. Il divario registrato per Venezia-Mestre vale -15,50%.

I canoni di locazione annua stimati sono pari a 130,84 Euro/mq/anno per gli immobili commerciali di piccola taglia, 54,69 Euro/mq/anno per gli immobili commerciali di grande taglia, 34,43 Euro/mq/anno per il magazzino, 73,49 Euro/mq/anno per gli uffici.

A partire dai canoni stimati con le fonti dirette, in Tabella 05 si illustrano i canoni annui assunti per gli esercizi commerciali, con riferimento al valore unitario relativo alla specifica taglia.

Sub	Destinazione d'uso	Locazione	Superficie lorda (m ²)	Inizio contratto	Canone di mercato normalizzato	Canone annuo (€)
28	Magazzino	Magazzino	6.203,18	01/04/21	34,43	213.566
32	Commerciale	Cravattificio Diana S.r.l	102,10	01/04/21	130,84	13.359
33	Commerciale	Bar Tom_A. Costa, Thor As	243,08	01/04/21	130,84	21.805
34	Commerciale	Tom Smart_Lautre S.r.l.	1.131,31	01/04/21	54,69	61.872
35	Commerciale	Yamamay	100,37	01/04/21	130,84	13.133
36	Commerciale	Tom Kids_Vicotex S.r.l.	1.808,02	01/04/21	54,69	98.881
37	Commerciale	Oreficeria Dal Maso S.r.l.	112,50	01/04/21	130,84	14.720
38	Commerciale	D.M.O. S.p.A.	170,18	01/04/21	130,84	22.267
59	Commerciale	Confezioni Tom	6.508,23	01/04/21	54,69	355.939
41	Commerciale	Agenzia Viaggi	90,12	01/04/21	130,84	11.791
42	Uffici	Uffici	469,48	01/04/21	73,49	34.502
45	Commerciale	Floor One	604,84	01/04/21	54,69	33.079
46	Commerciale	Tom Sport/Hellosport	909,63	01/04/21	54,69	49.748
47	Commerciale	Tom Sport	141,89	01/04/21	130,84	18.564
48	Commerciale	Tom Arredo Casa	1.769,80	01/04/21	54,69	96.463

Tabella 05 – Stima dei canoni di locazione

Gli importi dei canoni vengono adeguati nel modello finanziario tenendo conto dell'inflazione programmata, attraverso l'utilizzo dell'indice Istat annuale, pari a + 0,60% (fonte Istat Inflazione Prezzi al Consumo - febbraio 2021), moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,75 previsto da tutti i contratti di locazione in essere.

La Tabella 06 sintetizza i canoni di locazione annuali assunti nel modello di stima.

	01/04/2021	01/04/2022	01/04/2023	01/04/2024
Durata contratto	1	2	3	4
Inflazione	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
	Canoni di locazione annuali			
Magazzino	214.527	215.493	216.462	217.437
Cravattificio Diana S.r.l	13.420	13.480	13.541	13.602
Bar Tom_A. Costa, Thor As	31.948	32.092	32.237	32.382
Tom Smart_Lautre S.r.l.	62.151	62.430	62.711	62.993
Yamamay	13.192	13.252	13.311	13.371
Tom Kids_Vicotex S.r.l.	99.327	99.774	100.223	100.674
Oreficeria Dal Maso S.r.l.	14.786	14.853	14.920	14.987
D.M.O. S.p.A.	22.367	22.468	22.569	22.671
Confezioni Tom	357.541	359.150	360.766	362.390
Agenzia Viaggi	11.845	11.898	11.951	12.005
Uffici	34.658	34.814	34.971	35.128
Floor One	33.228	33.377	33.528	33.678
Tom Sport/Hellosport	49.972	50.197	50.423	50.650
Tom Sport	18.648	18.732	18.816	18.901
Tom Arredo Casa	96.898	97.334	97.772	98.212
Ricavo lordo totale	1.074.508	1.079.343	1.084.200	1.089.079

Tabella 06 – Ricavo lordo derivante dai canoni di locazione di mercato

3.2.1.3. La stima dei costi

Per giungere alla stima del **Reddito Operativo Netto** occorre detrarre dal reddito operativo lordo le spese operative relative alla gestione del complesso commerciale e le quote dovute all'inesigibilità. Detraendo dal Reddito Operativo Netto i costi legati agli investimenti si ottiene il **Flusso di Cassa Netto**.

In merito alle **spese operative**, sono state considerate le seguenti voci:

- le spese di *property e facility management* si stimano al 1,50% del reddito operativo lordo.
- l'imposta sulla proprietà (IMU) è determinata in 119.115 euro annui, in base alle modalità di calcolo prescritte dal Comune di Santa Maria di Sala;
- l'assicurazione è stimata parametricamente in 43.336 euro annui;
- la reintegrazione dell'obsolescenza del capitale, attraverso la quota di manutenzione straordinaria, valutata percentualmente al 0,5% del costo di ricostruzione a nuovo. Tale costo è stimato moltiplicando la superficie lorda dell'intero complesso (21.668 mq) per un costo di costruzione unitario, stimato per procedimento sintetico in 700 Euro/mq. La quota di reintegro viene imputata a partire dall'anno successivo all'esecuzione degli interventi di riqualificazione;
- imposta di registro è stimata parametricamente al 0,5% del reddito operativo lordo di ciascun anno;

La quota di **inesigibilità** è stata assunta pari al 2,00 % dei ricavi durante tutto il periodo considerato, desunta dalla più utilizzata pubblicistica di settore.

In merito alla quota di **sfitto**, si è assunto un periodo pari a un anno per poter rilocare gli spazi commerciali. Tale voce è stata imputata al primo anno del contratto di locazione.

Le spese necessarie alla **commercializzazione** del bene (pubblicità, spese di contratto, etc.), sono state stimate al 2% dei ricavi lordi effettivi annui.

In merito alle **spese di avviamento**, si è stimato che il locatore riceverà un 30% in meno del canone al primo anno del contratto, ridotto al 10% al secondo anno, per poi dal terzo anno ricevere l'intera quota del canone.

Nel modello di calcolo sono state imputate le quote relative alle spese da sostenere per portare il bene ad un livello prestazionale a quello di partenza (**capex**), nella misura di 180 euro ogni metro quadrato di superficie lorda per gli spazi commerciali e nella misura di 70 euro ogni metro quadrato di superficie lorda per lo spazio adibito a magazzino nel piano interrato.

Tali interventi sono stati disposti temporalmente al primo anno del contratto di locazione.

3.2.1.4. La stima del saggio di capitalizzazione per la stima del valore di uscita

Dopo aver determinato i flussi di cassa relativi al periodo di tempo scelto per la stima (4 anni), occorre stimare il valore residuo del bene stesso, chiamato anche valore finale o valore di uscita. Sotto il profilo metodologico, per la valutazione del valore di uscita si può ricorrere al metodo della capitalizzazione dei redditi, procedimento ampiamente utilizzato per immobili con destinazione d'uso commerciale.

Esso viene applicato considerando il valore del reddito atteso al termine dell'orizzonte temporale ed il relativo tasso di capitalizzazione in uscita (c.d. *going-out cap rate*).

La stima del saggio netto di capitalizzazione avviene con riferimento al costo medio ponderato del capitale o **WACC (Weighted Average Cost of Capital)**, inteso come il costo da sostenere per raccogliere mezzi finanziari presso soci e terzi finanziatori.

Nello specifico si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, opportunamente pesato sulla base dei mezzi propri e dei debiti finanziari complessivi.

Per il calcolo del WACC, la formula è la seguente:

$$WACC = Ke \frac{E}{D + E} + Kd \frac{D}{D + E}$$

dove:

WACC = Weighted Average Cost of Capital

Ke = costo del capitale proprio

E = patrimonio netto (Equity)

D = indebitamento (Debt)

Kd = costo dell'indebitamento.

La stima del costo del capitale proprio può essere effettuata a partire dalla valutazione della componente priva di rischio, che si basa sull'evidenza che nel mercato sia possibile individuare un investimento con rendimento noto e privo di rischiosità. Nella prassi, si considera l'emissione di titoli di stato italiani e quindi il BTP a 10 anni, investimento a medio termine con un rendimento attuale pari a 0,71%.

A questo si aggiungono le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento, riguardanti nello specifico i rischi legati all'asset, alla situazione locativa e contrattuale e infine quelli riferiti alla gestione e al mercato. I tassi di rischio utilizzati possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0,00% ed il 5,00%. Il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0,00% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5,00% rappresenta il rischio massimo. La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di immobili comparabili.

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato considerando un **rapporto tra capitale proprio e capitale di debito pari al 50%**.

In merito ai **rischi specifici**, l'ambito in oggetto è caratterizzato da un mercato immobiliare relativamente statico. Gli spazi commerciali in comuni di piccole medie dimensioni, infatti, negli ultimi anni hanno subito una contrazione a discapito di aree commerciali di grandi dimensioni, localizzate nei comuni capoluogo. Il centro commerciale "Tom" sembra non aver subito tale effetto, probabilmente per la sua collocazione lontana dai centri attrattori.

Considerando la dimensione importante dell'immobile, le componenti del rischio riferite all'**asset** sono state considerate medie (**2,00%**). Le componenti riferite al rischio **contrattuale** sono state considerate basse (**1,00%**), come quelle relative al **mercato (1,50%)** poiché si assume una buona disponibilità alla locazione legata anche agli interventi di miglioramento (*capex*) previsti al primo anno del contratto.

In merito al costo del **capitale di debito** sono state considerate le componenti che di norma vengono impiegate dalle banche per il calcolo dei tassi di interesse. Tra queste si considera lo **spread** calcolato dagli istituti bancari che ad oggi è pari a 3,00% e l'**Eurirs** a 10 anni (0,18%).

Mezzi propri (equity)	50%	Mezzi di terzi (banche)	50%
Rendimento titoli di Stato (Btp 10 anni)	0,71	Spread	3,00
Rischio asset	2,00	Eurirs (10 anni)	0,18
Rischio contrattuale	1,00		
Rischio mercato	1,50		
Totale	5,21	Totale	3,18
Saggio di capitalizzazione	4,20		

Tabella 07 - Stima del saggio di capitalizzazione

In sintesi, il capitale proprio è stimato in 5,21% mentre quello di debito in 3,18%, come mostra Tabella 07.

Il **saggio di capitalizzazione netto**, ipotizzando una ripartizione paritetica tra capitale di debito e capitale proprio, è stato dunque stimato pari al **4,20%**. Tale saggio è stato rapportato al reddito operativo dell'ultimo anno dei flussi di cassa per giungere alla stima del valore di uscita dei beni al termine dei quattro anni considerati. Al valore di uscita stimato sono state sottratte le commissioni di vendita, stimate pari al 2% dell'importo totale.

Il **valore di uscita** è stimato pari a **18.764.949 euro**.

Il valore di dismissione si somma al reddito operativo ricavato all'ultimo anno. In questo modo, il quadro dei flussi di cassa, per ciascuno dei quattro anni individuati come orizzonte temporale, è completo.

3.2.1.5. La stima del saggio di attualizzazione

Al fine di confrontare i flussi di cassa generati in periodi diversi occorre convertirli in flussi equivalenti, misurati nello stesso istante temporale. Il procedimento di attualizzazione consente di convertire i flussi di cassa futuri in equivalenti flussi di cassa attuali.

Il saggio di attualizzazione è il rendimento atteso in relazione al rischio associato al capitale esigibile a una data futura che si intende scontare, ovvero rendere equivalente, ad oggi.

Il **saggio di attualizzazione** viene stimato tramite una procedura analoga a quella utilizzata per il saggio di capitalizzazione WACC. Come ipotesi di partenza si assume una **ripartizione paritetica** tra mezzi propri e capitale di debito.

Per la quota priva di rischiosità si considera l'emissione di titoli di stato italiani e quindi il BTP a 10 anni, investimento a medio termine che ad oggi presenta un rendimento pari a 0,71%. A questo si aggiungono le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento.

Per quanto riguarda la componente **equity**, in ragione del medio profilo di rischio dell'investimento di sviluppo, la remunerazione delle risorse proprie è fissata in 6,21.

Si è assunto un rischio riferito all'**asset** medio (**2,75%**), un rischio **contrattuale** basso (**1,00%**) in quanto tutti i beni sono attualmente locati ed un rischio di **mercato** medio-basso (**1,75%**) legato a tendenze relativamente stabili. Le ultime due componenti rettificative sono leggermente più elevate di quelle corrispondenti utilizzate nella stima del saggio di capitalizzazione (cfr. Paragrafo 3.2.1.4), in considerazione del grado di conservazione del bene, precedente alle attività di riqualificazione previste alla scadenza degli attuali contratti di locazione.

Il **capitale di debito** è remunerato, sulla base delle attuali condizioni del mercato finanziario, al 3,18%.

Mezzi propri (equity)	50%	Mezzi di terzi (banche)	50%
Rendimento titoli di Stato (Btp 10 anni)	0,71	Spread	3,00
Rischio asset	2,75	Eurirs (10 anni)	0,18
Rischio contrattuale	1,00		
Rischio mercato	1,75		
Totale	6,21	Totale	3,18
Saggio di attualizzazione	4,70		

Tabella 08 - Stima del saggio di attualizzazione

Come mostra Tabella 08, il saggio di attualizzazione è pari al 4,70%.

3.2.1.6. I risultati del modello di stima: metodo finanziario DCF

I saldi ottenuti nei quattro anni di riferimento – flusso di cassa netto finale, comprensivo del valore di uscita - sono stati attualizzati mediante un fattore di sconto applicando un saggio di attualizzazione - che riflette il costo del capitale per operazioni immobiliari analoghe.

Il valore di mercato del bene immobiliare è pari a 14.258.563 euro, valore che viene opportunamente arrotondato a **14.300.000,00 euro (quattordicimilionitrecentomila/00 euro)**.

La tabella riepilogativa contenente i calcoli analitici del valore di mercato del bene stimato attraverso il metodo finanziario è contenuta nell'Allegato 1.

3.2.2. LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Nei paragrafi precedenti è stata effettuata la stima del bene immobile applicando il criterio di stima di tipo finanziario (DCF). In questo capitolo viene eseguita una verifica dei risultati ottenuti effettuando una stima di controllo che prevede un diverso approccio valutativo, ovvero tramite l'utilizzo della stima per capitalizzazione dei redditi.

Il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un reddito futuro. Partendo da questo principio, basato sul rapporto tra l'importo della locazione annuale e il valore di un immobile, si utilizza il criterio di valutazione reddituale. Tale criterio si basa sulla essenziale natura ordinaria dei flussi reddituali e delle spese operative.

Partendo dal presupposto che il bene immobiliare abbia un ciclo di vita estremamente lungo si assume, nella prassi valutativa, di utilizzare l'espressione della *rendita perpetua illimitata*. Il procedimento di stima si basa sull'individuazione del beneficio economico atteso (reddito) ed il relativo tasso di capitalizzazione.

Per il calcolo del valore dell'immobile, la formula è la seguente:

$$V_m = R / r$$

Dove:

V_m = valore di mercato dell'immobile

R = Reddito annuale (canone di locazione)

r = tasso di capitalizzazione

Il modello finanziario impiegato è stato costruito considerando un tasso d'inflazione del 0,6% (Istat - Inflazione Prezzi al Consumo - Febbraio 2021), moltiplicato per un coefficiente di 0,75, previsto nei singoli contratti di locazione.

Gli step per la costruzione del modello reddituale sono i seguenti:

- determinazione dei ricavi;
- determinazione dei costi;
- stima del saggio di capitalizzazione;
- i risultati del modello di stima.

3.2.2.1. La stima dei ricavi

La voce principale che compone il beneficio economico generato dall'immobile è rappresentata principalmente dal ricavo da canone di locazione lordo.

Nel precedente capitolo 3.1.2.1 per la stima del valore del canone di locazione lordo si è fatto riferimento ai canoni dei nuovi contratti di locazione derivanti dalle indagini di mercato effettuate (cfr. Tabella 05).

Complessivamente il canone di locazione lordo, somma di tutti i ricavi degli spazi commerciali, è pari a **1.069.694 euro**.

3.2.2.2. La stima dei costi

Per giungere al valore del **Reddito Operativo Netto** occorre detrarre dal reddito operativo lordo le spese operative relative alla gestione ordinaria annuale del complesso commerciale, oltre alle quote dovute all'inesigibilità e allo sfitto.

Le **spese operative** (*property e facility management*, IMU, assicurazione, reintegrazione dell'obsolescenza del capitale, imposta di registro) e le quote di inesigibilità e di commercializzazione sono le medesime stimate nel paragrafo 3.2.1.3.

In merito alla quota relativa allo sfitto è stata assunta pari al 4,00 % dei ricavi durante tutto il periodo considerato, desunta dalla più utilizzata pubblicistica di settore.

3.2.2.3. La stima del saggio di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (*cap rate*) è un tasso di rendimento per una proprietà immobiliare che riflette la relazione tra le attese del reddito operativo netto di un singolo anno e il prezzo o valore totale della proprietà e viene utilizzato per convertire il reddito operativo in un'indicazione di valore totale della proprietà.

Il saggio di capitalizzazione viene calcolato utilizzando il metodo del costo medio ponderato del capitale o WACC (*Weighted Average Cost of Capital*), già utilizzato nel paragrafo 3.2.1.4.

Il saggio di capitalizzazione è stimato considerando un impiego di **capitale proprio del 100%**, senza l'apporto di **capitale di debito**, coerentemente con l'attuale situazione patrimoniale.

La stima del costo del capitale proprio è stata effettuata assumendo come componente priva di rischio, l'emissione di titoli di stato italiani e quindi il BTP a 10 anni, investimento a medio termine che ad oggi presenta un rendimento pari a 0,71%. A questo si aggiungono le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento. I rischi legati all'**asset** sono stati considerati di valore medio, in funzione della tipologia del bene (**2,00%**). Per quanto riguarda i rischi legati alle **formule contrattuali** sono stati considerati di valore basso (**1,00%**), come quelle relative al **mercato (1,50%)** poiché si assume una buona disponibilità alla locazione legata anche agli interventi di miglioramento (*capex*) previsti al primo anno del contratto.

Mezzi propri (equity)	100%
Rendimento titoli di Stato (Btp 10 anni)	0,71
Rischio asset	2,00
Rischio contrattuale	1,00
Rischio mercato	1,50
Totale	6,21
Saggio di capitalizzazione	6,21

Tabella 9 - Stima del saggio di capitalizzazione

In sintesi, la componente del saggio di capitalizzazione legata a capitale proprio è stimata in 6,21%. Data l'assenza di componente di debito, tale valore corrisponde anche al saggio di capitalizzazione netto finale, pari al **6,21%**.

3.2.2.4. I risultati del modello di stima per capitalizzazione dei redditi

Il **valore di mercato del bene immobiliare** è pari a 14.101.823 €, valore che viene opportunamente arrotondato a **14.100.000,00 euro (quattordicimilionicentomila/00 euro)**.

Ad ulteriore riprova della correttezza del valore riscontrato è stata effettuata una ulteriore indagine utilizzando fonti indirette derivanti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate**.

3.3. CONCLUSIONI DELLA STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In riferimento al bene oggetto di stima, i valori di mercato risultanti dai due procedimenti di stima sono rispettivamente pari a **14.300.000,00 euro** con il criterio finanziario (Discounted Cash Flow) e **14.100.000,00 euro** con la stima per capitalizzazione dei redditi.

Si assume pertanto un valore medio tra i due stimati, pari a **14.200.000,00 euro (quattordicimilioniduecentomila/00 euro)**.

3.4. LA STIMA DEL VALORE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per la stima del valore dell'impianto fotovoltaico si è utilizzato un metodo di tipo finanziario. Questo criterio di stima permette di esprimere il valore di un bene in funzione dei redditi attesi e del rischio associato al conseguimento del beneficio economico atteso.

Sotto il profilo procedurale, si è ricorso alla determinazione puntuale dei flussi di cassa prodotti nel periodo considerato. La conversione dei flussi di cassa nel valore è possibile attualizzando i benefici attesi per un appropriato saggio di attualizzazione di mercato.

L'orizzonte temporale di riferimento viene stimato in 10 anni, ovvero il tempo residuo di vita utile dell'impianto, tenendo conto che la sua installazione è avvenuta nel 2010.

Per il calcolo del ricavo annuale dell'impianto fotovoltaico si è fatto riferimento:

- alla potenza dell'impianto di 600,30 Kwp;
- alla produzione in condizioni ottimali medie nel comune di Santa Maria di sala (1.100 Kwh/Kwp/anno);
- al valore del costo dell'energia elettrica, determinato sul mercato libero nel 2020 in 20,83 c€/kWh (fonte Autorità Regolazione per l'Energia Elettrica).

Il valore del ricavo annuo così calcolato risulta pari a 110.037 €. A questo valore è stato applicato un coefficiente di riduzione del rendimento dell'impianto pari al 1% annuo. Pertanto, al primo anno si è proceduto ad uno sconto pari al 10 %, considerando la vetustà dell'impianto, mentre per gli anni successivi si è incrementata tale riduzione di 1%.

Al ricavo lordo totale sono state detratte le spese relative alla manutenzione straordinaria pari al 5 % del ricavo lordo, ottenendo reddito operativo netto.

Al fine di confrontare i flussi di cassa generati in periodi diversi occorre convertirli in flussi equivalenti, misurati nello stesso istante temporale. Il procedimento di attualizzazione consente di convertire i flussi di cassa futuri in equivalenti flussi di cassa attuali. Il saggio di attualizzazione è il rendimento atteso in relazione al rischio associato al capitale esigibile a una data futura che si intende scontare, ovvero rendere equivalente, ad oggi (tempo zero).

Il **saggio di attualizzazione** viene stimato tramite una procedura analoga a quella utilizzata per

il saggio di capitalizzazione WACC (cfr. capitolo 3.2.1.4). Come ipotesi di partenza si assume una **ripartizione paritetica** tra mezzi propri e capitale di debito.

Mezzi propri (equity)	50%	Mezzi di terzi (banche)	50%
Rendimento titoli di Stato (Btp 10 anni)	0,71%	Spread	3,00%
Rischio asset (fisico-tecnico)	4,00%	Eurirs (10 anni)	0,18%
Rischio contrattuale	1,50%		
Rischio mercato	4,00%		
Totale	10,71%	Totale	3,18%
Tasso a moneta	6,70%		

Tabella 10 - Stima del saggio di attualizzazione

Per quanto riguarda la componente **equity**, in ragione del medio-alto profilo di rischio dell'investimento di sviluppo, la remunerazione delle risorse proprie è fissata in 10,71 assumendo un rischio alto riferito all'**asset (4,50%)**, in relazione agli aspetti fisico tecnici dell'impianto (vetustà, riduzione temporale del rendimento, necessità di capex a fine vita utile, etc.), un rischio **contrattuale** medio-basso (**1,50 %**) in funzione della continuità della locazione degli spazi commerciali e un rischio di **mercato** alto (**4,00%**).

Il **capitale di debito** è remunerato, sulla base delle attuali condizioni del mercato finanziario, in 3,18%.

Come mostra Tabella 10, il saggio di attualizzazione è pari al 6,70%.

Il valore di mercato dell'impianto fotovoltaico è pari a 672.677,00 €, opportunamente arrotondato a **670.000,00** euro.

La tabella riepilogativa contenente i calcoli analitici del valore di mercato del bene stimato attraverso il metodo finanziario è contenuta nell'Allegato 1.

4. VALORE DI MERCATO DEL BENE

4.1. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL CENTRO COMMERCIALE "TOM"

Sommando il valore di mercato del bene immobiliare, pari a **14.200.000,00 euro**, al valore dell'impianto fotovoltaico, pari a **670.000.000 euro**, si ottiene complessivamente il **valore di mercato totale**, pari a **14.870.000 euro (quattordicimilioniottocentotantamila/00 euro)**.

4.2. STIMA DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL CENTRO COMMERCIALE "TOM"

Il valore di pronto realizzo viene di norma trattato, in campo immobiliare, come un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (*special assumption*), relative alla esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore. Tale situazione richiede che il valutatore si esprima riguardo all'impatto sul valore di mercato derivante dalla necessità per il proprietario di vendere in tempi inferiori a quelli ordinari e/o in condizioni di debolezza negoziale; si tratta quindi di una situazione che si scosta dal concetto ordinario di valore di mercato.

Sulla base delle attuali condizioni del mercato locale, ai fini della stima del valore di pronto realizzo è stato ritenuto ragionevole applicare uno sconto pari al 30% del valore di mercato stimato, secondo la seguente formula:

Valore di Pronto Realizzo= Valore di Mercato*(1-Sconto % per la vendita in liquidazione)

In sintesi, in riferimento al Centro Commerciale Tom di Santa Maria di Sala, il valore stimato di pronto realizzo è pari 10.409,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **10.400.000,00 euro (diecimilioniquattrocentomila/00)**.

Venezia, 30 Aprile 2021



Arch. Carlo Pagan

Presidente di MESA s.r.l

ALLEGATO 1 – MODELLI FINANZIARI

PROCEDIMENTO FINANZIARIO (DCF)

			01/04/2021	01/04/2022	01/04/2023	01/04/2024		
			1	2	3	4		
Inflazione			0,45%	0,45%	0,45%	0,45%		
Canoni di locazione effettivi (annuali)								
	mq	canone						
Magazzino	6 203,18	213 566	€ 214 527	€ 215 493	€ 216 462	€ 217 437		
Cravattificio Diana S.r.l.	102,10	€ 13 360	€ 13 420	€ 13 480	€ 13 541	€ 13 602		
Bar Tom_Andrea Costa, Thor As	243,08	€ 31 805	€ 31 948	€ 32 092	€ 32 237	€ 32 382		
Tom Smart_Lautre S.r.l.	1 131,31	€ 61 872	€ 62 151	€ 62 430	€ 62 711	€ 62 993		
Yamamay	100,37	€ 13 133	€ 13 192	€ 13 252	€ 13 311	€ 13 371		
Tom Kids_Vicotex S.r.l.	1 808,02	€ 98 882	€ 99 327	€ 99 774	€ 100 223	€ 100 674		
Oreficeria Dal Maso S.r.l.	112,50	€ 14 720	€ 14 786	€ 14 853	€ 14 920	€ 14 987		
D.M.O. Dettaglio Moderno Organizzato S.p.A.	170,18	€ 22 267	€ 22 367	€ 22 468	€ 22 569	€ 22 671		
Confezioni Tom	6 508,23	€ 355 939	€ 357 541	€ 359 150	€ 360 766	€ 362 390		
Agenzia Viaggi	90,12	€ 11 791	€ 11 845	€ 11 898	€ 11 951	€ 12 005		
Uffici	469,48	€ 34 503	€ 34 658	€ 34 814	€ 34 971	€ 35 128		
Floor One	604,84	€ 33 079	€ 33 228	€ 33 377	€ 33 528	€ 33 678		
Tom Sport/Hellosport	909,63	€ 49 748	€ 49 972	€ 50 197	€ 50 423	€ 50 650		
Tom Sport	141,89	€ 18 565	€ 18 648	€ 18 732	€ 18 816	€ 18 901		
Tom Arredo Casa	1 763,80	€ 96 464	€ 96 898	€ 97 334	€ 97 772	€ 98 212		
Ricavo lordo totale (Total Gross Income)		€ 1 069 694	€ 1 074 508	€ 1 079 343	€ 1 084 200	€ 1 089 079		
Spese Operative								
Property e Facility Managemant		1,50%	su canone di locazione	€ 16 118	€ 16 190	€ 16 263	€ 16 336	
IMU		€ 119 115	quota annuale	€ 119 651	€ 120 189	€ 120 730	€ 121 274	
Assicurazione		43 336	quota annuale	€ 43 531	€ 43 727	€ 43 924	€ 44 121	
Previsione di manutenzione straordinaria (quota di reintegrazione)		75 838	costo ricostituzione	€ 0	€ 76 179	€ 76 522	€ 76 866	
Imposta di registro		0,50%	su canone di locazione	€ 5 373	€ 5 397	€ 5 421	€ 5 445	
Totale Spese Operative e Costi commercializzazione				€ 184 672	€ 261 683	€ 262 860	€ 264 043	
Inesigibilità e Sfitto								
		1 anno	2 anno	3 anno				
Inesigibilità				2,00%	€ 0	€ 21 587	€ 21 684	€ 21 782
Sfitto	100,00%			12	€ 1 074 508	€ 0	€ 0	€ 0
Spese di commercializzazione				2,00%	€ 21 490	€ 0	€ 0	€ 0
Spese di avviamento	30,00%	10,00%			€ 322 352	€ 107 934	€ 0	€ 0
Totale Inesigibilità e Sfitto					€ 1 418 351	€ 129 521	€ 21 684	€ 21 782
Reddito Operativo Netto					-€ 528 515	€ 688 140	€ 799 656	€ 803 255
Investimenti								
Capex negozi		€ 180	14 155,55		€ 2 547 999	€ 0	€ 0	€ 0
Capex magazzino interrato		€ 70	6 203,18		€ 434 223	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Investimenti					€ 2 982 221	€ 0	€ 0	€ 0
Flusso di cassa netto					-€ 3 510 736	€ 688 140	€ 799 656	€ 803 255
Stima del valore di uscita del bene	GOCR	4,20%						€ 19 147 908
Commissione di vendita		2,00%						€ 382 958
Totale Valore di uscita								€ 18 764 949
Flusso di cassa netto finale					-€ 3 510 736	€ 688 140	€ 799 656	€ 19 568 204
Saggio di attualizzazione		4,70%			0,955	0,912	0,871	0,832
Flusso di Cassa totale attualizzato					-€ 3 353 299	€ 627 805	€ 696 828	€ 16 287 229
Valore di mercato								€ 14 258 563
VALORE DI MERCATO (arrotondato)								€ 14 300 000
Superficie commerciale								22 568,29
VALORE UNITARIO DEL BENE								€ 632
VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO								€ 670 000
VALORE TOTALE								€ 14 970 000

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Canoni di locazione effettivi (annuali)	mq	Canone
Magazzino	6 203,18	€ 213 566
Cravattificio Diana S.r.l.	102,10	€ 13 360
Bar Tom_Andrea Costa, Thor As	243,08	€ 31 805
Tom Smart_Lautre S.r.l.	1 131,31	€ 61 872
Yamamay	100,37	€ 13 133
Tom Kids_Vicotex S.r.l.	1 808,02	€ 98 882
Oreficeria Dal Maso S.r.l.	112,50	€ 14 720
D.M.O. Dettaglio Moderno Organizzato S.p.A.	170,18	€ 22 267
Confezioni Tom	6 508,23	€ 355 939
Agenzia Viaggi	90,12	€ 11 791
Uffici	469,48	€ 34 503
Floor One	604,84	€ 33 079
Tom Sport/Hellosport	909,63	€ 49 748
Tom Sport	141,89	€ 18 565
Tom Arredo Casa	1 763,80	€ 96 464

Ricavo lordo (Total Gross Income)	€ 1 069 694
--	--------------------

Spese Operative

Property e Facility Managemant	1,54%	su canone di locazione	€ 16 473
IMU		quota annuale	€ 119 115
Assicurazione		quota annuale	43 336
Previsione di manutenzione straordinaria (quota di reintegrazione)	0,50%	costo ricostruzione	75 838
Imposta di registro	0,50%	su canone di locazione	€ 5 348

Totale Spese Operative (Operating Expenses)	€ 260 111
--	------------------

Inesigibilità e Sfitto

Inesigibilità	2,00%	su canone di locazione	€ 21 394
Sfitto (quota)	3,00%	su canone di locazione	€ 32 091
Spese di commercializzazione	2,00%	su canone di locazione	€ 21 394

Totale Inesigibilità e Sfitto	€ 74 879
--------------------------------------	-----------------

Reddito Netto (Net Operating Income)	€ 734 705
---	------------------

Tasso di capitalizzazione	5,21%
----------------------------------	--------------

Valore di mercato	€ 14 101 823
--------------------------	---------------------

VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€ 14 100 000
--	---------------------

Superficie commerciale	22 568,29
-------------------------------	------------------

VALORE UNITARIO DEL BENE	€ 625
---------------------------------	--------------

VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	€ 670 000
-------------------------------------	------------------

VALORE TOTALE	€ 14 770 000
----------------------	---------------------

**PROCEDIMENTO FINANZIARIO (DCF)
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

	01/04/2021	01/04/2022	01/04/2023	01/04/2024	01/04/2025	01/04/2026	01/04/2027	01/04/2028	01/04/2029	01/04/2030	
Ricavo lordo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Ricavo annuale dell'energia elettrica	€ 137 547	€ 110 037	€ 107 837	€ 105 680	€ 103 566	€ 101 495	€ 99 465	€ 97 476	€ 95 526	€ 93 616	€ 91 743
Decremento efficienza impianto (-1% annuo)	-10,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%
Ricavo lordo totale (Total Gross Income)	€ 99 034	€ 106 758	€ 104 623	€ 102 531	€ 100 480	€ 98 470	€ 96 501	€ 94 571	€ 92 680	€ 90 826	
Spese Operative											
Previsione di manutenzione straordinaria	5,00%	€ 4 952	€ 5 338	€ 5 231	€ 5 127	€ 5 024	€ 4 924	€ 4 825	€ 4 729	€ 4 634	€ 4 541
Totale Spese Operative e Costi commercializzazione	€ 4 952	€ 5 338	€ 5 231	€ 5 127	€ 5 024	€ 4 924	€ 4 825	€ 4 729	€ 4 634	€ 4 541	
Reddito Operativo Netto	€ 94 082	€ 101 420	€ 99 392	€ 97 404	€ 95 456	€ 93 547	€ 91 676	€ 89 842	€ 88 046	€ 86 285	
Flusso di cassa netto	€ 94 082	€ 101 420	€ 99 392	€ 97 404	€ 95 456	€ 93 547	€ 91 676	€ 89 842	€ 88 046	€ 86 285	
Tasso di attualizzazione	6,70%	0,937	0,878	0,823	0,772	0,723	0,678	0,635	0,595	0,558	0,523
Flusso di Cassa totale attualizzato	€ 88 177,184	€ 89 089,150	€ 81 827,770	€ 75 158,243	€ 69 032,328	€ 63 405,718	€ 58 237,715	€ 53 490,940	€ 49 131,060	€ 45 126,540	
VALORE DI MERCATO										€ 672 677	
VALORE DI MERCATO (arrotondato)										€ 670 000	

ALLEGATO 2 – VISURE CATASTALI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.01.28 Fine
Visura n.: T258211 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 28

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	28			C/2	3	103 m ²	Totale: 116 m²	Euro 38,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: S1;
Annotationi	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 29

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	29			C/2	3	63 m ²	Totale: 72 m ²	Euro 23,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: S1;
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 30

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	30			C/2	3	63 m ²	Totale: 72 m²	Euro 23,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: S1;
Annotationi	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 31

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	31			C/2	3	103 m ²	Totale: 114 m²	Euro 38,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: S1;
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.06.30 Fine

Visura n.: T260664 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 32

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	32			C/1	6	97 m ²	Totale: 103 m²	Euro 1.227,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: T;
Annotationi	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.07.23 Fine

Visura n.: T261110 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 33

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	33			C/1	5	209 m ²	Totale: 216 m ²	Euro 2.266,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: T;
Annotationi	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.09.22 Fine

Visura n.: T262093 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 34

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	34			D/8				Euro 9.300,89	VARIAZIONE del 21/08/2003 protocollo n. VE0160371 in atti dal 10/08/2004 RETTIFICA CLASS. PROPOSTO D. M.701/94 (n. 179330.1/2003)
Indirizzo		VIA CALTANA piano: T;										
Notifica	VE0160374/2004						Partita	-	Mod.58	-		
Annotazioni		rettifica classamento proposto ai sensi del d.m.701/94										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.10.13 Fine

Visura n.: T262511 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 35

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	35			C/1	6	100 m ²	Totale: 103 m ²	Euro 1.265,32	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: T;
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.11.17 Fine

Visura n.: T263056 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 36

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	36			D/8				Euro 14.897,79	VARIAZIONE del 21/08/2003 protocollo n. VE0160371 in atti dal 10/08/2004 RETTIFICA CLASS. PROPOSTO D. M.701/94 (n. 179330.1/2003)
Indirizzo		VIA CALTANA piano: T;										
Notifica	VE0160374/2004						Partita	-		Mod.58	-	
Annotazioni		rettifica classamento proposto ai sensi del d.m.701/94										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.12.13 Fine

Visura n.: T263540 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 37

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	37			C/1	6	109 m ²	Totale: 122 m ²	Euro 1.379,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: T;
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.13.01 Fine

Visura n.: T263975 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 38

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	38			C/1	6	160 m ²	Totale: 163 m ²	Euro 2.024,51	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 protocollo n. VE0039065 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18465.1/2020)
Indirizzo		VIA CALTANA n. 169 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.15.30 Fine

Visura n.: T265410 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 41

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	41			C/1	6	83 m ²	Totale: 91 m²	Euro 1.050,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: 1;
Annotationi	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.16.32 Fine

Visura n.: T266015 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 42

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	42			A/10	1	11 vani		Euro 2.386,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/08/2004 protocollo n. VE0163829 in atti dal 21/08/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15291.1/2004)
Indirizzo		VIA CALTANA piano: 1;										
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.17.36 Fine

Visura n.: T266572 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 45

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	45			D/8				Euro 4.969,10	VARIAZIONE del 21/08/2003 protocollo n. VE0160371 in atti dal 10/08/2004 RETTIFICA CLASS. PROPOSTO D. M.701/94 (n. 179330.1/2003)
Indirizzo		VIA CALTANA piano: 1;										
Notifica	VE0160374/2004			Partita	-			Mod.58	-			
Annotazioni		rettifica classamento proposto ai sensi del d.m.701/94										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.18.16 Fine

Visura n.: T266874 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 46

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	46			D/8				Euro 7.619,50	VARIAZIONE del 06/11/2003 protocollo n. VE0063555 in atti dal 01/04/2004 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 233129.1/2003)
Indirizzo		VIA CALTANA piano: T-1;										
Notifica	VE0071783/2004			Partita	-		Mod.58	-				
Annotazioni		rettifica classamento proposto ai sensi dm 701/94										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 47

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	47			C/1	6	86 m ²	Totale: 100 m²	Euro 1.088,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CALTANA piano: 1;
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.20.08 Fine

Visura n.: T267801 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 48

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	48			D/8				Euro 15.166,10	VARIAZIONE del 06/11/2003 protocollo n. VE0063555 in atti dal 01/04/2004 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 233129.1/2003)
Indirizzo		VIA CALTANA piano: T-1;										
Notifica	VE0071783/2004			Partita	-			Mod.58	-			
Annotazioni	rettifica classamento proposto ai sensi dm 701/94											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.20.51 Fine

Visura n.: T268188 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 50

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	19	50			D/1				Euro 166,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2012 protocollo n. VE0056152 in atti dal 07/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7798.1/2012)
Indirizzo		VIA CALTANA piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.22.12 Fine

Visura n.: T268910 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 59

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	19	59			D/8				Euro 86.583,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2018 protocollo n. VE0060689 in atti dal 09/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19705.1/2018)	
Indirizzo		VIA CALTANA n. 169 piano: S1-T-2;											
		effettuata con prot. n. VE0061484/2018 del 11/07/18											
Notifica				Partita						Mod.58			
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.23.19 Fine

Visura n.: T269485 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 19 Sub.: 61

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	19	61			D/1				Euro 16.300,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2018 protocollo n. VE0060683 in atti dal 09/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19699.1/2018)	
Indirizzo		VIA CALTANA n. 169 piano: T; effettuata con prot. n. VE0061484/2018 del 11/07/18											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 24 - Particella 19

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Rilievo fotografico effettuato in occasione
del sopralluogo del 23 febbraio 2021



Figura 1 - Vista nord-ovest dell'immobile



Figura 2 - Vista della rampa carrabile esterna

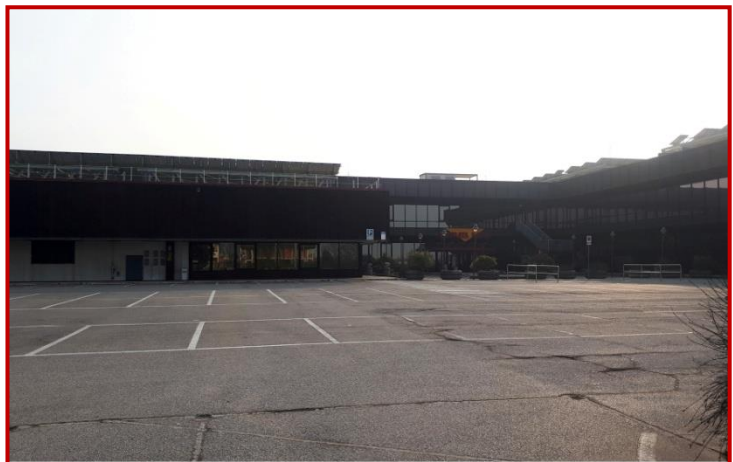


Figura 3 - Vista dell'ingresso alla clientela



Figura 4 - Vista dell'immobile lato nord

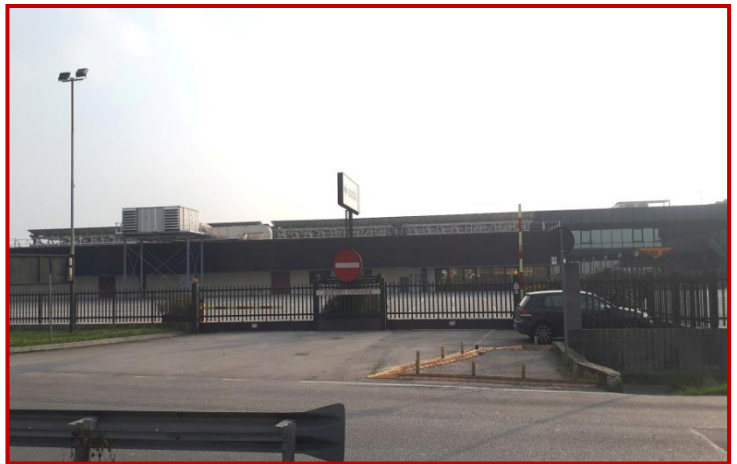


Figura 5 - Vista accesso principale carraio da SR 515 "Noalese"

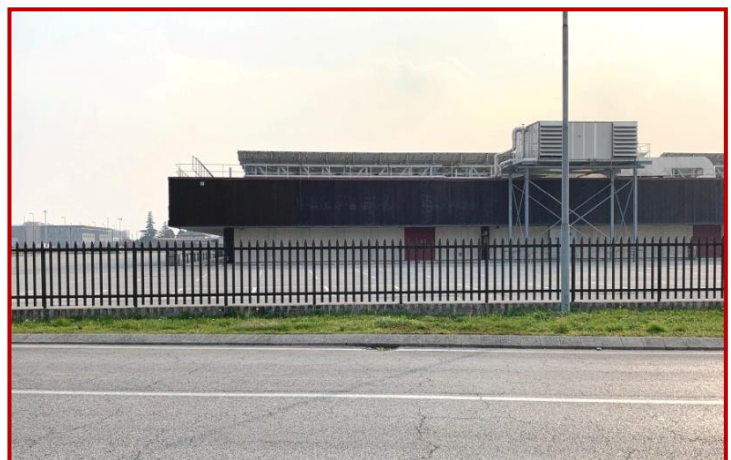


Figura 6 - Vista nord-est dell'immobile



Figura 7 - Vista nord-est dell'immobile



Figura 8 - Vista lato est, parcheggio e dell'impianto fotovoltaico



Figura 9 - Vista dell'accesso est carraio



Figura 10 - Vista lato est, parcheggio e pannelli fotovoltaici



Figura 11 - Vista sud-est dell'immobile e del parcheggio

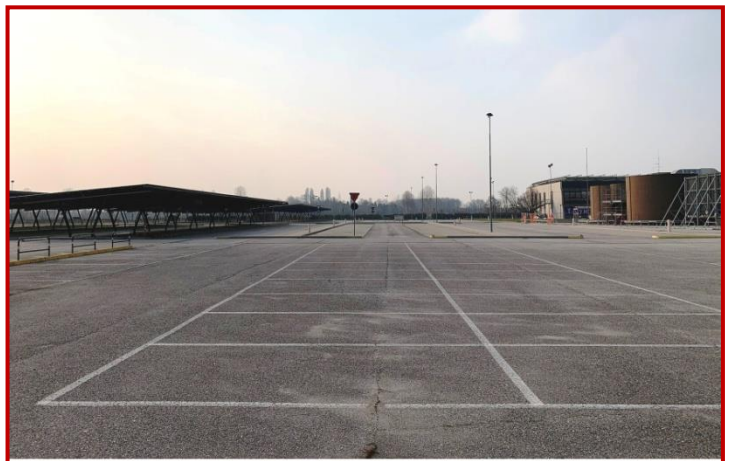


Figura 12 - Vista del parcheggio del lato nord

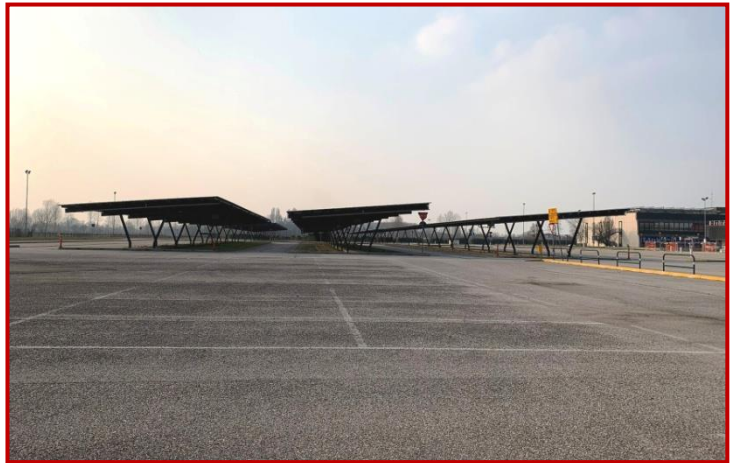


Figura 13 - Vista dell'impianto fotovoltaico su pensiline



Figura 14 - Vista dell'ingresso al piano terra

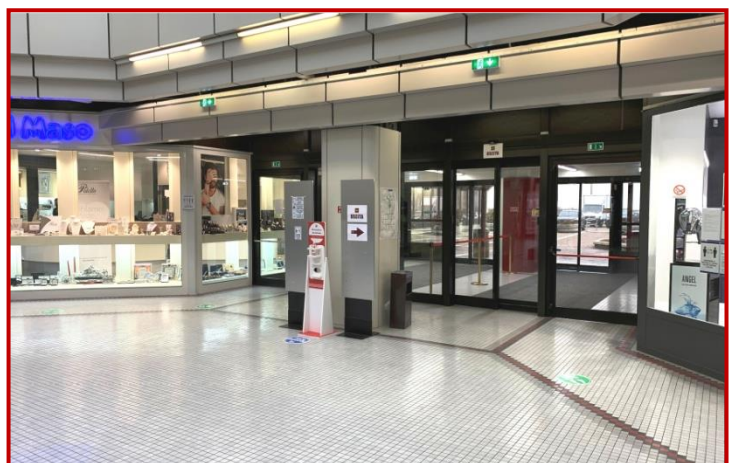


Figura 15 - Vista bussola dell'ingresso della galleria lato nord



Figura 16 - Vista della copertura ottagonale della galleria



Figura 17 - Vista della galleria al piano terra



Figura 18 - Vista della galleria al piano terra



Figura 19 - Vista della galleria al piano primo



Figura 20 - Vista di un locale commerciale



Figura 21 - Vista di un locale commerciale



Figura 22 - Vista dei locali uffici al piano primo



Figura 23 - Vista dei servizi igienici

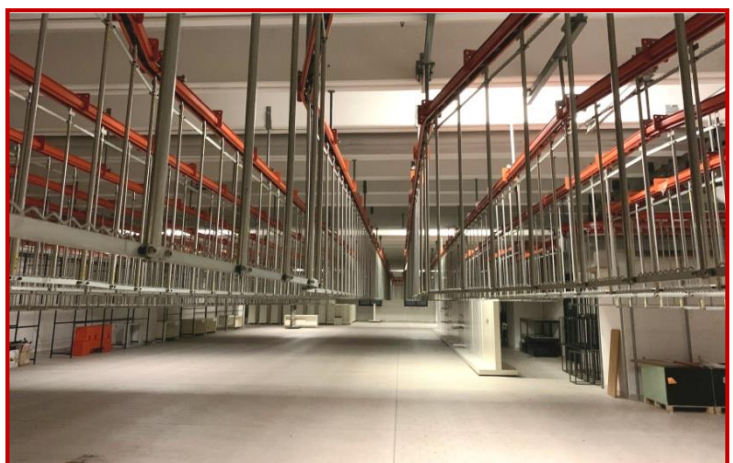


Figura 24 - Vista dei magazzini del piano seminterrato



Figura 25 - Vista dei magazzini del piano seminterrato



Figura 26 - Vista dei magazzini del piano seminterrato



Figura 27 - Vista magazzini e arrivo rampa carrabile esterna