

Uffici a reddito - San Dona' di Piave (VE)

Scheda economica dell'operazione. Documento riservato.

L'OPERAZIONE

Ubicazione	San Dona' di Piave (VE) - Via Como 73 e Via Iseo 24/7
Tipologia	Uffici e ambulatori a reddito in due stabili, compreso un magazzino
Unita' immobiliari	5 unita' produttive di reddito e quota dell'area scoperta comune
Superficie catastale a reddito	865 mq
Conduttori	4 societa' operative: tutte le unita' locате dal 01/11/2026
Durata media residua locazioni (WALT)	5,27 anni
Valore assicurato fabbricati	1.000.000 €
Dati aggiornati al	12 ottobre 2026

I NUMERI

	A - In essere (dal 01/11/2026)	B - A regime (dal 01/02/2027)	C - Prudenziale (U5 libera dal 04/2028)	Cosa significa
Monte canoni annuo lordo	65.697 €	66.297 €	59.400 €	Canoni contrattuali su base annua, IVA esclusa.
Costi annui della proprieta'	(10.800) €	(10.800) €	(10.800) €	IMU 7.900 € + condominio di proprieta' 2.300 € + assicurazione 600 €.
Reddito netto operativo (NOI)	54.897 €	55.497 €	48.600 €	Canoni al netto dei costi della proprieta', al lordo delle imposte.
Redditivita' LORDA	8,76%	8,84%	7,92%	Sul prezzo impostato nel foglio 'Scenari'.
Redditivita' NETTA	7,32%	7,40%	6,48%	Sul prezzo impostato nel foglio 'Scenari'.

Prezzo base di gara	750.000 €	Oltre imposte. Il prezzo finale e' determinato dalla gara e puo' solo salire.
---------------------	-----------	---

INVESTIMENTI STRAORDINARI SOSTENUTI O PROGRAMMATI

Totale interventi 2025 - 2026 (imponibile)	73.120 €	Impianto di riscaldamento e raffrescamento rifatto integralmente, pompa di calore e dual split.
--	----------	---

MODALITA' DI VENDITA

Procedura	Vendita competitiva privata, volontaria e riservata, gestita da Qualamano.com - Aste 33 S.r.l.
Offerte	Irrevocabili, assistite da cauzione. Gara esclusivamente al rialzo tra gli offerenti ammessi.
Corrispettivo a carico dell'acquirente	Nessuno. Il corrispettivo del servizio e' interamente a carico della proprieta'.

Documento riservato, destinato al solo destinatario. Dati forniti dalla proprieta' e soggetti a verifica; non costituisce offerta al pubblico, sollecitazione all'investimento ne' perizia di stima. Le celle gialle con testo blu sono modificabili per simulare prezzi e ipotesi.

Consistenza immobiliare

Catasto Fabbricati - Comune di San Dona' di Piave (VE), Foglio 34. Fonte: visura per soggetto del 01/03/2023.

Rif.	Mappale / Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. cat. (mq)	Rendita catastale	Destinazione	Reddito
U1	382 sub 130	Via Como, piano 1	A/10	4	22,5 vani	463 mq	6.042,55 €	Ufficio / ambulatorio	Si
U2	382 sub 131	Via Como, piano 1	C/3	2	55 mq	62 mq	122,14 €	Magazzino / laboratorio	Si
U3	382 sub 127	Via Como 73, piano 1	A/10	4	5,5 vani	164 mq	1.477,07 €	Ufficio	Si
U4	382 sub 128	Via Como 73, piano 1	A/10	4	5,0 vani	106 mq	1.342,79 €	Ufficio	Si
U5	623 sub 15	Via Iseo 24/7 - Cond. Vega, piano 1	A/10	4	3,5 vani	70 mq	939,95 €	Ufficio	Si
U6	385	Via Iseo, piano T	F/1	-	4.810 mq			Area urbana - perimetro in verifica	No
U7	988 - quota 4.817/50.000	Via Como, piano T	F/1	-	50 mq			Area scoperta comune	No
TOTALE		Superficie e rendita delle sole unita' U1-U5: le aree U6-U7 non hanno rendita catastale				865 mq	9.924,50 €		

Nota - La superficie catastale non coincide con la superficie commerciale lorda indicata nei contratti (U1+U2 locati come 577 mq commerciali lordi comprensivi delle parti comuni; U5 come 76,26 mq). Gli indicatori di questo file sono calcolati sulla superficie catastale, per omogeneita'.

La perizia tecnica indipendente in corso di ultimazione verifica la conformita' urbanistica, edilizia e catastale. L'inclusione dell'area urbana U6 nel perimetro di vendita e' in verifica.

Rent roll - situazione contrattuale

Aggiornato al 12/10/2026. Fonte: contratti di locazione (C1 firmato il 23/09/2026, U4 firmato il 01/10/2026), fatture settembre 2026, comunicazioni della proprietà'.

Rif.	Unita'	Sup. cat. (mq)	Conduttore	Attivita'	Contratto	Decorrenza	Scadenza contrattuale	Canone mensile	Canone annuo	€/mq/anno	Adeguamento ISTAT	Garanzia	Spese condominiali	Stato
C1	U1 + U2	525 mq	Conduttore A	Studio medico odontoiatrico	Contratto 6+6 sottoscritto il 23/09/2026	01/10/2026	30/09/2032 (+6 al 30/09/2038)	3.250,00 €	39.000 €	74 €	75% ISTAT dal 3° anno	Fideiussione bancaria a prima richiesta 9.000€	Come da contratto	Rinnovato. Recesso solo per gravi motivi. Rapporto in essere dal 2012
C2	U3	164 mq	Conduttore B	Servizi alle imprese	Contratto 6+6 reg. 18/02/2025	01/02/2025	31/01/2031 (+6)	850,00 €	10.200 €	62 €	75% ISTAT dal 3° anno	Deposito cauzionale 2.700€	A carico conduttore	In essere. Canone contrattuale 900 €/mese dal 01/02/2027
C3	U4	106 mq	Conduttore D	Uffici amministrativi	Contratto 6 anni sottoscritto il 01/10/2026	01/10/2026	30/09/2032 (rinnovo tacito di 6 anni)	800,00 €	9.600 €	91 €	75% ISTAT annuale dal 01/10/2027	Deposito cauzionale 2.400€ (3 mensilità)	Come da contratto	In essere. Canone dal 01/11/2026 (ottobre a titolo di adeguamento locali)
C4	U5	70 mq	Conduttore C	Ufficio direzionale	Contratto reg. 11/04/2016	01/04/2016	31/03/2028 (scadenza finale)	574,75 €	6.897 €	99 €	75% ISTAT	Fideiussione bancaria 3.000 €	A carico conduttore	In essere
TOTALE		865 mq	Canoni contrattuali mensili in essere dal 01/11/2026 - tutte le					5.474,75 €	65.697 €	76 €				

DURATA MEDIA RESIDUA DELLE LOCAZIONI (WALT)
Data di riferimento 01/10/2026

Rif.	Unita'		Conduttore	Canone annuo	Prima scadenza	Anni residui	Canone x anni
C1	U1 + U2		Conduttore A	39.000 €	30/09/2032	6,00 anni	233.947 €
C2	U3		Conduttore B	10.200 €	31/01/2031	4,33 anni	44.207 €
C3	U4		Conduttore D	9.600 €	30/09/2032	6,00 anni	57.587 €
C4	U5		Conduttore C	6.897 €	31/03/2028	1,50 anni	10.329 €
WALT				65.697 €		5,27 anni	346.069 €

Media delle durate residue alla prima scadenza contrattuale, ponderata per canone. I contratti U3 e U4 ammettono il recesso del conduttore con preavviso di 6 mesi; il contratto C1 solo per gravi motivi.

Note

Il contratto delle unita' U1+U2 (59% dei canoni in essere) e' stato rinnovato per 6+6 anni con decorrenza 01/10/2026 a 3.250€/mese, con recesso del conduttore ammesso solo per gravi motivi e fideiussione bancaria a prima richiesta di 9.000 €. Il rapporto con il conduttore e' in essere dal 2012.

L'unita' U4 (106 mq) e' locata con contratto sottoscritto il 01/10/2026, durata 6 anni con rinnovo tacito, 800€/mese con aggiornamento ISTAT al 75% dal 01/10/2027 e deposito cauzionale di 3 mensilità'. Dal 01/11/2026 tutte le unita' del compendio sono locat.

Contratti di locazione, garanzie e fatture disponibili per la consultazione su richiesta.

Costi annui a carico della proprieta'

Fonte: comunicazione della proprieta' del 10/09/2026 e polizza All Risks in essere.

Voce	Importo annuo	Base / fonte	Fonte
IMU - totale unita' immobiliari	7.900 €	Importo annuo complessivo per tutte le unita'.	Dichiarato dalla proprieta'
Spese condominiali a carico della proprieta'	2.300 €	Quote non ribaltabili sui conduttori (importo indicativo).	Dichiarato dalla proprieta'
Assicurazione fabbricati (quota parte)	600 €	Polizza All Risks: somme assicurate sui fabbricati di San Dona' 1.000.000€.	Polizza in essere
Altri costi ricorrenti della proprieta'	-	Cella libera per oneri ulteriori (gestione, manutenzioni non ribaltate).	Da compilare
TOTALE COSTI ANNUI DELLA PROPRIETA'	10.800 €		

Accantonamento prospettico per manutenzioni straordinarie	-	In % sul monte canoni. 0% perche' gli impianti sono stati rifatti nel 2025/2026 (vedi 'Lavori'). Alzarla per stressare lo scenario.
---	---	---

Nota - Importi dichiarati dalla proprieta'. F24 e rendiconti condominiali disponibili su richiesta.

Nota - Non sono inclusi: imposte sul reddito, costi di gestione, costi di transazione e imposte d'atto. Il file misura la redditivita' dell'immobile, non il rendimento netto dell'investitore.

Investimenti straordinari sostenuti e programmati dalla proprieta'

Fonte: comunicazione della proprieta' del 08-10/09/2026 e riparto dell'amministratore di condominio (PEC 04/08/2025).

Intervento	Periodo	Stato	Imponibile	IVA 22%	Totale	Note
Rifacimento completo dell'impianto condominiale di riscaldamento e raffrescamento	novembre 2025	Eseguito	54.820 €	n.d.	54.820 €	Quota della proprieta' da riparto dell'amministratore (impianto + spese tecniche).
Aggiunta dual split presso l'unita' U1	agosto 2026	Eseguito e fatturato	3.000 €	660 €	3.660 €	Fattura n. 136/A dell'11/09/2026; impianto multisplit con 2 unita' interne.
Sostituzione pompa di calore interna presso l'unita' U1	entro novembre 2026	Programmato	15.300 €	3.366 €	18.666 €	Intervento programmato dalla proprieta'.
TOTALE INVESTIMENTI 2025 - 2026			73.120 €		77.146 €	

Gli interventi non producono reddito aggiuntivo ma azzerano il fabbisogno di investimenti straordinari sugli impianti a breve termine per chi acquista.

Scenari di reddito e redditivita'

Il prezzo e' una variabile: modificare la cella gialla per leggere i rendimenti corrispondenti.

PREZZO BASE DI GARA	750.000 €	Oltre imposte. Il prezzo di aggiudicazione e' determinato dalla gara e puo' solo essere superiore. Modificare la cella per simulare la propria offerta.		
	A - In essere (dal 01/11/2026)	B - A regime (dal 01/02/2027)	C - Prudenziale (U5 libera dal 04/2028)	Note
Canone annuo U1 + U2 (C1)	39.000 €	39.000 €	39.000 €	Nuovo contratto 6+6 dal 01/10/2026.
Canone annuo U3 (C2)	10.200 €	10.800 €	10.800 €	A: 850 €/mese. B e C: 900 €/mese dal 01/02/2027 (dato contrattuale).
Canone annuo U4 (C3)	9.600 €	9.600 €	9.600 €	Contratto firmato il 01/10/2026: 800 €/mese fissi. Aggiornamento ISTAT 75% dal 01/10/2027 non considerato.
Canone annuo U5 (C4)	6.897 €	6.897 €	-	C: scadenza improrogabile 31/03/2028; scenario prudenziale con unita' non rilocata.
MONTE CANONI ANNUO LORDO	65.697 €	66.297 €	59.400 €	
Costi annui a carico della proprieta'	(10.800) €	(10.800) €	(10.800) €	IMU + spese condominiali di proprieta' + assicurazione. Vedi 'Costi'.
Accantonamento manutenzioni straordinarie	-	-	-	Percentuale impostata nel foglio 'Costi'.
REDDITO NETTO OPERATIVO (NOI)	54.897 €	55.497 €	48.600 €	Al lordo delle imposte sul reddito.
Prezzo	750.000 €	750.000 €	750.000 €	
REDDITIVITA' LORDA	8,76%	8,84%	7,92%	Monte canoni annuo / prezzo.
REDDITIVITA' NETTA	7,32%	7,40%	6,48%	NOI / prezzo. Al lordo delle imposte.

IPOTESI DEGLI SCENARI

Canone mensile U3 a regime (contrattuale)	900,00 €	
Canone mensile U5 nello scenario prudenziale	-	
		Dato contrattuale: art. 6 del contratto reg. 18/02/2025.
		0 = unita' U5 sfitta dopo la scadenza del 31/03/2028. Modificare per simulare una rilocazione.

A e' il reddito contrattuale in essere dal 01/11/2026, con tutte le unita' locate. B aggiunge il canone a regime dell'unita' U3 dal 01/02/2027. C e' uno scenario prudenziale: unita' U5 non rilocata dopo la scadenza del 2028.

Rendimento in funzione del prezzo di aggiudicazione

Il prezzo puo' solo salire dalla base di gara: la tavola parte dal prezzo base.

Dal prezzo al rendimento

Prezzo	Lordo A	Lordo B	Lordo C	Netto A	Netto B	Netto C
750.000 €	8,76%	8,84%	7,92%	7,32%	7,40%	6,48%
775.000 €	8,48%	8,55%	7,66%	7,08%	7,16%	6,27%
800.000 €	8,21%	8,29%	7,43%	6,86%	6,94%	6,08%
825.000 €	7,96%	8,04%	7,20%	6,65%	6,73%	5,89%
850.000 €	7,73%	7,80%	6,99%	6,46%	6,53%	5,72%
875.000 €	7,51%	7,58%	6,79%	6,27%	6,34%	5,55%
900.000 €	7,30%	7,37%	6,60%	6,10%	6,17%	5,40%

La tavola e' aritmetica, non una valutazione. Rendimenti al lordo delle imposte e dei costi di transazione.