
TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

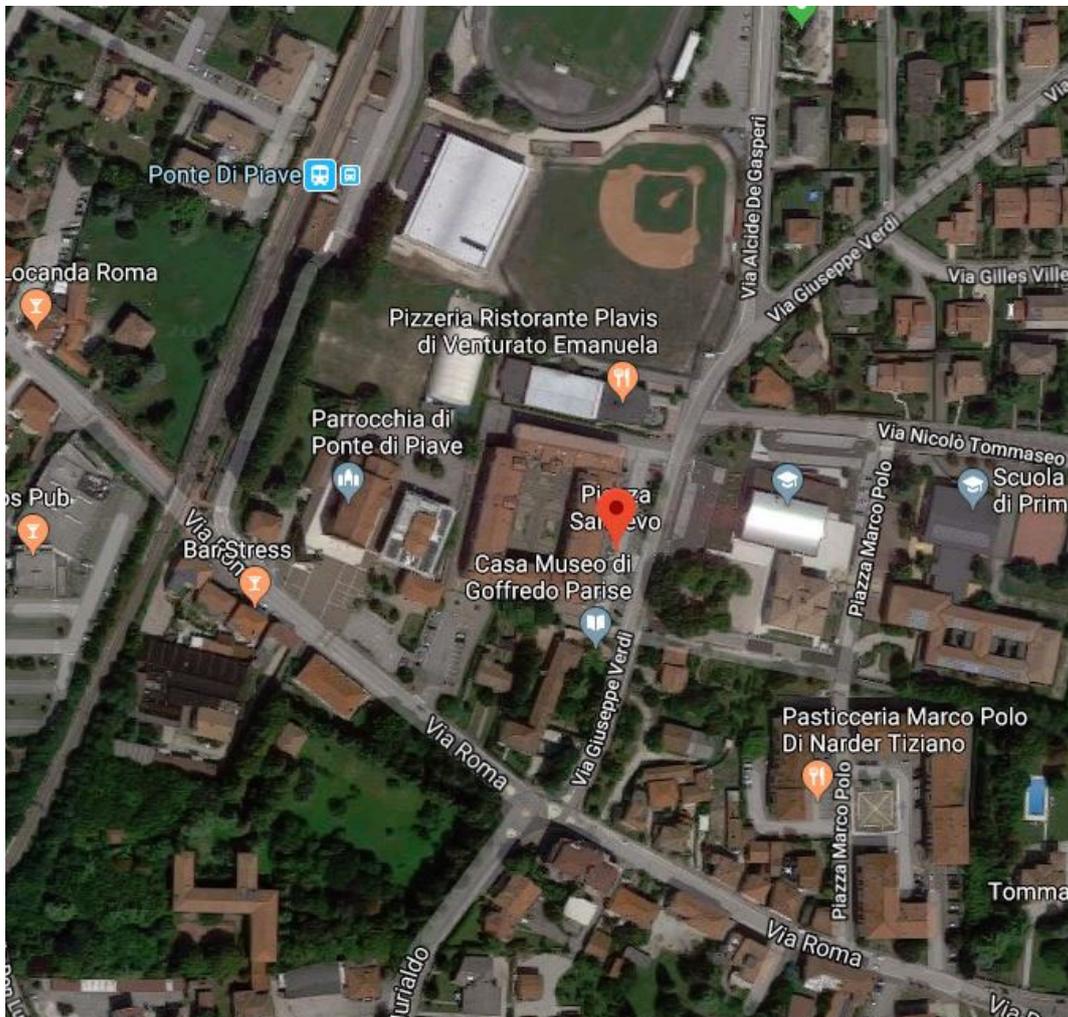
Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 221/2016

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Alessandra Burra

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA

Alle disposizioni del G.E. del 09.09.2019



Immobili Pignorati:

Comune di Ponte di Piave (TV) P.zza Sarajevo - complesso immobiliare
"Residence Agorà".



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE
DI PONTE DI PIAVE (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**
ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

Premessa:

L'ill.mo G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, a seguito della riserva assunta all'udienza del 19.06.2019 letta la relazione di stima precedentemente depositata dallo scrivente CTU, disponeva con comunicazione datata 09.09.2019 che il sottoscritto esperto stimatore arch. Tesser Lorenzo depositasse nuova relazione di stima:

- 1) indicando per ciascun Lotto occupato con contratto di locazione/affitto:
 - a) La data di registrazione del contratto;
 - b) Se il contratto è opponibile o meno alla procedura esecutiva;
 - c) Per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto;
- 2) Indicando per ciascun lotto il contratto di locazione di riferimento identificato come allegato con proprio univoco riferimento.
- 3) Fissava per i medesimi incumbenti l'udienza del 04.12.2019 ore 10.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue integrando la relazione di Stima a suo tempo depositata con quanto richiesto dal G.E.

RELAZIONE

L'ill.mo G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita depositata nell'interesse del creditore precedente, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Ponte di Piave (TV) Piazza Sarajevo, di proprietà dell'esecutato per la quota intera della proprietà.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando se necessario in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti.

1° QUESITO PERITALE:

1.1- l'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.

Il sottoscritto arch Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott.ssa Alessandra Burra, quale esperto per la redazione della relazione di



stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico dell' esecutato, dopo aver depositato con modalità telematica in Cancelleria entro i termini prescritti l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, in adempimento al mandato affidatogli iniziando l'operatività connessa con il quesito, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2° QUESITO PERITALE:

2.1- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuato le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico (all.to 1)
- Richiesta presso Notaio Enrico Fumo per ottenere copia dell'Atto di Provenienza del bene pignorato. (all.to 3)
- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Ponte di Piave (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (all.to. 4)
- richiesta di documentazione presso l'Amministratore del condominio , al fine di ottenere copia del Regolamento con le eventuali prescrizioni e ripartizioni millesimali, oltre che i dati relativi agli oneri ed agli eventuali sospesi, e informazioni di carattere generale al fine della suddivisione in lotti (All.to 7);
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (all.to 6)
- Acquisizione del contratto di locazione. (all.to 8)
- Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell' " osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territori

2.2- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative e di fallimento);

Dalla consultazione dei documenti presenti in atti risulta disponibile la " certificazione notarile, prevista dall'art.567, comma 2 c.p.c., redatta da Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone con data 10 maggio 2016. Si rimanda ad essa per tutti i dettagli relativi alla certificazione: descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, descrizione e cronistoria delle mutazioni catastali, descrizione dell'intestazione della proprietà e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza, descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili in oggetto e precisamente riguardanti:

seguenti trascrizioni ed ispezioni:

- Iscrizione n. 6598/1217 del 25/02/2009 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 17.02.2009, notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto, rep. n. 4284 a favore di Banco Desio Veneto s.p.a. contro l'esecutato.



- Iscrizione n. 29008/4434 del 29.10.2014 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 07.10.2014 dal Tribunale di Treviso, rep 4791 a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo contro l'esecutato
- Trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale Giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. 3235 a favore del Banco di Desio e della Brianza s.p.a. contro l'esecutato.

Si segnala:

Per l'immobile in oggetto in data 11.04.1990, con atto del Notaio Baravelli di Treviso rep. n. 20042, è stata stipulata convenzione ai sensi dell'art. 11 della legge 28.01.1997 n. 10; successivamente con atto del Notaio Fumo di Treviso del 21.07.1994 rep. n. 70129/19.811 è stata stipulata convenzione per il piano di recupero di iniziativa privata in via Verdi e via Roma; che gli obblighi assunti con il predetto atto sono stati assolti con atto di cessione gratuita di aree con rogito del Notaio Fumo in data 25 maggio 2001 rep. n. 3919/V pubblici;

con il medesimo atto sono state costituite le seguenti servitù

servitù

- Servitù ad uso pubblico costituita con il medesimo atto del Notaio Fumo concernenti l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici e la destinazione ad uso pubblico pedonale delle superfici porticate del piano terra nonché delle strade definite nel planivolumetrico allegate alla predetta convenzione.
- Servitù di passaggio con ogni mezzo dalla strada esistente a nord a carico del mapp. 126 sub 5 che dovrà servire nell'intervento generale anche i garage interrati, servitù costituita nell'atto di compravendita del 30.11.93 rep. n. 68203/18988 del Notaio fumo.

2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni. I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati (**all.to 1 e 2**)

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono unità immobiliari distinte, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di seguenti lotti i cui beni sono così descritti all'Agenzia del Territorio di Treviso in Comune di Ponte di Piave (TV) in via Verdi ora Piazza Sarajevo. A tale riguardo si precisa che in alcuni casi, l'abbinamento tra unità abitative e garage non viene costituito in base alle indicazioni riportate nei contratti di locazione (in parte modificati a penna con semplice accordo verbale tra le parti e senza successiva registrazione) ma bensì in base allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo ai beni pignorati. Tale modalità di formazione dei lotti è stata prescelta in accordo con il custode giudiziario per rendere più agibile lo sgombero dei locali in fase di vendita giudiziaria; **pertanto, rispetto alla precedente perizia, nella formazione di alcuni lotti sono state apportate alcune modifiche, sotto evidenziate, riguardanti gli abbinamenti appartamento-garage.**

Unità Immobiliari in Comune di Ponte di Piave (TV) in Piazza Sarajevo.

n. 4 negozi



n. 1 direzionale (ex sportello bancario)
n. 23 appartamenti
n. 39 garage
n. 3 aree scoperte
Anno di costruzione 1994/1997
Suddivisione in N. 38 Lotti.

A) NEGOZI-SCOPERTI- GARAGE AD USO STRUMENTALE

LOTTO 1

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 19
Stato dell'immobile: occupato da terzi senza titolo
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 31 – via G. Verdi , P.T., sc A, categ. C1, cl. 3, mq. 33, sup. cat. 33 – R.C. €. 351,09;
M.N. 126 sub 46 – via G. Verdi, P. S1, sc. B, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 2

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 17
Stato dell'immobile: Libero da persone e cose
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 32 – via G. Verdi , P.T., sc A, categ. C1, cl. 3, mq. 38, sup. cat. 37 – R.C. €. 404,28;
M.N. 126 sub 47– via G. Verdi, P. S1, sc B. categ. C/6, cl. 4, mq.15, mq. – R.C.46,48

LOTTO 3

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 16)
Stato dell'immobile: Libero da persone o cose
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 48 – via G. Verdi , P.T., sc B, categ. C1, cl. 3, mq. 39, sup. cat. mq. 38– R.C. €.
414,92;

M.N. 126 sub 55 – via G. Verdi, P. S1, sc C. , Categ. C/6, Classe 4, mq.15 , sup.cat. mq.15 – R.C.
€. ; 46,48

M.N. 126 SUB 75 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 71; (area scoperta non prospiciente il negozio ed inserita nella formazione del lotto anche se non strumentalmente funzionale)

LOTTO 4

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 10)
Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione non opponibile (**all. 8 sub-a**)
Note: il locatario sta occupando senza titolo con semplice accordo verbale con il locatore i garage di cui al sub 93 e sub 94
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)



Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 110 – via G. Verdi , P.T., sc D, categ. C1, cl. 3, mq. 106, sup. cat. 108– R.C. €. 1127,74;

M.N. 126 sub 93 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, Categ. C/6, Classe 4, mq. 15, sup.cat. mq. 15 – R.C. €. 46,48;

M.N. 126 sub 94 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, Categ. C/6, Classe 4, mq. 15, sup.cat. mq. 15 – R.C. €. 46,48;

M.N. 126 SUB 111 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 73;

LOTTO 5

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 6-7-8)

Stato dell'immobile: occupato dal l.r.p.t. della società esecutata

Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero :

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 114 – via G. Verdi , P.T., sc D, categ. C1, cl. 3, mq. 193, sup. cat. 197 – R.C. €. 2053,33;

M.N. 126 sub 132 – via G. Verdi, P. S1, sc. E, categ. C/6, cl. 4, mq.21, sup. cat. mq. 21 – R.C. €. 65,07;

M.N. 126 SUB 115 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 149;

B) APPARTAMENTI E GARAGE USO CIVILE ABITAZIONE

SCALA - A

LOTTO 6

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 5

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile (**all. 8 sub-b**)

Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 35 – via G. Verdi , P.2., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. cat. 106 – R.C. €. 531,41;

M.N. 126 sub 178 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

note :Il garage di cui al sub 176 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 35 è stato sostituito senza modificare il contratto con il garage sub178 mediante semplice accordo verbale tra le parti; il garage sub 178 è attualmente utilizzato dal locatario del sub 35 senza titolo

LOTTO 7

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 4

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione oppnibile (**all.to 8 sub-c**)

Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 36 – via G. Verdi , P.2., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup. cat. 68 – R.C. €. 327,02;

M.N. 126 sub 66 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;



note :Il garage di cui al sub 177 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 36 è stato sostituito senza modificare il contratto con il garage sub66 mediante semplice accordo verbale tra le parti. Il garage sub 66 è attualmente utilizzato dal locatario del sub 36 senza titolo

LOTTO 8

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 3
Stato dell'immobile: occupato senza titolo dagli inquilini del sub 36 non agibile
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 37 – via G. Verdi , P.2., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 3, sup. cat. 53 – R.C. €. 245,27;

M.N. 126 sub 67 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 9

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo civico 18 int. 7
Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione non opponibile (**all.to 8 sub-d**)
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 38 – via G. Verdi , P.3., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup. cat. 73 – R.C. €. 327,02;

M.N. 126 sub 172 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 10

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo civico 18 int. 6
Stato dell'immobile: Libero da persone o cose
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 39 – via G. Verdi , P.3., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 3, sup. cat. 55 – R.C. €. 245,27;

M.N. 126 sub 28 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

SCALAB

LOTTO 11

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo, civico 15 int. 3
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub-e**)
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 52 – via G. Verdi , P.2., sc B, categ. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. 83 – R.C. €. 367,90;

M.N. 126 sub 69 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

note: :Il garage sub 63 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 52 è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 69. Il garage sub 69 è attualmente utilizzato dal locatario del sub 52 senza titolo.

LOTTO 12

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo, civico 15 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub-f**)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)



per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 53 – via G. Verdi , P.3., sc B, categ. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. 83 – R.C. €. 367,90;

M.N. 126 sub 64 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

SCALA C

LOTTO 13

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Primo, civico 13 int. 5
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub -g**)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 78 – via G. Verdi , P.1., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup. cat. mq.100 R.C. €.
408,78;

M.N. 126 sub 177 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

note: *:Il garage sub 92 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 78, è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 177. Il garage sub 177 risultava, al momento del sopralluogo, utilizzato dal locatario dell'appartamento sub 78 senza titolo*

LOTTO 14

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo, civico 13 int. 10
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub-h**)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 83 – via G. Verdi , P.2., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup. cat. mq.99 R.C. €.
408,78;

M.N. 126 sub 43 – via G. Verdi, P. S1, sc. B, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 15

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 13 int. 7
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub i**)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 86 – via G. Verdi , P.2-3., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 72 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 16

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo, civico 13 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub 1**)
CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 87 – via G. Verdi , P.2., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup. cat. mq.96 R.C. €.408,78;

M.N. 126 sub 175 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 17

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo, civico 13 int. 11
Stato dell'immobile: libero da persone o cose
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13



M.N. 126 sub 91 – via G. Verdi , P.3., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. mq.78 R.C. €.327,02;
M.N. 126 sub 41 – via G. Verdi, P. S1, sc. B, categ. C/6, cl. 4, mq.18, – R.C. 55,78;

SCALAD

LOTTO 18

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo, civico 8 int. 9
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub-m**)
CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 120 – via G. Verdi , P.2., sc D, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup cat. mq.97 R.C. €.408,78;

M.N. 126 sub 101 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 19

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo-terzo, civico 8 int. 8
Stato dell'immobile: occupato con contratto non opponibile (**all.to 8 sub- n**)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 121 – via G. Verdi , P.2-3., sc D, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5, sup cat. mq.68 R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 135 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

note: *:Il garage sub 65 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 121 è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 135. Il garage sub 135, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal locatario dell'appartamento sub121 senza titolo*

LOTTO 20

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo, civico 8 int. 13
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (**all.to 8 sub- o**)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 125 – via G. Verdi , P.3., sc D, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. mq.76 R.C. €.327,02;

M.N. 126 sub 106 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 21

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo, civico 8 int. 10
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub- p**)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 128 – via G. Verdi , P.3., sc D, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup cat. mq.99 R.C. €.408,78;

M.N. 126 sub 95 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

note: *:Il garage sub 93 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 128 è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti contraenti con il garage sub 95. Il garage sub 95 , al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal locatario dell'appartamento sub128 senza titolo*



SCALA E

LOTTO 22

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Secondo, civico 6 int. 4
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – q)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 141 – via G. Verdi , P.2., sc E, categ. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup cat. mq.84 R.C. €.367,90;

M.N. 126 sub 149 – via G. Verdi, P. S1, sc. F, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 23

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo, civico 6 int. 5
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-r)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 144 – via G. Verdi , P.3., sc E, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. mq.82 R.C. €.327,02;

M.N. 126 sub 136 – via G. Verdi, P. S1, sc. E, categ. C/6, cl. 4, mq.16, – R.C. 49,58;

SCALA F

LOTTO 24

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Primo, civico 3 int. 2
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-s)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 163 – via G. Verdi , P.1., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 4 sup cat. mq.70 R.C. €.327,02;

M.N. 126 sub 129 – via G. Verdi, P. S1, sc. E, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 25

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Primo, civico 3 int. 1
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-t)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 164 – via G. Verdi , P.1., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5 sup cat. mq.73 R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 148 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 26

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Secondo-terzo, civico 3 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-u)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 168 – via G. Verdi , P.2-3., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5 R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 152 – via G. Verdi, P. S1, sc. F, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 27

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Secondo-terzo, civico 3 int. 5
Stato dell'immobile: occupato senza titolo



Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 169 – via G. Verdi , P.2-3., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5 R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 70 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 28

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terzo, civico 3 int. 10

Stato dell'immobile: libero da persone o cose

Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 171 – via G. Verdi , P.3., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5 R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 131 – via G. Verdi, P. S1, sc. E, categ. C/6, cl. 4, mq.18, – R.C. 55,78;

C) GARAGE

Garage abbinati alle U.I. per la formazione dei Lotti sopra descritti(Lotti 1-2-3):

Sez. A – Foglio 13

- Garage di cui al Mapp. 126 sub 46 abbinato con negozio M.N. 126 sub 31 **(Lotto 1)**
- Garage di cui al Mapp. 126 sub 47 abbinato con negozio M.N. 126 sub 32 **(Lotto 2)**
- Garage di cui al Mapp. 126 sub 55 abbinato con negozio M.N. 126 sub 48 **(Lotto 3)**

Garage non abbinati alle U.I.

LOTTO 29 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato

Stato dell'immobile: libero*

Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 27 – via G. Verdi, P. S1, sc.A categ. C/6, cl. 4, mq.15, . – R.C. 46,48

LOTTO 30 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato

Stato dell'immobile: libero*

Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 63 – via G. Verdi, P. S1, Categ. C/6, Classe 4, mq.15, sup.cat. mq.15 – R.C. €. 46,48

*Note: il garage sub 63 abbinato nel contratto di locazione (all.to 8 sub-e) all'appartamento sub 52 (lotto 11) è stato sostituito con semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 69, pertanto il garage sub 63 risulta non occupato.

LOTTO 31 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato

Stato dell'immobile: libero*

Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 65 – via G. Verdi, P. S1, sc C. Categ. C/6, Classe 4, mq.15, sup.cat. mq.15 – R.C. €.
46,48

*Note: il garage sub 65 abbinato nel contratto di locazione (all.to 8 sub-n) con l'appartamento del sub 121 , (lotto 19), è stato sostituito con semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub



135, pertanto il sub 65 risulta non occupato

LOTTO 32 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: libero
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 71 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 33 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: libero*
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 176– via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

*Note: il garage sub 176 abbinato nel contratto di locazione- (all.to 8 sub-b-) con l'appartamento sub 35 ,(lotto 6), è stato sostituito con semplice accordo verbale tra le parti contraenti con il garage sub 178, pertanto il garage 176 risulta non occupato

LOTTO 34 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato senza titolo
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 109 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

D) GARAGE IN AFFITTO COME SINGOLA U.I.

LOTTO 35 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – v)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 24 – via G. Verdi, P. S1, sc. A, categ. C/6, cl. 4, mq.24, – R.C. 74,37;

LOTTO 36 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (allegato 8 sub –w)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 68 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

LOTTO 37 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – x)
Catasto Fabbricati COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero

Sez. A – Foglio 13



M.N. 126 sub 45 – via G. Verdi, P. S1, sc. B, categ. C/6, cl. 4, mq.19 – R.C. 58,88;

LOTTO 38 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub – y)
Catasto Fabbricati per l'intero COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 146 – via G. Verdi, P. S1, sc. F, categ. C/6, cl. 4, mq.15 – R.C. 46,48;

E) AREEE URBANE

Aree urbane abbinate alle U.I. ai fini della formazione dei lotti sopradescritti

Sez. A – Foglio 13

- M.N. 126 SUB 115 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 149 abbinata con negozio di cui al Mapp 126 sub 114 (Lotto 1)
- M.N. 126 SUB 111 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 73 abbinata con negozio di cui al Mapp. 126 sub 110 (Lotto 2)
- M.N. 126 SUB 75 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 71 abbinata ai fini della formazione dei lotti al negozio di cui al Mapp. 126sub 48 anche se non direttamente prospiciente e poco funzionale all'attività commerciale .

L'area coperta e scoperta dell'intero complesso ad eccezione delle aree di cui ai m.n. ri 1313 e 1314, cedute gratuitamente al comune di Ponte di Piave, è costituita dal m.n. 126 (ex126/a) di mq. 5674, come da tipo di frazionamento n.990 redatto su estratto di mappa n. 2866 dell'arch. De Nardi Silvano, approvato dall'ufficio del Territorio di Treviso in data 2 aprile 1997, già introdotto in partita.

Confini

L'intero fabbricato di cui le porzioni in oggetto sono parte, confina da nord girando verso est con i m.n.ri 126 sub 5, 126sub 1, 1313, proprietà comunale e mn.1314

Parti Comuni

Le porzioni immobiliari in oggetto partecipano per la quota indicata nella tabella millesimale, allegata al Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto la lettera "E" all'atto di compravendita a rogito del notaio Fumo di Treviso in data 17.12.1997 al n. di rep 78254/24084, registrato a Treviso il 17.12.1997 al n. 7621/V pubblici, ivi trascritto il 12.12.1997 ai n.ri 36640/26342 e alle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare alle seguenti:

- m.n. 126 sub 9 B.C.N.C. (vano scala, vano ascensore) comune ai sub dal 22 al 39;
- m.n. 126 sub 10 – B.C.N.C. (vano scala, ascensore) comune ai sub dal



- 40 al 54;
- m.n. 126 sub 11 – B.C.N.C. (vano scala, ascensore) comune ai sub dal 55 al 91;
 - m.n. 126 sub 12 – B.C.N.C. (vano scala, ascensore) comune ai sub dal 92 al 128
 - m.n. 126 sub 13 – B.C.N.C. (vano scala, ascensore) comune ai sub dal 129 al 144
 - m.n. 126 sub 14 – B.C.N.C. (vano scala, ascensore) comune ai sub dal 145 al 171
 - m.n. 126 sub 15 – B.C.N.C. (vano scala, ascensore) comune ai sub dal 172 al 187
 - m.n. 126 sub 16 – B.C.N.C. (spazio di manovra) comune ai sub dal 20 al 187
 - m.n. 126 sub 17 – B.C.N.C. (area scoperta di mq. 1097) comune ai sub dal 22 al 187
 - m.n. 126 sub 18 – B.C.N.C. (passaggio pubblico di mq. 1473) comune ai sub dal 22 al 187
 - m.n. 126 sub 19 – B.C.N.C. (locale pompe al piano interrato) comune ai sub dal 22 al 187

Per una miglior identificazione delle unità immobiliari in oggetto e delle parti comuni viene fatto riferimento all'Elaborato Planimetrico (all. to 1 e 2)

2.4- allegare la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati, e acquisire le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile, o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc, e l'attualità.

Provenienza

Alla società esecutata gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone con atto del 03.06.2004 notaio Enrico Fumo di Treviso, rep. 91176, trascritto il 04.06.2004 ai nn. 23467/15114 (all.to 3)

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 31.10.2018 risulta che successivamente alla data del 10.05.2016, a cui si riferisce la relazione notarile, non sono state reperite ulteriori formalità contro.

3° QUESITO PERITALE:

descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

Lo scrivente dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato le modalità dei sopralluoghi ha effettuato, con l'assistenza del liquidatore, l'accesso ai beni pignorati in diverse date alla presenza dei locatari.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI I LOTTI FORMATI.



descrizione generale :

Il fabbricato di cui fanno parte le U.I. oggetto di esecuzione è situato a nord della SR 53, nel comune di Ponte di Piave in Piazza Sarajevo in zona centrale comoda ai servizi, quali scuole, impianti sportivi, esercizi di vicinato, Posta, banche, farmacia, ecc., ed è facilmente accessibile. Il complesso ad uso residenziale, commerciale e direzionale è stato realizzato tra gli anni 1994 e 1997. Il fabbricato ha tipologia a corte ed è costituito da 3 piani fuori terra ed un piano interrato che ospita i garage. L'intero complesso è costituito da 13 U.I. ad uso negozio e uffici al Piano terra e da circa 65 unità immobiliari ad uso abitazione distribuite sui diversi piani. Le unità immobiliari pignorate, condividono con il complesso di tipologia "condominiale" le parti comuni dedicate per l'accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via ed i vani scala di competenza interna al fabbricato. I garage al piano interrato sono accessibili per il tramite due rampe di accesso collocate sui lati nord-ovest e sud-est del fabbricato. L'area condominiale adibita corte interna, gli accessi ed i parcheggi sono aree comuni accessibili a tutti. L'intero fabbricato è servito da 7 vani scala dotati di ascensore con l'ingresso posto lungo il porticato perimetrale ad uso pubblico. La struttura portante verticale del fabbricato è in calcestruzzo armato con muratura di tamponamento di laterizio isolata ed intonacata. Il solaio fra piano interrato e piano terra è in lastre predalles, quello fra il piano terra, il piano primo e secondo è in latero-cemento. Il solaio del piano terzo mansardato è anch'esso in latero-cemento con manto di copertura in coppi tradizionali. I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno verniciato di colore Rosso scuro. Le scale comuni hanno struttura in c.a. con rivestimento in marmo botticino e con il vano ascensore centrale. Le U.I. pignorate facenti parte del complesso comprendono in totale 5 negozi con tre scoperti al P.T., 23 appartamenti e 39 autorimesse oltre ai beni comuni non censibili. Due delle U.I. pignorate del piano terra sono dotate di area scoperta pertinenziale; risulta inoltre in proprietà della ditta eseguita una terza area scoperta che non risultando correlata con nessuna delle le U.I. pignorate viene assegnata ad uno dei negozi anche se non funzionalmente collegata. Tutte le U.I., comprese quelle oggetto di stima, sono accessibili dal portico perimetrale che si sviluppa lungo tutto il fronte del fabbricato

Complessivamente l'intero edificio presenta caratteristiche qualitative ed aspetto architettonico discreto con finiture che originariamente si presentavano di buona qualità, ma la struttura risente delle modalità costruttive e tecnologiche di scarsa qualità, in particolare in tema di isolamento e di impiantistica. Inoltre i giunti di dilatazione risultano poco efficaci determinando la presenza di fessurazioni su alcune murature interne.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle indicazioni fornite dal liquidatore della società eseguita, risultano infatti necessari parecchi lavori di adeguamento sommariamente sottoelencati:

- parte delle caldaie degli appartamenti risultano malfunzionanti in quanto installate all'esterno pur essendo caldaie da interni; si evidenzia inoltre che con le attuali normative in caso di sostituzione le attuali canne fumarie dovrebbero essere "incamiciate" con tubazioni in acciaio.
- I lucernari di legno realizzati sul tetto degli appartamenti del terzo piano e dei sottotetti, risultano in gran parte ammalorati e soggetti ad infiltrazioni d'acqua
- Assenza di adeguato isolamento in corrispondenza delle strutture principali dell'edificio con ponti termici che determinano una rilevante presenza di muffe all'interno degli appartamenti
- Nel corso degli anni, tutto il complesso immobiliare ha subito degli assestamenti che non sono stati assorbiti adeguatamente dai giunti di dilatazione previsti in progetto, con conseguente formazione in alcune murature interne di crepe da

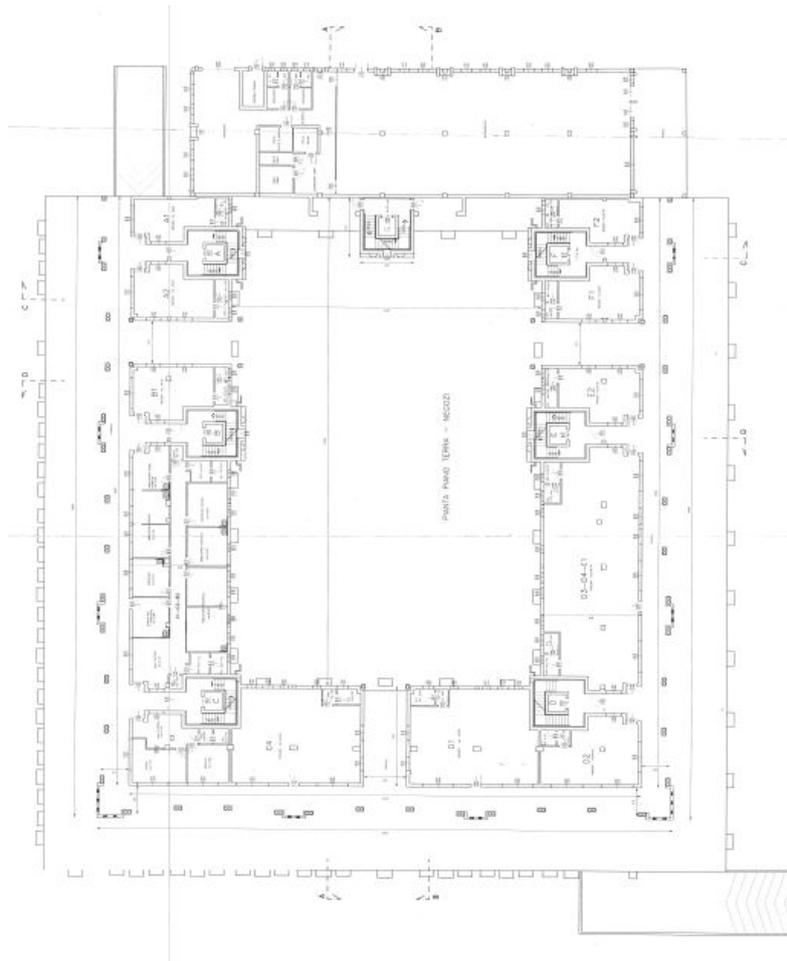


cielo a terra, assestamenti che probabilmente stanno causando diverse rotture delle tubature di scarico con infiltrazioni d'acqua negli appartamenti e negozi.

- Nel piano interrato sarebbe opportuno eseguire alcuni adeguamenti per garantire un utilizzo in sicurezza dei garage e della corsia di manovra secondo la normativa vigente (adeguamento dell'impianto elettrico, adeguamento delle porte tagliafuoco, riparazione del cancello di ingresso carraio mal funzionante ecc.)
- Sistemazione della pavimentazione dell'area esterna di pertinenza del condominio con la presenza in alcune zone di avvallamenti che potrebbero causare delle cadute alle persone.

Il complesso "condominiale", così come l'unità in oggetto, è dotato dei principali servizi, quali allacciamenti elettrici, collegamenti idrici, collegamenti telefonici, collegamento rete gas, impianti fognari (con connessione alla rete comunale).

Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti al risanamento energetico del fabbricato.



Planimetria generale piano terra

VENGONO DI SEGUITO DESCRITTI SEPARATAMENTE I SINGOLI LOTTI



DA LOTTO 1 A LOTTO 5: NEGOZI PIANO TERRA

Lotto 1 (M.N. 126 sub 31 negozio, sub 46 garage,)

Stato dell'immobile: occupato da terzi senza titolo (in comodato d'uso)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 31 ad uso negozio: - P.zza Sarajevo, civico 17, scala A, Piano Terra.

Si tratta di un negozio ubicato al piano terra sul lato nord-ovest del fabbricato in posizione defilata rispetto alla strada ed ai parcheggi. Al momento del sopralluogo il negozio non risultava associato con alcun garage. Ai fini della suddivisione in lotti lo scrivente ha ritenuto opportuno assegnare alla U.I. in oggetto il garage di cui al M.N. 126 sub 46 che risultava libero. L'altezza dei locali è di 3,20m. Le pareti sono intonacate a civile con soprastante pittura a tempera. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di medio formato. Il WC, preceduto da un antibagno dotato di lavabo ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle 20x20 di colore bianco. Le porte interne sono in legno di tipologia comune, i serramenti esterni delle vetrine e delle finestre hanno il telaio in metallo di colore verde. L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava utilizzata senza titolo come magazzino dall'inquilino dell'appartamento sub 135.

Impianti

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti in discreto stato di conservazione:

impianto elettrico, impianto idro - sanitario impianto telefonico, impianto di antenna televisiva, impianto citofonico, impianto fognario, impianto di climatizzazione ed impianto di riscaldamento costituito da corpi scaldanti termoconvettori ad aria gestito da termostato di zona.

Al momento del sopralluogo la caldaia murale a gas risultava rimossa perché non funzionante, pertanto sarà necessario sostituirla con una nuova. Nella stima del lotto lo scrivente in via cautelativa considera i costi per l'installazione di una nuova caldaia che vengono forfettariamente quantificati in **€. 3.000,00**

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un discreto stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti.

confini

a nord con mapp. 126 sub 193 e 126 sub 5 BCNC
a est con mapp. 126 sub 17 BCNC (area scoperta)
a sud con mapp. 126 sub 9 BCNC (vano scala)
a ovest con mapp. 126 sub 18 (passaggio comune)
salvo altri e più precisi



Lotto 1-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	<u>negozio:</u> 36,50	100%	Mq.36,50
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 45,58

Verifica dello stato di possesso

Il locale ad uso negozio al momento del sopralluogo risultava utilizzato temporaneamente come magazzino dall'inquilino del sub35 (senza titolo) . Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano gravati da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici progettuali (**all.ti 1 e 2**). Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 2 (M.N. 126 sub 32 negozio, sub 47 garage)

Stato dell'immobile: Libero da persone e cose

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 32 ad uso negozio: - P.zza Sarajevo, civico 17, scala A, Piano Terra.

Si tratta di un negozio ubicato al piano terra sul lato nord-ovest del fabbricato in posizione defilata rispetto alla strada ed ai parcheggi. Al momento del sopralluogo il negozio non risultava associato con alcun garage. Ai fini della suddivisione in lotti lo scrivente ha ritenuto opportuno assegnare alla U.I. immobiliare in oggetto il garage di cui al M.N. 126 sub 47 che risultava libero. L'unità immobiliare attualmente risulta libera da persone e cose. L'unità immobiliare è composta da un unico locale open-space e da un servizio igienico. Al momento del sopralluogo alcune porzioni di murature e del soffitto presentavano una evidente presenza di muffe con scostamento dell'intonaco dovuti ad infiltrazione d'acqua probabilmente causata dalle tubazioni degli appartamenti soprastanti.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità del negozio e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

Impianti

Il fabbricato è dotato degli impianti come per gli immobili precedentemente descritti. Al momento del sopralluogo la caldaia murale a gas risultava rimossa perché non funzionante, pertanto sarà necessario sostituirla con una nuova. Nella stima del lotto lo scrivente in via cautelativa considera i costi per l'installazione di una nuova caldaia che vengono forfettariamente quantificati in **€. 3000,00**

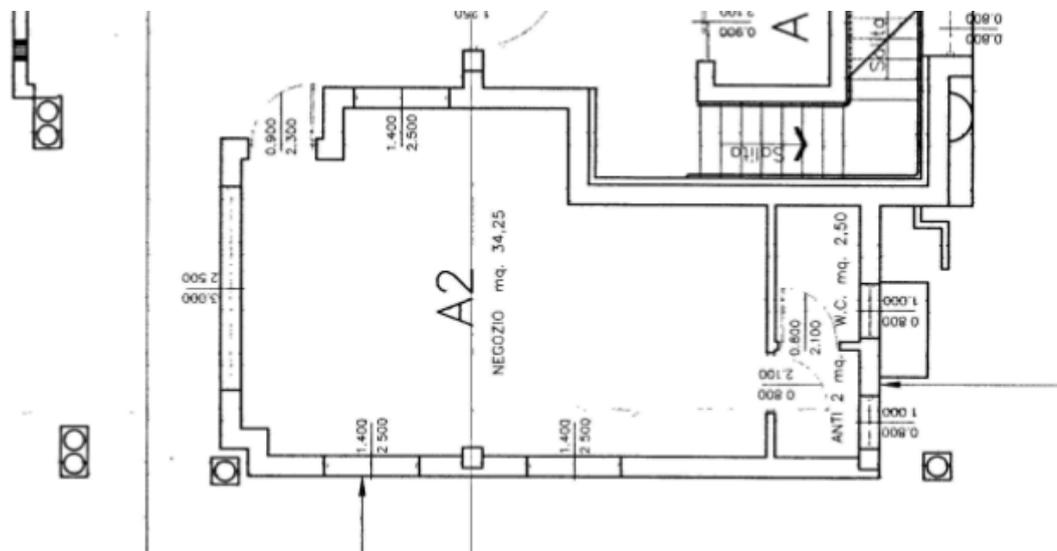
Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un mediocre stato conservativo e manutentivo

confini



a nord con mapp. 126 sub 9 BCNC (vano scala)
 a est con mapp. 126 sub 17 BCNC (area scoperta)
 a sud ed Ovest con mapp. 126 sub 18 BCNC (passaggio comune)
 salvo altri e più precisi

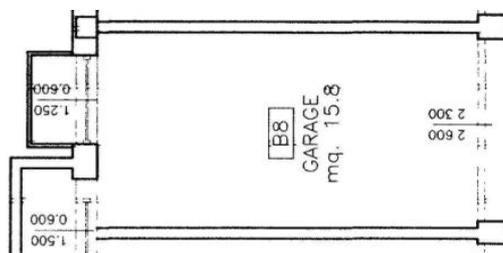


Pianta del negozio m.n. 126 sub 32

Negozio Superficie calpestabile:

W.C. + anti	mq.	4,50
Negozio (superficie dei vari vani)	mq.	34,25
TOT.	Mq.	38,75

U.I. M.N. 126 sub 47 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala B.



Pianta dei garage M.N. 126 , sub 47

Garage Superficie calpestabile

- garage mq. 15,80

Confini:

nord: m.n. 126 sub 46



ovest: muro p.interrato
sud: mn. 126 sub 55
est: corsia di manovra
salvo altri e più precisi

Poiché le finiture e le generalità del negozio e dei garage sono simili a quelle delle U.I. descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

Si procede al calcolo della superficie

Lotto 2-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	<u>negozio</u> : 47,70	100%	Mq.47,30
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 56,38

Verifica dello stato di possesso

La U.I. al momento del sopralluogo risultava libera da persone o cose . Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano gravati da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici progettuali (**all.to 2**). Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 3 (M.N. 126 sub 48 negozio, sub 55 garage, sub75 area urbana)

Stato dell'immobile: Libero da persone o cose

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 48 ad uso negozio: P.zza Sarajevo, civ. 16, scala B, Piano Terra.

Si tratta di un negozio ubicato al piano terra sul lato nord-ovest del fabbricato in posizione defilata rispetto alla strada ed ai parcheggi. Al momento del sopralluogo il negozio non risultava associato con alcun garage. Ai fini della suddivisione in lotti lo scrivente ha ritenuto opportuno assegnare alla U.I. immobiliare in oggetto il garage di cui al M.N. 126 sub 55 che risultava libero. L'unità immobiliare attualmente risulta libera da persone e cose. L'unità immobiliare è composta da un unico locale open-space e da un servizio igienico.

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del bene pignorato non presenta difformità rispetto ai grafici assentiti.

L'altezza dei locali è di 3,20m. Le pareti sono intonacate a civile con soprastante pittura a tempera. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di medio formato.

Il WC , è preceduto da un antibagno dotato di lavabo ed ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle 20x20 di colore bianco. Le porte interne sono in legno di tipologia comune, i serramenti esterni delle vetrine e delle finestre hanno il telaio in metallo di colore verde.



Impianti

Il fabbricato è dotato degli impianti come per gli immobili precedentemente descritti. Al momento del sopralluogo la caldaia murale a gas risultava rimossa perché non funzionante, pertanto sarà necessario sostituirla con una nuova. Nella stima del lotto lo scrivente in via cautelativa considera i costi per l'installazione di una nuova caldaia che vengono forfettariamente quantificati in **€. 3000,00**

Descrizione delle U.I

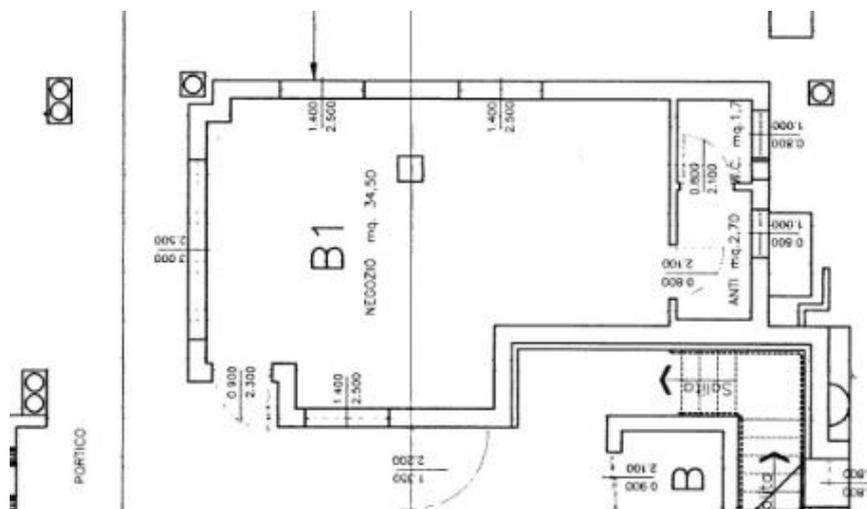
Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo.

confini

a nord ed a ovest con mapp. 126 sub 18 BCNC (passaggio pubblico)
a est con mapp. 126 sub 17 BCNC (area scoperta)
a sud con mapp. 126 sub 10 BCNC (vano scala)



Pianta del negozio m.n. 126 sub 48

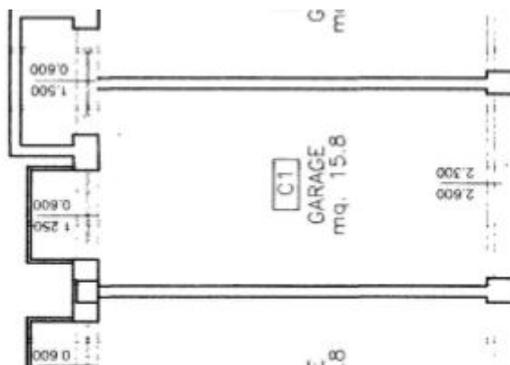
Negozio Superficie calpestabile:

W.C. + anti	mq.	4,40
Negozio (superficie dei vari vani)	mq.	34,50
TOT.	Mq.	38,90

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 55 ad uso garage Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C

Il garage riferito alla U.I sopra descritta è ubicato al piano interrato in corrispondenza del vano "scala C" collocato sul lato ovest del fabbricato principale.





Pianta dei garage M.N. 126 , sub 55

Garage Superficie calpestabile

- garage

mq. 15,80

Confini:

nord: m.n. 126 sub 47

ovest: muro p.interrato

sud: mn. 126 sub 56

est: corsia di manovra

salvo altri e più precisi

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 75 area scoperta

Si tratta di un'area scoperta ubicata sul lato sud-ovest del fabbricato prospiciente al negozio di cui al mapp. 126 sub 74 di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento.

L' area urbana è stata attribuita al lotto n. 3 anche se poco funzionale all'attività commerciale al fine di evitare la formazione di un lotto a sé stante difficilmente vendibile. Pertanto nella determinazione del valore commerciale del lotto non sarà computata.

Lotto 3-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	<u>negozio:</u> 47,70	100%	Mq.47,70
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
Area scoperta	Non computata		-
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 56,78

Verifica dello stato di possesso

La U.I. al momento del sopralluogo risultavano liberi da persone o cose. Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano gravati da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici progettuali (**all.to 2**). Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)



Lotto 4 (M.N. 126 sub 110 negozio, sub 93 e sub 94 garage, sub 111 area urbana)

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione non opponibile (**all. 8 sub-a**)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 110 ad uso negozio: P.zza Sarajevo, civ. 10, scala D, Piano Terra.

Si tratta di un negozio ubicato al piano terra sul lato sud del fabbricato. L'U.I. si sviluppa su di un unico livello al P.T con annessi due garage al piano interrato ed è dotata di un'area scoperta di pertinenza di mq. 76. L'unità immobiliare è attualmente locata per l'esercizio di negozio fotografico. L'esercizio originariamente composto da un unico locale open-space e da un servizio igienico con antibagno, attualmente risulta essere suddiviso in tre vani mediante la realizzazione di due pareti divisorie in cartongesso. (un vano adibito alla vendita, un vano a laboratorio fotografico ed un vano utilizzato come ufficio) Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del bene pignorato presenta difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto ai grafici assentiti per la presenza di divisori interni realizzati senza autorizzazione edilizia.

L'altezza dei locali è di 3,20m. Le pareti sono intonacate a civile con soprastante pittura a tempera. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore bianco e nero di medio formato. Il rivestimento del bagno fino a parziale altezza è in piastrelle 20x20 di colore chiaro.

Il WC, preceduto da un antibagno dotato di lavabo ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle 20x20 di colore bianco. Le porte interne sono in legno di buona tipologia, i serramenti esterni delle vetrine e delle finestre hanno il telaio in metallo di colore verde.

Impianti

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti in discreto stato di conservazione: impianto elettrico impianto idro-termo - sanitario autonomo con caldaia a gas ubicata nell' antibagno, impianto telefonico, impianto di antenna televisiva, impianto citofonico, impianto fognario. Si evidenzia come l'impianto elettrico sia stato in parte riattato/ampliato mediante l'uso di canaline esterne per soddisfare l'uso a laboratorio fotografico, e richiederebbe quantomeno una verifica ai sensi delle vigenti normative.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo

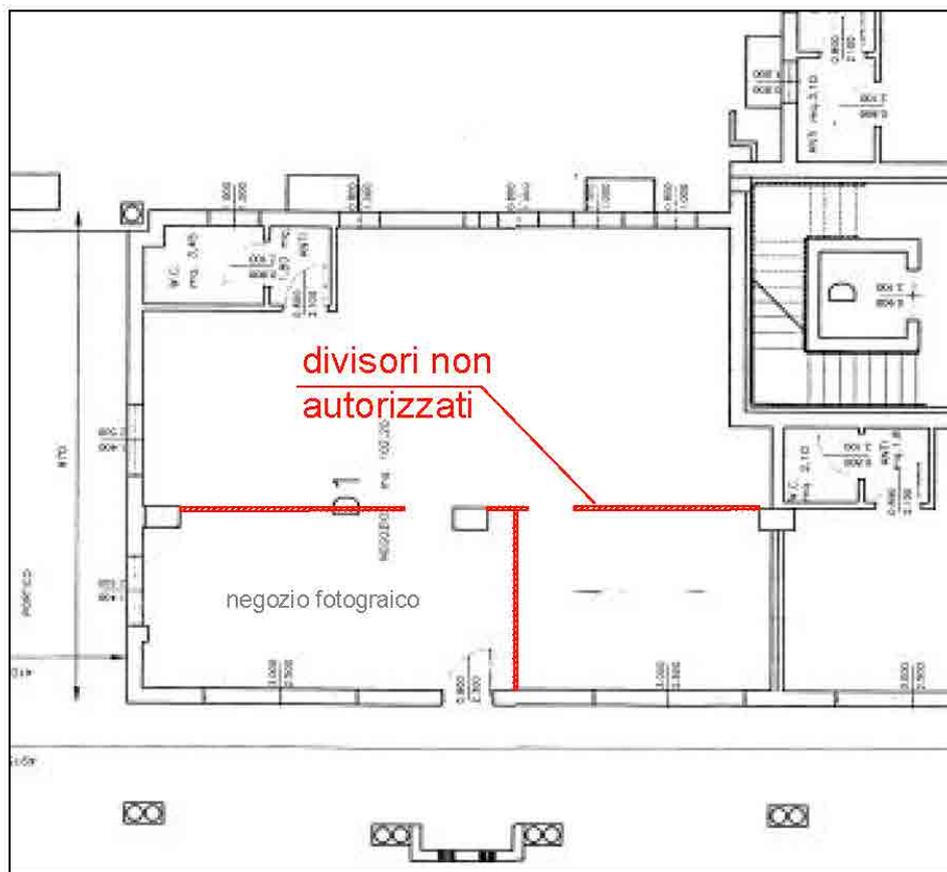
confini

a nord con mapp. 126 sub 17 BCNC (area urbana)

a ovest con mapp. 126 sub 112 e sub 12 BCNC (area scoperta)

a sud ed est con mapp. 126 sub 18 BCNC (passaggio pubblico)





Pianta del negozio m.n. 126 sub 110

Negozi Superficie calpestabile:

W.C. + anti	mq.	5,25
Negozi (superficie dei vari vani)	<u>mq.</u>	<u>102,20</u>
TOT.	Mq.	107,45

Descrizione delle U.I. M.N. sub 93 e sub 94 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala D.

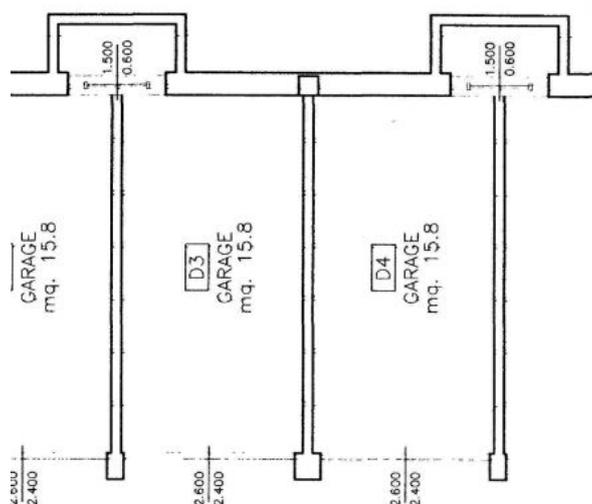
L'unità immobiliare ad uso negozio fotografico ha in dotazione due garage ubicati al piano interrato in corrispondenza del vano "scala D" collocati sul lato sud del fabbricato principale. I garage sono accessibili per il tramite dalla corsia carraia coperta del piano interrato munita di un portone metallico di tipo basculante.

Le u.i sono dotate di finestra, le pareti sono in getto di cls a vista non intonacato, il pavimento è del tipo industriale con finitura al quarzo. L'autorimessa è attualmente adibita a deposito/magazzino del negozio fotografico.

Le U.I. sono dotate dei seguenti impianti:

- impianto elettrico.





Pianta dei garage M.N. 126 , sub 93 e sub 94

Garage Superficie calpestabile

- garage sub 93 mq. 15,80
- garage sub 94 mq. 15,80

Confini: sub 93

nord: muro piano interrato
 ovest: m.n 126 sub 92
 sud : corsia di manovra
 est: m.n.126 sub 94

Confini: su 94

nord: muro piano interrato
 ovest: m.n 126 sub 93
 sud ed est : sub 95
 salvo altri e più precisi

Lotto 4-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	negozio: 120	100%	Mq. 120
	area scoperta mq.73	5%	Mq. 3,65
P. int.	Garage1= mq.18,50 Garage 2= mq.18,50	50%	Mq. 18,50
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 142,15

Verifica dello stato di possesso

La U.I.ad uso negozio al momento del sopralluogo risultava locata con contratto di affitto registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 24.02 1978. Il locatario sta occupando senza titolo con semplice accordo verbale con il locatore i garage di cui al sub 93 e sub 94 (**all.to 8 sub – a.**)



Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici progettuali (**all.to 2**). Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 5:(M.N. 126 sub 114 negozio- sub 132 garage- sub 115 area scoperta)

Stato dell'immobile: occupato dal I.r.p.t. della società esecutata

note: nel garage sub 132 è installata la pompa di calore per impianto di riscaldamento/raffrescamento del negozio.

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 114 ad uso negozio: P.zza Sarajevo, civico 6-7-8, scala D, Piano Terra.

Si tratta di un negozio ubicato al piano terra sul lato est del fabbricato. L'U.I. si sviluppa su di un unico livello al P.T ed è dotata di un'area scoperta di mq. 149 . L'unità immobiliare è stata a suo tempo oggetto di una variazione autorizzata dal comune con DIA prot. 5582 del 23 maggio 2000. Le opere eseguite erano finalizzate alla predisposizione di locali per uno sportello di un istituto di credito con la realizzazione di murature divisorie e la realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento. Il garage è ubicato al piano interrato e viene utilizzato per ospitare la macchina dell'impianto di climatizzazione. Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del bene pignorato presenta difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto per il mancato aggiornamento della variazione d'uso dei locali.

L'unità immobiliare, precedentemente composta da un unico locale open-space attualmente risulta suddivisa in alcuni locali ad uso ufficio, un vano tecnico per la ubicazione della cassaforte e del bancomat, una zona "casse" aperta al pubblico, e due servizi igienici dotati di antibagno. Attualmente la U.I. risulta inutilizzata per il trasferimento della banca in altra sede.

I locali hanno un'altezza di 3,20m . Le pareti sono intonacate a civile con soprastante pittura a tempera. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro di medio formato. Il rivestimento dei bagni fino a parziale altezza è in piastrelle 20x20 di colore chiaro verde-acqua e bianco

Uno dei locali ad uso bagno risulta adibito a Wc per disabili dotato degli accessori sanitari previsti dalla normativa. L'altro bagno è provvisto di lavabo bidet, e w.c. ed è dotato di caldaietta per la produzione di acqua calda sanitaria, . Le porte interne sono di tipologia comune laccate bianche, i serramenti esterni delle vetrine sono in metallo dotati di inferriate anti intrusione.

Nel muro perimetrale in corrispondenza del giunto di dilatazione e in alcuni dei divisori interni della u. i sono presenti delle crepe dovute alla dilatazione delle strutture in c.a. non adeguatamente assorbite dal giunto di dilatazione. Al momento del sopralluogo i locali risultavano apparentemente non utilizzati, probabilmente da tempo. Accoglievano in ogni caso alcune suppellettili e componenti di arredo abbandonati dai precedenti occupanti.

Impianti

In occasione dei lavori per il cambio di destinazione ad uso sportello bancario gli impianti preesistenti sono stati modificati.

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti in discreto stato di conservazione:

impianto elettrico, impianto idro sanitario, impianto di riscaldamento/condizionamento autonomo con pompa di calore ubicata nel garage al piano interrato, sistemi antiintrusione



ed antifurto impianto telefonico, impianto di antenna televisiva, impianto citofonico, impianto fognario.

Stato conservativo e manutentivo

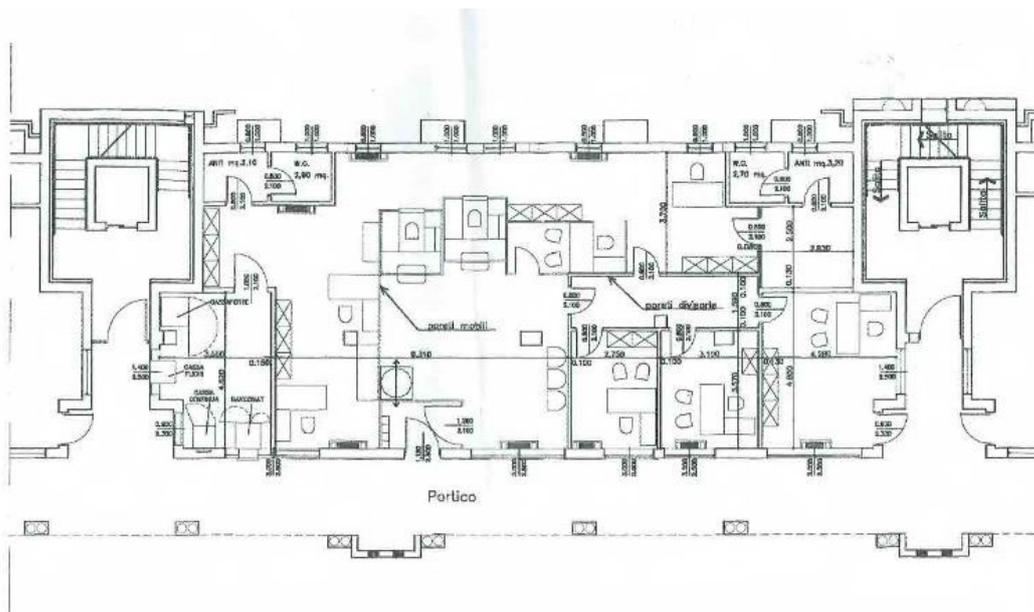
L' unità Immobiliare, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo, **confini**

a nord con mapp. 126 sub 13 BCNC (vano scala)

a ovest con mapp. 126 sub 17 BCNC (area scoperta)

a est con mapp. 126 sub 18 BCNC (passaggio pubblico)

a sud con mapp. 126 sub 12 BCNC (vano scala)



Pianta negozio m.n. 126 sub114 (ex sportello bancario)

Negozio Superficie calpestabile:

ufficio	mq. 19,16
ufficio	mq. 11,05
ufficio	mq. 9,80
disimpegno	mq. 9,35
vano tecnico (ex bancomat)	mq. 15,80
vano open space (ex casse)	mq. 107,56
W.C. + anti	mq. 6,00
W.C. + anti	mq. 5,90
Disimpegno	mq. 7,00
TOT.	Mq. 191,62

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 132 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala E.

Il garage riferito alla U.I sopra descritta è ubicato al piano interrato in corrispondenza del vano "scala E" collocato sul lato est del fabbricato principale. L'autorimessa è accessibile dalla corsia carraia coperta del piano interrato munita di un portone metallico di tipo basculante ed è dotata di finestra.

Le pareti sono in getto di cls a vista non intonacato, il pavimento è del tipo industriale con finitura al quarzo. L'autorimessa è attualmente adibita a locale tecnico ospitante la



macchina termica per l'impianto della pompa di calore utilizzata per il riscaldamento e il raffrescamento della U.I. adibita ad ex sportello bancario, e risulta non utilizzabile come autorimessa.

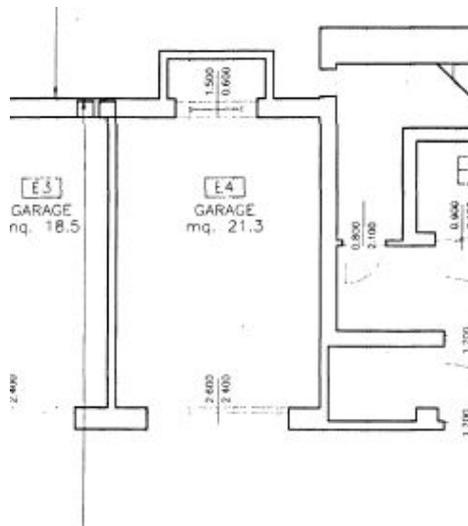
L'U.I. è dotata dei seguenti impianti:
- impianto elettrico.

Stato conservativo e manutentivo

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione del locale possono definirsi complessivamente normale, con evidenza della presenza dell'impianto di climatizzazione per il quale non è stato possibile verificarne i requisiti non avendo rinvenuto il progetto dell'impianto presentato in occasione dei lavori eseguiti per la trasformazione della U.I. del P.T. adibita a sportello bancario.

Confini:

nord: mapp. 126 sub 13 BCNC (vano scala)
ovest: terra del 126 sub 17 BCNC (area scoperta)
est: corsia di manovra
sud: mapp. 126 sub 131



Planimetria garage P.T. h=2,40

Garage Superficie calpestabile

- garage mq. 21,30

Confini:

nord: mapp. 126 sub 138
ovest: mapp 126 sub 18
est: mapp. 1313
sud: mapp. 126 sub 113

Area scoperta P.zza Sarajevo, Piano Terra, area urbana di mq. 149

Area scoperta pavimentata di pertinenza al negozio

Lotto 5-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	negozio:	100%	Mq. 216,25
	area scoperta mq.149	5%	Mq. 7,45
P. int.	garage mq. 24,50	50%	Mq. 12,25
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 235,95



Verifica dello stato di possesso

Le U.I. di cui al Lotto 1 al momento del sopralluogo risultavano occupate dal legale rappresentante della società esecutata. Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano gravati da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentate negli estratti grafici progettuali (**all.to 2**). Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.) in particolare per la eliminazione delle crepe dovute alla dilatazione del fabbricato.

DA LOTTO 6 A LOTTO 10 : UNITA' ABITATIVE SCALA "A" + garage

Lotto 6 (M.N. 126 sub 35 abitazione, sub 178 garage.)

Occupato con contratto di locazione opponibile (**all. 8 sub-b**)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 35 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala A, Piano secondo civico 18 int. 5

Trattasi dell'abitazione al piano secondo , scala A ala sud-ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona ingresso (ribassato di due gradini rispetto alla zona abitativa) da una cucina comunicante tramite porta finestra con una terrazzina , da una ampia zona pranzo soggiorno, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto matrimoniale con servizio igienico e da due camere da letto singole. Le pareti ed il soffitto intonacate a civile con soprastante tinteggiatura presentano in alcune zone presenza di muffe causate da ponti termici per mancanza di adeguato isolamento delle struttura portante con conseguente umidità tra parete esterna e quella interna. È riscontrabile inoltre uno scrostamento alla base della parete di una delle camere per una perdita dello scarico del bagno. Il locale ingresso risulta comunicante con una loggia esterna ove risulta installata la caldaia a gas metano. Pavimentazione generalmente in piastrelle ceramiche nella zona giorno, disimpegno e bagno, in legno/parquets nelle camere. Porta principale di tipologia "blindata". Porte interne in legno di tipologia comune .Serramenti esterni dotati di vetrocamera con oscuri in legno in condizioni di conservazione non perfettamente ottimali. I bagni risultavano dotati dei classici accessori sanitari (lavabo a colonna, bidet, WC, vasca, attacchi per lavatrice,) con pavimenti e rivestimenti laterali in piastrelle ceramiche (fino ad altezza parziale). Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava arredato ed occupato dall'inquilino in affitto

Impianti

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta dotato di: Impianto elettrico, di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona, costituito da corpi scaldanti /radiatori in acciaio collegati alla caldaia autonoma a gas metano installata esternamente (con funzionalità e conformità da verificare), da impianto idro-sanitario, di impianto citofonico.

Stato conservativo e manutentivo

L' unità Immobiliare, presenta uno scarso stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti.



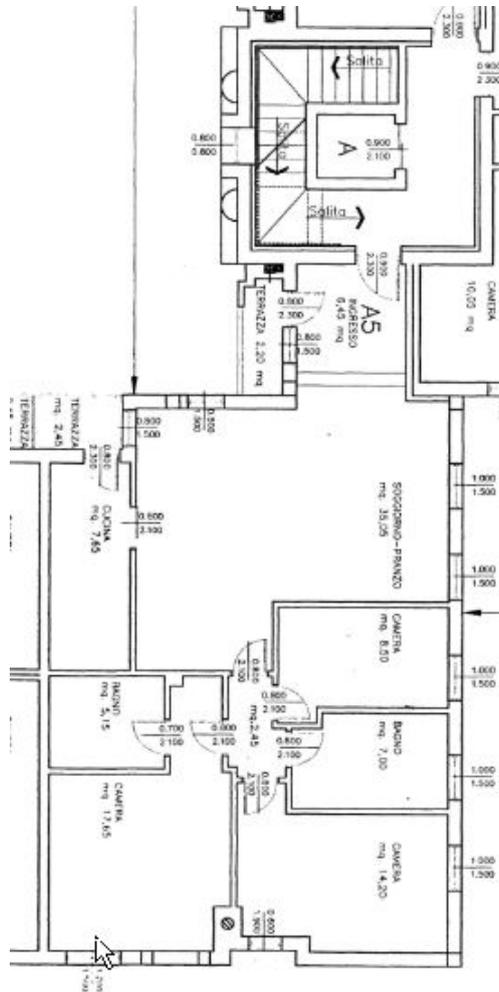
confini

a nord e ad ovest con cielo mapp. 126 sub 5 (area urbana)

a sud con mapp. 126 sub 9 BCNC (vano scala) e cielo del mn. 126 sub 17

a est con mapp. 126 sub 187 e sub 186

salvo altri e più precisi



Abitazione Superficie calpestabile:

ingresso	mq.	6,45
pranzo-soggiorno	mq.	35,05
cucina	mq.	7,65
disimpegno	mq.	2,45
bagno	mq.	7,00
camera	mq.	14,20
camera	mq.	17,65
camera	mq.	8,50
bagno	mq.	5,15
TOT.	Mq.	104,10
terrazza	mq.	2,20
terrazza	mq.	2,45

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 178 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala G.

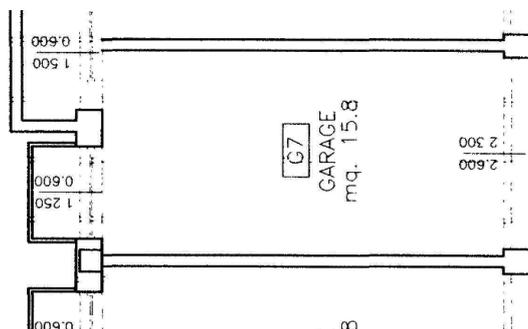
Al piano interrato risulta ubicato il garage a servizio della unità immobiliare sopra descritta, al quale si accede dalla scala condominiale o tramite ascensore o per mezzo di rampa



carrabile esterna che immette direttamente nello spazio manovra sottostante. Il locale risulta dotato di chiusura frontale metallica basculante, ad azionamento manuale, e di una apertura di fondo a "bocca di lupo", confinato da murature in corrispondenza ai tre lati perimetrali. Pavimentazione in cls del tipo industriale, strutture portanti in c.a., soffitto realizzato con struttura alveolare tipo "predalles". Altezza circa 2,40 m. Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato ed utilizzato come magazzino dell'abitazione, con la presenza di diverse masserizie e suppellettili.

Confini:

nord: m.n. 126 sub 177
 ovest: muro p.interrato
 sud: mn. 126 sub 179
 est: corsia di manovra
 salvo altri e più precisi



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Lotto 6-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camere e bagni Mq.121,30	100%	Mq. 126,30
P.2° terrazze	Terrazze mq. 4,65	25%	Mq. 1,16
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 136,54

Verifica dello stato di possesso

La U.I. al momento del sopralluogo risultava locata contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 25.10.2013. (all.to 8 sub - b) *Il garage sub 176 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 35 è stato sostituito senza modificare il contratto con il garage sub 178 mediante semplice accordo verbale tra le parti ed è attualmente utilizzato dal locatario.*

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentate negli estratti grafici progettuali (all.to 2). Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni



possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 7 (M.N. 126 sub 36 abitazione, sub 66 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione (all.to 8 sub-c)

note: appartamento in parte non agibile per infiltrazioni d'acqua da impianto idrico. Gli inquilini risultano sistemati temporaneamente al sub 37.

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 36 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala A, Piano secondo civico 18 int. 4

Trattasi dell'abitazione al piano secondo, scala A ala sud-ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona giorno comprendente angolo cottura, pranzo e soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazzina, da un piccolo ripostiglio, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto matrimoniale con terrazza e da una camera con letto singolo e da un bagno. Le pareti ed il soffitto intonacate a civile con soprastante tinteggiatura presentano in diverse zone la presenza di muffe da umidità causate da ponti termici. È riscontrabile inoltre lo scrostamento della parete confinante con il bagno per una perdita delle tubazioni di scarico.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta uno scarso stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature con comparsa di zone di muffa e parti di intonaco scrostato per precedenti perdite dell'impianto idrico

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con cielo del mapp. 126 sub 18 (passaggio pubblico) e sub 5

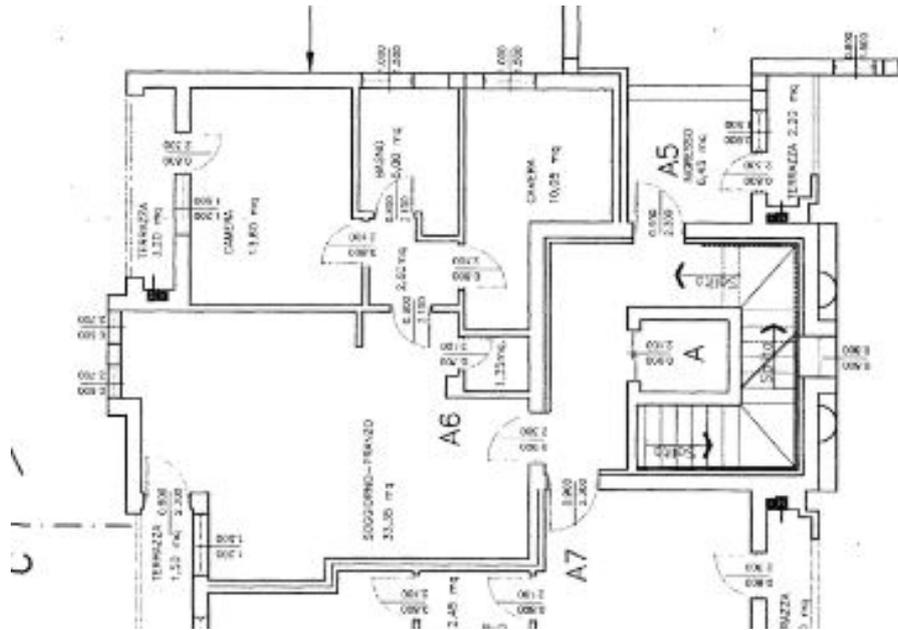
a sud con mapp. 126

a est con mapp. 126 sub 35, 126 sub 37, 126 sub 9 (vano scala)

a ovest con cielo del mappale 126 sub 18 (passaggio pubblico)

salvo altri e più precisi



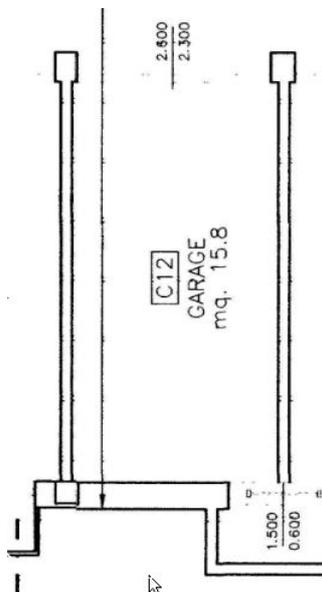


Pianta abitazione sub 36

Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	33,35
rip.	mq.	1,35
disimpegno	mq.	2,60
bagno	mq.	5,00
camera	mq.	13,60
camera	mq.	10,05
TOT.	Mq.	65,95
terrazza	mq.	3,20
terrazza	mq.	1,50

U.I. M.N. 126 sub 66 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.



Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: corsia di manovra

ovest: sub 65

sud: muro p.interrato

est: sub 67

salvo altri e più precisi

Lotto 7-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camere e bagno Mq.77,65	100%	Mq. 77,65
P.2° terrazze	Terrazze mq. 4,70	25%	Mq. 1,17
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 87,90

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 14.10.2008. (all.to 8 sub – c) *Il garage di cui al sub 177 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 36 è stato sostituito senza modificare il contratto con il garage sub66 mediante semplice accordo verbale tra le parti ed è attualmente utilizzato dal locatario*

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**). Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 8 (M.N. 126 sub 37 abitazione, sub 67 garage,)

Stato dell'immobile: occupato senza titolo (dai locatari del sub 36 per inagibilità dei locali)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 37 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala A, Piano secondo civico 18 int. 3

Trattasi dell'abitazione al piano secondo , scala A ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazza , da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto matrimoniale con terrazza e da un bagno.

Stato conservativo e manutentivo

L' unità Immobiliare, presenta un mediocre stato conservativo e manutentivo con carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature e comparsa di zone di muffa e parti di intonaco



scrostato per precedenti perdite dell'impianto idro-sanitario.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

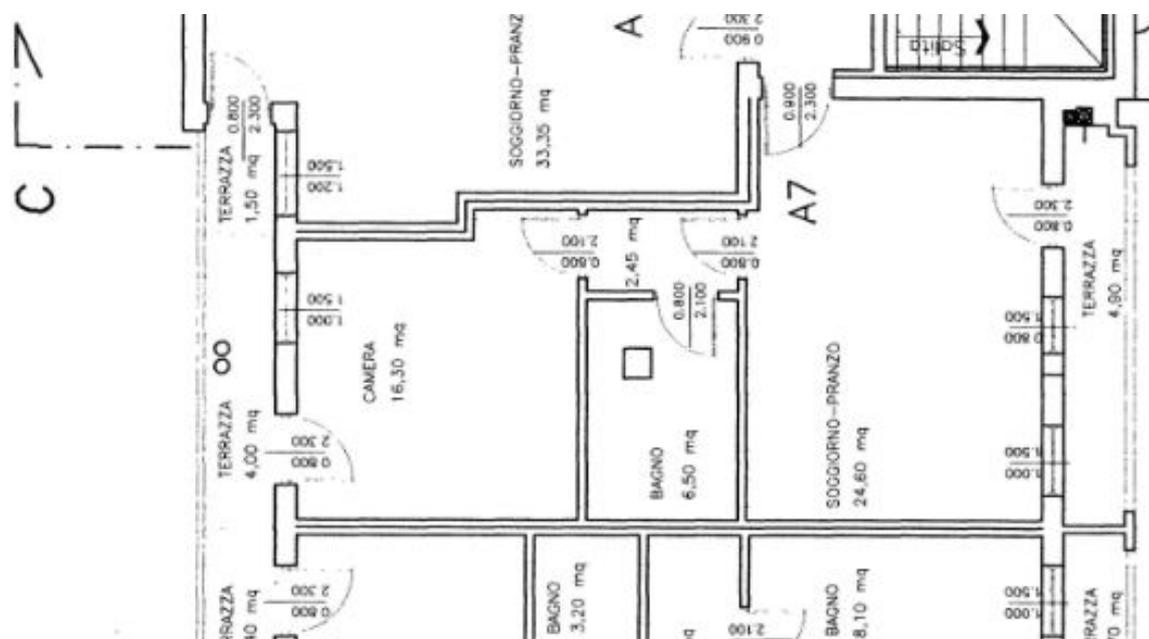
a nord con mapp. N. 126 sub 36 e sub 9 (vano scala)

a sud con mapp. 126 sub 51 e sub 10 (vano scala)

a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)

a ovest con cielo del mappale 126 sub 18 (passaggio pubblico)

salvo altri e più precisi

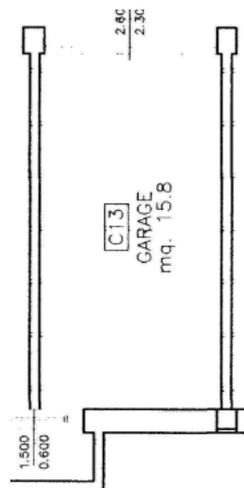


Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	24,60
disimpegno	mq.	2,45
bagno	mq.	6,50
camera	mq.	16,30
TOT.	Mq.	49,85
terrazza	mq.	4,90
terrazza	mq.	4,00

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 67 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: corsia di manovra
 ovest: sub 66
 sud: muro p.interrato
 est: sub 68
 salvo altri e più precisi

Lotto 8-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camere e bagno Mq.57,37	100%	Mq. 57,37
P.2° terrazze	Terrazze mq. 8,90	25%	Mq. 2,22
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 68,67

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano occupate senza titolo dai locatari dell'appartamento sub 36 parzialmente non agibile per perdite dall'impianto idrico)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2). Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 9 (M.N. 126 sub 38 abitazione, sub 172 garage,)

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub-d)



Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 38 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala A, Piano terzo civico 18 int. 7

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala A ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60 ed è composto da una zona pranzo-soggiorno con angolo cottura comunicante tramite porta finestra con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto con terrazza, da un bagno, da una camera da letto con bagno e con terrazza. Si evidenzia che gli affacci dalle terrazze risultano disagiati per l'altezza limitata della linea di gronda di copertura dell'edificio. Il locale è stato dichiarato agibile in data 16.10.1997 e, dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto corrisponde sia agli elaborati grafici autorizzati dal comune che alla planimetria catastale. A parere dello scrivente, visto l'andamento della copertura in concomitanza della unità immobiliare in oggetto, considerando le altezze medie dei locali risulterebbe abitabile solo la zona giorno, mentre l'altezza media delle camere risulta inferiore a quella prevista dalla normativa vigente che prescrive una altezza minima per i locali principali di m2,70 e di 2,40 per i locali accessori.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un cattivo stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature con comparsa di zone di muffa e parti di intonaco scrostato e con porzioni di pavimentazione in legno ammalorate.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 187 e cielo del sub 5 (area urbana)

a sud con mapp. 126 sub 39

a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)

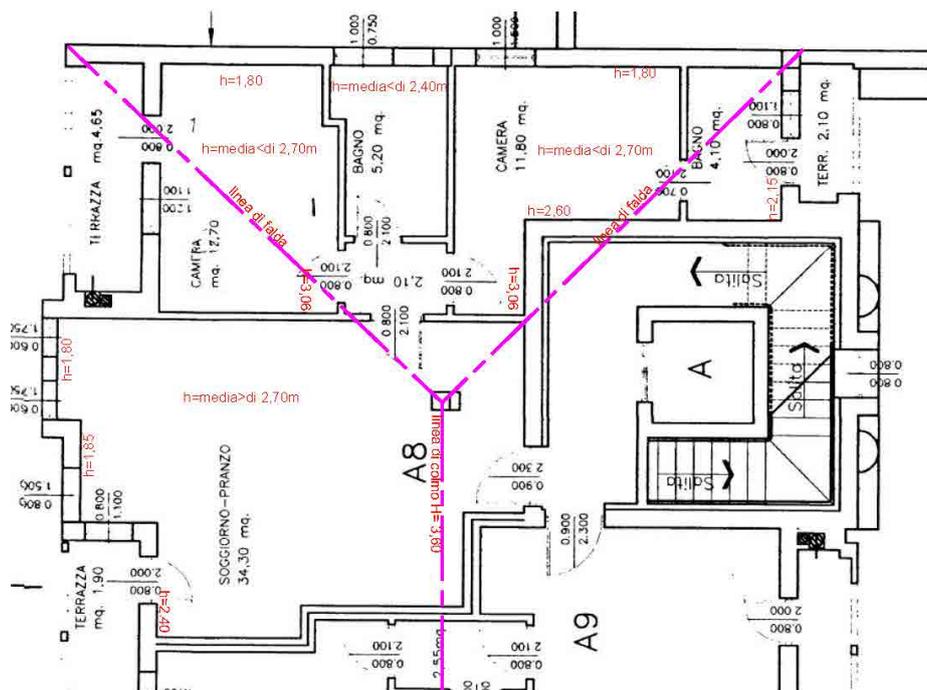
a ovest con cielo del mappale 126 sub 18 (passaggio pubblico)

salvo altri e più precisi

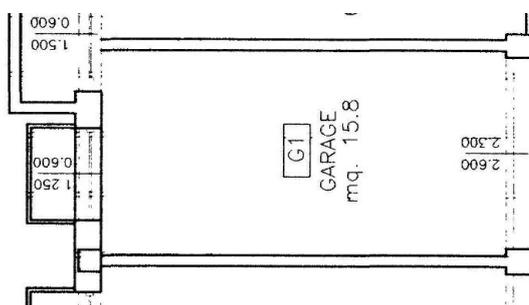
Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	34,30
disimpegno	mq.	2,10
bagno	mq.	5,20
camera	mq.	12,70
camera	mq.	11,80
bagno	mq.	4,10
TOT.	Mq.	66,10
terrazza	mq.	1,90
terrazza	mq.	4,65
terrazza	mq.	2,10





Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 172 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala G.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

- nord: sub 194
- ovest: muro p. interrato
- sud: sub 173
- est: corsia di manovra salvo altri e più precisi

Lotto 9-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.3° abitazione (porzione di sup.abitabile con h< di 2,70)	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camere e bagni Mq.82,14	80%	Mq. 65,71



P.3° terrazze	Terrazze mq. 8,65	25%	Mq. 2,16
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
Consistenza totale			Mq. 76,93

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02.12.2013. (all.to 8 sub - d)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 10 (M.N. 126 sub 39 abitazione, sub 28 garage,)

Stato dell'immobile: Libero

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 39 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala A, Piano terzo civico 18 int. 6

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala A ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60 con altezza media dei locali superiore a m2,70. L'alloggio è composto da una zona pranzo-soggiorno con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto con terrazza, e da un bagno. La aero illuminazione del bagno è ottenuta mediante un abbaino apribili ubicato sulla falda di copertura.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un scarso stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 38 e sub 9 (vano scala)
a sud con mapp. 126 sub 53 e sub 10 (vano scala)
a est con cielo del mapp. 126 sub 18 (area urbana)
a ovest con cielo del mappale 126 sub 18 (passaggio pubblico)
salvo altri e più precisi

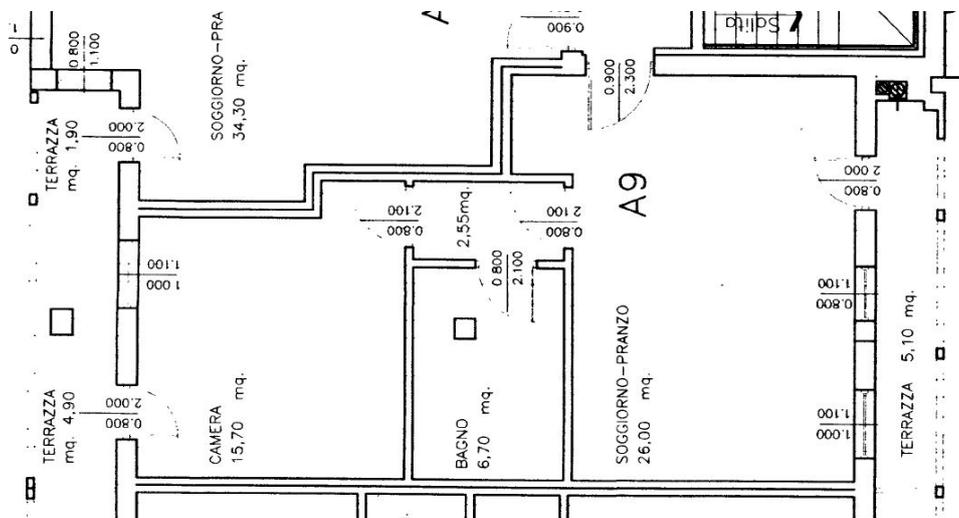
Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	26,00
disimpegno	mq.	2,55
bagno	mq.	6,70
camera	mq.	<u>15,70</u>

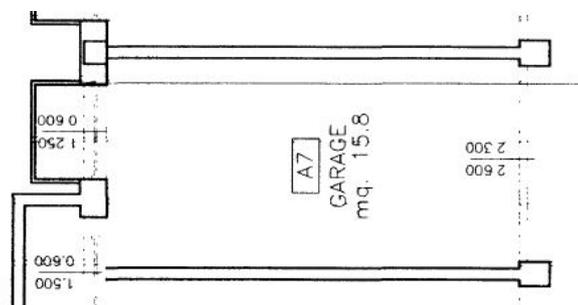


TOT.
terrazza
terrazza

Mq. 50,95
mq. 5,10
mq. 4,90



Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 28 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala A.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: sub 28
ovest: muro p. interrato
sud: sub 29
est: corsia di manovra
salvo altri e più precisi

Lotto 10-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.3° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camera e bagno Mq.59,08	100%	Mq. 59,08



P.3° terrazze	Terrazze mq. 10,00	25%	Mq. 2,50
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
Consistenza totale			Mq. 70,66

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano non occupate. Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano gravati da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

DA LOTTO 11 A LOTTO 12 : UNITA' ABITATIVE SCALA "B" + garage

Lotto 11 (M.N. 126 sub 52 abitazione, sub 69 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub-e**)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 52 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala B, Piano secondo civico 15 int. 3

Trattasi dell'abitazione al piano secondo, scala B ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto con terrazza, da una camera da letto con bagno e da un bagno. L'alloggio è composto da una zona pranzo-soggiorno con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da un bagno, da una camera da letto con terrazza, da una camera da letto con bagno ed una terrazza comunicante con il soggiorno. La aero illuminazione del soggiorno è integrata da un abbaino apribile ubicato sulla falda di copertura.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un sufficiente stato manutentivo.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 51 e sub 10 (vano scala)

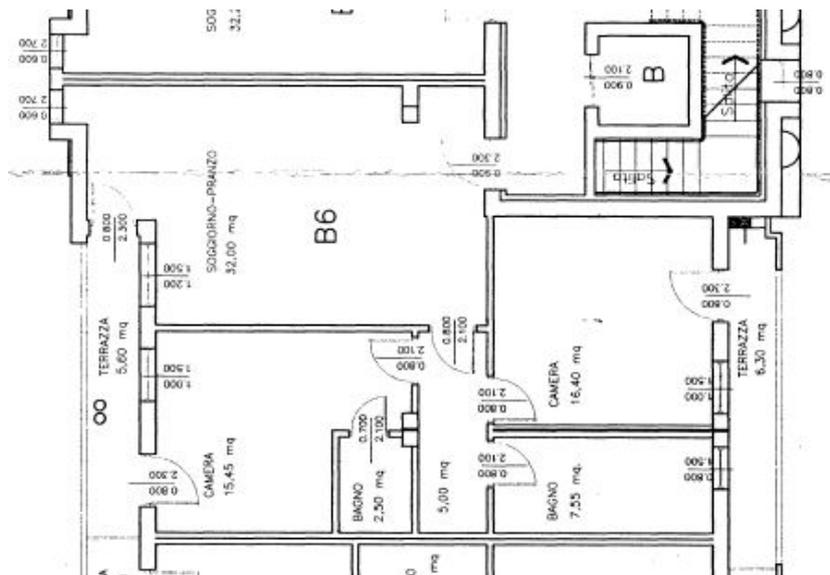
a sud con mapp. 126 sub 83

a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)

a ovest con cielo del mappale 126 sub 18 (passaggio pubblico)

salvo altri e più precisi

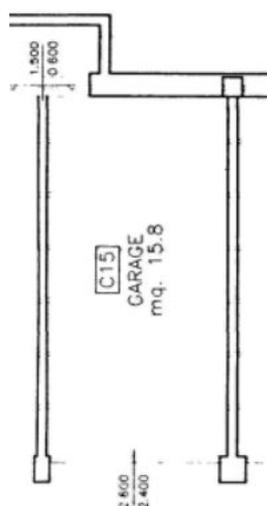




Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	32,00
disimpegno	mq.	5,00
bagno camera	mq.	5,50
bagno principale	mq.	7,55
camera	mq.	15,45
camera	mq.	16,00
TOT.	Mq.	78,50
terrazza	mq.	6,30
terrazza	mq.	5,60

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 69 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa	mq.	15,80
-------------	-----	-------

Confini:

nord: muro p.interrato



sud e ovest corsia di manovra
est: sub 70
salvo altri e più precisi

Lotto 11-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camere e bagni Mq.90,89	100%	Mq. 90,89
P.2° terrazze	Terrazze mq. 11,90	25%	Mq. 2,97
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 102,94

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 24.11.2010. (all.to 8 sub - e) *Il garage sub 63 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 52 è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 69 il quale risultava, al momento del sopralluogo utilizzato dal locatario dell'appartamento sub52.*

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 12 (M.N. 126 sub 53 abitazione, sub 64 garage.)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-f)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 53 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala B, Piano terzo civico 15 int. 6

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala B ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60 con altezza media dei locali superiore a m2,70. L'alloggio è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto con terrazza, da una camera da letto con bagno e da un bagno. Il locale è stato dichiarato agibile in data 16.10.1997 e, dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto corrisponde sia agli elaborati grafici autorizzati dal comune che alla planimetria catastale.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un sufficiente stato manutentivo.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.



confini

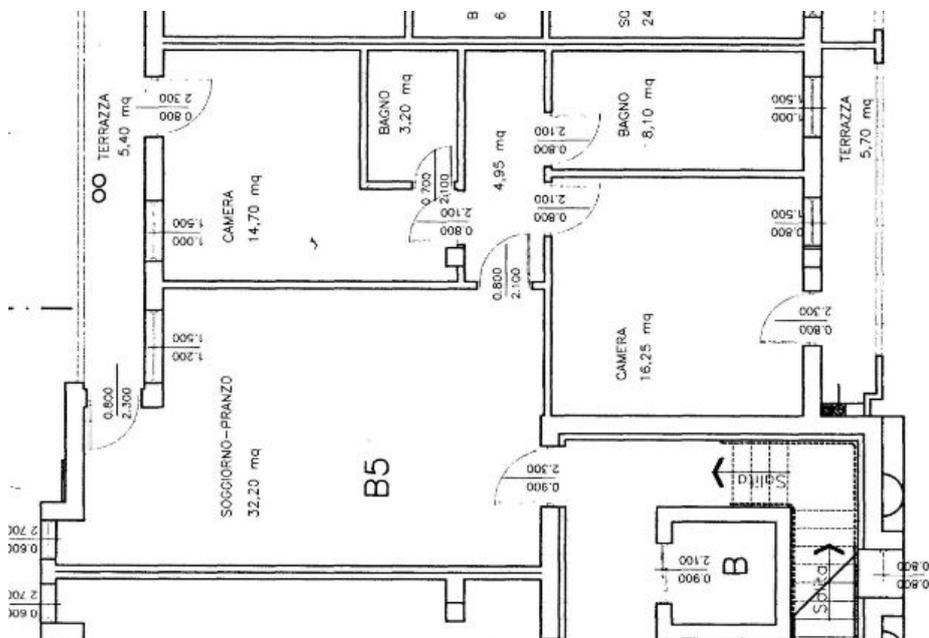
a nord con mapp. N. 126 sub 39

a sud con mapp. 126 sub 54 e sub 10 (vano scale)

a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)

a ovest con cielo del mappale 126 sub 18 (passaggio pubblico)

salvo altri e più precisi

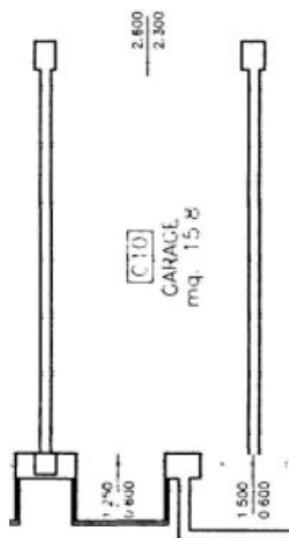


Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	32,20
disimpegno	mq.	4,95
bagno camera	mq.	3,20
bagno principale	mq.	8,10
camera	mq.	14,70
camera	mq.	16,25
TOT.	Mq.	79,40
terrazza	mq.	5,70
terrazza	mq.	5,40

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 64 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

- nord: corsia di manovra
- ovest: sub 63
- sud: muro p. interrato
- est: sub 65
- salvo altri e più precisi

Lotto 12-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.3° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camere e bagni Mq.91,22	100%	Mq. 91,22
P.3° terrazze	Terrazze mq. 11,90	25%	Mq. 2,97
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 103,27

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 17.11.2011 (all.to 8 sub -f)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.4.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

DA LOTTO 13 A LOTTO 17 : UNITA’ ABITATIVE SCALA “C” + garage



Lotto 13 (M.N. 126 sub 78 abitazione, sub 177 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub -g)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 78 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala C, Piano Primo civico 13 int. 5

Trattasi dell'abitazione al piano primo, scala C ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da due camera da letto con terrazza, da una camera da letto con bagno e terrazza e da un bagno..

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un normale stato di manutenzione.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

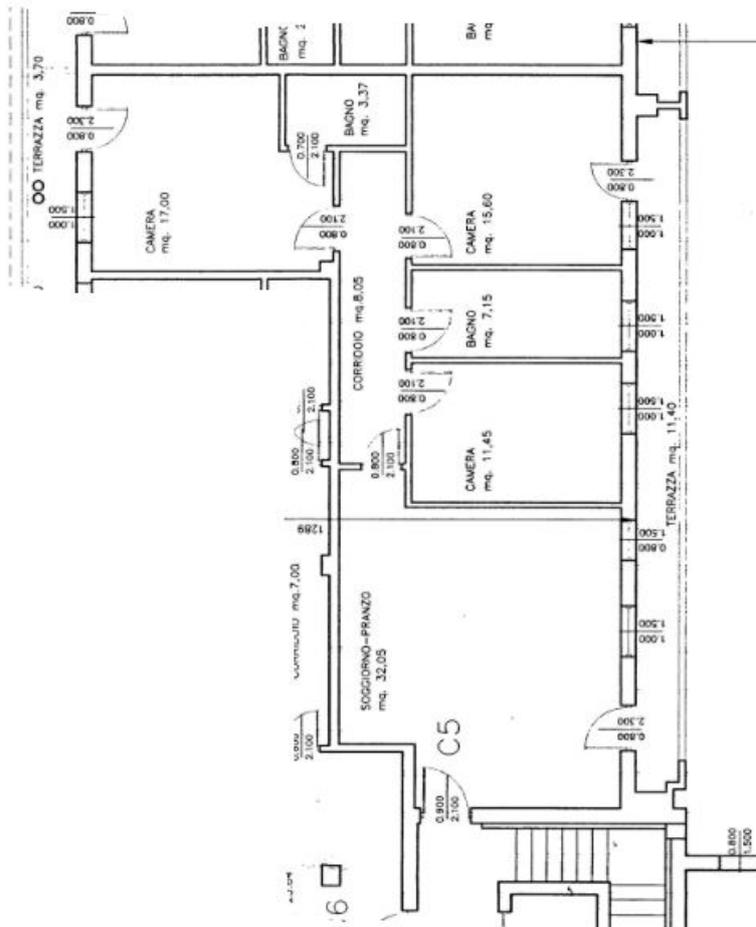
a nord con mapp. N. 126 sub 50

a sud con mapp. 126 sub 79 e sub 11(vano scala)

a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)

a ovest con mappale 126 sub 79 e cielo del sub18 (passaggio pubblico)

salvo altri e più precisi

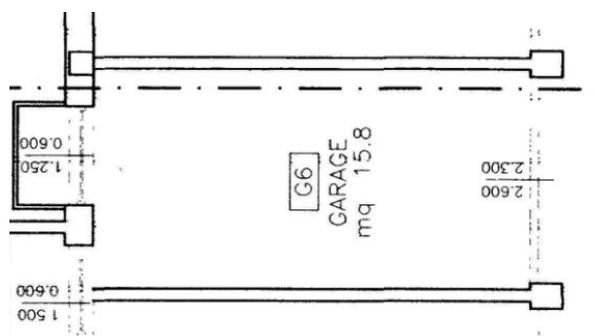


Abitazione Superficie calpestabile:



pranzo-soggiorno	mq.	32,05
disimpegno	mq.	8,05
camera	mq.	11,45
camera	mq.	17,00
bagno principale	mq.	7,15
camera	mq.	15,60
bagno camera	mq.	3,37
TOT.	Mq.	94,67
terrazza	mq.	11,40
terrazza	mq.	3,70

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 177 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala G.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: sub 176
 ovest: muro p. interrato
 sud: sub 178
 est: corsia di manovra
 salvo altri e più precisi

Lotto 13-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., 3 camere e 2 bagni Mq.107,40	100%	Mq. 107,40
P.2° terrazze	Terrazze mq. 15,10	25%	Mq. 3,77
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 120,25

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02.06.2014. (all.to 8 sub - g) Il garage sub 92 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 78 è stato sostituito



mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 177. Il garage sub 177 risultava, al momento del sopralluogo, utilizzato dal locatario dell'appartamento sub78.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 14 (M.N. 126 sub 83 abitazione, sub 43 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub-h**)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 83 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala C, Piano Secondo civico 13 int. 10

Trattasi dell'abitazione al piano secondo, scala C ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da due camera da letto con terrazza, da una camera da letto con bagno e terrazza e da un bagno.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un normale stato manutentivo

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 52

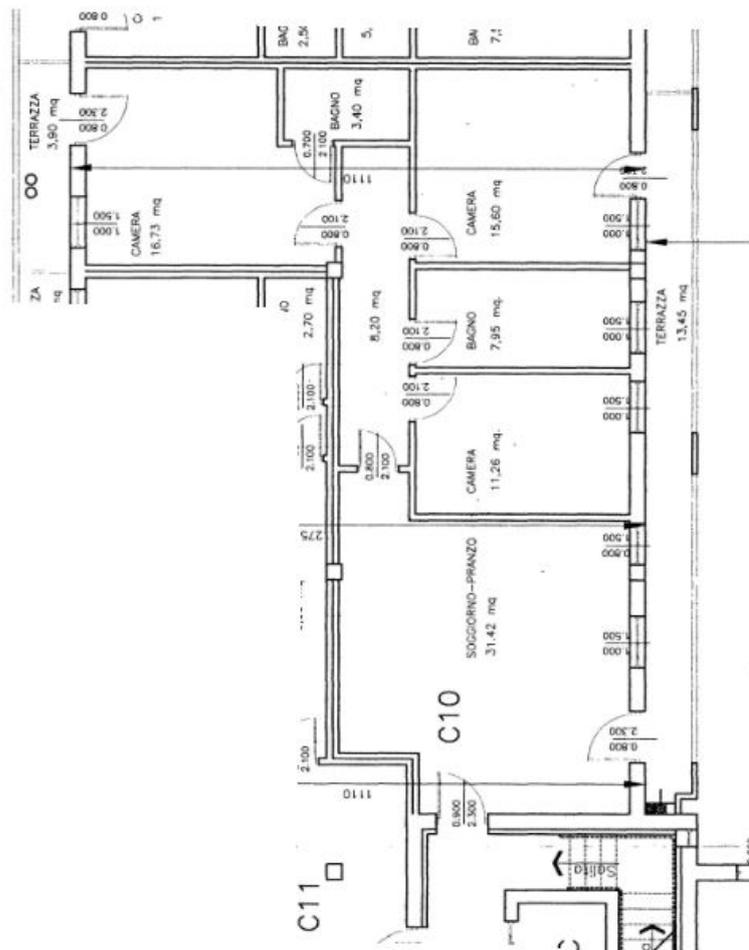
a sud con mapp. 126 sub 84 e sub 11(vano scala)

a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)

a ovest con mappale 126 sub 52 e cielo del sub18 (passaggio pubblico)

salvo altri e più precisi



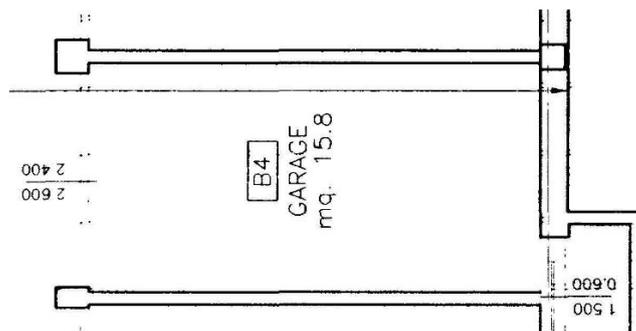


Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	31,42
disimpegno	mq.	8,20
camera	mq.	11,26
camera	mq.	16,73
bagno principale	mq.	7,95
camera	mq.	15,60
bagno camera	mq.	3,40
TOT.	Mq.	94,56
terrazza	mq.	11,40
terrazza	mq.	3,70

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 43 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala B.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: sub 43
 ovest: corsia di manovra
 sud: sub 44
 est: muro p. interrato
 salvo altri e più precisi

Lotto 14-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., 3 camere e 2 bagni Mq.107,40	100%	Mq. 107,40
P.2° terrazze	Terrazze mq. 15,10	25%	Mq. 3,77
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 120,25

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 24.11.2015. (all.to 8 sub-h)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.4.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 15 (M.N. 126 sub 86 abitazione, sub 72 garage,)

Stato dell’immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub i)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 86 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala C, Piano Secondo e sottotetto civico 13 int. 7

Trattasi dell’abitazione , ai piani secondo e sottotetto, Scala C ala ovest del fabbricato condominiale. L’appartamento non è nettamente separato al cielo-terra in quanto parte del sottotetto si trova sopra i locali del piano secondo dell’appartamento a loro



immediatamente vicino. L'altezza utile del piano secondo è di circa 2,75 m, quella del piano sottotetto è variabile da un minimo di circa m 1,20 a un massimo di circa m 2,4 , pari mediamente a m 1,80. Il piano sottotetto ad uso soffitta è praticabile ma non abitabile avendo un'altezza media inferiore a quella prevista per i locali abitabili e risulta da ultimare, privo di pavimentazione e con impianti da completare. I due piani sono collegati da una scala interna con struttura in c.a. con pedata di dimensione ridotta trattandosi di scala di servizio. Le pareti della zona mansardata sono intonacate a civile con soffitto del sottotetto in latero-cemento nel quale sono inseriti i velux apribili per l'aero illuminazione del locale L'abitazione al piano secondo è composta da una zona pranzo-soggiorno , da una cucina, da una terrazza comunicante con la zona giorno , da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte in cui sono collocate le scale per accedere alla soffitta, da un bagno e da una camera da letto. Il sottotetto ad uso soffitta risulta essere un unico vano non abitabile.

Stato conservativo e manutentivo

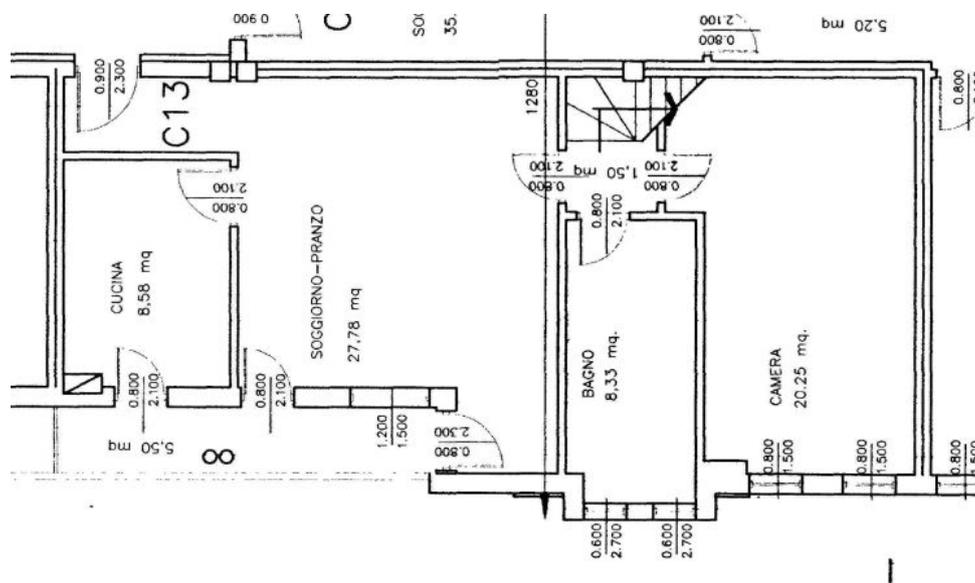
L'unità Immobiliare, presenta un sufficiente stato manutentivo

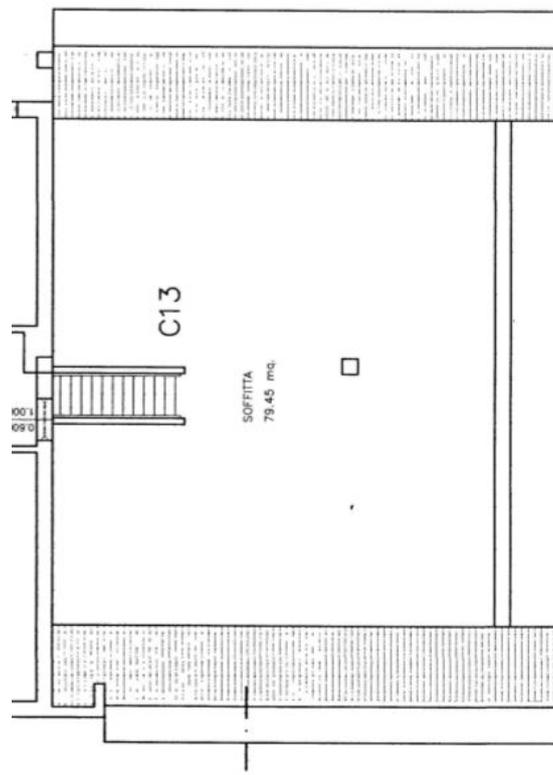
Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

- a nord con mapp. N. 126 sub 87 e sub 11(vano scala)
- a sud con cielo del mapp. 126 sub 75 e 77(aree urbane)
- a est con l mapp. 126 sub 87
- a ovest con mappale 126 sub 85
- salvo altri e più precisi

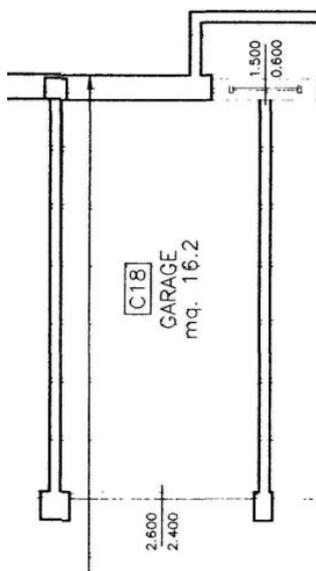




Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	27,78
cucina	mq.	8,20
disimpegno	mq.	1,50
bagno	mq.	8,33
camera	mq.	20,25
Tot	mq.	66,06
terrazza	mq.	5,50
sottotetto	mq.	79,45

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 72 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 16,20

Confini:

nord: muro p. interrato

ovest: sub 71

sud: corsia di manovra

est: sub 92

salvo altri e più precisi

Lotto 15-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camera e 2 bagno Mq.78,10	100%	Mq. 78,10
P.2° terrazze	Terrazza mq. 5,50	25%	Mq. 1,37
sottotetto (al grezzo)	Soffitta mq. 87,20	30%	Mq. 26,16
P. int.	garage mq.18,30	50%	Mq. 9,15
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 114,78

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 24.11.2010. (all.to 8 sub i)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 16 (M.N. 126 sub 87 abitazione, sub 175 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub 1)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 87 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala C, Piano secondo civico 13 int. 6

Trattasi dell'abitazione al piano secondo, scala C ala sud-ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona pranzo-soggiorno, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da due camera da letto singole di cui una con terrazza, da una camera da letto matrimoniale con bagno e terrazza e da un bagno principale.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un mediocre stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature e presenza di muffe su parti di muratura e sul soffitto.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I



descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

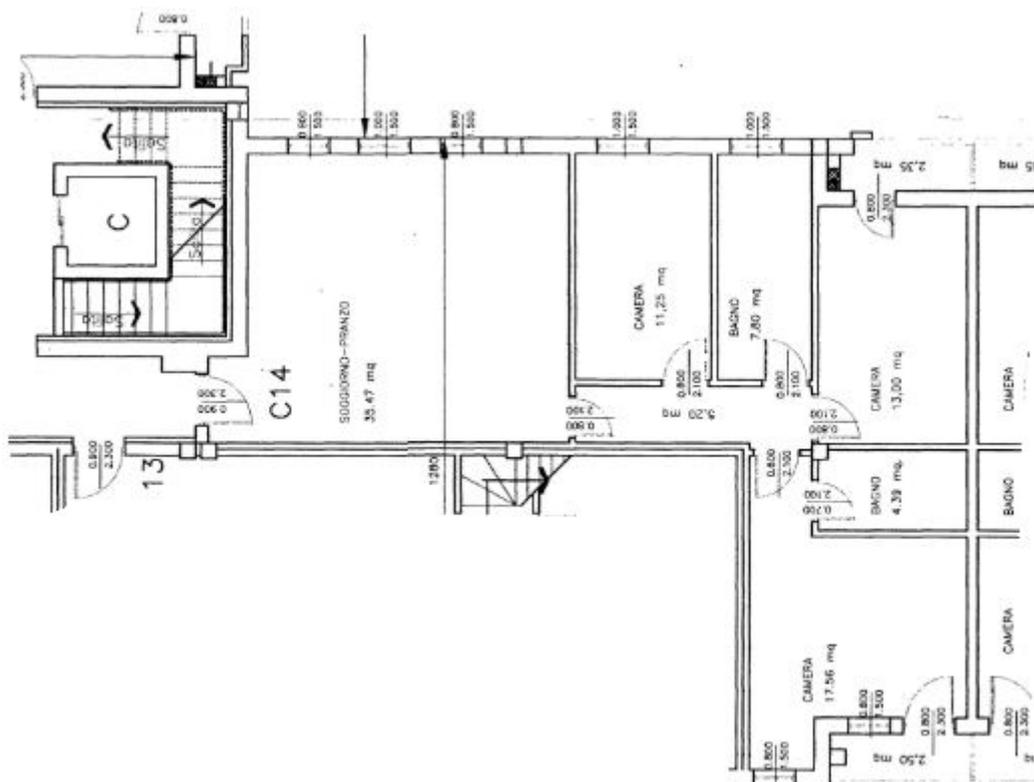
a nord con cielo del mapp. N. 126 sub 17 (area urbana)

a sud con mapp. 126 sub 86 (vano scala)

a est con cielo del mapp. 126 sub 120

a ovest con mappale 126 sub 11 (vano scala)

salvo altri e più precisi

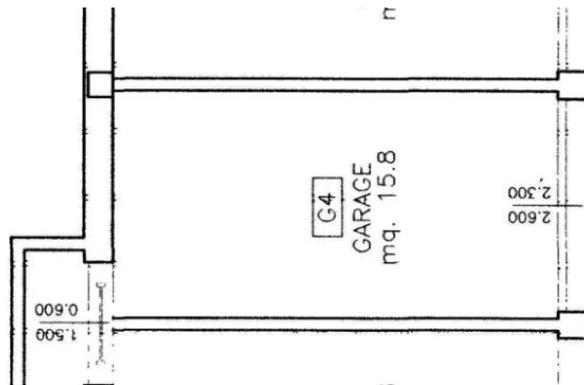


Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	35,47
disimpegno	mq.	5,20
camera	mq.	11,25
camera	mq.	13,00
bagno principale	mq.	7,95
camera matrimoniale	mq.	17,56
bagno camera	mq.	4,39
TOT.	Mq.	94,82
terrazza	mq.	2,50
terrazza	mq.	2,35

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 175 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala B.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: sub 174

est: corsia di manovra

sud: sub 176

ovest: muro p. interrato

salvo altri e più precisi

Lotto 16-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camere e bagni Mq.108,65	100%	Mq. 108,65
P.2° terrazze	Terrazza mq. 4,80	25%	Mq. 1,20
P. int.	garage mq.18,30	50%	Mq. 9,15
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 119,00

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28.03.2013. (all.to 8sub - I)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 17 (M.N. 126 sub 91 abitazione, sub 41 garage,)

Stato dell'immobile: libero da persone o cose

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 91 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala C, Piano Terzo civico 13 int. 11

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala C alla sud-ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60 con altezza media



dei locali superiore a m2,70, fatta eccezione per la camera singola che ha una altezza media inferiore a quella prevista dalla normativa L'alloggio è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto matrimoniale con terrazza, da una camera da letto singola e da un bagno. Il locale è stato dichiarato agibile in data 16.10.1997 e, dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto corrisponde sia agli elaborati grafici autorizzati dal comune che alla planimetria catastale. Dai rilievi eseguiti risulta però che l'altezza media della camera singola è inferiore a quella prevista dalla normativa vigente che prescrive una altezza minima per i locali principali di m2,70 e di 2,40 per i locali accessori. Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo ai Lotti precedenti, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

Impianti

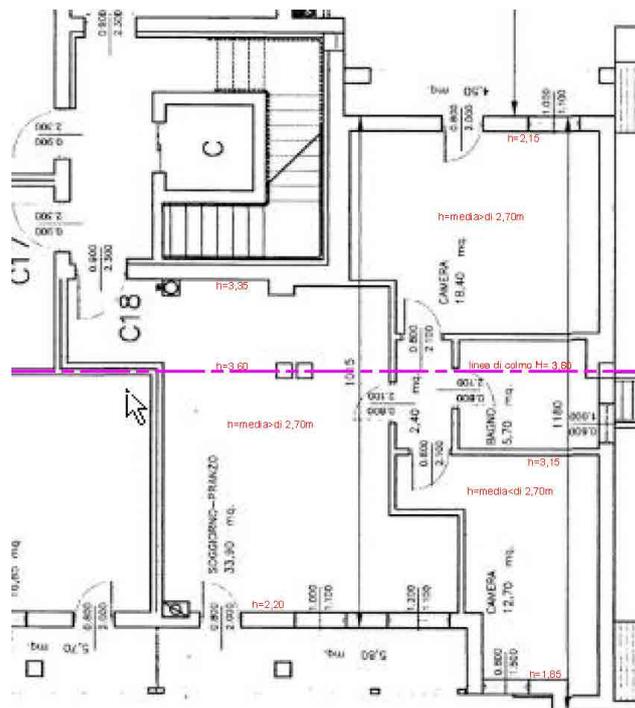
Il fabbricato è dotato degli impianti come per gli immobili precedentemente descritti. Al momento del sopralluogo la caldaia murale a gas risultava rimossa perché non funzionante, pertanto sarà necessario sostituirla con una nuova. Nella stima del lotto lo scrivente in via cautelativa considera i costi per l'installazione di una nuova caldaia che vengono forfettariamente quantificati in **€. 3000,00**

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un mediocre stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.



confini

a nord con cielo del mapp. N. 126 sub 17 (area scoperta) e sub 11(vano scala)

a sud con cielo del mapp. 126 sub 75 e 77(aree urbane)

a est con sottotetto del mapp. 126 sub 86

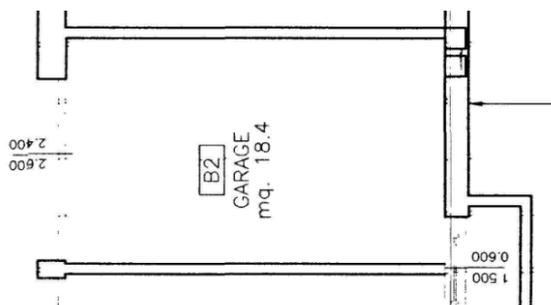
a ovest con mappale 126 sub 90

salvo altri e più precisi

Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	33,90
disimpegno	mq.	2,40
bagno	mq.	5,70
camera	mq.	18,40
camera (h media < di 2,70)	mq.	12,70
TOT.	Mq.	73,10
terrazza	mq.	5,80
terrazza	mq.	4,50

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 41 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala B.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 18,40

Confini:

Confini:

nord: sub 40

ovest: corsia di manovra

sud: sub 42

est: muro p. interrato

salvo altri e più precisi

Lotto 17-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.3° abitazione	Ing., cucina, pranzo-sogg Dis., camere e bagni Mq.86,40	100%	Mq. 86,40
P.3° terrazze	Terrazze mq. 10,30	25%	Mq. 2,57
P. int.	garage mq. 20,50	50%	Mq. 10,30
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 99,27

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano non occupate. Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano gravati da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.



Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

DA LOTTO 18 A LOTTO 21 : UNITA' ABITATIVE SCALA "D" + garage

Lotto 18 (M.N. 126 sub 120 abitazione, sub 101 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (**all.to 8 sub-m**)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 120 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala D, Piano Secondo civico 8 int. 9

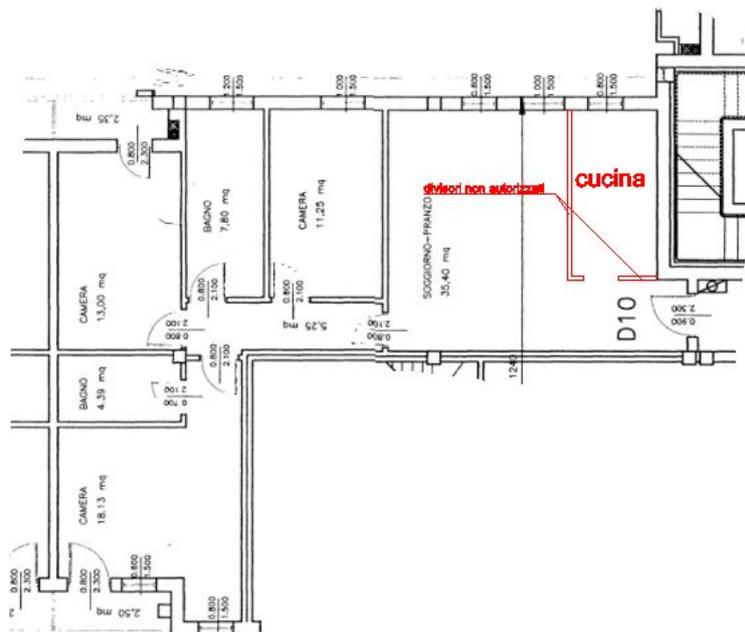
Trattasi dell'abitazione al piano secondo , scala D ala sud-est del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona pranzo-soggiorno, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da due camera da letto singole di cui una con terrazza , da una camera da letto matrimoniale con bagno e terrazza e da un bagno principale. La situazione attuale è leggermente diversa da quella assentita, essendo stato realizzato nella zona giorno un divisorio in cartongesso per separare l'angolo cottura dalla zona pranzo-soggiorno.

Stato conservativo e manutentivo

L' unità Immobiliare, presenta uno scarso stato di manutenzion con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature e presenza di muffa su parti delle murature e del soffitto

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.



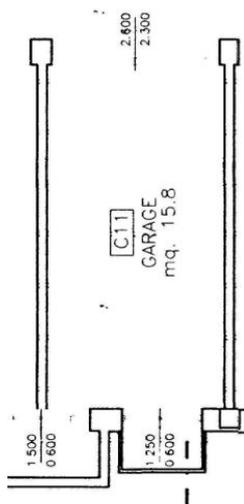
confini

a nord con cielo del mapp. N. 126 sub 17 (area urbana)
a sud con mapp. 126 sub 121
a est con mapp. 126 sub 12 (vano scala)
a ovest con mappale 126 sub 87
salvo altri e più precisi

Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	35,40
disimpegno	mq.	5,25
camera	mq.	11,25
camera	mq.	13,00
bagno principale	mq.	7,80
camera	mq.	18,13
bagno camera	mq.	4,39
TOT.	Mq.	95,22
terrazza	mq.	2,50
terrazza	mq.	2,35

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 101 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala D.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: sub 102
ovest: corsia di manovra
sud: sub 100
est: muro p. interrato
salvo altri e più precisi

Lotto 18-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., pranzo-sogg	100%	



	Dis., 3 camere e 2 bagni Mq.108,14		Mq. 107,40
P.2° terrazze	Terrazze mq. 15,10	25%	Mq. 3,77
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 120,25

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 26.05.2012. (all.to 8 sub-m)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 19 (M.N. 126 sub 121 abitazione, sub 135 garage)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di comodato d'uso non opponibile (all.to 8 sub- n)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 121 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala D, Piano Secondo e sottotetto civico 8 int. 8

Trattasi dell'abitazione, ai piani secondo e sottotetto, Scala D ala sud-ovest del fabbricato condominiale. L'appartamento non è nettamente separato al cielo-terra in quanto parte del sottotetto si trova sopra i locali del piano secondo dell'appartamento immediatamente vicino. L'altezza utile del piano secondo è di circa 2,75 m, quella del piano sottotetto è variabile da un minimo di circa m 1,20 a un massimo di circa m 2,4, pari mediamente a m 1,80. Il piano sottotetto ad uso soffitta è praticabile ma non abitabile avendo un'altezza media inferiore a quella prevista per i locali abitabili e risulta da ultimare, privo di pavimentazione e con impianti da completare. La situazione attuale del sottotetto è leggermente diversa da quella assentita, essendo stato realizzato un divisorio in cartongesso per suddividere la superficie della soffitta per ricavare un nuovo vano. I due piani sono collegati da una scala interna con struttura in c.a. con pedata di dimensione ridotta trattandosi di scala di servizio. Le pareti della zona mansardata sono intonacate a civile. Nel soffitto del sottotetto in latero-cemento sono inseriti i velux apribili per l'aero illuminazione del locale. L'abitazione al piano secondo è composta da una zona pranzo-soggiorno, da una cucina, da una terrazza comunicante con la zona giorno, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte in cui sono collocate le scale per accedere alla soffitta, da un bagno e da una camera da letto. Il sottotetto ad uso soffitta risulta essere diviso in due vani non abitabili.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un normale stato manutentivo anche se si evidenziano alcune cavillature nella pavimentazione della zona giorno dovute alla dilatazione del fabbricato.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

Confini



Al piano secondo:

a nord con mapp. N. 126 sub 120 e sub 12 (vano scala)

a sud con cielo mapp. 126 sub 111 e 113 (aree urbane)

a est con mapp. 126 sub 122

a ovest con mappale 126 sub 120

Al piano terzo

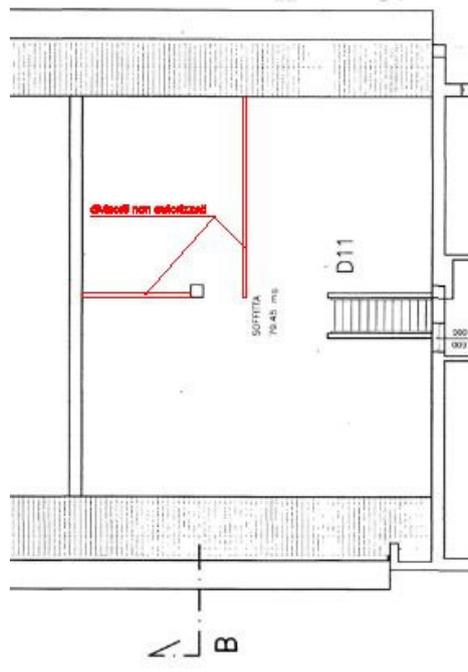
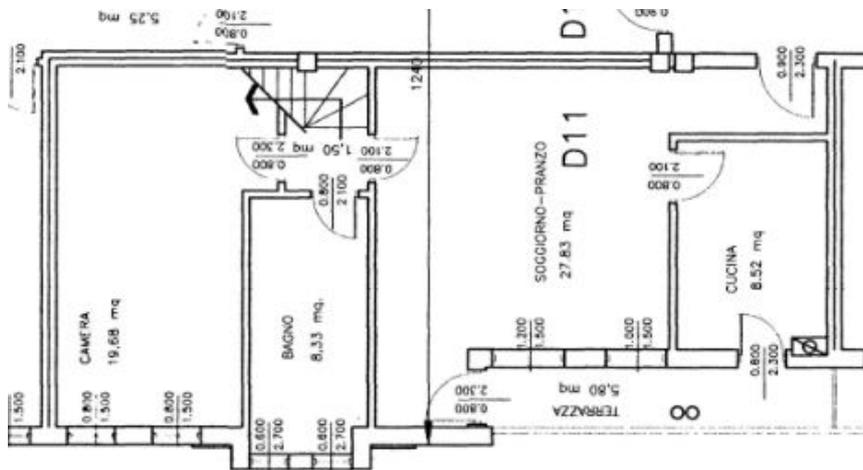
a nord con cielo mapp. N. 126 sub 17 (area urbana)

a sud con cielo mapp. 126 sub 111 e 113 (aree urbane)

a est con mapp. 126 sub 125

a ovest con sottotetto del mappale 126 sub 86

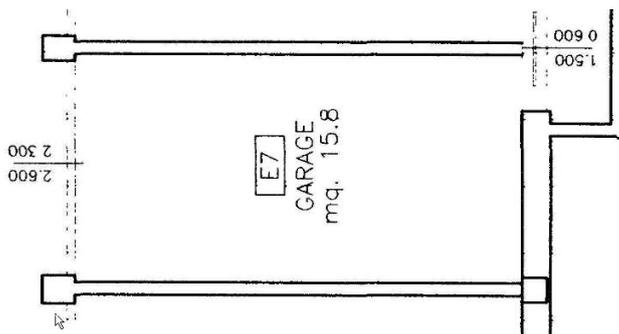
salvo altri e più precisi



Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	27,83
cucina	mq.	8,52
disimpegno	mq.	1,50
camera	mq.	19,86
bagno	mq.	8,33
TOT.	Mq.	71,84
terrazza	mq.	5,80
soffitta	mq.	79,45

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub135 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala E.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa	mq.	15,8
-------------	-----	------

Confini:

nord: sub 136
ovest: corsia di manovra
sud: sub 134
est: muro p. interrato
salvo altri e più precisi

Lotto 19-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., pranzo-sogg Dis., 3 camere e 2 bagni Mq.77,70	100%	Mq. 77,70
Soffitta (al grezzo)	Mq. 87,20	30%	Mq. 26.16
P.2° terrazze	Terrazze mq. 5,80	25%	Mq. 1,45
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
Consistenza totale			Mq. 114,39

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locatè con contratto di locazione in comodato del 08.09.2018 non registrato. (all.to 8 sub n) Il garage sub 65 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 121 è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 135 il quale, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal locatario dell'appartamento sub121.



Generalità

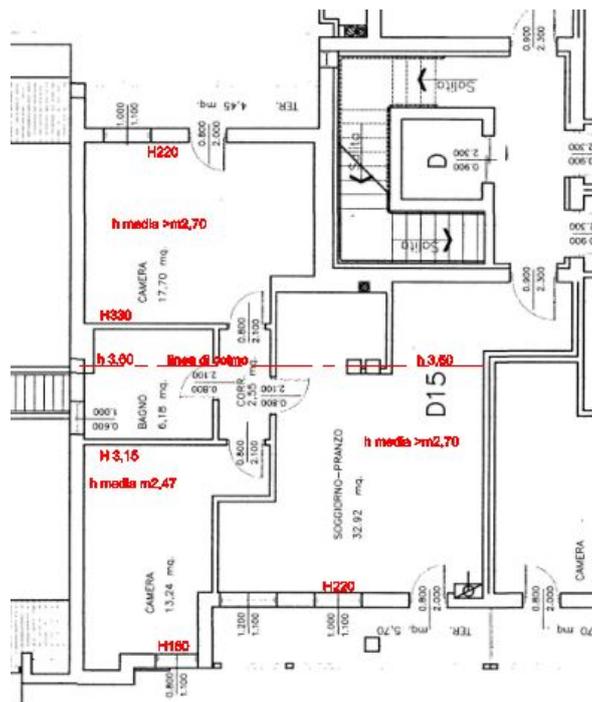
Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 20 (M.N. 126 sub 125 abitazione, sub 106 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (**all.to 8 sub- o**)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 125 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo MANSARDATO civico 8 int. 13

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala D ala sud-est del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60 con altezza media dei locali superiore a m2,70. L'alloggio è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto con terrazza, da una camera da letto con bagno e da un bagno. Il locale è stato dichiarato agibile in data 16.10.1997 e, dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto corrisponde sia agli elaborati grafici autorizzati dal comune che alla planimetria catastale. A parere dello scrivente, visto l'andamento della copertura in concomitanza della unità immobiliare in oggetto, considerato le altezze medie dei locali rilevate, risultano abitabili come locali principali con altezza media superiore a m2,70 la zona giorno, una camera ed un bagno, mentre l'altezza media della camera singola risulta inferiore a quella prevista dalla normativa vigente che prescrive una altezza minima per i locali principali di m2,70; pertanto avendo la camera singola un'altezza media di 2,47m va considerata come locale accessorio per i quali è prescritta una altezza media minima di m 2,40.



Stato conservativo e manutentivo

L' unità Immobiliare, presenta uno scarso stato manutentivo; si evidenzia inoltre la presenza di crepe in alcune murature e la presenza di cavillature nella pavimentazione dovute al mal funzionamento dei giunti di dilatazione realizzati nel fabbricato.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 12 (vano scala) e cielo del sub 17(area urbana)

a sud con cielo mapp. 126 sub 11 (area urbana)

a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)

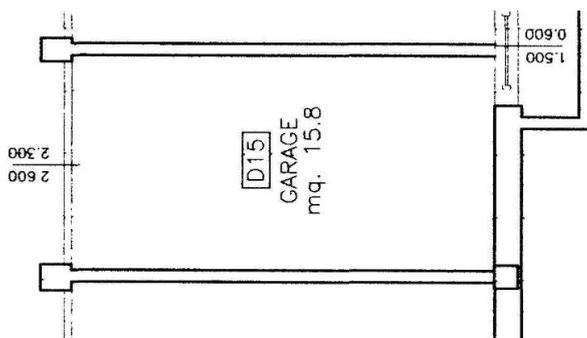
a ovest con sottotetto del mappale 126 sub 120

salvo altri e più precisi

Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	32,92
disimpegno	mq.	2,55
bagno principale	mq.	6,18
camera	mq.	17,70
camera (con h media < di m2,70)	mq.	13,24
TOT.	Mq.	72,59
terrazza	mq.	4,45
terrazza	mq.	5,70

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 106 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala D.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa	mq.	15,80
-------------	-----	-------

Confini:

nord: sub 107

ovest: corsia di manovra

sud: sub 105

est: muro p. interrato

salvo altri e più precisi

Lotto 20-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale



PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.3° abitazione	Ing., pranzo-sogg Dis., camere e bagno Mq.86,50	100%	Mq. 86,50
P.3° terrazze	Terrazze mq. 10,15	25%	Mq. 2,53
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
Consistenza totale			Mq. 98,11

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 01.04.2016. (all.to 8 sub - o)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 21 (M.N. 126 sub 128 abitazione, sub 95 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub- p)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 128 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo civico 8 int. 10

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala D ala sud-est del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60 con altezza media dei locali superiore a m2,70. L'alloggio è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da due camera da letto comunicanti con la terrazza a servizio anche della zona giorno, da una camera da letto con bagno e terrazza e da un bagno principale. I locali hanno altezza media superiore a m2,70 e la situazione attuale è leggermente difforme da quella assentita per la presenza nella zona pranzo soggiorno di un divisorio in cartongesso che delimita la zona di ingresso, e per la realizzazione di un piccolo soppalco in corrispondenza di una porzione del disimpegno

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un mediocre stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature e presenza di muffe su parti di muratura e sul soffitto.

Descrizione delle U.I

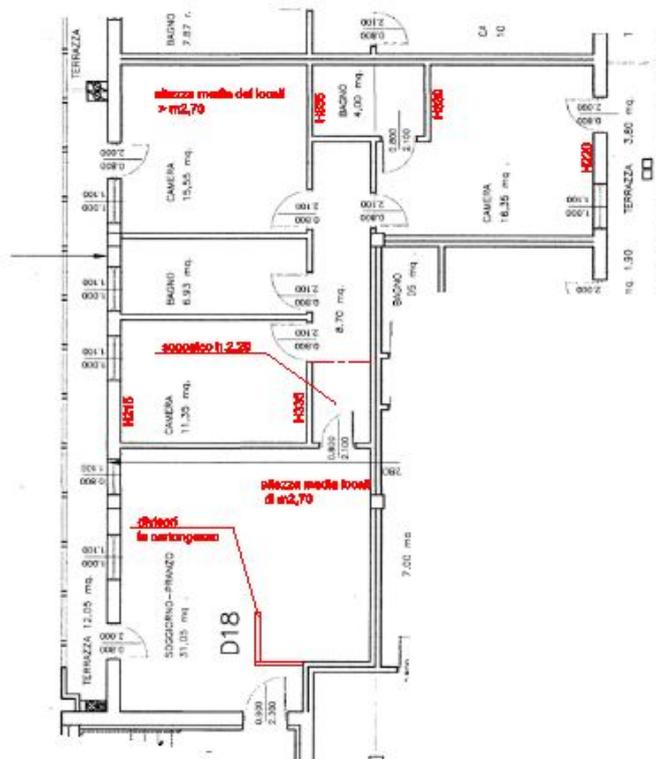
Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 143
a sud con cielo mapp. 126 sub 12 (vano scala) e sub 127
a est con cielo del mapp. 126 sub 115 (area urbana)
a ovest con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)



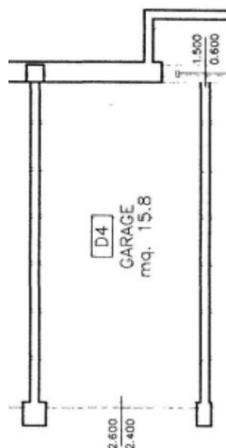
salvo altri e più precisi



Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	31,05
disimpegno	mq.	8,70
bagno principale	mq.	6,93
camera	mq.	11,35
camera	mq.	15,55
camera	mq.	16,35
bagno camera	mq.	3,35
TOT.	Mq.	93,28
terrazza	mq.	12,05
terrazza	mq.	3,80

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 95 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala D.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: muro p.int

ovest: sub 94

sud: corsia di manovra

est: corsia di manovra

salvo altri e più precisi

Lotto 21-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.3° abitazione	Ing., pranzo-sogg Dis., camere e bagni Mq.108,14	100%	Mq. 108,14
P.3° terrazze	Terrazze mq. 15,85	25%	Mq. 3,96
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 121,18

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31.01.2018. (all.to 8 sub - p) *Il garage sub 93 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 128 è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti contraenti con il garage sub 95 il quale, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal locatario dell'appartamento sub128*

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

DA LOTTO 22 A LOTTO 23 : UNITA' ABITATIVE SCALA "E" + garage

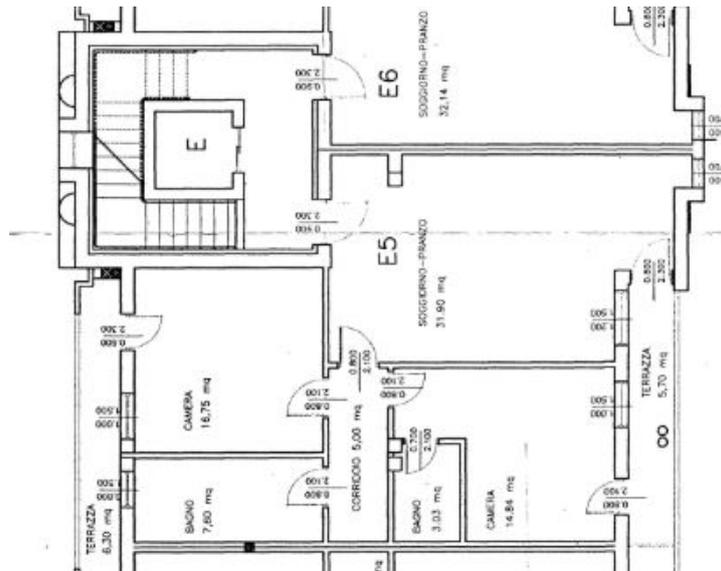
Lotto 22 (M.N. 126 sub 141 abitazione, sub 149 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub- q)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 141 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala E, Piano Secondo civico 6 int. 4

Trattasi dell'abitazione al piano secondo , scala E ala est del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composto da una zona pranzo-soggiorno, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da due camera da letto una con terrazza , da una camera da letto matrimoniale con bagno e terrazza e da un bagno principale. La situazione attuale corrisponde a quella assentita





Stato conservativo e manutentivo

L' unità Immobiliare, presenta un sufficiente stato manutentivo.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 142 e sub 13 (vano scala)

a sud con mapp. 126 sub 124

a est con cielo mapp. 126 sub 115 (area urbana)

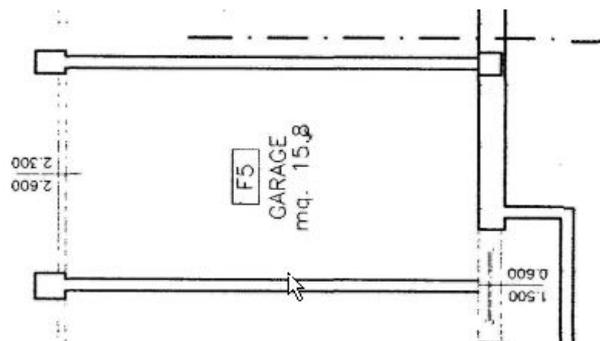
a ovest con cielo mappale 126 sub 17 (area urbana)

salvo altri e più precisi

Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	38,26
disimpegno	mq.	5,42
camera	mq.	11,04
camera	mq.	16,45
bagno principale	mq.	8,20
TOT.	Mq.	79,37
terrazza	mq.	5,80
terrazza	mq.	5,25

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 149 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala F.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: sub 150

ovest: corsia di manovra

sud: sub 148

est: muro p.interrato

salvo altri e più precisi

Lotto 22-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., pranzo-sogg Dis., 2 camere e 2 bagni Mq.90,40	100%	Mq. 90,40
P.2° terrazze	Terrazze mq. 12,00	25%	Mq. 3,00
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 102,48

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 25.07.2012. (all.to 8 sub q)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 23 (M.N. 126 sub 128 abitazione, sub 136 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub- r)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 144 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala E, Piano terzo civico 6 int. 5

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala E ala est del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60 con altezza media dei locali superiore a m2,70. L'alloggio è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazza, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto singola con la terrazza a servizio anche della zona giorno, da una camera matrimoniale con terrazza e da un bagno.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta uno scarso stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature

Descrizione delle U.I

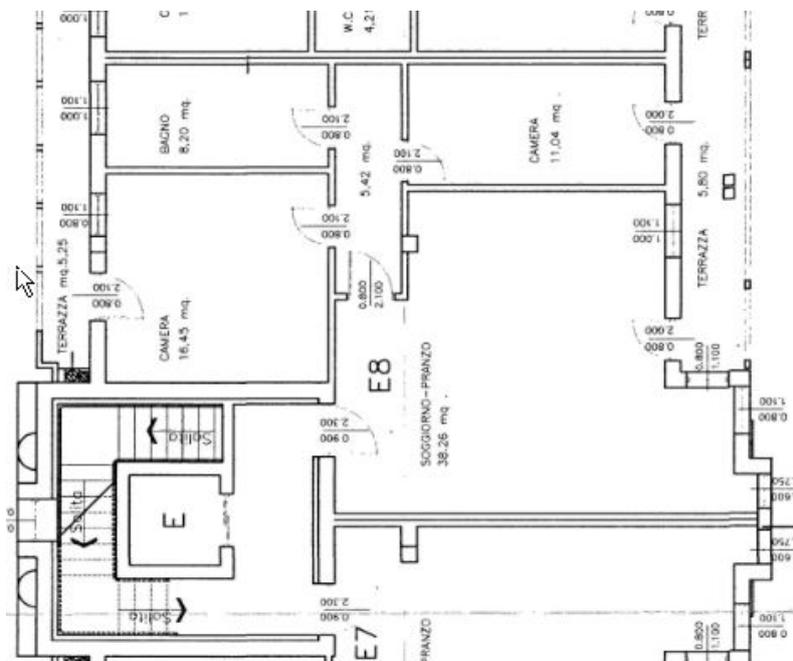
Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I



descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 170
a sud con mapp. 126 sub 12 (vano scala) e sub 127
a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)
a ovest con cielo del mapp. 126 sub 115 (area urbana)
salvo altri e più precisi

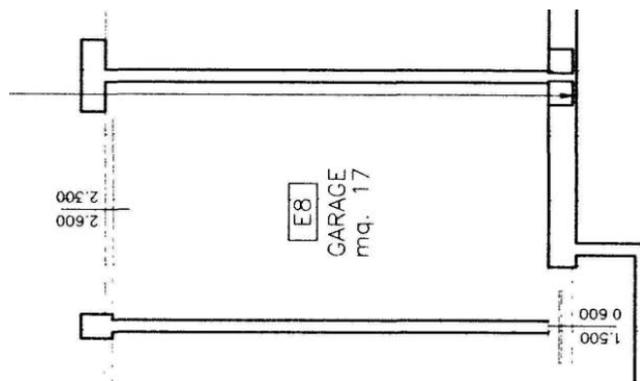


Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	31,05
disimpegno	mq.	8,70
bagno principale	mq.	6,93
camera	mq.	11,35
camera	mq.	15,55
camera	mq.	16,35
bagno camera	mq.	3,35
TOT.	Mq.	93,28
terrazza	mq.	12,05
terrazza	mq.	3,80

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 136 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala E.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 17,00

Confini:

nord: sub 148
 ovest: corsia di manovra
 sud: sub 135
 est: muro p.interrato
 salvo altri e più precisi

Lotto 23-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.3° abitazione	Ing., pranzo-sogg Dis., camere e bagni Mq.91,44	100%	Mq. 91,44
P.3° terrazze	Terrazze mq. 11,05	25%	Mq. 2,76
P. int.	garage mq.19,26	50%	Mq. 9,63
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 103,83

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate ilm 24.06.2010. (all.to 8 sub - r)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

DA LOTTO 24 A LOTTO 28 : UNITA’ ABITATIVE SCALA “F” + garage

Lotto 24 (M.N. 126 sub 163 abitazione, sub 129 garage,)

Stato dell’immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub- s)



Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 163 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala F, Piano Primo civico 3 int. 2

Trattasi dell'abitazione al piano primo, scala F ala nord-est del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composta da una zona pranzo-soggiorno, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte, da una camera da letto e da un bagno. La situazione attuale corrisponde a quella assentita. Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I. descritte nel paragrafo relativo ai Lotti precedenti, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un mediocre stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I. descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

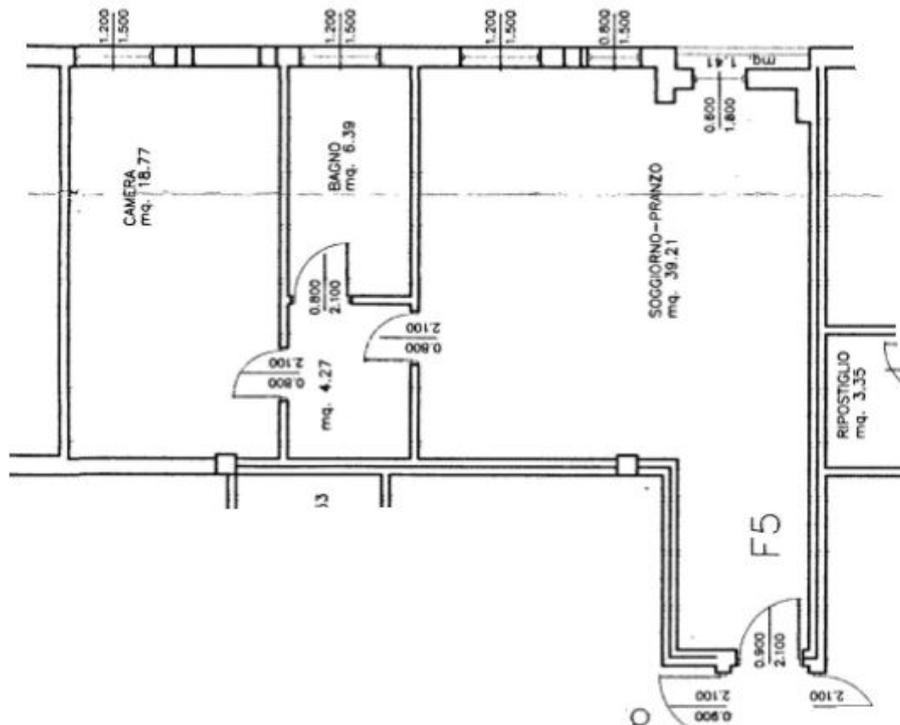
a nord con mapp.1313 e mapp N. 126 sub 5 (area urbana)

a sud con mapp. 126 sub 164 e sub 14 (vano scala)

a est con mapp. 126 sub 162

a ovest con mappale 126 sub 181

salvo altri e più precisi



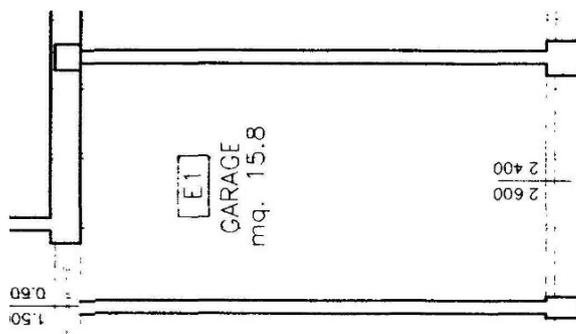
Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno mq. 39,21



disimpegno	mq.	4,27
camera	mq.	18,77
bagno	mq.	6,39
TOT.	Mq.	68,64

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 129 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala E.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

- nord: sub 130
- ovest: muro p. interrato
- sud: sub 109
- est: corsia di manovra
- salvo altri e più precisi

Lotto 24-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.1° abitazione	Ing., pranzo-sogg Dis., camera e bagno Mq.76,50	100%	Mq. 76,50
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 85,58

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locatate con contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 16.12.2011. (all.to 8 sub - s)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to.....) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)



Lotto 25 (M.N. 126 sub 164 abitazione, sub 148 garage,)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub- t)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 164 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala F, Piano Primo civico 3 int. 1

Trattasi dell'abitazione al piano primo, scala F ala nord-est del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75 ed è composta da una zona pranzo-soggiorno, da una cucina comunicante con una terrazza da un vano disimpegno, da un camera da letto con terrazza e da un bagno. La situazione attuale corrisponde a quella assentita.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta uno scarso stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature, in particolare con presenza di muffe su porzioni di parete e soffitto e con la presenza di infiltrazioni sulle pareti del bagno visibili dalla zona disimpegno e soggiorno.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

confini

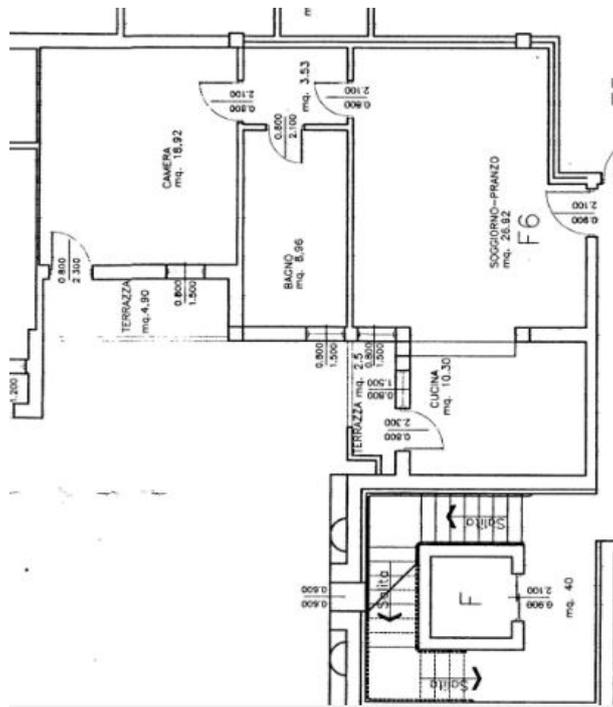
a nord con mapp. 126 sub 163

a sud con mapp. 126 sub 14 (vano scala) e sub 18 (area urbana)

a est con mapp. 126 sub 163 e sub 14 (vano scala)

a ovest con mappale 126 sub 180

salvo altri e più precisi



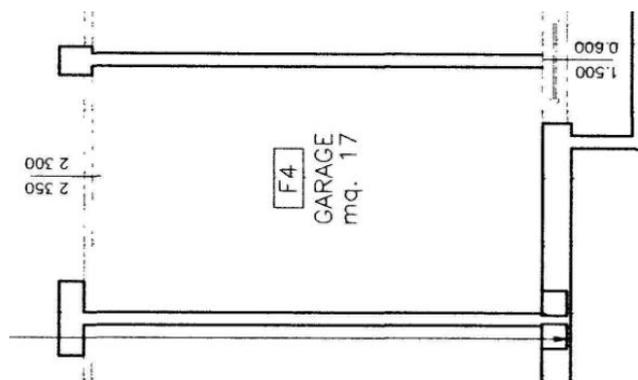
Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	29,92
cucina	mq.	10,30



disimpegno	mq.	3,53
camera	mq.	18,92
bagno	mq.	8,96
TOT.	Mq.	68,63
Terrazza	mq.	4,90
Terrazza	mq.	2,50

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub148 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala F.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 17,00

Confini:

- nord: sub 149
- ovest: corsia di manovra
- sud: sub 136
- est: muro p. interrato
- salvo altri e più precisi

Lotto 25-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.1° abitazione	Ing., pranzo-sogg Dis., camera e bagno Mq.76,35	100%	Mq. 76,35
P.1° terrazze	Mq. 7,40	25%	Mq. 1,85
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 87,28

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 19.02.2015. (all.to 8 sub - t)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata



documentazione fotografica (**all.n.5**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 26 (M.N. 126 sub 168 abitazione, sub 152 garage)

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (**all.to 8 sub- u**)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 168 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala F, Piano Secondo e sottotetto civico 3 int. 6

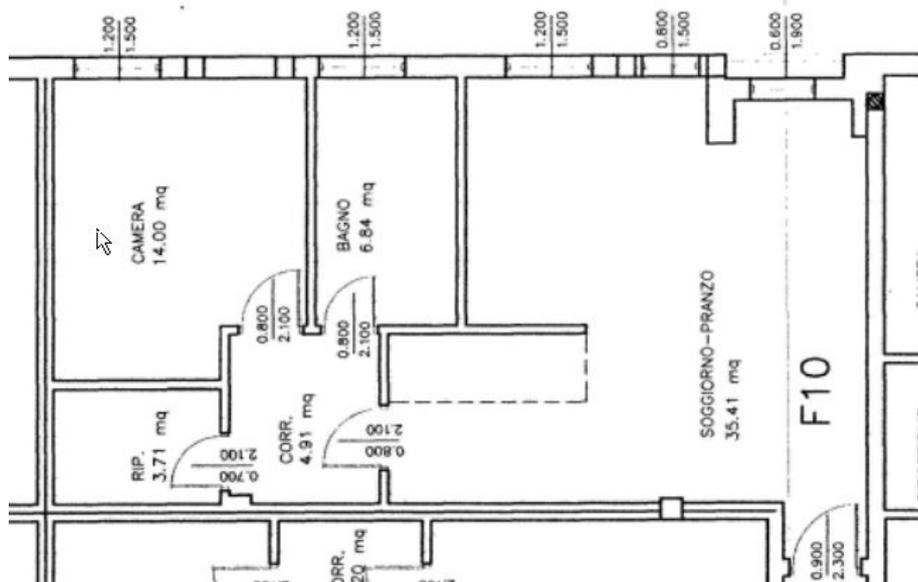
Trattasi dell'abitazione , ai piani secondo e sottotetto, Scala F ala nord del fabbricato condominiale. L'altezza utile del piano secondo è di circa 2,75 m. Il sottotetto, riportato sia negli elaborati progetto che nelle planimetrie catastali con altezza media di 1,50m al momento del sopralluogo non risultava collegato con il piano abitabile; è comunque riscontrabile sul soffitto del soggiorno la predisposizione per un foro attualmente tamponato atto a realizzare il collegamento tra i due piani. Ai fini della determinazione del valore commerciale la superficie del sottotetto, non essendo praticabile, non viene computata. L'abitazione al piano secondo è composta da una zona pranzo-soggiorno, da un vano disimpegno fra la zona giorno/notte , da un bagno e da una camera da letto e da un ripostiglio. Negli elaborati grafici e nella planimetria catastale viene riportato il piano sottotetto ad uso soffitta con indicato in tratteggio il foro predisposto per l'eventuale scala di collegamento.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

Stato conservativo e manutentivo

L' unità Immobiliare, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature



Confini piano secondo

a nord con cielo mapp. N. 126 sub 5 (area urbana)



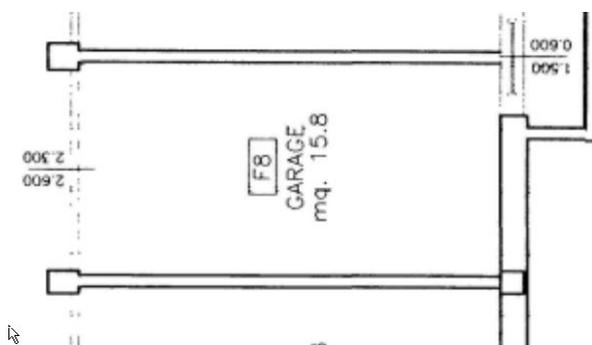
a sud con cielo mapp. 126 sub 169 e sub 14 (vano scala)
 a est con mapp. 126 sub 167
 a ovest con mappale 126 sub 184
 salvo altri e più precisi

Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	35,41
disimpegno	mq.	4,91
camera	mq.	14,00
ripostiglio	mq.	3,71
bagno	mq.	6,84
TOT.	Mq.	64,87

Sottotetto (non praticabile) mq. 74,59

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 152 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala F



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: sub 153
 ovest: corsia di manovra
 sud: sub 151
 est: muro p. interrato
 salvo altri e più precisi

Lotto 26-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., pranzo-sogg, dis., camera , bagno, rip. Mq.74,10	100%	Mq. 74,10
sottotetto	Non computabile	-----	Mq. -
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 83,18

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano locate con contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 06.06.2011. (all.to 8 sub - t)

Generalità



Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.to 5**) e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 27 (M.N. 126 sub 169 abitazione, sub 70 garage)

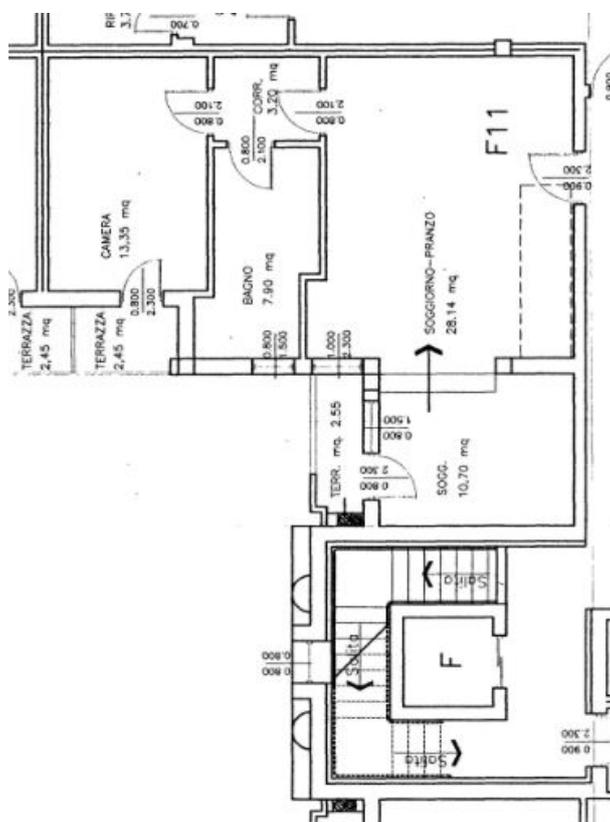
Stato dell'immobile: occupato senza titolo

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 169 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala F, Piano Secondo e sottotetto civico 3 int. 5

Trattasi dell'abitazione , ai piani secondo con sottotetto non accessibile, Scala F ala nord del fabbricato . L'altezza utile del piano secondo è di circa 2,75 m. Il sottotetto con altezza media di 1,50m al momento del sopralluogo non risultava collegato con il piano abitabile; è comunque riscontrabile sul soffitto del soggiorno la predisposizione di un foro attualmente tamponato atto a realizzare il collegamento tra i due piani . Ai fini della determinazione del valore commerciale, detta superficie del sottotetto non viene computata. L'abitazione al piano secondo è composta da una zona pranzo-soggiorno, da una cucina con terrazza, da un vano disimpegno , da un bagno, da una camera da letto con terrazza. Il sottotetto non è accessibile .. Negli elaborati grafici e nella planimetria catastale viene riportato il piano sottotetto con indicato in tratteggio il foro predisposto per l'eventuale scala di collegamento.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.



Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare, presenta un normale stato manutentivo.



Confini piano secondo

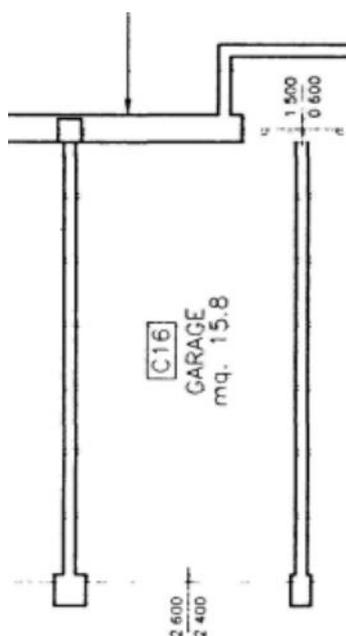
a nord con mapp. N. 126 sub 168
a sud con mapp. 126 sub 14 (vano scala)
a est con mapp. 126 sub 14 (vano scala)
a ovest con mappale 126 sub 185
salvo altri e più precisi

Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	28,14
cucina	mq.	10,70
disimpegno	mq.	3,20
camera	mq.	13,35
bagno	mq.	7,90
TOT.	Mq.	63,29
Terrazza	mq.	2,55
Terrazza	mq.	2,45

Sottotetto (non praticabile) mq. 151,50

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 70 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: muro p.interrato
ovest: sub 69
sud: corsia di manovra
est:sub 71
salvo altri e più precisi

Lotto 27-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale



PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.2° abitazione	Ing., pranzo-sogg, dis., camera , bagno, Mq.71,35	100%	Mq. 71,35
Terrazze P.2°	Mq. 5,00	25%	Mq. 1,25
Sottotetto non praticabile	Non computato	-	Mq. -
P. int.	garage mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 81,68

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano occupate senza titolo. Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano gravati da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.n.5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 28 (M.N. 126 sub 171 abitazione, sub 131 garage,)

Stato dell'immobile: libero da persone o cose.

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 171 ad uso abitazione: - P.zza Sarajevo, scala F, Piano terzo civico 6 int. 10

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato , scala F ala Nord del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,45 con altezza media dei locali inferiore a m2,70. L'Unità immobiliare è stata dichiarata agibile in data 16.10.1997 e, dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto corrisponde sia agli elaborati grafici autorizzati dal comune che alla planimetria catastale, ma a parere dello scrivente l'alloggio non ha le caratteristiche per essere dichiarato agibile in quanto nessuno dei locali principali raggiunge l'altezza media minima prevista dalla normativa attuale (ed in vigore anche al momento della costruzione del complesso abitativo) che deve essere di m. 2,70 e di m. 2,40 per i locali accessori. La volumetria risulta comunque regolarmente assentita e pertanto il sottoscritto ritiene che parte della superficie del sottotetto con altezze inferiore a m2,70 possa essere regolarizzata ai sensi dell'art. 6 comma 7 della L.R. n. 14 del 4 aprile 2019 con i limiti e le prescrizioni in essa contenute in particolare per quanto riguarda la riqualificazione dell'edificio che prevede il recupero entro certi limiti dei sottotetti esistenti ai fini abitativi con altezza inferiore ai 2,70m. L'alloggio è composto da una zona pranzo-soggiorno comunicante tramite porta finestra con una terrazza, da una camera da letto singola con la terrazza , da un disimpegno, da una camera matrimoniale e da un bagno. Sia la zona giorno che le camere, in considerazione dell'andamento delle falde di copertura, risultano con altezza inferiore a m. 2,70 pertanto per il calcolo della superficie lorda convenzionale di questo alloggio il sottoscritto ritiene opportuno ragguagliare la superficie abitativa mansardata con un



coefficiente del 60%.

Descrizione delle U.I

Poiché le finiture e le generalità dell'abitazione e del garage sono simili a quelle delle U.I descritte nel paragrafo relativo al Lotto precedente, per la loro descrizione si rimanda a tale paragrafo.

Stato conservativo e manutentivo

L' unità Immobiliare, presenta un insufficiente stato conservativo e manutentivo con l'evidenza di carenze manutentive ordinarie e/o inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti con usura delle tinteggiature ed in particolare con la caldaia non funzionante e presenza di infiltrazioni d'acqua meteorica.

Nella stima del lotto lo scrivente in via cautelativa considera i costi per l'installazione di una nuova caldaia che vengono forfettariamente quantificati in **€. 3.000,00**

confini

a nord con mapp. N. 126 sub 170

a sud con mapp. 126 sub 12 (vano scala) e sub 127

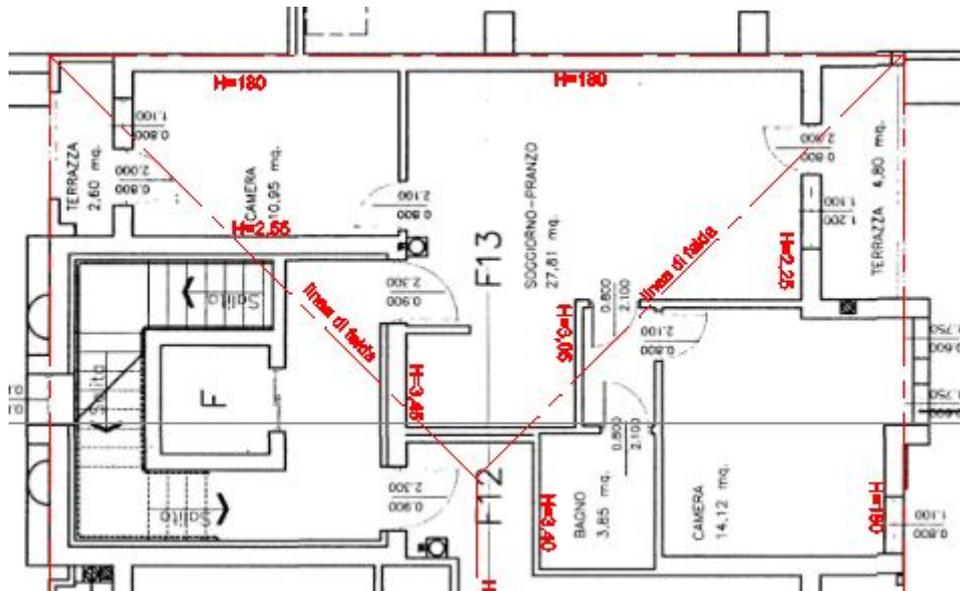
a est con cielo del mapp. 126 sub 17 (area urbana)

a ovest con cielo del mapp. 126 sub 115 (area urbana)

salvo altri e più precisi

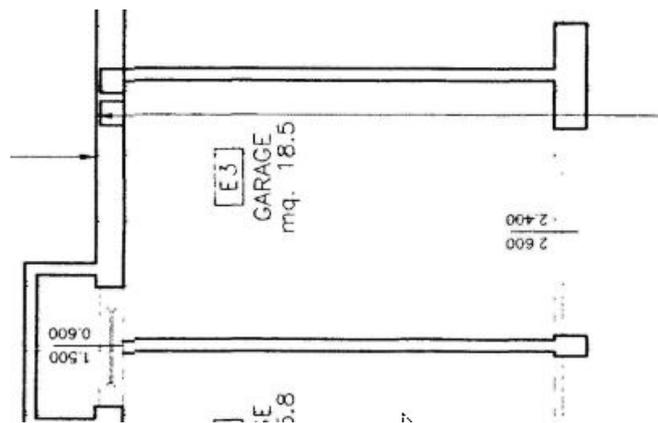
Abitazione Superficie calpestabile:

pranzo-soggiorno	mq.	27,81
disimpegno	mq.	2,25
bagno	mq.	3,85
camera	mq.	10,95
camera	mq.	<u>14,12</u>
TOT.	Mq.	58,90
terrazza	mq.	4,80
terrazza	mq.	2,60



Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 131 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala E.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 18,50

Confini:

- nord: sub 153
- ovest: corsia di manovra
- sud: sub 151
- est: muro p. interrato
- salvo altri e più precisi

Lotto 28-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.3° abitazione H media <di 2,70	Ing., pranzo-sogg Dis., camere e bagno Mq.69,74	60%	Mq. 41,84
P.3° terrazze	Terrazze mq. 7,40	25%	Mq. 1,85
P. int.	garage mq.21,04	50%	Mq. 10,52
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 54,21

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano non occupate. Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano gravati da contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.to 5.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

DA LOTTO 29 A LOTTO 34 : garage

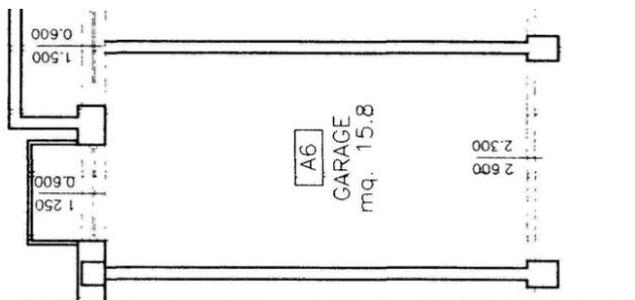
Trattasi di garage ubicati al piano interrato attualmente non abbinati alle u.i ad uso abitativo e commerciale che risultano non locati anche se in alcuni casi utilizzati da terzi senza titolo e quindi oggetto di sgombero. Poiché le finiture e le generalità dei garage sono simili a quelle delle U.I. descritte nel paragrafo relativo ai Lotti precedenti, si procede esclusivamente al calcolo della superficie commerciale convenzionale.



Lotto 29 (M.N. 126 sub 27 garage)

Stato dell'immobile: libero

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 27 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala A.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,8

Confini:

nord: sub 26

ovest: muro p. interrato

sud: sub 28

est: corsia di manovra

salvo altri e più precisi

Lotto 29-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 9,08

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano non locate anche se con la presenza di masserizie da sgomberare. Dagli accertamenti eseguiti, l'immobile non risulta gravato da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

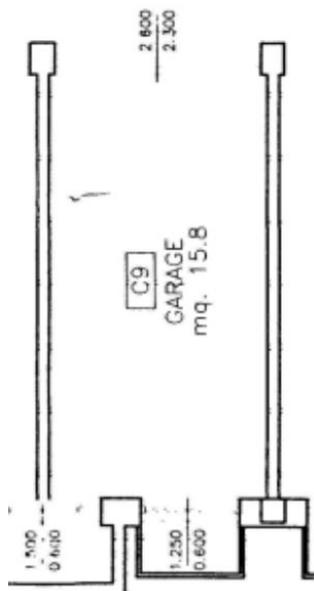
Lotto 30 (M.N. 126 sub 63 garage)

Stato dell'immobile: libero*

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 63 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano



Interrato, Scala C.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: corsia di manovra
ovest: sub 62
sud: muro p. interrato
est: sub 64
salvo altri e più precisi

Lotto 30-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 9,08

Verifica dello stato di possesso*

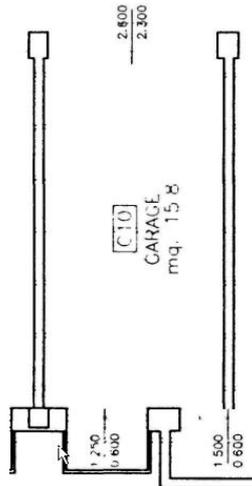
Il garage sub 63 abbinato nel contratto di locazione (all.to 8 sub - e) all'appartamento sub 52 (lotto 11), è stato sostituito con il garage sub 69 mediante semplice accordo verbale tra le parti contraenti, pertanto il garage sub 63 viene considerato non occupato ed oggetto di sgombero dalle eventuali cose in esso contenute.

Lotto 31 (M.N. 126 sub 65 garage)

Stato dell'immobile: libero*

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 65 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: corsia di manovra

ovest: sub 64

sud: muro p. interrato

est: sub 66

salvo altri e più precisi

Lotto 31-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 9,08

Verifica dello stato di possesso*

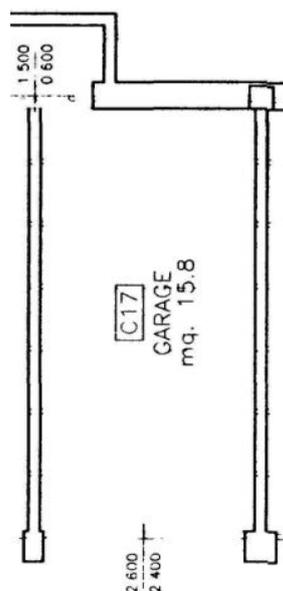
Il garage sub 65 abbinato nel contratto di locazione (**all.to 8 sub - n**) all'appartamento sub 121 (**lotto 19**), è stato sostituito con il garage sub 135 mediante semplice accordo verbale tra le parti contraenti, pertanto il garage sub 65 viene considerato non occupato ed oggetto di sgombero dalle eventuali cose in esso contenute.

Lotto 32 (M.N. 126 sub 71 garage)

Stato dell'immobile: libero

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub71 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,8

Confini:

nord: muro p. interrato

ovest: sub 70

sud: corsia di manovra

est: sub 72

salvo altri e più precisi

Lotto 32-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 9,08

Verifica dello stato di possesso

Le U.I. al momento del sopralluogo risultavano non locate ma con la presenza di masserizie da sgomberare. Dagli accertamenti eseguiti, l'immobile non risulta gravato da contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Generalità

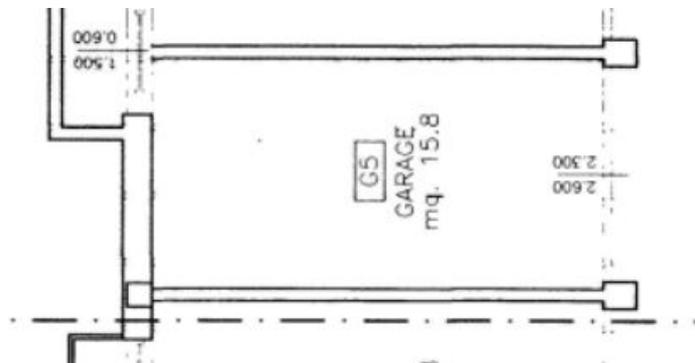
Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.to 4.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)



Lotto 33(M.N. 126 sub 176 garage)

Stato dell'immobile: libero*

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub176 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala G.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

nord: sub 175

ovest: muro p. interrato

sud: sub 177

est: corsia di manovra

salvo altri e più precisi

Lotto 33-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 9,08

Verifica dello stato di possesso*

il garage sub 176 abbinato nel contratto di locazione (**all.to 8 sub – b**) all'appartamento sub 35 (**lotto 6**), è stato sostituito con il garage sub 178 mediante semplice accordo verbale tra le parti contraenti, pertanto il garage sub 176 viene considerato non occupato ed oggetto di sgombero dalle eventuali cose in esso contenute.

Generalità

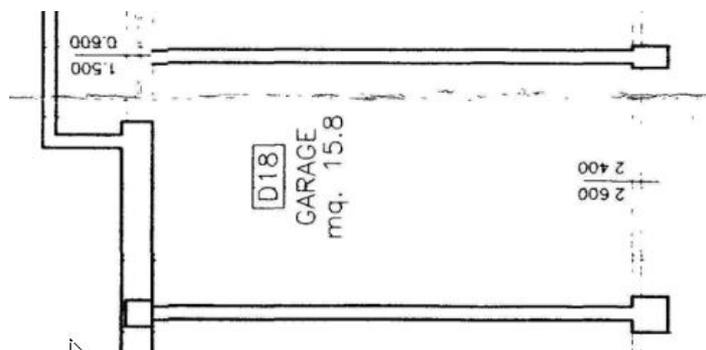
Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (**all.to 2**) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.to 8.**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 34 (M.N. 126 sub 109 garage)

Stato dell'immobile: occupato da terzi senza titolo



Descrizione della U.I. M.N. 126 sub109 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala D.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,8

Confini:

nord: sub 129
 ovest: muro p. interrato
 sud: sub 108
 est: corsia di manovra
 salvo altri e più precisi

Lotto 34-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 9,08

Verifica dello stato di possesso*

Il garage sub 109 risulta occupato da terzi senza titolo (comodato d'uso con semplice accordo verbale tra le parti)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

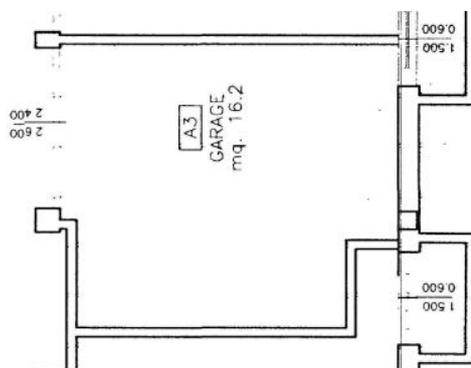
DA LOTTO 35 A LOTTO 38 : garage in affitto come singole U.I.

Trattasi di garage ubicati al piano interrato attualmente non abbinati alle u.i ad uso abitativo e commerciale che risultano locati autonomamente. Poiché le finiture e le generalità dei garage sono simili a quelle delle U.I. descritte nel paragrafo relativo ai Lotti precedenti, per la loro descrizione si rimanda ai paragrafi precedenti. Si procede esclusivamente al calcolo della superficie commerciale convenzionale.

Lotto 35 (M.N. 126 sub 24 garage)



Descrizione della U.I. M.N. 126 sub24 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala A.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 23,50

Confini:

- nord: sub 23
- ovest: corsia di manovra
- sud: sub 10
- est: muro p. interrato
- salvo altri e più precisi

Lotto 35-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.26,80	50%	Mq. 13,40
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 13,40

Verifica dello stato di possesso

occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – v)

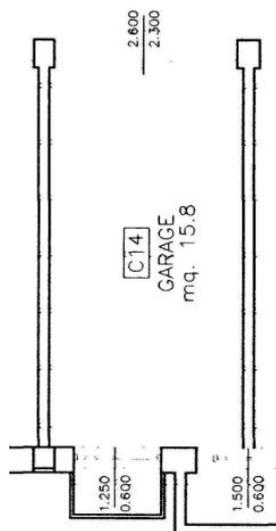
Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 36 (M.N. 126 sub 68 garage)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 68 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala C.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,80

Confini:

- nord: corsia di manovra
- ovest: sub 67
- sud: muro p. interrato
- est: sub 96
- salvo altri e più precisi

Lotto 36-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.18,16	50%	Mq. 9,08
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 9,08

stato di possesso

occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – W)

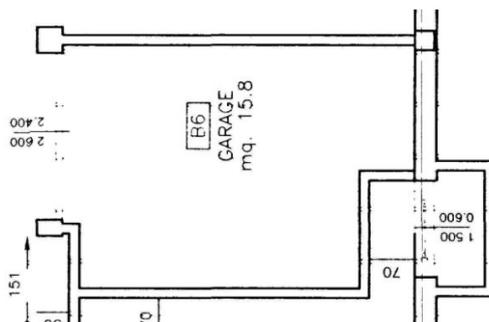
Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 37 (M.N. 126 sub 45 garage)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 45 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala B.





Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 18,70

Confini:

- nord: sub 44
- ovest: corsia di manovra
- sud: sub 11
- est: muro p. interrato
- salvo altri e più precisi

Lotto 37-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.21,80	50%	Mq. 10,90
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 10,90

stato di possesso

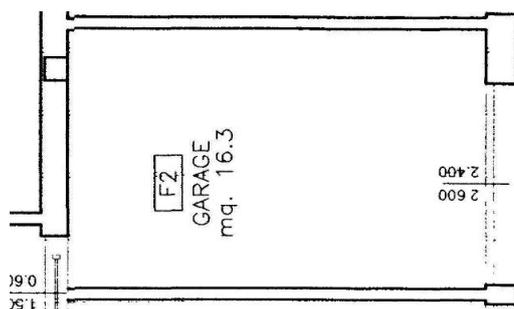
occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – x)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

Lotto 38 (M.N. 126 sub 146 garage)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub 146 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala F.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 16,30

Confini:

nord: sub 147
ovest: muro p. interrato
sud: sub 145
est: corsia di manovra
salvo altri e più precisi

Lotto 38-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

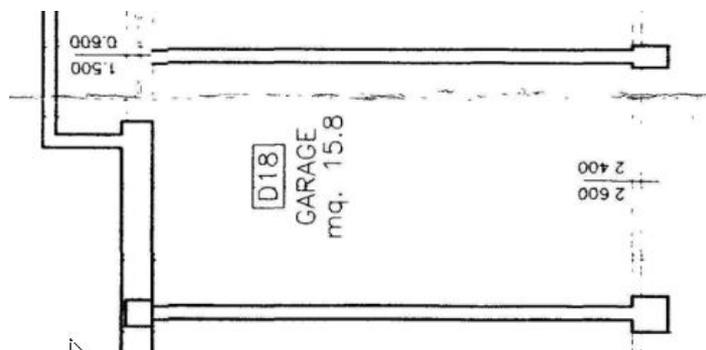
PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.21,60	50%	Mq. 10,80
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 10,80

stato di possesso

occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – y)

Lotto 35 (M.N. 126 sub 109 garage)

Descrizione della U.I. M.N. 126 sub109 ad uso autorimessa Piazza Sarajevo, Piano Interrato, Scala D.



Autorimessa Superficie calpestabile:

autorimessa mq. 15,8

Confini:

nord: sub 129
ovest: muro p. interrato
sud: sub 108
est: corsia di manovra
salvo altri e più precisi

Lotto 31-Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. interrato	Garage Mq.18,16	50%	Mq. 9,08



Consistenza totale		Mq.	9,08

stato di possesso

occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub – y)

Generalità

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono individuate negli estratti grafici allegati (all.to 2) Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (all.to 5.), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc)

4° QUESITO PERITALE

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che i beni sono correttamente identificati e ne consentono l'univoca identificazione.

5° QUESITO PERITALE

procedere, ove necessario e previa autorizzazione del g.e., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale dei beni pignorati presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali allegate, in particolare:

lotto 3

M.N. 126 sub 110 ad uso negozio

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del bene pignorato presenta difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto ai grafici assentiti per la presenza di divisori interni realizzati senza autorizzazione edilizia.

Lotto 5

- **M.N. 126 sub 114 – ad uso negozio; e M.N. 126 sub 132 ad uso autorimessa.**

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del bene pignorato presenta difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto per il mancato aggiornamento della variazione d'uso dei locali. Prima di procedere ad un eventuale aggiornamento catastale sarà necessario provvedere, a parere dello scrivente, ad inoltrare una nuova richiesta di agibilità riferita ai lavori autorizzati per la destinazione d'uso direzionale e sanare l'utilizzo attuale del garage che ospita l'impianto di climatizzazione

Lotto 18



- **M.N. 126 sub 120 ad uso abitazione** La situazione attuale è leggermente diversa da quella assentita, essendo stato realizzato nella zona giorno un divisorio in cartongesso per separare l'angolo cottura dalla zona pranzo-soggiorno.
- **Lotto 19**
M.N. 126 sub 121 abitazione
La situazione attuale è leggermente diversa da quella assentita, essendo stato realizzato nella zona sottotetto un divisorio in cartongesso senza autorizzazione edilizia.
- **Lotto 21**
U.I. M.N. 126 sub 128 ad uso abitazione La situazione attuale è leggermente difforme da quella assentita per la presenza nella zona pranzo soggiorno di un divisorio in cartongesso che delimita la zona di ingresso, e per la realizzazione di un piccolo soppalco in corrispondenza di una porzione del disimpegno

6° QUESITO PERITALE

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Ponte di Piave, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione ricade in **ZTO di tipo RA (tessuto residenziale alto)**. Il P.I. indica con la lettera "R" nelle Tav. 1., le zone del territorio destinate alla funzione residenziale e ai servizi con essa compatibili. L'area è ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato, così come definito ai sensi del Codice della Strada. Dalle verifiche effettuate si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanistica propria. Si allega in tal senso un estratto del Piano degli interventi e delle Norme Tecniche Operative (**all.to n.6.**)

7° QUESITO PERITALE

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponte di Piave (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione (**all.to n.4**).

Dalla documentazione risulta che:

- Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Ponte di Piave in data 26 luglio 1994 n. 3722, e successive varianti in data 15 marzo 1995 prat. N. 3722/A, prot. N. 10053 e in data 3 giugno 1997 prat.n. 3722/B prot.n.3853.
- L'immobile in oggetto è stato dichiarato abitabile-agibile con provvedimento del Sindaco del Comune di Ponte di Piave in data 16.10.1997 prot.n. 10022.
- In data 23 Maggio del 2000 è stata depositata una DIA riguardante la U.I. oggetto di pignoramento di cui al M.N 126 sub 114 per opere finalizzate alla predisposizione di locali per uno sportello di un istituto di credito. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponte di Piave non risulta che sia stata rilasciata una nuova agibilità a seguito dei lavori eseguiti.

8° QUESITO PERITALE

verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att cpc

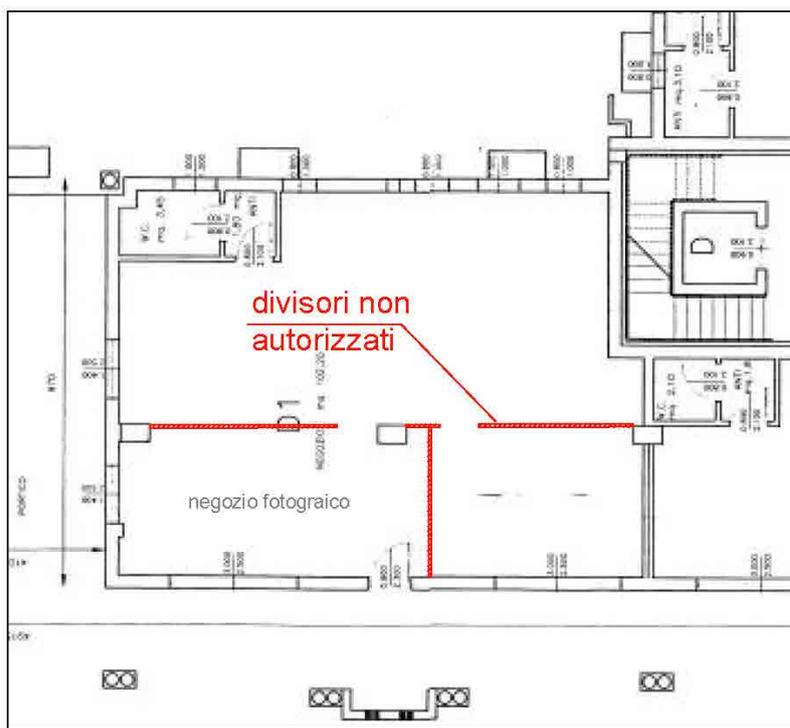
Verifica di conformità fra stato di fatto e stato autorizzato



Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito. Non sono stati realizzati interventi per cui fosse necessaria concessione edilizia ad edificare o in sanatoria, autorizzazione o denuncia di inizio attività fatta eccezione per le seguenti U.I.:

Lotto 4 (M.N. 126 sub 110 negozio)

A seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, lo stato attuale del bene pignorato presenta difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto ai grafici assentiti per la presenza di divisori interni realizzati senza autorizzazione edilizia. Considerata la tipologia della difformità rilevata si ritiene sanabile. Pertanto nella stima dei lotti lo scrivente tiene conto in via cautelativa dei costi per le pratiche edilizie e catastali e per ogni altro onere. Si ritiene plausibilmente sanabile con semplice abbattimento della parete od in alternativa con pratica edilizia tipo SCIA/DIA che regolarizzi lo stato di fatto attuale. Non sono rilevabili infatti evidenti consistenti variazioni plani-volumetriche o prospettiche. Si ritiene che il costo di ripristino ovvero (opzionalmente) di sanatoria possa essere sommariamente e complessivamente stimato in circa **€. 1500,00** (in caso di ripristino include gli oneri di demolizione ed i costi di successivo ripristino, in caso di sanatoria include il versamento della usuale sanzione amministrativa oltre alle spese tecniche necessarie. La sostanzialità delle difformità rilevabili viene descritta nello schema planimetrico di larga massima sotto riportato.



Pianta comparativa del negozio m.n. 126 sub 110

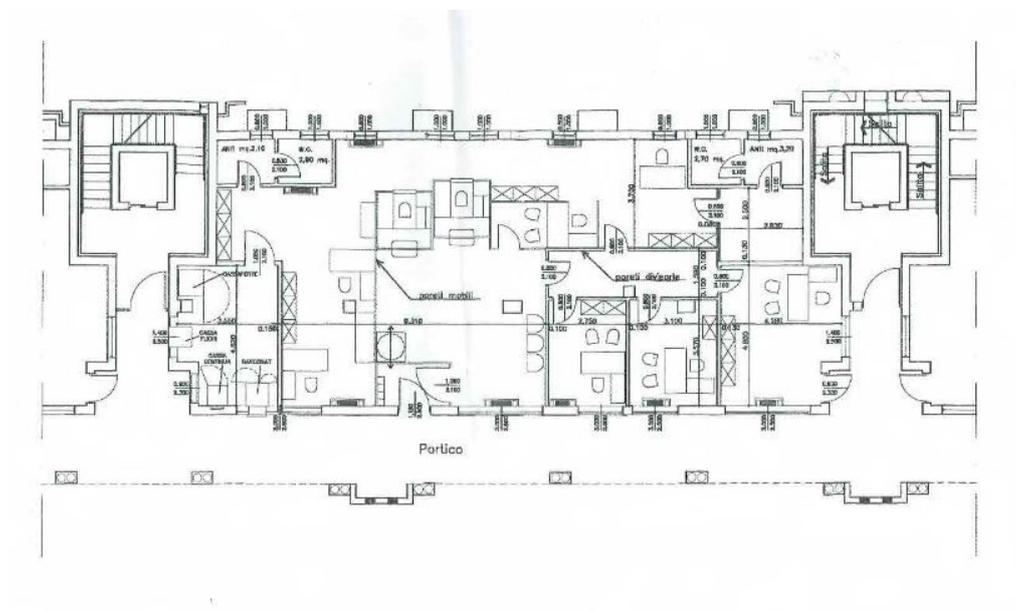
LOTTO 5 (U.I. M.N. 126 sub 114 ad uso negozio, M.N. 126 sub 132 ad uso autorimessa). L'unità immobiliare è stata a suo tempo oggetto di una variazione autorizzata dal comune con DIA prot. 5582 del 23 maggio 2000. Le opere eseguite erano finalizzate alla predisposizione di locali per uno sportello di un istituto di credito con la realizzazione di murature divisorie e la realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento. L'autorimessa è attualmente adibita a locale tecnico ospitante la macchina termica per



l'impianto della pompa di calore utilizzata per il riscaldamento e il raffrescamento della U.I. adibita ad ex sportello bancario.

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del negozio corrisponde con il progetto autorizzato ma non risulta alcuna indicazione per quanto riguarda il nuovo utilizzo dell'autorimessa. Non risulta inoltre che sia stata rilasciata una nuova agibilità riferita ai lavori realizzati ed è stata riscontrata la difformità della planimetria catastale depositata in catasto per il mancato aggiornamento della variazione d'uso dei locali. Attualmente la U.I. risulta inutilizzata per il trasferimento della banca in altra sede.

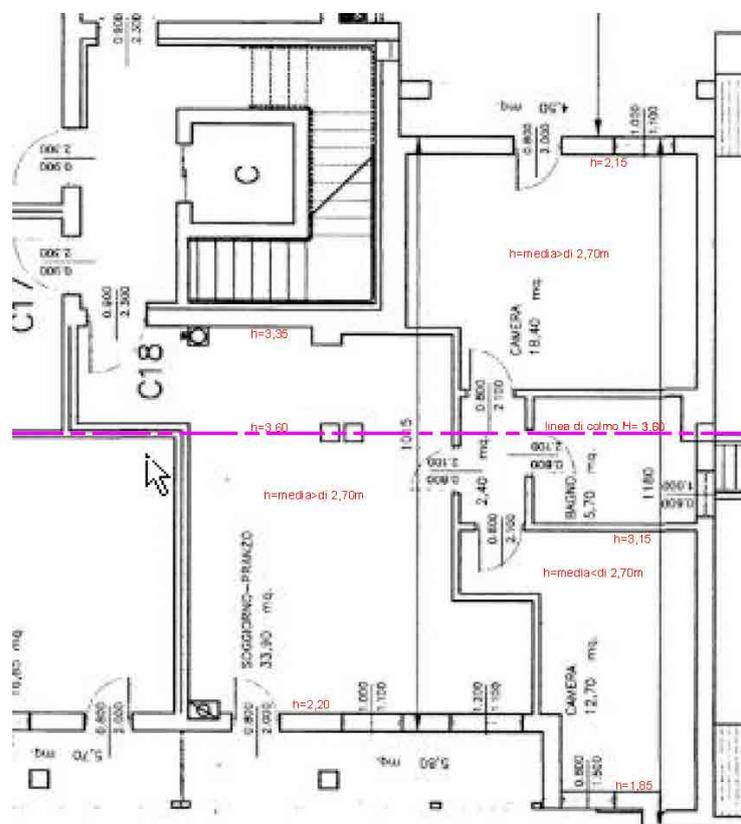
Considerata la tipologia degli interventi riguardanti la particolare destinazione d'uso a sportello bancario, si ritiene opportuno demandare all'aggiudicatario l'eventuale completamento della pratica edilizia e catastale mantenendo la destinazione d'uso od in alternativa presentando una variante in funzione dell'attività che vi sarà svolta. Pertanto nella stima dei lotti lo scrivente tiene conto in via cautelativa dei costi per le pratiche edilizie e catastali e per ogni altro onere quantificabili in euro **3.000,00**



Lotto 9 (M.N. 126 sub 38 abitazione)

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala A ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60. Il locale è stato dichiarato agibile in data 16.10.1997 e, dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto corrisponde sia agli elaborati grafici autorizzati dal comune che alla planimetria catastale. A seguito dei rilievi svolti, considerando le altezze medie dei locali risulterebbe abitabile solo la zona giorno, mentre l'altezza media delle camere risulta inferiore a quella prevista dalla normativa vigente che prescrive una altezza minima per i locali principali di m2,70 e di 2,40 per i locali accessori. Parte della superficie del sottotetto con altezze inferiori a m2,70 potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 6 comma 7 della L.R. n. 14 del 4 aprile 2019 con i limiti e le prescrizioni in essa contenute in particolare per quanto riguarda la

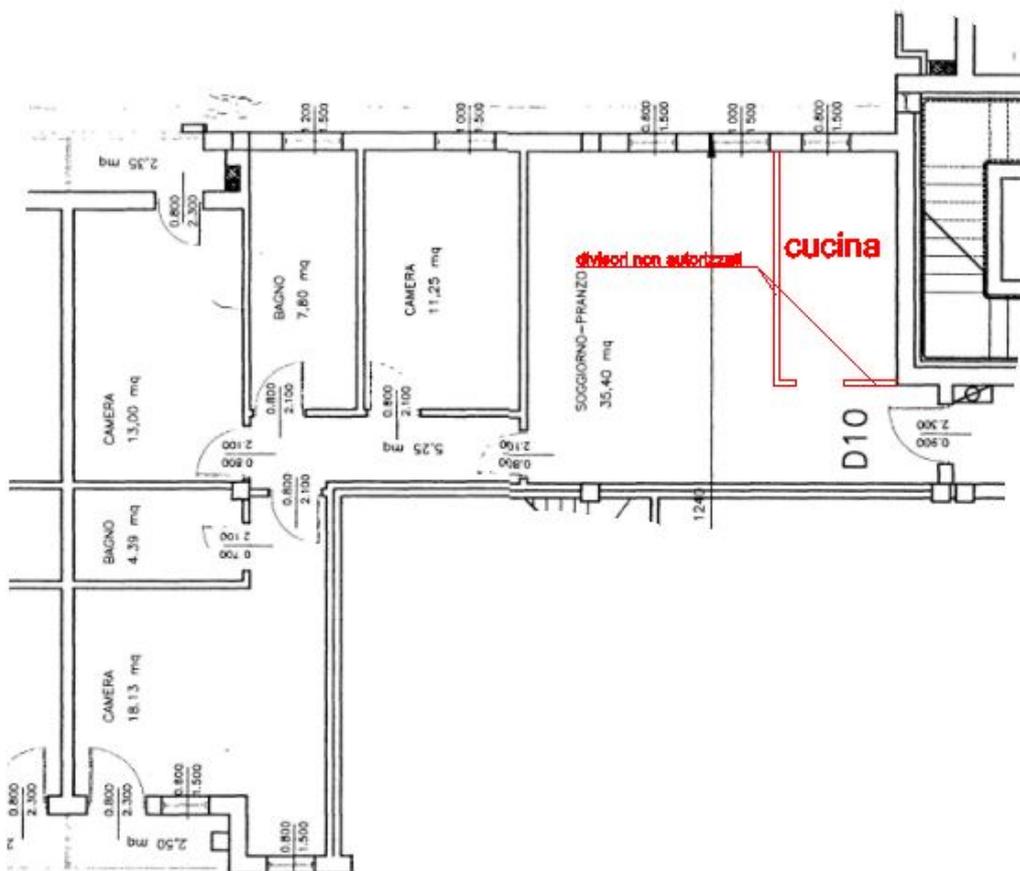




Lotto 18 (M.N. 126 sub 120 abitazione)

Trattasi dell'abitazione al piano secondo, scala D alla sud-ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza utile di circa 2,75. La situazione attuale è leggermente diversa da quella assentita, essendo stato realizzato nella zona giorno un divisorio in cartongesso per separare l'angolo cottura dalla zona pranzo-soggiorno. Si ritiene plausibilmente sanabile con semplice abbattimento della parete od in alternativa con pratica edilizia tipo SCIA/DIA che regolarizzi lo stato di fatto attuale. Non sono rilevabili infatti evidenti consistenti variazioni plani-volumetriche o prospettiche. Considerata la tipologia della difformità rilevata si ritiene che il costo di ripristino ovvero (opzionalmente) di sanatoria possa essere sommariamente e complessivamente stimato in circa **€. 1500,00** (in caso di ripristino include gli oneri di demolizione ed i costi di successivo ripristino, in caso di sanatoria include il versamento della usuale sanzione amministrativa oltre alle spese tecniche necessarie.



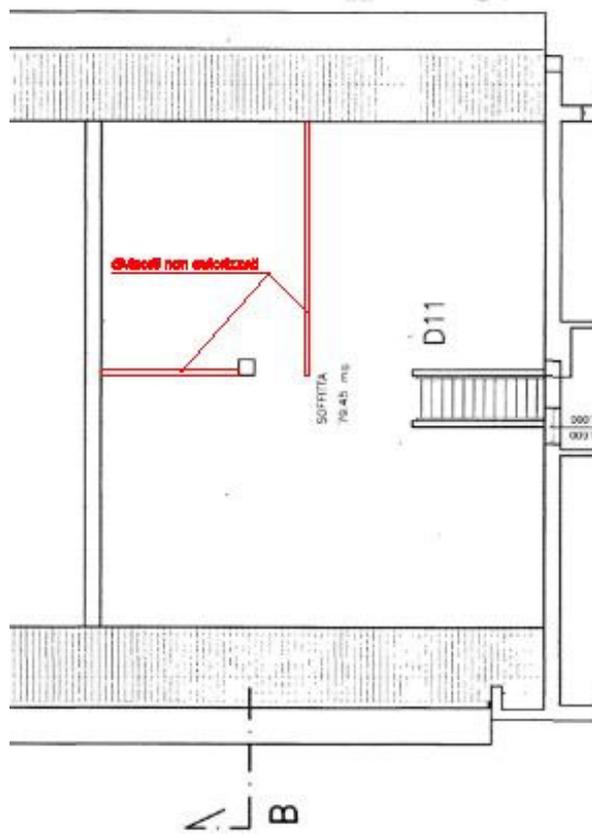


Lotto 19 (M.N. 126 sub 121 abitazione,)

A seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, lo stato attuale del bene pignorato presenta difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto ai grafici assentiti per la presenza di un divisorio interno realizzato nel sottotetto senza autorizzazione edilizia. Pertanto nella stima dei lotti lo scrivente tiene conto in via cautelativa dei costi per le pratiche edilizie e catastali e per ogni altro onere.

Considerata la tipologia della difformità rilevata si ritiene plausibilmente sanabile con semplice abbattimento della paretina od in alternativa con pratica edilizia tipo SCIA/DIA che regolarizzi lo stato di fatto attuale. Non sono rilevabili infatti evidenti consistenti variazioni plani-volumetriche o prospettiche. Si ritiene che il costo di ripristino ovvero (opzionalmente) di sanatoria possa essere sommariamente e complessivamente stimato in circa **€. 1.500,00** (in caso di ripristino include gli oneri di demolizione ed i costi di successivo ripristino, in caso di sanatoria include il versamento della usuale sanzione amministrativa oltre alle spese tecniche necessarie. La sostanzialità delle difformità rilevabili viene descritta nello schema planimetrico di larga massima sotto riportato.



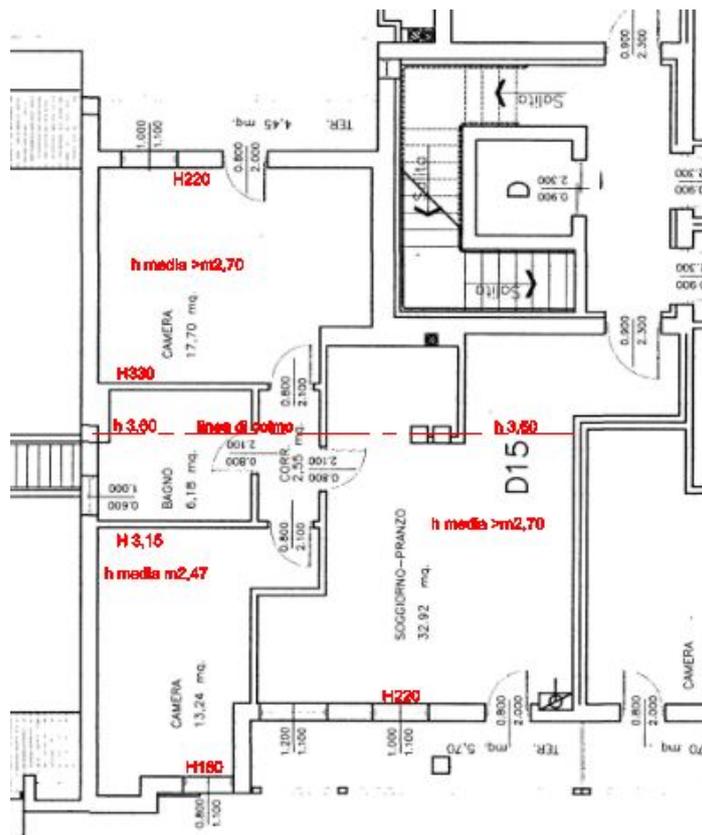


Pianta comparativa M.N. 126 sub 121 (sottotetto)

Lotto 20 (M.N. 126 sub 125 abitazione)

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala A ala ovest del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60. Il locale è stato dichiarato agibile in data 16.10.1997 e, dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto corrisponde sia agli elaborati grafici autorizzati dal comune che alla planimetria catastale. Considerate le altezze medie dei locali rilevate, risultano abitabili come locali principali con altezza media superiore a m2,70 la zona giorno, una camera ed un bagno, mentre l'altezza media della camera singola risulta inferiore a quella prevista dalla normativa vigente che prescrive una altezza minima per i locali principali di m2,70; pertanto avendo la camera singola un'altezza media di 2,47m va considerata come locale accessorio per i quali è prescritta una altezza media minima di m 2,40. Considerata la tipologia della difformità rilevata si ritiene plausibilmente sanabile con presentazione di pratica edilizia tipo SCIA/DIA per il cambio di destinazione d'uso ad annesso accessorio della camera con altezza inferiore a 2,70m. Pertanto nella stima dei lotti lo scrivente tiene conto in via cautelativa dei costi per le pratiche edilizie e catastali e per ogni altro onere quantificabili in euro **1.500,00**





Pianta della Abitazione

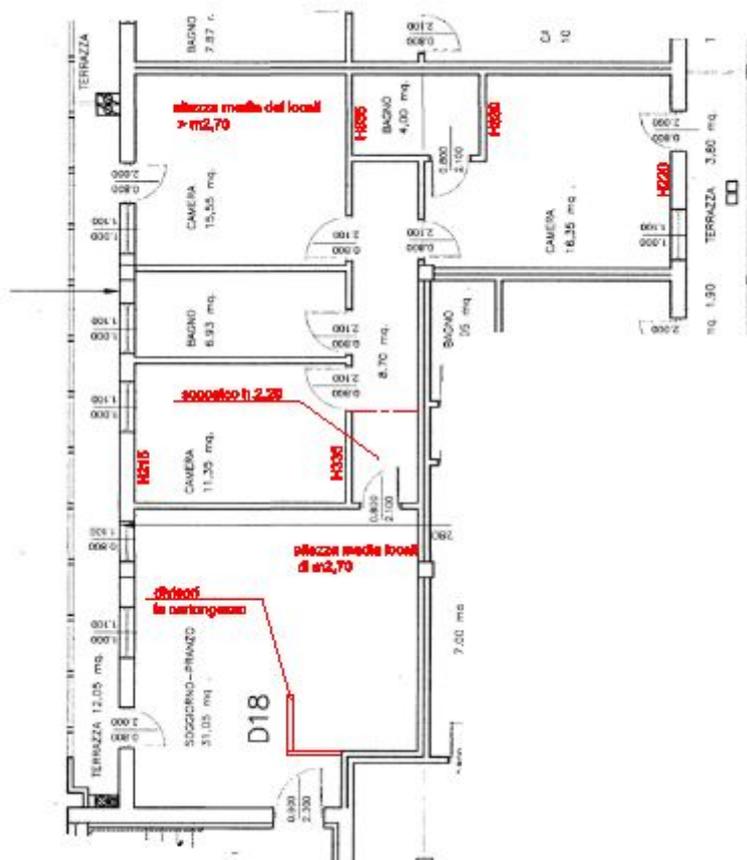
Lotto 21 (M.N. 126 sub 128 abitazione)

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala D alla sud-est del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,60 con altezza media dei locali superiore a m2,70. La situazione attuale è leggermente difforme da quella assentita per la presenza nella zona pranzo soggiorno di un divisorio in cartongesso che delimita la zona di ingresso, e per la realizzazione di un piccolo soppalco in corrispondenza di una porzione del disimpegno

Considerata la tipologia della difformità rilevata si ritiene plausibilmente sanabile con semplice abbattimento della parete

Si ritiene che il costo di ripristino ovvero (opzionalmente) di sanatoria possa essere sommariamente e complessivamente stimato in circa **€. 1.500,00**



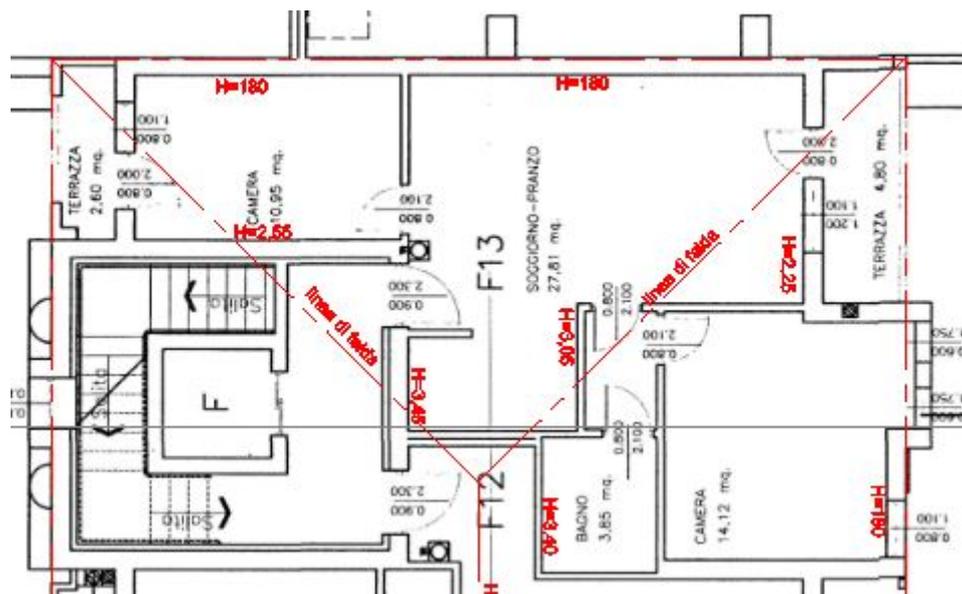


Lotto 28 (M.N. 126 sub 171 abitazione)

Trattasi dell'abitazione al piano terzo mansardato, scala F ala Nord del fabbricato condominiale. L'abitazione si sviluppa su di un unico livello con altezza variabile da un minimo di circa m 1,80 a un massimo di circa m 3,45 con altezza media dei locali inferiore a m2,70. L'Unità immobiliare è stata dichiarata agibile in data 16.10.1997 e, dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto corrisponde sia agli elaborati grafici autorizzati dal comune che alla planimetria catastale, ma a parere dello scrivente l'alloggio non ha le caratteristiche per essere dichiarato agibile in quanto nessuno dei locali principali raggiunge l'altezza media minima prevista dalla normativa attuale (ed in vigore anche al momento della costruzione del complesso abitativo) che deve essere di m. 2,70 e di m. 2,40 per i locali accessori. La volumetria risulta comunque regolarmente assentita e pertanto il sottoscritto ritiene che possa essere utilizzato il così detto "Piano casa" il quale prevede l'utilizzo dei sottotetti esistenti ai fini abitativi con altezza inferiore ai 2,70m. Parte della superficie del sottotetto con altezze inferiori a m2,70 potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 6 comma 7 della L.R. n. 14 del 4 aprile 2019 con i limiti e le prescrizioni in essa contenute in particolare per quanto riguarda la riqualificazione dell'edificio. La volumetria residua non regolarizzabile sarà considerata come sottotetto non abitabile. A parere del sottoscritto viste le diverse modalità di intervento previste nella Legge regionale n. 14 del 4.04.2019 in base alle quali cambiano le percentuali di volumetria regolarizzabile non risulta possibile determinare a priori modalità e costi dell'eventuale sanatoria per la riqualificazione dei locali. Si deve infine considerare che quanto sopra rappresenta



solamente una possibile ipotesi informalmente individuata, appurato che, con le sole informazioni attualmente disponibili, non può essere oggettivamente garantita l'applicabilità con assoluta certezza. Pertanto nella stima del lotto lo scrivente in via cautelativa ha considerato la superficie lorda convenzionale di questo alloggio da ragguagliare con un coefficiente del 60%. La sostanzialità delle difformità rilevabili viene descritta nello schema planimetrico di larga massima sotto riportato.



9° QUESITO PERITALE

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.

Vista la consistenza e la tipologia dei beni pignorati, il sottoscritto ha provveduto alla suddivisione in 38 lotti in base alle diverse destinazione delle U.I.

10° QUESITO PERITALE

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Dalla documentazione agli atti risulta che gli immobili in oggetto sono stati sottoposti a pignoramento per l'intero della proprietà.

11° QUESITO PERITALE

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire , ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12



del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'ill.mo G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, a seguito della riserva assunta all'udienza del 19.06.2019 letta la relazione di stima a suo tempo depositata dallo scrivente CTU, disponeva che il sottoscritto esperto stimatore arch. Tesser Lorenzo depositasse nuova relazione di stima

- 1) Indicando per ciascun Lotto occupato con contratto di locazione/affitto:
 - d) La data di registrazione del contratto
 - e) Se il contratto è opponibile o meno alla procedura esecutiva
 - f) Per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto
- 2) Indicando per ciascun lotto il contratto di locazione di riferimento identificato come allegato con proprio univoco riferimento

Al momento del sopralluogo la maggior parte delle porzioni immobiliari risultavano occupate in forza di contratti di locazione (la maggior parte debitamente registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) della durata di 4 anni e tacitamente rinnovabili (**all.to 8**)

Dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che, come meglio sotto descritto, in alcuni contratti di locazione sono stati scambiati i garage di pertinenza alle abitazioni con il semplice accordo verbale tra le parti . Lo scrivente, essendo i garage delle pertinenze accessorie, ha ritenuto legittimi, ai fini dell'accertamento dell'opponibilità o meno alla esecuzione giudiziaria, i contratti originariamente registrati seppur con i garage modificati. (Si demanda comunque l'approfondimento della questione in opportuna sede giuridica) .

ELENCO LOTTI OCCUPATI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE

Beni immobili: piena proprietà per l'intero (appartamenti, negozi, garage)
censiti catastalmente in Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13
P.zza Sarajevo - complesso immobiliare "Residence Agorà"

LOTTO 4 – **M.n.126 sub 110 negozio, sub 93 e sub 94 garage, sub111 area urbana**
P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 10

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione non opponibile
(**all. 8 sub-a**)

Note: il locatario sta occupando senza titolo con semplice accordo verbale con il locatore i garage di cui al sub 93 e sub 94

LOTTO 6 – **M.n.126 sub 35 abitazione, sub 178 garage**
P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 5

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile
(**all. 8 sub-b**)

note : *Il garage sub 176, indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 35, è stato sostituito con il garage sub178 mediante semplice accordo verbale tra le parti. Al momento del sopralluogo il garage sub 178 risultava utilizzato dal locatario dell'appartamento sub 35 senza titolo*

LOTTO 7 - **M.n.126 sub 36 abitazione, sub 66 garage**



P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 4,
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione
(all.to 8 sub-c)

note :Il garage sub 177, indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 36, è stato sostituito con il garage sub 66 mediante accordo verbale tra le parti. Al momento del sopralluogo il garage sub 66 risultava utilizzato dal locatario dell'appartamento sub 36 senza titolo

LOTTO 9 - M.n.126 sub 38 abitazione, sub 172 garage
P.zza Sarajevo, scala A, Piano terzo civico 18 int. 7
Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione non opponibile
(all.to 8 sub-d)

LOTTO 11 - M.n.126 sub 52 abitazione, sub 69 garage
P.zza Sarajevo, scala B, Piano secondo civico 15 int. 3
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
(all.to 8 sub-e)
note: :Il garage sub 63 indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 52 è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 69. Il garage sub 69, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal locatario dell'appartamento sub52 senza titolo.

LOTTO 12 - M.n.126 sub 53 abitazione, sub 64 garage
P.zza Sarajevo, scala B, Piano terzo civico 15 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
(all.to 8 sub-f)

LOTTO 13 - M.n.126 sub 78 abitazione, sub 177 garage
P.zza Sarajevo, scala C, Piano primo, civico 13 int. 5
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
(all.to 8 sub -g)
note: :Il garage sub 92, indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 78, è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 177 il quale, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal locatore dell'appartamento sub78 senza titolo.

LOTTO 14 - M.n.126 sub 83 abitazione, sub 43 garage
P.zza Sarajevo, scala B, Piano secondo, civico 13 int. 10
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
(all.to 8 sub-h)

LOTTO 15 - M.n.126 sub 86 abitazione, sub 72 garage
P.zza Sarajevo, scala C, Piano secondo, civico 13 int. 7
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
(all.to 8 sub i)

LOTTO 16 - M.n.126 sub 87 abitazione, sub 175 garage
P.zza Sarajevo, scala C, Piano secondo, civico 13 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile



(all.to 8 sub l)

LOTTO 18 – M.n.126 sub 120 abitazione, sub 101 garage

P.zza Sarajevo, scala D, Piano secondo, civico 8 int. 9

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile

(all.to 8 sub-m)

LOTTO 19 – M.n.126 sub 121 abitazione, sub 135 garage P.zza Sarajevo, scala D, Piano secondo, civico 8 int. 8

Stato dell'immobile: occupato con contratto di comodato d'uso non opponibile

(all.to 8 sub- n)

note: :Il garage sub 65, indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 121, è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti con il garage sub 135 il quale, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal locatore dell'appartamento sub121 senza titolo.

LOTTO 20 – M.n.126 sub 125 abitazione, sub 106 garage

P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo, civico 13 int. 13

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile

(all.to 8 sub- o)

LOTTO 21 – M.n.126 sub 128 abitazione, sub 95 garage

P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo, civico 8 int. 10

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile

(all.to 8 sub- p)

note: :Il garage sub 93, indicato nel contratto di locazione come garage dell'appartamento sub 128, è stato sostituito mediante semplice accordo verbale tra le parti contraenti con il garage sub 95 il quale, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal locatore dell'appartamento sub128, senza titolo.

LOTTO 22 – M.n.126 sub 141 abitazione, sub 149 garage

P.zza Sarajevo, scala D, Piano Terzo, civico 8 int. 10

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile

(all.to 8 sub – q)

LOTTO 23 – M.n.126 sub 144 abitazione, sub 136 garage

P.zza Sarajevo, scala E, Piano Terzo, civico 6 int. 5

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile

(all.to 8 sub-r)

LOTTO 24 – M.n.126 sub 163 abitazione, sub 129 garage

P.zza Sarajevo, scala F, Piano primo, civico 3 int. 2

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile

(all.to 8 sub s)

LOTTO 25 – M.n.126 sub 164 abitazione, sub 148 garage

P.zza Sarajevo, scala F, Piano primo, civico 3 int. 1

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile

(all.to 8 sub-t)



- LOTTO 26** – **M.n.126 sub 168 abitazione, sub 152 garage**
 P.zza Sarajevo, scala F, Piano secondo, civico 3 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
 (all.to 8 sub-u)
- LOTTO 35** – **M.n.126 sub 24 garage**
 P.zza Sarajevo, scala A, Piano Interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
 (all.to 8 sub – v)
- LOTTO 36** – **M.n.126 sub 68 garage**
 P.zza Sarajevo, scala C, Piano Interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
 (allegato 8 sub –w)
- LOTTO 37** – **M.n.126 sub 45 garage**
 P.zza Sarajevo, scala B, Piano Interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile
 (all.to 8 sub – x)
- LOTTO 38** – **M.n.126 sub 146 garage**
 P.zza Sarajevo, scala F, Piano Interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile
 (all.to 8 sub – y)

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Metodologia Estimativa :

Per l'espletamento dell'incarico affidato il sottoscritto ha svolto le opportune indagini di natura tecnico - economica allo scopo di individuare il valore più probabile del canone mensile di locazione da attribuire alle unità immobiliari in questione.

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Fonti e valori unitari

Sono state considerate, come dati di riferimento, le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di locazione di immobili simili ubicati in zona

Relativamente ai dati dell'Agenzia del territorio rileviamo nella zona i seguenti valori di locazione in euro mq./mese:

- Abitazioni civili valore **€/mq x mese; tra min.4,1 e max.5,8** (riferito alla superficie lorda di abitazioni in stato conservativo ottimo).
- Autorimesse valore **€/mq x mese; tra min.3,2 e max.4,4**(riferito alla superficie lorda di autorimesse in stato conservativo normale).



Per quanto riguarda invece i prezzi dei contratti di locazione applicati in recenti proposte, dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari di Ponte di Piave possiamo individuare i seguenti valori medi di riferimento in relazione alla tipologia considerata:

- CONTRATTI AD USO ABITATIVO

- Appartamento con 1 camera € . 380-430/mese
- Appartamento con 2 camere € . 450-500/mese
- Appartamento con 3 camere € . 500-560/mese

- CONTRATTO AD USO COMMERCIALE

- Relativamente ai dati rilevati nella zona possiamo considerare un valore di locazione in euro mq./mese variabili tra i 6,0 e 8,5 €/mq riferiti alla superficie lorda di negozi in posizione ottima. (nel caso delle superfici commerciali si fa riferimento alla posizione oltre che allo stato dell'immobile)

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella perizia estimativa
- considerato lo scarso stato manutentivo degli immobili e l'alta incidenza delle spese condominiali così come risultano dai tabulati forniti dall'amministratore di condominio,
- tenuto conto della posizione e del contesto in cui sono locati gli immobili possiamo assumere come valore per calcolare il giusto prezzo del canone di affitto , il valore di più basso tra quelli individuati nei parametri sopra descritti.

1) VERIFICA DELLO STATO DI LOCAZIONE

LOTTO 4 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub- A**) **non opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 110 negozio, sub 93 e sub 94 garage, sub111 area urbana P.zza

Sarajevo, Piano Terra civico 10 - negozio composto da un locale di circa 107 mq. + garage interrati-
.superficie lorda convenzionale commerciale di m² 142,15

Note: *I garage sub 93 e sub 94 e l'area urbana sub 111 non fanno parte del contratto di locazione, risultano però di fatto utilizzati dal conduttore e risultano anche nel tabulato delle spese condominiali – “Preventivo rate esercizio 2018/2019” - fornito dall'amministratore del condominio. (allegato A)*

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto commerciale stipulato in data 24-02-1998 registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Castelfranco al n. 57 serie 3T tacitamente



rinnovabile, canone mensile (£ 1.500.000+IVA).

In data 01.07.2008 è stato stipulato un accordo privato non registrato tra locatario e locatore che fa riferimento al contratto di locazione sopra menzionato , volto a ridurre il canone da €. 856,21 a €. 750,00.

Successivamente, in data 02.01.2014 è stato fatto tra le parti un ulteriore accordo privato non registrato, volto alla riduzione del canone di locazione da €.750,00 ad €. 491,81 (vedi all. 8 sub a)

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il Primo contratto originario del 24.02.1998 ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016. (Gli accordi privati successivi non essendo stati registrati non hanno data certa)

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq. 142,15 x valore unitario di riferimento OMI (6,0euro/mq) = 852,90 €. /mese
Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 491,81
- Dagli accordi privati sopra citati, risulta che il canone ridotto pagato attualmente dal locatario con accordo privato non registrato del 02.01.2014 è pari ad €, 491,81. Tale canone di locazione risulta inferiore per più di 1/3 rispetto a quello risultante dal precedente canone di locazione e rispetto al giusto prezzo calcolato.

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato negli accordi privati di locazione è inferiore per più di 1/3 rispetto al valore del giusto prezzo, pertanto risulta **non opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 6 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub-B**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 35 abitazione, sub 178 garage P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 5, appartamento non arredato composto da: Ing., soggiorno, cucinino, 3 camere, 2 bagni, garage al piano interrato.

Superficie lorda convenzionale residenziale di m² 136,54

Note: *Nel contratto di locazione stipulato in data 01.08.2013 viene indicato come oggetto del contratto il garage sub 176, il quale è stato sostituito con accordo verbale tra le parti contraenti con il garage sub 178 che risulta attualmente occupato dal locatario dell'appartamento sub 35. Tale variazione risulta coerente con i dati riportati nel tabulato - Preventivo rate esercizio 2018/2019- fornito dall'amministratore.*

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 01.08.2013 registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 25.10.2013 n. 672 serie 3T, rinnovabile tacitamente ogni 4 anni, canone mensile €. 500,00 - canone annuo €. 6.000,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:



Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
 - Mq. 136,54 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 589,81 €. /mese
 - Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 500,00 €/mese
- Valore medio arrotondato (589,81 + 500,00): 2 = €. 545,00/mese**
Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 500,00/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione è in linea con i prezzi di mercato e **non è inferiore di 1/3** rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 7 -(contratto di riferimento: **allegato 8 sub -C**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 36 abitazione, sub 66 garage P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 4, appartamento non arredato composto da Soggiorno, angolo cottura, 2 camere, bagno, garage al piano interrato.

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 87,90

***Note:** L'appartamento al momento del sopralluogo risultava non agibile per perdite dall'impianto idrico. Gli inquilini risultavano temporaneamente trasferiti al sub 37 sulla base di semplice accordo verbale tra le parti. Tale variazione non risulta indicata nel tabulato delle spese condominiali - Preventivo rate esercizio 2018/2019- fornito dall'amministratore del condominio.*

Nel contratto di locazione stipulato in data 02.10.2008 viene indicato come oggetto del contratto il garage sub 177, il quale è stato sostituito con accordo verbale tra le parti contraenti con il garage sub 66 che risulta attualmente occupato dal locatario dell'appartamento sub 36. Tale variazione risulta coerente con i dati riportati nel tabulato - Preventivo rate esercizio 2018/2019- fornito dall'amministratore.

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 02.10.2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 14.10.2008 n. 12584 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €. 550,00 - canone annuo €. 6.600,00. Il contratto è stato rinnovato telematicamente all'agenzia delle Entrate in data 02.11.2011(allegato 8 sub c)

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto riguardante l'appartamento sub 36 ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva. (Essendo intervenute le modifiche riportate nella nota sopra citata a parere dello scrivente, sarà necessario approfondire in opportuna sede



giuridica la questione dell'opponibilità o meno alla procedura esecutiva.)

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq. 87,90 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 360,39 €. /mese
- Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (2 camere) = 450,00 €/mese

Valore medio arrotondato (360,00 + 450,00): 2 = €. 405,00/mese

Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 550,00/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra i valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione è in linea con il prezzo di mercato e risulta superiore rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 9 - (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - D**) **non opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 38 abitazione, sub 172 garage P.zza Sarajevo, scala A, Piano terzo civico 18 int. 7 composto da Ing.sogg.,angolo cottura,2camere ,2bagni oltre al garage al piano interrato.

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 76,93

Nota: Nel contratto stipulato in data 31.05.2008 viene pattuita una durata transitoria della locazione di 12 mesi, durata richiesta dal conduttore per propri motivi di lavoro; viene inoltre precisato che in caso del venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 L. n. 43/1998 (4+4 anni).

*Attualmente risulta un subentrato al posto dei locatari precedenti, con il quale il Locatore in data 02.12.2013 ha fatto un accordo privato non registrato, e quindi privo di data certa, che prevede la riduzione del canone di locazione a 400€.mensili.(**all.to 8 sub d**)*

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 31.05.2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 17.06.2008 n. 8077della durata transitoria di 12 mesi canone mensile €. 550,00 - canone annuo €. 6.600,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto stipulato in data 31.05.2008 ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016. L' accordo privato successivo non essendo stato registrato non ha data certa pertanto risulta **non opponibile** alla procedura esecutiva. (A parere dello scrivente, sarà comunque necessario approfondire in opportuna sede giuridica la questione dell'opponibilità o meno alla procedura esecutiva).



c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq. 76,93 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 315,41 €. /mese
- Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (2 camere) = 450,00 €/mese

Valore medio arrotondato (315,00 + 450,00): 2 = €. 380,00/mese

Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 400,00/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione è superiore rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, inoltre il prezzo concordato nell'accordo privato del 02.12.2013 di 400 euro non è inferiore di 1/3 rispetto al precedente contratto che prevedeva un canone di 550 euro. La verifica del giusto prezzo è stata eseguita anche se a parere dello scrivente l'accordo privato, non avendo data certa, risulta **non opponibile**.

LOTTO 11 - (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - E**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 52 abitazione, sub 69 garage P.zza Sarajevo, scala B, Piano secondo civico 15 int. 3 composto da Ing. sogg.,angolo cottura,2camere 1bagno oltre al garage al piano interrato.

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 102,94

Nota:*Nel contratto stipulato in data 22.11.2010 viene indicato come oggetto del contratto il garage sub 63 il quale è stato sostituito con accordo verbale tra le parti contraenti con il sub 69 che risulta attualmente occupato dal locatario dell'appartamento sub 52*

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 22.11.2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 24.11.2010 n. 10573 PRIV. S3, rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €. 450,00 - canone annuo €. 5.400,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:



- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.102,94 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 422,05 €. /mese
 - Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (2 camere) = 450,00 €/mese
- Valore medio arrotondato (422,00 + 450,00): 2 = €. 436,00/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 400,00/mese**

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione non è inferiore di 1/3 rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 12 - (contratto di riferimento: **allegato 8 sub -F**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 53 abitazione, sub 64 garage P.zza Sarajevo, scala B, Piano terzo civico 15 int. 6 composto da Ingresso, Soggiorno, angolo cottura,2camere,1bagno, garage al piano interrato.

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 103,27

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 5.11.2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 17.11.2011 n. 13099 - Priv. S3, rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €. 450,00 - canone annuo €. 5.400,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.103,27 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 423,41 €/mese
 - Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (2 camere) = 450,00 €/mese
- Valore medio arrotondato (423,00+ 450,00): 2 = €. 436,50/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 450,00/mese**



Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione risulta superiore rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 13 - (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - G**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 1

M.n.126 sub 78 abitazione, sub 177 garage P.zza Sarajevo, scala C, Piano primo, civico 13 int. 5 composto da Soggiorno, angolo cottura, 3camere,2bagni e garage al piano interrato.

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 120,25

Note: Nel contratto di locazione stipulato in data 02.06.2014 viene indicato come oggetto del contratto il garage sub 92 (escluso dal pignoramento), il quale è stato sostituito con accordo verbale tra le parti contraenti, con il garage sub 177 che risulta attualmente occupato dal locatario dell'appartamento sub 78. Tale variazione risulta coerente con i dati riportati nel tabulato - Preventivo rate esercizio 2018/2019- fornito dall'amministratore.

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 02.06.2014 registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 04.07.2014 n. 002082 – serie 3T, rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €. 450,00 - canone annuo €. 5.400,00 esercizio 2018/2019- fornito dall'amministratore.

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.120,25 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 493,03 €/mese
- Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (2 camere) = 500,00 €/mese

Valore medio arrotondato (493,00+ 500,00): 2 = €. 496,50/mese

Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 450,00/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione non è inferiore di 1/3 rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.



LOTTO 14 - (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - H**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 83 abitazione, sub 43 garage P.zza Sarajevo, scala B, Piano secondo, civico 13 int. 10 composto da Pranzo, Soggiorno, 2 camere, 2bagni e garage al piano interrato.

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 120,25

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 02.11.2015 registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 17.11.2015 n. 004940 – serie 3T, rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €. 450,00 - canone annuo €. 5.400,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.120,25 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 493,03 €/mese
- Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (2 camere) = 500,00 €/mese

Valore medio arrotondato (493,00+ 500,00): 2 = €. 496,00/mese

Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 450,00/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione non è inferiore di 1/3 rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 15 - (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - I**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 86 abitazione, sub 72 garage P.zza Sarajevo, scala C, Piano secondo, civico 13 int. 7 composto da Ing. soggiorno, angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, sottotetto al grezzo, garage,

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 114,78



a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 05.11.2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 24.11.2010 al n. 10581 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €.340 - canone annuo €. 4.080,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.114,78 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 470,60 €/mese
- Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 500,00 €/mese

Valore medio arrotondato (470,00+ 500,00): 2 = €. 485,00/mese

Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 340,00/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione non è inferiore di 1/3 rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 16 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - L**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 87 abitazione, sub 175 garage P.zza Sarajevo, scala C, Piano secondo, civico 13 int. 6 composto da Ing.Soggiorno, angolo cottura,3 camere,2 bagni, garage al piano interrato
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 119,00

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 02.03.2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 28.03.2013 al n. 4314 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €.500,00 - canone annuo €.6.000,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n.



12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.119,00 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 487,90 €/mese
- Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 500,00 €/mese

Valore medio arrotondato (487,00+ 500,00): 2 = €. 493,00/mese

Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 500,00/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione non è inferiore di 1/3 rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 18 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - M**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 120 abitazione, sub 101 garage P.zza Sarajevo, scala D, Piano secondo, civico 8 int. 9 composto da Ing.Soggiorno, angolo cottura,3 camere,2 bagni, garage al piano interrato
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 120,25

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 13.06.2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 26.06.2012 al n. 8034 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €.500,00 - canone annuo €.6.000,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.120,25 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 493,03 €/mese



- Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 500,00 €/mese
- Valore medio arrotondato (493,00+ 500,00): 2 = €. 496,00/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 500,00/mese**

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione non è inferiore di 1/3 rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 19 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub N**) **non opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 121 abitazione, sub 135 garage P.zza Sarajevo, scala D, Piano secondo, civico 8 int. 8 composto da Ing.Soggiorno, cucina,3 camere,2 bagni, garage al piano interrato
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 114,3

Note: Il garage sub 65 indicato nel contratto di comodato è stato sostituito con il garage sub 135 . Tale variazione è stata confermata via mail dall'amministratore del condominio.

Note: Nel contratto di comodato d'uso stipulato in data 08.09.2018 viene indicato come oggetto del contratto il garage sub 65 , il quale è stato sostituito con accordo verbale tra le parti contraenti, con il garage sub 135 che risulta attualmente occupato dal locatario dell'appartamento sub 121.Tale variazione è stata confermata via mail dall'amministratore del condominio.

a) Data di registrazione del contratto:

Scrittura privata di atto di comodato data 8 settembre 2018 non registrato presso l'Agenzia delle Entrate con scadenza a semplice richiesta del comodante.

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto di comodato risulta stipulato con data posteriore a quella del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **non opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Il contratto non è opponibile.

Conclusioni:

Per le ragioni sopra descritte il contratto **risulta non opponibile alla procedura.**



LOTTO 20 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - O**) **non opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 125 abitazione, sub 106 garage P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo, civico 13 int. 13 composto da Pranzo-Soggiorno, cucina,2 camere,1 bagno, oltre al garage al piano interrato

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 98,11

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 01.04.2016 canone mensile €.432,00 - annuo €.5.184,00. Il contratto non risulta registrato.

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto di locazione risulta privo di data certa rispetto a quella del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **non opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Per quanto sopra riportato il contratto non è opponibile.

Conclusioni:

Per le ragioni sopra descritte il contratto risulta **non opponibile** alla procedura.

LOTTO 21 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - P**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 128 abitazione, sub 95 garage P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo, civico 8 int. 10 composto da Pranzo-Soggiorno, angolo cottura, 3 camere,2 bagni, garage al piano interrato

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 121,18

Note: *Nel contratto di locazione stipulato in data 01.09.2012 viene indicato come oggetto del contratto il garage sub 93, il quale è stato sostituito con accordo verbale tra le parti contraenti, con il garage sub 95 che risulta attualmente occupato dal locatario dell'appartamento sub 128. Tale variazione non risulta coerente con i dati riportati nel tabulato - Preventivo rate esercizio 2018/2019- fornito dall'amministratore.*

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 01.09.2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 31.01.2013 al n.1495 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €.500,00 - canone annuo €.6.000,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n.



12933/8923 del 28.04.2016 pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.121,18 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 496,84 €/mese
 - Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 500,00 €/mese
- Valore medio arrotondato (496,00+ 500,00): 2 = €.498,00 €/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 500,00€/mese**

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3 rispetto** al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto risulta **opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 22 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - Q**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 141 abitazione, sub 149 garage P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo, civico 8 int. 10 composto da Pranzo-Soggiorno, dis, 2 camere,2 bagni, terrazzi, oltre al garage al piano interrato.

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 102,48

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 16.07.2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 25.07.2012 al n.9230 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €.400,00 - canone annuo €.4.800,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata



- Mq.102,48 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 420,17 €/mese
- Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 450,00 €/mese
- Valore medio arrotondato (420,00+ 450,00): 2 = €.435,00 €/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 400,00€/mese**

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3** rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 23 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub -R**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 144 abitazione, sub 136 garage P.zza Sarajevo, scala E, Piano terzo, civico 6 int. 5 composto da Pranzo-Soggiorno, angolo cottura, 2 camere,2 bagni, terrazzi, oltre al garage al piano interrato
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 103,83

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 14.06.2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 24.06.2010 al n.816 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €.400,00 - canone annuo €.4.800,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.103,83 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 425,70 €/mese
 - Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 450,00 €/mese
- Valore medio arrotondato (425,00+ 450,00): 2 = €.437,00 €/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 400,00€/mese**

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3** rispetto al valore del giusto prezzo



calcolato, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 24 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - S**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 163 abitazione, sub 129 garage P.zza Sarajevo, scala F, Piano primo, civico 3 int. 2 composto da Pranzo-Soggiorno, disimpegno,1 camera,1 bagno, oltre al garage al piano interrato.

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 85,58

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 13.12.2011 registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 16.12.2011 al n. 14407/4 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €.350,00 - canone annuo €.4.200,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall’ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.85,58 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 350,88 €/mese
 - Canone rilevato dall’indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 350,0 €/mese
- Valore medio arrotondato (350+350 : 2) = € 350,00 €/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = € 350,00 €/mese**

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3** rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 25 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - T**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 164 abitazione, sub 148 garage P.zza Sarajevo, scala F, Piano primo, civico 3 int. 1 composto da Pranzo-Soggiorno, disimpegno,1 camera,1 bagno, oltre al garage al piano interrato.

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 87,28

a) Data di registrazione del contratto:



Contratto di locazione stipulato in data 17.02.2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 19.02.2015 al n. 1558 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €350,00 - canone annuo €4.200,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.87,28 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 357,85 €/mese
 - Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 350,0 €/mese
- Valore medio arrotondato = €354,00 €/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €350,00 €/mese**

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3** rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 26 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - U**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 168 abitazione, sub 152 garage P.zza Sarajevo, scala F, Piano secondo, civico 3 int. 6 composto da Pranzo-Soggiorno, disimpegno,1 camera,1 bagno, ripostiglio, oltre al garage al piano interrato.

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 83,18

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 06.06.2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 06.06.2011 al n. 6933 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni canone mensile €350,00 - canone annuo €4.200,00

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016 pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)



Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.83,18 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 4,1) = 341.04 €/mese
 - Canone rilevato dall'indagine di mercato per tipologia di appartamento (3 camere) = 350,0 €/mese
- Valore medio arrotondato = €.345,00 €/mese**
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €.350,00 €/mese**

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3** rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 35 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub -V**) **opponibile**
Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13
M.n.126 sub 24 garage e P.zza Sarajevo, scala A, Piano Interrato
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 13,40

***Note:** il canone fissato inizialmente nel contratto stipulato in data 01.01.2000 era riferito a due garage sub 24 e sub 173, (il sub 173 non è più in proprietà dell'esecutato e risulta escluso dal pignoramento) per un importo pari a £. 2.400.000 all'anno. Attualmente risulta locata al signor Cavalletto Federico solo l'unità immobiliare la sub 24. Inoltre nel contratto viene riportato a margine del foglio una correzione a mano per un importo di €. 55,00 al mese.*

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 01.01.2000 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 20.01.2000 al n. 733 priv. S3 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016, ma viste le correzioni apportate al contratto (vedi nota precedente) , a parere dello scrivente, sarà necessario approfondire in opportuna sede giuridica la questione dell'opponibilità o meno alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.13,40 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 3,2) = 42,88 €/mese
- Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 55,00 €/mese**



Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3** rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 36 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - W**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 68 garage P.zza Sarajevo, scala C, Piano Interrato
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 9,8

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 01.08.2013 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni

Note: Dalla documentazione fornita dal Liquidatore il contratto risulta registrato telematicamente in data 17.08.2013. A tale riguardo risulta allegato solamente la ricevuta di pagamento emessa da Entratel relativa al file rca 00011.ccf con prot. 13080912025325524; importo addebitato di €. 131 in data 17.08.2019.

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016..

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.9,8 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 3,2) = 31,36 €/mese

Canone pattuito nel contratto di affitto

= €. 50,00 €/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione è superiore rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva

LOTTO 37 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - X**) **opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 45 garage P.zza Sarajevo, scala B, Piano Interrato
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 10,90

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 03.10.2013 registrato telematicamente



all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 05.11.2013 al n. 700 rinnovato telematicamente in data 04.10.2017 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto ha data anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata
Mq.10,90 x valore unitario di riferimento OMI (euro/mq 3,2) = 34,88 €/mese

Canone pattuito nel contratto di affitto = €. 50,00 €/mese

Conclusioni:

Dalla comparazione tra il valori sopra evidenziati risulta che il canone concordato nel contratto di locazione è superiore rispetto al valore del giusto prezzo calcolato, pertanto **risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

LOTTO 38 – (contratto di riferimento: **allegato 8 sub - Y**) **non opponibile**

Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13

M.n.126 sub 146 garage P.zza Sarajevo, scala F, Piano Interrato
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 10,80

a) Data di registrazione del contratto:

Contratto di locazione stipulato in data 01.04.2016 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni. Dalle ricerche svolte il contratto di locazione non risulta registrato presso l'Agenzia delle entrate

b) Opponibilità o meno del contratto alla procedura esecutiva:

Il contratto non risulta registrato presso L'agenzia delle Entrate e quindi non ha data certa anteriore alla data del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17.03.2016 rep. n 3235 trascrizione n. 12933/8923 del 28.04.2016, pertanto **non è opponibile** alla procedura esecutiva.

c) Verifica per i contratti opponibili se il canone di locazione/affitto sia inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni/affitto (art. 2923 c.c.)

Per quanto sopra ripotato **Il contratto risulta non opponibile.**

2) RIEPILOGO



Come disposto dal G.E. al punto 2, viene indicato per ciascun lotto il contratto di locazione con un univoco riferimento (es. lotto 4 all. 8 sub a)

Beni immobili: piena proprietà per l'intero (appartamenti, negozi, garage)
censiti catastalmente in Comune di Ponte di Piave (TV) Sez. A – Foglio 13
P.zza Sarajevo - complesso immobiliare "Residence Agorà"

- LOTTO 4** – **contratto di riferimento: 8 sub- A : Non opponibile**
M.n.126 sub 110 negozio, sub 93 e sub 94 garage, sub111 area urbana
P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 10
- LOTTO 6** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub-B: opponibile**
M.n.126 sub 35 abitazione, sub 178 garage
P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 5
- LOTTO 7** - **contratto di riferimento: allegato 8 sub –C: opponibile**
M.n.126 sub 36 abitazione, sub 66 garage
P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 4,
- LOTTO 9** - **contratto di riferimento: allegato 8 sub – D: non opponibile**
M.n.126 sub 38 abitazione, sub 172 garage
P.zza Sarajevo, scala A, Piano terzo civico 18 int. 7
- LOTTO 11** - **contratto di riferimento: allegato 8 sub – E: opponibile**
M.n.126 sub 52 abitazione, sub 69 garage
P.zza Sarajevo, scala B, Piano secondo civico 15 int. 3
- LOTTO 12** - **contratto di riferimento: allegato 8 sub -F : opponibile**
M.n.126 sub 53 abitazione, sub 64 garage
P.zza Sarajevo, scala B, Piano terzo civico 15 int. 6
- LOTTO 13** - **contratto di riferimento: allegato 8 sub – G : opponibile**
M.n.126 sub 78 abitazione, sub 177 garage
P.zza Sarajevo, scala C, Piano primo, civico 13 int. 5
- LOTTO 14** - **contratto di riferimento: allegato 8 sub – H: opponibile**
M.n.126 sub 83 abitazione, sub 43 garage
P.zza Sarajevo, scala B, Piano secondo, civico 13 int. 10
- LOTTO 15** - **contratto di riferimento: allegato 8 sub - I : opponibile**
M.n.126 sub 86 abitazione, sub 72 garage
P.zza Sarajevo, scala C, Piano secondo, civico 13 int. 7
- LOTTO 16** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub – L: opponibile**
M.n.126 sub 87 abitazione, sub 175 garage
P.zza Sarajevo, scala C, Piano secondo, civico 13 int. 6
- LOTTO 18** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub – M: opponibile**
M.n.126 sub 120 abitazione, sub 101 garage
P.zza Sarajevo, scala D, Piano secondo, civico 8 int. 9



- LOTTO 19** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub N: non opponibile**
M.n.126 sub 121 abitazione, sub 135 garage P.zza Sarajevo, scala D,
Piano secondo, civico 8 int. 8
- LOTTO 20** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub – O : non opponibile**
M.n.126 sub 125 abitazione, sub 106 garage
P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo, civico 13 int. 13
- LOTTO 21** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub - P : opponibile**
M.n.126 sub 128 abitazione, sub 95 garage
P.zza Sarajevo, scala D, Piano terzo, civico 8 int. 10
- LOTTO 22** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub – Q: opponibile**
M.n.126 sub 141 abitazione, sub 149 garage
P.zza Sarajevo, scala D, Piano Terzo, civico 8 int. 10
- LOTTO 23** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub -R : opponibile**
M.n.126 sub 144 abitazione, sub 136 garage
P.zza Sarajevo, scala E, Piano Terzo, civico 6 int. 5
- LOTTO 24** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub - S :opponibile**
M.n.126 sub 163 abitazione, sub 129 garage
P.zza Sarajevo, scala F, Piano primo, civico 3 int. 2
- LOTTO 25** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub - T : opponibile**
M.n.126 sub 164 abitazione, sub 148 garage
P.zza Sarajevo, scala F, Piano primo, civico 3 int. 1
- LOTTO 26** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub - U : opponibile**
M.n.126 sub 168 abitazione, sub 152 garage
P.zza Sarajevo, scala F, Piano secondo, civico 3 int. 6
- LOTTO 35** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub -V : opponibile**
M.n.126 sub 24 garage
P.zza Sarajevo, scala A, Piano Interrato
- LOTTO 36** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub - W : opponibile**
M.n.126 sub 68 garage
P.zza Sarajevo, scala C, Piano Interrato
- LOTTO 37** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub – X: opponibile**
M.n.126 sub 45 garage
P.zza Sarajevo, scala B, Piano Interrato
- LOTTO 38** – **contratto di riferimento: allegato 8 sub – Y: non opponibile**
M.n.126 sub 146 garage
P.zza Sarajevo, scala F, Piano Interrato

12° QUESITO PERITALE

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri



di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.

Per l'immobile in oggetto in data 11.04.1990, con atto del Notaio Baravelli di Treviso rep. n. 20042, è stata stipulata convenzione ai sensi dell'art. 11 della legge 28.01.1997 n. 10; successivamente con atto del Notaio Fumo di Treviso del 21.07.1994 rep. n. 70129/19.811 è stata stipulata convenzione per il piano di recupero di iniziativa privata in via Verdi e via Roma; che gli obblighi assunti con il predetto atto sono stati assolti con atto di cessione gratuita di aree con rogito del Notaio Fumo in data 25 maggio 2001 rep. n. 3919/V pubblici;

con il medesimo atto sono state costituite le seguenti servitù

Servitù

- Servitù ad uso pubblico costituita con il medesimo atto del Notaio Fumo concernenti l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici e la destinazione ad uso pubblico pedonale delle superfici porticate del piano terra nonché delle strade definite nel planivolumetrico allegate alla predetta convenzione.
- Servitù di passaggio con ogni mezzo dalla strada esistente a nord a carico del mapp. 126 sub 5 che dovrà servire nell'intervento generale anche i garage interrati, servitù costituita nell'atto di compravendita del 30.11.93 rep. n. 68203/18988 del Notaio fumo

13° QUESITO PERITALE

accertare la esistenza di vincoli demaniali o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

L'intero complesso edilizio di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte è disciplinato dal Regolamento di Condominio con annessa tabella millesimale- relative alla proprietà ed alla ripartizione delle spese- (**all.to 7**) che trovasi allegato sotto la lettera H all'atto di deposito autentico nelle firme del Notaio Fumo in data 26.06.1998, rep. n. 79.469/24792.

Spesecondominiali

Come per legge e consuetudini, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per le parti ed impianti comuni pendenti a carico delle unità in oggetto. Sulla base delle verifiche effettuate e della documentazione acquisite presso l'Amministratore condominiale relative al consuntivo anno 2018/2019 e preventivo anno 2019/2020 (**all.to n. 7**) sono stati ricavati gli importi medi annui presumibili delle spese fisse di gestione e manutenzione. Dalla documentazione inviata dall'Amministratore risultano disponibili anche il totale sospesi al consuntivo 2018/2019. Ad opinione dello scrivente non risulta semplice calcolare l'ammontare l'entità delle spese anteriori alla data di perizia, in quanto bisognerebbe individuare l'istante esatto in cui si presenti il requisito invocato ed effettuare la relativa ripartizione di dettaglio. In via cautelativa sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore lo scrivente ha ipotizzato per ogni lotto i seguenti importi per spese condominiali insolute negli ultimi due anni. Per quanto riguarda la cancellabilità di queste spese (spese non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia) all'eventuale futuro acquirente, si ritiene che l'aspetto debba essere più adeguatamente determinato nella opportuna sede giuridica.

Si fa presente inoltre Come risulta dal verbale allegato, che l'assemblea del Condominio in data 13.03.2019 ha deliberato:



- Di istituire un fondo spese pari a 10.000,00 euro per sopperire ai mancati introiti relativi alle U.I. pignorate.
- Di realizzare un pozzo artesiano con la finalità di ripristinare il rifacimento di acqua delle vasche antincendio, prevedendo un importo di 10.000,00 euro.

Nel verbale di assemblea viene menzionati inoltre l'attivazione di importanti manutenzioni per eliminare infiltrazioni sia di acqua piovana che da rotture di tubazioni.

IMPORTO MEDIO SPESE CONDOMINIALI NEGLI ULTIMI DUE ANNI pendenti a carico delle U.I. pignorate.

<u>LOTTO 1</u>	
M.N. 126 sub 31 - M.N. 126 sub 46 :	€.580,00
<u>LOTTO 2</u>	
M.N. 126 sub 32 - M.N. 126 sub 47	€.720,00
<u>LOTTO 3</u>	
M.N. 126 sub 48 - M.N. 126 sub 55	€.690,00
<u>LOTTO 4</u>	
M.N. 126 sub 110 - M.N. 126 sub 93 - M.N. 126 sub 94	€. 1.920,00
<u>LOTTO 5</u>	
M.N. 126 sub 114 - M.N. 126 sub 132	€. 2.938,00
<u>LOTTO 6</u>	
M.N. 126 sub 35 - M.N. 126 sub 178	€. 3.680,00
<u>LOTTO 7</u>	
M.N. 126 sub 36 - M.N. 126 sub 66	€. 2.500,00
<u>LOTTO 8</u>	
M.N. 126 sub 37- M.N. 126 sub 67	€. 1.740,00
<u>LOTTO 9</u>	
M.N. 126 sub 38 - M.N. 126 sub 172	€. 3.820,00
<u>LOTTO 10</u>	
M.N. 126 sub 39 - M.N. 126 sub 28	€. 2.240,00
<u>LOTTO 11</u>	
M.N. 126 sub 52 - M.N. 126 sub 69	€. 3.270,00
<u>LOTTO 12</u>	
M.N. 126 sub 53 - M.N. 126 sub 64	€. 3.790, 00
<u>LOTTO 13</u>	
M.N. 126 sub 78 - M.N. 126 sub 177	€. 2.700,00
<u>LOTTO 14</u>	
M.N. 126 sub 83 - M.N. 126 sub 43	€. 2.746,00
<u>LOTTO 15</u>	
M.N. 126 sub 86 - M.N. 126 sub 72	€. 2.320,00
<u>LOTTO 16</u>	
M.N. 126 sub 87 - M.N. 126 sub 175	€. 3.440,00
<u>LOTTO 17</u>	
M.N. 126 sub 91 - M.N. 126 sub 41	€. 2.050,00
<u>LOTTO 18</u>	
M.N. 126 sub 120- M.N. 126 sub 101	€. 2.780,00



<u>LOTTO 19</u> M.N. 126 sub 121 - M.N. 126 sub 135	€. 1960,00
<u>LOTTO 20</u> M.N. 126 sub 125 - M.N. 126 sub 106	€. 3.000,00
<u>LOTTO 21</u> M.N. 126 sub 128 - M.N. 126 sub 95	€. 3.500,00
<u>LOTTO 22</u> M.N. 126 sub 141 - M.N. 126 sub 149	€. 2900,00
<u>LOTTO 23</u> M.N. 126 sub 144 - M.N. 126 sub 136	€. 3.600,00
<u>LOTTO 24</u> M.N. 126 sub 163 - M.N. 126 sub 129	€. 1.900,00
<u>LOTTO 25</u> M.N. 126 sub 164 - M.N. 126 sub 148	€. 1.650,00
<u>LOTTO 26</u> M.N. 126 sub 168 - M.N. 126 sub 152	€. 2.300,00
<u>LOTTO 27</u> M.N. 126 sub 169 - M.N. 126 sub 70	€. 2.500,00
<u>LOTTO 28</u> M.N. 126 sub 171- M.N. 126 sub 131	€. 2.000,00
<u>LOTTO 29</u> (garage) M.N. 126 sub 27	€. 180,00
<u>LOTTO 30</u> (garage) M.N. 126 sub 63	€. 180,00
<u>LOTTO 31</u> (garage) M.N. 126 sub 65	€. 180,00
<u>LOTTO 32</u> (garage) M.N. 126 sub 71	€. 180,00
<u>LOTTO 33</u> (garage) M.N. 126 sub 176	€. 180,00
<u>LOTTO 34</u> (garage) M.N. 126 sub 109	€. 180,00
<u>LOTTO 35</u> (garage) M.N. 126 sub 24	€. 250,00
<u>LOTTO 36</u> (garage) M.N. 126 sub 68	€. 180,00
<u>LOTTO 37</u> (garage) M.N. 126 sub 45	€. 190,00
<u>LOTTO 38</u> (garage) M.N. 126 sub 146	€. 190,00

14 ° QUESITO PERITALE:

stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese



condominiali insolute (ex art. 568cpc) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “ più probabile valore in libero mercato” e “del più probabile valore in condizione di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotesi di vendita dell'immobile in esame in libero mercato e la vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Scelta del criterio di valutazione

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo di Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della “ superficie commerciale” (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso.

Il modello di stima si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie degli immobili (superfici principali e secondarie) è calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni , si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni:

i muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale è ottenuta moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Stima del Normale Valore di Mercato

Al fine di determinare il valore totale , è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi.

Appartamenti in vendita della zona, con le analoghe caratteristiche a quelle oggetto di stima:

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI	FONTE
--	-------------------	----------------------	----------------------	--------------



			VENDIT A	
trilocale piano 2° soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, terrazza con garage piano interrato, anno 2.004	centrale	75mq	€110.000,00	Annuncio imm. anno 2019
quadrilocale 3 piano primo due camere con garage singolo p. interr, anno 1989	centrale	90mq	€ 75.00,00	Annuncio imm. anno 2019
Bilocale P.T. con giardino, soggiorno, camera, bagno, con posto auto anno 2000	centrale	52mq	€ 49.000,00	Annuncio imm. anno 2019
Negozi zona centrale sup. 60 mq.	centrale	60mq	€ 70.00,00	Annuncio imm. anno 2019

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile)
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

Il valore di mercato totale attribuibile ai LOTTI oggetto di stima sopra descritti con riferimento ai lotti formati, è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

LOTTO 1 (negozi P.T.)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 19

Stato dell'immobile: occupato senza titolo

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 31 – via G. Verdi , P.T., sc A, categ. C1, cl. 3, mq. 33, sup. cat. 33 – R.C. € 351,09;

M.N. 126 sub 46 – via G. Verdi, P. S1, sc. B, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

superficie lorda convenzionale commerciale di m² 45,58:

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche del negozio ubicato al piano terra sul lato nord-ovest del fabbricato in posizione defilata rispetto alla strada ed ai parcheggi e quindi non ottimale per una attività commerciale è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

45,58 m² x 700,00 €/m²

= € 31.906,00 –



Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€. 580,00 -
- spese per installazione nuova caldaia murale	€. 3.000,00 =
Resta il valore di	€.28.326,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. 21.200,00
(ventunmiladuecentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 2 (negoziPT)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 17

Stato dell'immobile: Libero da persone o cose

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 32 – via G. Verdi, P.T., sc A, categ. C1, cl. 3, mq. 38, sup. cat. 37 – R.C. €. 404,28;

M.N. 126 sub 47– via G. Verdi, P. S1, sc B. categ. C/6, cl. 4, mq.15, mq. – R.C.46,48

superficie lorda convenzionale commerciale di m² 56,38:

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche del negozio ubicato al piano terra sul lato nord-ovest del fabbricato in posizione defilata rispetto alla strada ed ai parcheggi e quindi non ottimale per una attività commerciale è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

$$56,38\text{m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 39.466,00 -$$

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€. 720,00 -
- spese per installazione nuova caldaia murale	€. 3.000,00 =
Resta il valore di	€.35.746,00



Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 26.800,00**
(ventiseimilaottocentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 3

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 16)

Stato dell'immobile: Libero da persone o cose

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 48 – via G. Verdi , P.T., sc B, categ. C1, cl. 3, mq. 39, sup. cat. mq. 38– R.C. €.
414,92;

M.N. 126 sub 55 – via G. Verdi, P. S1, sc C. , Categ. C/6, Classe 4, mq.15 , sup.cat. mq.15 – R.C.
€. ; 46,48

M.N. 126 SUB 75 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 71; (area scoperta non prospiciente il negozio ed inserita nella formazione del lotto anche se non strumentalmente funzionale)

di superficie lorda convenzionale commerciale di m² 56,78:

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche del negozio ubicato al piano terra sul lato nord-ovest del fabbricato in posizione defilata rispetto alla strada ed ai parcheggi e quindi non ottimale per una attività commerciale è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

56,78 m² x 700,00 €/m² = € 39.746,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 650,00 -
- spese per installazione nuova caldaia murale €. 3.000,00 =
Resta il valore di €36.096,00



Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **27.000,00**
(ventisette milaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 4

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 10)

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub-a)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 110 – via G. Verdi , P.T., sc D, categ. C1, cl. 3, mq. 106, sup. cat. 108– R.C. €. 1127,74;

M.N. 126 sub 93 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, Categ. C/6, Classe 4, mq. 15, sup.cat. mq. 15 – R.C. €. 46,48;

M.N. 126 sub 94 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, Categ. C/6, Classe 4, mq. 15, sup.cat. mq. 15 – R.C. €. 46,48;

M.N. 126 SUB 111 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 73;

superficie lorda convenzionale commerciale di m² 142,15

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche del negozio ubicato al piano terra sul lato sud del fabbricato in buona posizione rispetto ai parcheggi è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

142,15 m² x 800,00 €/m² = € 113.720,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€.	1.920,00 -
- spese sanatoria	€.	1.500,00 =
Resta il valore di	€.	110.300,00



Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **82.700,00**
(ottantaduemilasettecentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 5

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terra civico 6-7-8)
Stato dell'immobile: occupato dal l.r.p.t. della società esecutata

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero :

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 114 – via G. Verdi , P.T., sc D, categ. C1, cl. 3, mq. 193, sup. cat. 197 – R.C. €. 2053,33;

M.N. 126 sub 132 – via G. Verdi, P. S1, sc. E, categ. C/6, cl. 4, mq.21, sup. cat. mq. 21 – R.C. 65,07;

M.N. 126 SUB 115 – Via Verdi Giuseppe, P.T., area urbana di mq. 149;

superficie lorda convenzionale commerciale di m² 235,95

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione del negozio ubicato al piano terra sul lato est del fabbricato in buona posizione rispetto alla strada ed al parcheggio è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

235,95 m² x 900,00 €/m² = € 212.355,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 2.938,00 -

- spese per sanatoria €. 3.500,00 =

Resta il valore di €205.917,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come



eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **155.000,00**
(centocinquantacinquemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

F) APPARTAMENTI E GARAGE USO CIVILE ABITAZIONE

SCALA - A

LOTTO 6

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 5
Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-b)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 35 – via G. Verdi , P.2., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. cat. 106 – R.C. €.
531,41;

M.N. 126 sub 178 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 136,54

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato nord-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

136,54 m² x 700,00 €/m² = € 95.578,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€.	3.680,00 -
- spese per sanatoria	€.	_____ -
Resta il valore di	€.	91.898,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come



eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) € 69.000,00**
(sessantanovemileuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 7

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 4
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione (all.to 8 sub – c)
(inquilini trasferiti al sub 37 per perdite impianto idrico)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 36 – via G. Verdi , P.2., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup. cat. 68 – R.C. € 327,02;

M.N. 126 sub 66 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 87,90

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato nord-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

87,90 m² x 650,00 €/m² = € 57.135,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) € 2.500,00 -

- spese per manutenzioni a corpo € 1.500,00

Resta il valore di € 53.135,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta



rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **39.800,00**
(trentanovemilaottocento,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 8

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 18 int. 3
Stato dell'immobile: occupato senza titolo dagli inquilini del sub 36 non agibile

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 37 – via G. Verdi, P.2., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 3, sup. cat. 53 – R.C. €. 245,27;

M.N. 126 sub 67 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 68,67

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato nord-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

68,67 m² x 700,00 €/m² = € 48.069,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 1.740,00 -
Resta il valore di €. 46.329,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di



applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **34.700,00**
(trentaquattromilasettecento,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 9

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo civico 18 int. 7

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub-d)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 38 – via G. Verdi , P.3., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup. cat. 73 – R.C. €. 327,02;

M.N. 126 sub 172 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 76,93

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato nord-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

76,93 m² x 750,00 €/m² = € 57.697,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 3.820,00 –

- spese per sanatoria €. 5.000,00 =

Resta il valore di €. 48.877,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **36.600,00**
(trentaseimilaseicentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili



“sgomberi” di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell’eventuale stato di “occupazione”, sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell’eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell’eventuale acquirente.

LOTTO 10

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo civico 18 int. 6

Stato dell’immobile: Libero

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l’intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 39 – via G. Verdi , P.3., sc A, categ. A/2, cl. 2, vani 3, sup. cat. 55 – R.C. €. 245,27;

M.N. 126 sub 28 – via G. Verdi, P. S1, sc. A, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 70,66

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell’appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato nord-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

70,66 m² x 700,00 €/m² = € 49.462,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 2.240,00

Resta il valore di €. 47.222,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell’effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L’incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d’asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l’opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d’asta (arrotondato) €. 35.400,00**
(trentacinquemilaquattrocentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili “sgomberi” di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell’eventuale stato di “occupazione”, sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell’eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell’eventuale acquirente.



SCALAB

LOTTO 11

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo, civico 15 int. 3
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-e)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 52 – via G. Verdi , P.2., sc B, categ. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. 83 – R.C. €. 367,90;

M.N. 126 sub 69 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 102,94

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

102,94 m² x 750,00 €/m² = € 77.205,00 –

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 3.270,00 Resta
il valore di €. 73.935,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** **€. 55.400,00**
(cinquantunmilaquattrocentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 12

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo, civico 15 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sb-f)



CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 53 – via G. Verdi , P.3., sc B, categ. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. 83 – R.C. €. 367,90;

M.N. 126 sub 64 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

superficie lorda convenzionale residenziale di m² 103,27

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

103,27 m² x 750,00 €/m² = € 77.452,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 3.790,00

Resta il valore di €. 73.662,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 55.200,00**

(cinquantacinquemiladuecento,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

SCALA C

LOTTO 13

Indirizzo: Piazza Sarajevo, Piano Primo, civico 13 int. 5

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione oppnibile (all.to 8 sub-g)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 78 – via G. Verdi , P.1., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup. cat. mq.100 R.C. €. 408,78;

M.N. 126 sub 177 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;



superficie lorda convenzionale residenziale di m² 120,25

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

120,25 m² x 800,00 €/m² = € 96.200,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 2.700,00

Resta il valore di €.93.500,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 70.000,00**
(settantamilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 14

Indirizzo: Piazza Sarajevo, Piano secondo, civico 13 int. 10

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-h)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 83 – via G. Verdi , P.2., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup. cat. mq.99 R.C. €. 408,78;

M.N. 126 sub 43 – via G. Verdi, P. S1, sc. B, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 120,25

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato sud-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:



120,25 m² x 800,00 €/m² = € 96.200,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 2.740,00

Resta il valore di €.93460,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 70.000,00**
(settantamilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 15

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo civico 13 int. 7

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-i)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 86 – via G. Verdi, P.2-3., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 72 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 114,78

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo e sottotetto sul lato sud-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

114,78 m² x 750,00 €/m² = € 86.085,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 2.320,00

Resta il valore di €.83.765,00



Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **62.800,00**
(sessantaduemilaottocentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 16

Indirizzo: Piazza Sarajevo, Piano secondo, civico 13 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub 1)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 87 – via G. Verdi , P.2., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup cat. mq.96 R.C. €.408,78;

M.N. 126 sub 175 – via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 119,00

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo e sottotetto sul lato sud-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto

Perito, il seguente:

119,00 m² x 700,00 €/m² = € 83.300,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €.

3.440,00

Resta il valore di

€.79.860,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le



modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **60.000,00**
(sessantamilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 17

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo, civico 13 int. 11

Stato dell'immobile: libero

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 91 – via G. Verdi, P.3., sc C, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. mq.78 R.C. €327,02;

M.N. 126 sub 41 – via G. Verdi, P. S1, sc. B, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di **m² 99,27**

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo e sottotetto sul lato sud-ovest del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

99,27 m² x 700,00 €/m² = € 69.489,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)

€.

2.040,00

- spese per sanatoria

€.

1.500,00 =

Resta il valore di

€.

65.949,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e



Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **49.400,00**
(quarantanovemilaquattrocentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

SCALA D

LOTTO 18

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo, civico 8 int. 9
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-m)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 120 – via G. Verdi , P.2., sc D, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup cat. mq.97 R.C.
€.408,78;

M.N. 126 sub 101 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;
di superficie lorda convenzionale residenziale di **m² 120,25**

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato sud-est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

120.25 m² x700.000,00 €/m² = € 84.175,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€.	<u>2.780,00</u>
- spese per sanatoria	€.	<u>1.500,00 =</u>
Resta il valore di	€.	79.895,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **60.000,00**
(sessantamilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e



ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 19

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano secondo-terzo, civico 8 int. 8
Stato dell'immobile: occupato con contratto di comodato d'uso non opponibile
(all.to 8 sub - n)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 121 – via G. Verdi , P.2-3., sc D, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5, sup cat. mq.68 R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 135– via G. Verdi, P. S1, , categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 114,39

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo e sottotetto sul lato sud-est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

114,39 m² x800,00 €/m² = € 91.512,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€. 1.960,00
- spese per sanatoria	€. 1.500,00 =
Resta il valore di	€. 88.052,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 66.000,00**
(sessantaseimilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti



ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 20

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo, civico 8 int. 13
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub – o)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 125 – via G. Verdi , P.3., sc D, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. mq.76 R.C. €327,02;

M.N. 126 sub 106 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 98,11

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato sud-est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

98,11 m² x 700,00 €/m² = € 68.677,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)

€. 3.000,00

- spese per sanatoria

€. 1.500,00 =

Resta il valore di

€. 64.177,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. 48.000,00
(quarantaottomilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 21



Indirizzo: Piazza Sarajevo, Piano terzo, civico 8 int. 10
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-p)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 128 – via G. Verdi , P.3., sc D, categ. A/2, cl. 2, vani 5, sup cat. mq.99 R.C. €.408,78;

M.N. 126 sub 95 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 121,18

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato sud-est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

121,18 m² x 700,00 €/m² = € 84.826,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)

€. 3.500,00

- spese per sanatoria

€. 1.500,00 =

Resta il valore di

€. 79.826,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 59.800,00**

(cinquantanovemilaottocentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

SCALA E

LOTTO 22

Indirizzo: Piazza Sarajevo, Piano Secondo, civico 6 int. 4

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub-q)



CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 141 – via G. Verdi , P.2., sc E, categ. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup cat. mq.84 R.C. €.367,90;

M.N. 126 sub 149 – via G. Verdi, P. S1, sc. F, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 102,48

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano secondo sul lato est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

102,48 m² x 750,00 €/m² = € 76.860,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 2.900,00

- spese per sanatoria €. -

Resta il valore di €. 73.960,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 55.400,00**
(cinquantacinquemilaquattrocentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 23

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano terzo, civico 6 int. 5

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub -r)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 144 – via G. Verdi , P.3., sc E, categ. A/2, cl. 2, vani 4, sup cat. mq.82 R.C. €.327,02;



M.N. 126 sub 136 – via G. Verdi, P. S1, sc. E, categ. C/6, cl. 4, mq.16, – R.C. 49,58;
di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 103,83

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

103,83 m² x 700,00 €/m² = € 72.681,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€.	3.600,00
- spese per sanatoria	€.	-
Resta il valore di	€.	69.081,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **51.800,00**
(cinquantunomilaottocentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

SCALA F

LOTTO 24

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Primo, civico 3 int. 2
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – s)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 163 – via G. Verdi, P.1., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 4 sup cat. mq.70 R.C. €327,02;

M.N. 126 sub 129 – via G. Verdi, P. S1, sc. E, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 85,58



Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

$$85,58 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 59.906,00$$

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€. 3.600,00
- spese per sanatoria	€. -
Resta il valore di	€. 56.306,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. 42.200,00
(quarantaduemiladuecentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 25

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Primo, civico 3 int. 1
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub -t)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 164 – via G. Verdi, P.1., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5 sup cat. mq.73 R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 148 – via G. Verdi, P. S1, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 87,28

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

$$87,28 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 61.096,00$$



Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€. 1.650,00
- spese per sanatoria	€. -
Resta il valore di	€. 59.446,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 44.500,00**
(quarantaquattromilacinquecentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 26

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Secondo-terzo, civico 3 int. 6
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (alito 8 sub -u)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 168 – via G. Verdi, P.2-3., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5 R.C. €.286,14;

M.N. 126 sub 152 – via G. Verdi, P. S1, sc. F, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale residenziale di **m² 83,18**

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

$$83,18\text{m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 62.385,00$$

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni)	€. 2.300,00
- spese per sanatoria	€. -
Resta il valore di	€. 60.085,00



rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** 47.100,00
(quarantasettemilacentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 28

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano Terzo, civico 3 int. 10

Stato dell'immobile: libero

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 171 – via G. Verdi, P.3., sc F, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5 R.C. €286,14;

M.N. 126 sub 131 – via G. Verdi, P. S1, sc. E, categ. C/6, cl. 4, mq.18, – R.C. 55,78;

di superficie lorda convenzionale residenziale di m² 54,21

(la superficie abitabile ai fini della valutazione commerciale è stata considerata al 60% visto l'altezza media inferiore ai parametri previsti per legge)

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terzo mansardato sul lato est del fabbricato è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

54,21m² x 700,00 €/m² = € 37.947,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 2.000,00

- spese per sanatoria €. -

Resta il valore di €. 35.947,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a



base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. 27.000,00
(ventisettemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

G) GARAGE liberi

LOTTO 29 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: libero

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)
per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 27 – via G. Verdi, P. S1, sc.A categ. C/6, cl. 4, mq.15, . – R.C. 46,48

di superficie lorda convenzionale di m² 9,08

Stima del Normale Valore di Mercato

9,08 m² x 700,00 €/m² = € 6.356,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 180,00
Resta il valore di €. 6.176,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. 5.000,00
(cinquemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 30 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: non occupato*

***Note:** il garage sub 63 abbinato nel contratto di locazione (all.to 8 sub-e) all'appartamento sub 52 (lotto 11) è stato sostituito con semplice accordo verbale tra le parti , con il garage sub 69,



pertanto il garage sub 63 risulta non occupato.

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13M.N. 126 sub 63 – via G. Verdi, P. S1, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale di m² 9,08

Stima del Normale Valore di Mercato

9,08 m² x 700,00 €/m² = € 6.356,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 180,00

Resta il valore di €. 6.176,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 5.000,00**
(cinquemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 31 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato

Stato dell'immobile: non occupato*

*Note: il garage sub 65 abbinato nel contratto di locazione (all.to 8 sub-n) all'appartamento sub 121 (lotto 19) è stato sostituito con semplice accordo verbale tra le parti , con il garage sub 135, pertanto il garage sub 65 risulta non occupato.

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13M.N. 126 sub 65 – via G. Verdi, P. S1, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale di m² 9,08

Stima del Normale Valore di Mercato

9,08 m² x 700,00 €/m² = € 6.356,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 180,00

Resta il valore di €. 6.176,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 5.000,00**



(cinquemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 32 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato

Stato dell'immobile: libero

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13M.N. 126 sub 71 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale di m² 9,08

Stima del Normale Valore di Mercato

9,08 m² x 700,00 €/m² = € 6.356,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 180,00

Resta il valore di €. 6.176,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 5.000,00**
(cinquemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 33 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato

Stato dell'immobile: non occupato*

*Note: il garage sub 176 abbinato nel contratto di locazione- (all.to 8 sub-b-) con l'appartamento sub 35 ,(lotto 6), è stato sostituito con semplice accordo verbale tra le parti contraenti con il garage sub 178, pertanto il garage sub 176 risulta non occupato.

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 176– via G. Verdi, P. S1, sc. G, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale di m² 9,08

Stima del Normale Valore di Mercato



9,08 m² x 700,00 €/m² = € 6.356,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 180,00

Resta il valore di €. 6.176,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 5.000,00**

(cinquemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 34 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato

Stato dell'immobile: occupato senza titolo in comodato d'uso

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 109 – via G. Verdi, P. S1, sc. D, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale di m² 9,08

Stima del Normale Valore di Mercato

9,08 m² x 700,00 €/m² = € 6.356,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 180,00

Resta il valore di €. 6.176,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 5.000,00**

(cinquemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.



H) GARAGE IN AFFITTO COME SINGOLA U.I.

LOTTO 35 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – v)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 24 – via G. Verdi, P. S1, sc. A, categ. C/6, cl. 4, mq.24, – R.C. 74,37;

di superficie lorda convenzionale di m² 13,40

Stima del Normale Valore di Mercato

13,40 m² x 700,00 €/m² = € 9.380,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 250,00

Resta il valore di €. 9.130,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **6.800,00**
(seimilaottocento,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 36 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub w)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 68 – via G. Verdi, P. S1, sc. C, categ. C/6, cl. 4, mq.15, – R.C. 46,48;

di superficie lorda convenzionale di m² 9,08

Stima del Normale Valore di Mercato

9,08 m² x 700,00 €/m² = € 6.356,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 180,00

Resta il valore di €. 6.176,00



Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. 5.000,00
(cinquemilaeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 37 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione opponibile (all.to 8 sub – x)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 45 – via G. Verdi, P. S1, sc. B, categ. C/6, cl. 4, mq.19 – R.C. 58,88

di superficie lorda convenzionale di m² 10,90

Stima del Normale Valore di Mercato

10,90 m² x 700,00 €/m² = € 7.630,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 190,00

Resta il valore di €. 7.2050,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. 5.500,00
(cinquemilacinquecentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 38 (garage)

Indirizzo: P.zza Sarajevo, Piano interrato
Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile (all.to 8 sub y)

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

per l'intero

Sez. A – Foglio 13

M.N. 126 sub 146 – via G. Verdi, P. S1, sc. F, categ. C/6, cl. 4, mq.15 – R.C. 46,48



di superficie lorda convenzionale di m² 10,80

Stima del Normale Valore di Mercato

10,80 m² x 700,00 €/m² = € 7.560,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) €. 190,00

Resta il valore di €. 7.370,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 5.500,00**
(cinquemilacinquecentoeuro,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

RIEPILOGO:

NEGOZI-SCOPERTI- GARAGE AD USO STRUMENTALE

LOTTO 1 – P.T. sub 31 negozio – sub 46 garage (sup. calpestabile mq. 30)	€. 21.200,00
LOTTO 2 - P.T. sub 32 negozio – sub47 garage (sup. calpestabile mq.32)	€. 26.800,00
LOTTO 3 - P.T. sub 48 negozio - sub 55 garage-sub 75 area sc. (sup. calpestabile mq.40)	€. 27.000,00
LOTTO 4 – P.T. sub 110 negozio - sub 93 e sub 94 garage, 111 Area sc, (sup. calpestabile mq. 107)	€. 82.700,00
LOTTO 5 – P.T. sub 114 direz.- sub 132 garage-sub 115 area sc. (sup. calpestabile mq. 196)	<u>€.155.000,00</u>

Negozi n. 5

Aree scoperte n. 3

Garage n. 6

tot. €. 312.700,00

APPARTAMENTI E GARAGE USO CIVILE ABITAZIONE

SCALA - A

LOTTO 6 - Piano 2° sub 35 ab – sub 178 garage Ing., soggiorno, cucinino, 3camere, 2 bagni, garage	€.69.000,00
LOTTO 7 - Piano 2° sub 36 ab – sub 66 garage Soggiorno, angolo cottura, , 2 camere, bagno, garage	€. 39.800,00
LOTTO 8 - Piano 2° sub 37 ab – sub 67 garage Ing.Soggiorno, angolo cottura, 1camera, bagno, garage	€.34.700,00



LOTTO 9- Piano 3° sub 38 ab(mansardato) – sub 172 garage
Ing.Sogg. ,angolo cottura,1camera,1guardaroba,2bagni
garage €.**36.600,00**

LOTTO 10 Piano 3° sub 39 ab (mansardato) – sub 28 garage
Ing.Soggiorno, angolo cottura,1camera,1bagno, garage €.**35.400,00**

Appartamenti n. 5

Garage n. 5 tot. €.**215.500,00**

SCALA - B

LOTTO 11 Piano 2° sub 52 ab – sub 69 garage
Ing.Soggiorno, angolo cottura,2camere,1bagno, garage €.**55.400,00**

LOTTO 12 Piano 2° sub 53 ab – sub 64 garage
Ing.Soggiorno, angolo cottura,2camere,1bagno, garage €.**55.200,00**

Appartamenti n. 2

Garage n. 2 tot. €.**110.600,00**

SCALA - C

LOTTO 13 Piano 1° sub 78 ab – sub 177 garage
Ing.Soggiorno, angolo cottura,3camere,2bagni, garage €.**70.000,00**

LOTTO 14 Piano 2° sub 83 ab – sub 43 garage
Ing.Soggiorno, angolo cottura,3 camere,2bagni, garage €.**70.000,00**

LOTTO 15 Piano 2° sub 86 ab – sub 72 garage
Ing. soggiorno, angolo cottura,2 camere,2 bagni,
sottotetto al grezzo, garage €.**62.800,00**

LOTTO 16 Piano 2° sub 87 ab – sub 175 garage
Ing.Soggiorno, angolo cottura,3 camere,1bagni, garage €.**60.000,00**

LOTTO 17 Piano 1° sub 91 ab – sub 41 garage
Ing.Soggiorno, angolo cottura,2 camere,1bagno, garage €.**49.400,00**

Appartamenti n. 5

Garage n. 5 tot. €.**312.200,00**

SCALA - D

LOTTO 18 Piano 2° sub 120 ab – sub 101 garage
Ing.Soggiorno, cucina,3 camere,2 bagni, garage €.**60.000,00**

LOTTO 19 Piano 2° sub 121 ab – sub 135 garage
Ing.Soggiorno, cucina,3 camere,2 bagni, garage €.**66.000,00**

LOTTO 20 Piano 3° sub 125 ab – sub 106 garage
Ing.Soggiorno, cottura,2 camere, bagno, garage €.**48.000,00**

LOTTO 21 Piano 3° sub 128 ab – sub 95 garage
Ing.Soggiorno, cottura,3 camere, 2 bagni, garage €.**59.800,00**

Appartamenti n. 4

Garage n. 4 tot. €.**233.800,00**

SCALA - E

LOTTO 22 Piano 2° sub 141 ab – sub 149 garage
Ing. soggiorno, cottura,2 camere, 2 bagni, garage €.**55.400,00**



LOTTO 23 Piano 3° mansardato sub 144 ab – sub 136 garage
Ing. soggiorno, cottura, 2 camere, 2 bagni, garage **€.51.800,00**

Appartamenti n. 2

Garage n. 2 **tot** **€. 107.200,00**

SCALA – F

LOTTO 24 Piano 1° sub 163 ab – sub 129 garage
Ing. soggiorno, cottura, 2 camere, 1 bagno, garage **€.42.200,00**

LOTTO 25 Piano 1° sub 164 ab – sub 148 garage
Ing. soggiorno, cottura, 1 camera, 1 bagno, garage **€.44.500,00**

LOTTO 26 Piano 2° sub 168 ab – sub 152 garage
Ing. soggiorno, cottura, 1 camera, 1 bagno, garage **€. 45.000,00**

LOTTO 27 Piano 2° sub 169 ab – sub 70 garage
Ing. soggiorno, cottura, 1 camera, 1 bagno, garage **€. 47.100,00**

LOTTO 28 Piano 3° sub 171 ab – sub 131 garage
Ing. soggiorno, cottura, 3 camere, 1 bagno, garage
(altezze locali inferiori a 2,70) **€. 27.000,00**

Appartamenti n. 5

Garage n. 5 **tot.** **€. 205.800,00**

GARAGE

Garage liberi

LOTTO 29 Piano int. Sub 27 Garage **€. 5.000,00**

LOTTO 30 Piano int. Sub 63 Garage **€. 5.000,00**

LOTTO 31 Piano int. Sub 65 Garage **€. 5.000,00**

LOTTO 32 Piano int. Sub 71 Garage **€. 5.000,00**

LOTTO 33 Piano int. Sub 176 Garage **€. 5.000,00**

LOTTO 34 Piano int. Sub 109 garage **€. 5.000,00**

Garage in affitto

LOTTO 35 Piano int. Sub 24 Garage **€. 6.800,00**

LOTTO 36 Piano int. Sub 68 Garage **€. 5.000,00**

LOTTO 37 Piano int. Sub 45 Garage **€. 5.500,00**

LOTTO 38 Piano int. Sub 146 Garage **€. 5.500,00**

n. 10 garage **tot.** **€. 52.800,00**

TOTALE GENERALE **€. 1.550.600,00**

15° QUESITO PERITALE:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di



inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 giorni prima della nuova udienza fissata per il giorno 04.12.2019.(all.to 10)

16° QUESITO PERITALE:

depositare telematicamente (nelle modalità deposito semplice e non “deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c per l’emissione della ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all’acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguito1, eseguito2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

L’esperto dichiara che l’elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.

17° QUESITO PERITALE:

allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l’aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall’art. 1.8.7 specifiche tecniche PVP

L’esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione divisa per lotti con la documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio (all.to 5), e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l’ordinanza di vendita (all.to n.9)

18° QUESITO PERITALE:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso.

Gli accessi agli immobili pignorati sono stati effettuati in diverse date con la presenza del custode nominato e con la collaborazione del legale rappresentante della società eseguitata . L’esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato all’accesso.

19° QUESITO PERITALE:

dopo l’aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l’esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall’ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d’ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna li 29.10.2019

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

- All.to 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE UNITÀ IMMOBILIARI
- Estratto di mappa
 - Elenco subalterni
 - Elaborato planimetrico
 - Visura aggiornata
 - Planimetrie delle U.I. pignorate
- All.to 2) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA (**lotti aggiornati: 19-25-30-31-32-33-34**)
- Elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni
 - Pianta della U.I.
 - Planimetrie catastali
- all.to 3) ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA UNITÀ IMMOBILIARI
- all.to 4) CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITÀ E GRAFICI AUTORIZZATI UNITÀ IMMOBILIARI
- all.to 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA UNITÀ IMMOBILIARI (**lotti aggiornati: 19-25-30-31-32-33-34**)
- all.to 6) ESTRATTO DEL P.I. ED N.T.O. COMUNE DI PONTE DI PIAVE
- all.to 7) CONDOMINIO:
- Consuntivo 2018-2019
 - Preventivo 2019-2020
 - Rendiconto 2018
 - Riepilogo sub inquilini
 - Verbale assemblea
- all.to 8) CONTRATTI DI AFFITTO (**aggiornati con riferimento univoco ai lotti**)
- all.to 9) SCHEDA SINTETICA DI VENDITA UNITÀ IMMOBILIARI (**aggiornata**)
- all.to 10) RICEVUTE DI TRASMISSIONE DOCUMENTI

LORENZO TESSER ARCHITETTO
VIA XXX APRILE N°91 31044 MONTEBELLUNA TV - TEL/FAX. 0423302085 - e-mail : archilolli@libero.it
P.IVA01998290264 – C.F. TSSLNZ57R02F443C

