

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Fallimento 179/2014

TRIBUNALE DI TREVISO
– SEZIONE FALLIMENTARE –

Fallimento F.T. S.R.L. con Socio Unico in Liquidazione

Reg. Fall. 179/2014

G.D. : dott.ssa PETRA ULIANA
curatore : dott. IGINO BERTI
perito stimatore : arch. GIUSEPPE FANTIN

RELAZIONE DI STIMA (Lotto 1 e Lotto 2)



LOTTO N. 1 : Valore di Vendita proposto :.....€ 85.000,00

NEGOZIO CON POSTO AUTO COPERTO

PEDEROBBA (fraz. ONIGO) via del Cristo n. 25

Quota di proprietà : 1/1 PIENA PROPRIETÀ

Descr. Catastale: Comune di PEDEROBBA (TV), C. Fabbricati, Sez. C – Foglio 7

mappale 539 sub 6 cat. C/1 cl. 3 mq 98 R.C. € 1.169,15 via del Cristo 25 p.T-S1

mappale 539 sub 5 cat. C/6 cl. 2 mq 16 R.C. € 18,18 via del Cristo p. S1

Disponibilità: Occupato

Stato conservativo:

Mediocre

LOTTO N. 2 : Valore di Vendita proposto:.....€ 81.900,00

UFFICIO CON POSTO AUTO COPERTO

PEDEROBBA (fraz. ONIGO) via del Cristo n. 23

Quota di proprietà : 1/1 PIENA PROPRIETÀ

Descr. Catastale: Comune di PEDEROBBA (TV), C. Fabbricati, Sez. C – Foglio 7

mappale 539 sub 7 cat. A/10 cl. 1 vani 4,5 mq 98 R.C. € 650,74 via del Cristo 23 p.T-S1

mappale 539 sub 8 cat. C/6 cl. 2 mq 17 R.C. € 19,32 via del Cristo p. S1

Disponibilità: Occupato

Stato conservativo:

Mediocre

INDICE

LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 3
1.2 UBICAZIONE	pag. 6
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	pag. 9
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	pag. 10
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	pag. 11
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	pag. 13
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 17
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	pag. 18
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 20
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	pag. 26
1.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 26

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 31
2.2 UBICAZIONE	pag. 34
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	pag. 37
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	pag. 38
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	pag. 39
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	pag. 41
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 45
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	pag. 46
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 48
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	pag. 53
2.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 54

LOTTO N. 1:

NEGOZIO CON POSTO AUTO COPERTO
PEDEROBBA (fraz. ONIGO) via del Cristo n. 25

**1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il negozio al piano terra con cantina e posto auto al piano interrato, comprensivo di corte scoperta, facenti parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Condominio Garden Est”, ubicato in via Del Cristo n. 25 nel Comune di Pederobba (TV), è così censito catastalmente:

Quota : **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di PEDEROBBA (TV), C. Fabbricati, Sez. C – Foglio 7

mappale 539 sub 6 cat. C/1 cl. 3 mq 98 R.C. € 1.169,15 via del Cristo 25 p.T-S1
 con corte scoperta

mappale 539 sub 5 cat. C/6 cl. 2 mq 16 R.C. € 18,18 via del Cristo p. S1

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di PEDEROBBA (TV), foglio 31,

mappale 536, ente urbano di mq 3.397

Si evidenzia che l'identificativo catastale della particella al Catasto Terreni non corrisponde con l'identificativo catastale della particella al Catasto Fabbricati.

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il negozio con corte scoperta al piano terra facenti parte del mapp. 539 sub 6 (sez. C fg. 7 di Pederobba) confinano:

- A nord con corridoio condominiale e altra u.i.u.;
- Ad est con scoperto condominiale;
- A sud con scoperto condominiale;
- Ad ovest con altra u.i.u. (mapp. 539 sub 7) e con vano scale/ascensori condominiali.

La cantina al piano interrato facente parte del mapp. 539 sub 6 (sez. C fg. 7 di Pederobba) confina:

- A nord con corridoio condominiale;
- Ad est con altra u.i.u.;
- A sud con muratura perimetrale controterra;
- Ad ovest con altra u.i.u.

1.2) UBICAZIONE:

PEDEROBBA (fraz. ONIGO) via del Cristo n. 25

Il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto è situato nel centro abitato della frazione Onigo, zona sud del Comune di Pederobba (TV), in zona urbanizzata, in prossimità degli impianti sportivi.

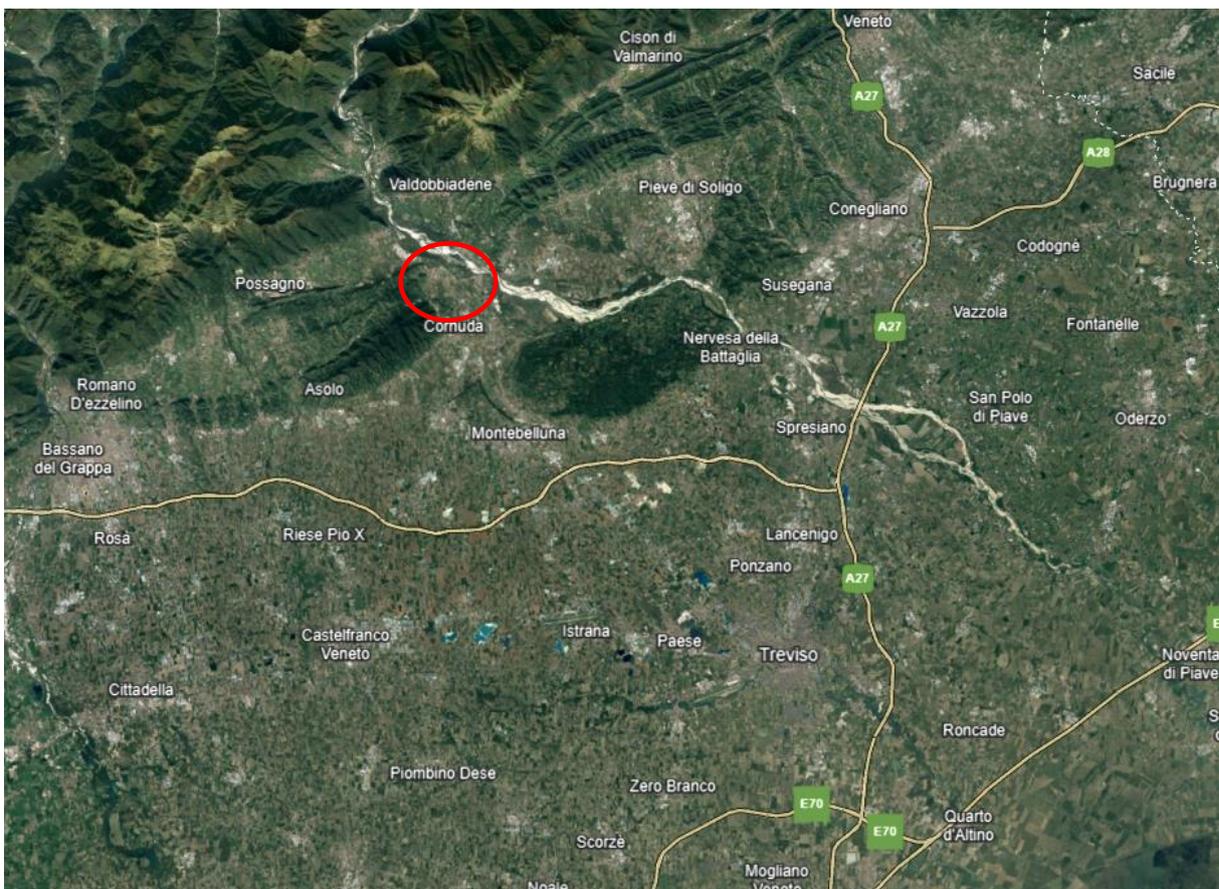
I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano nelle immediate vicinanze, in quanto ubicati nel medesimo centro abitato della frazione Onigo del Comune di Pederobba (TV).

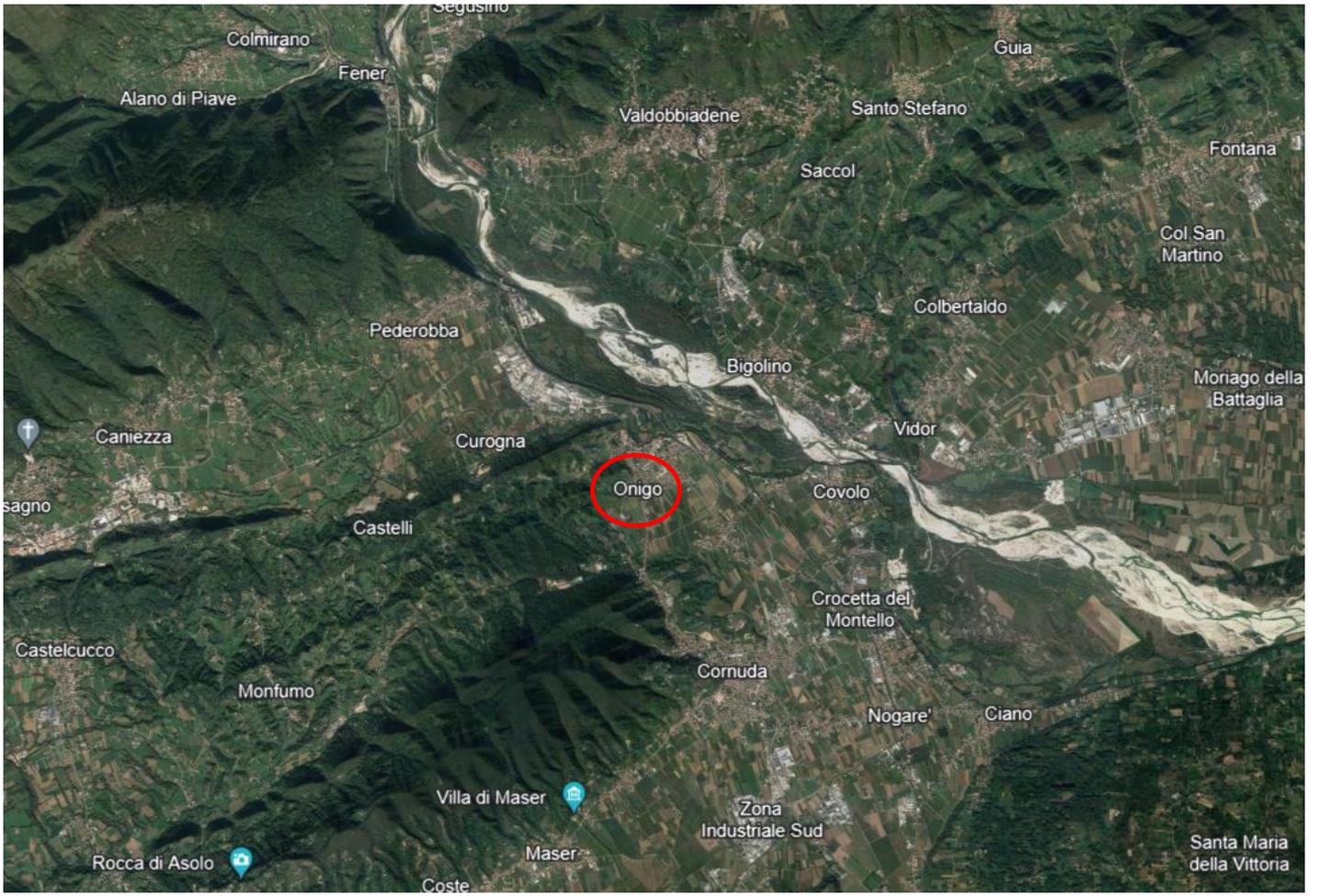
La zona è servita nelle vicinanze dal servizio di trasporto pubblico di autobus e treno (la stazione ferroviaria di Cornuda si trova a circa cinque chilometri di distanza).

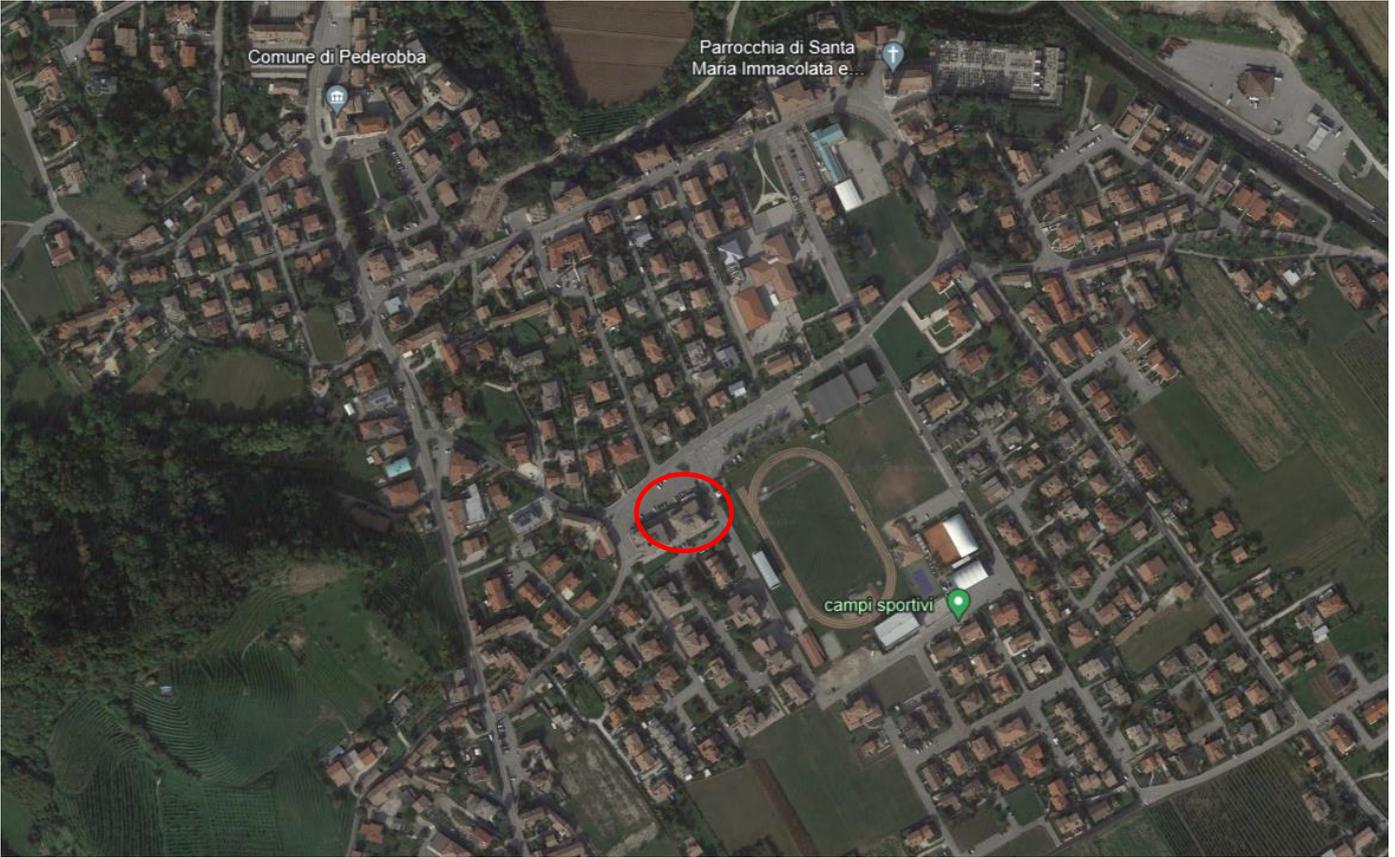
Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Montebelluna (TV) che dista circa quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali (S.R. 348 Feltrina).

Fig. 1.2 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell'immobile





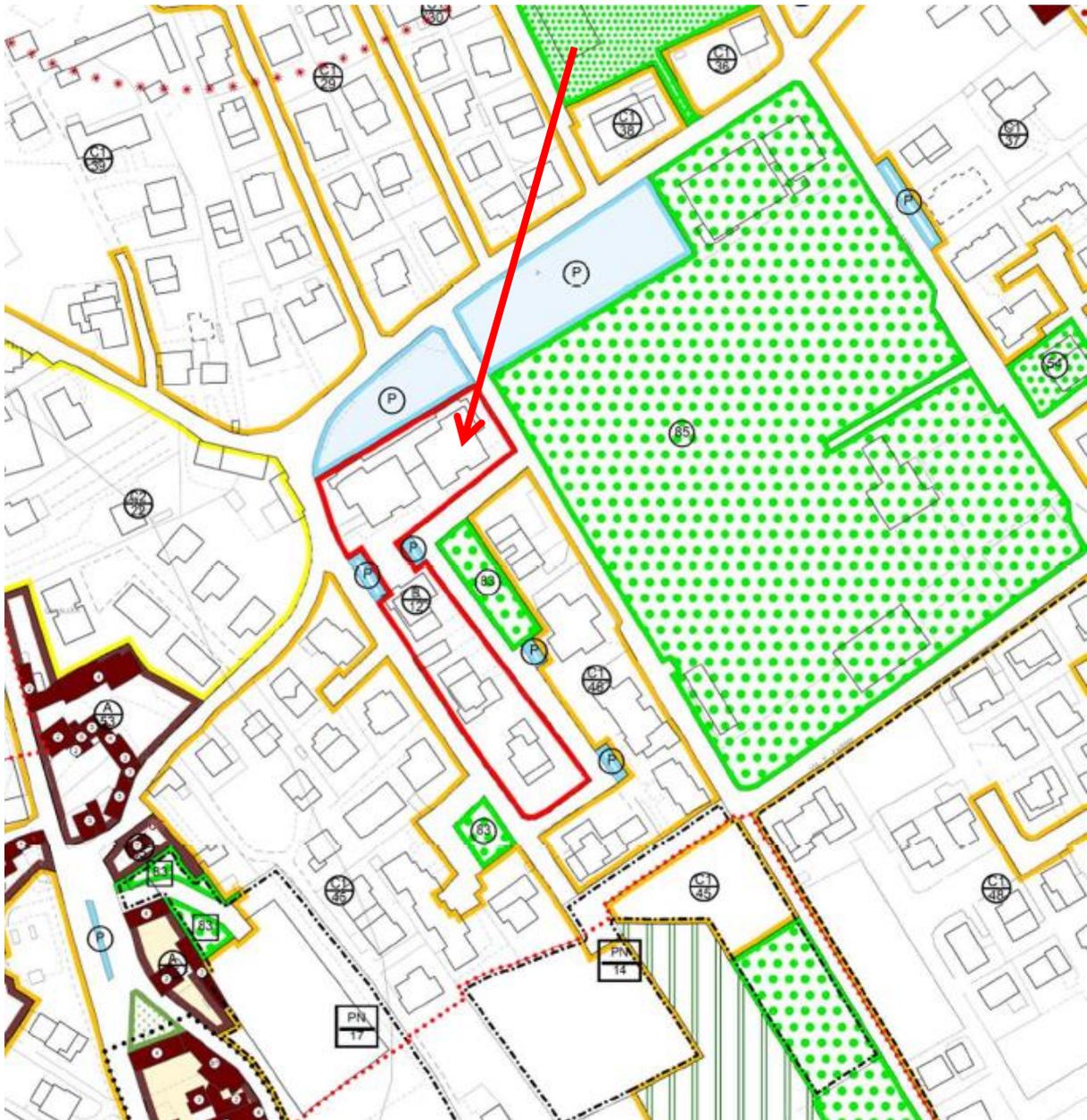


1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di PEDEROBBA, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità in oggetto ricade in:

- **zona B / 12** (sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate);
- **centro abitato.**

Fig. 1.3 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PEDEROBBA
con freccia rossa, il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità in oggetto



1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di PEDEROBBA è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PEDEROBBA è confermato in Zona 2.

Fig. 1.4 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

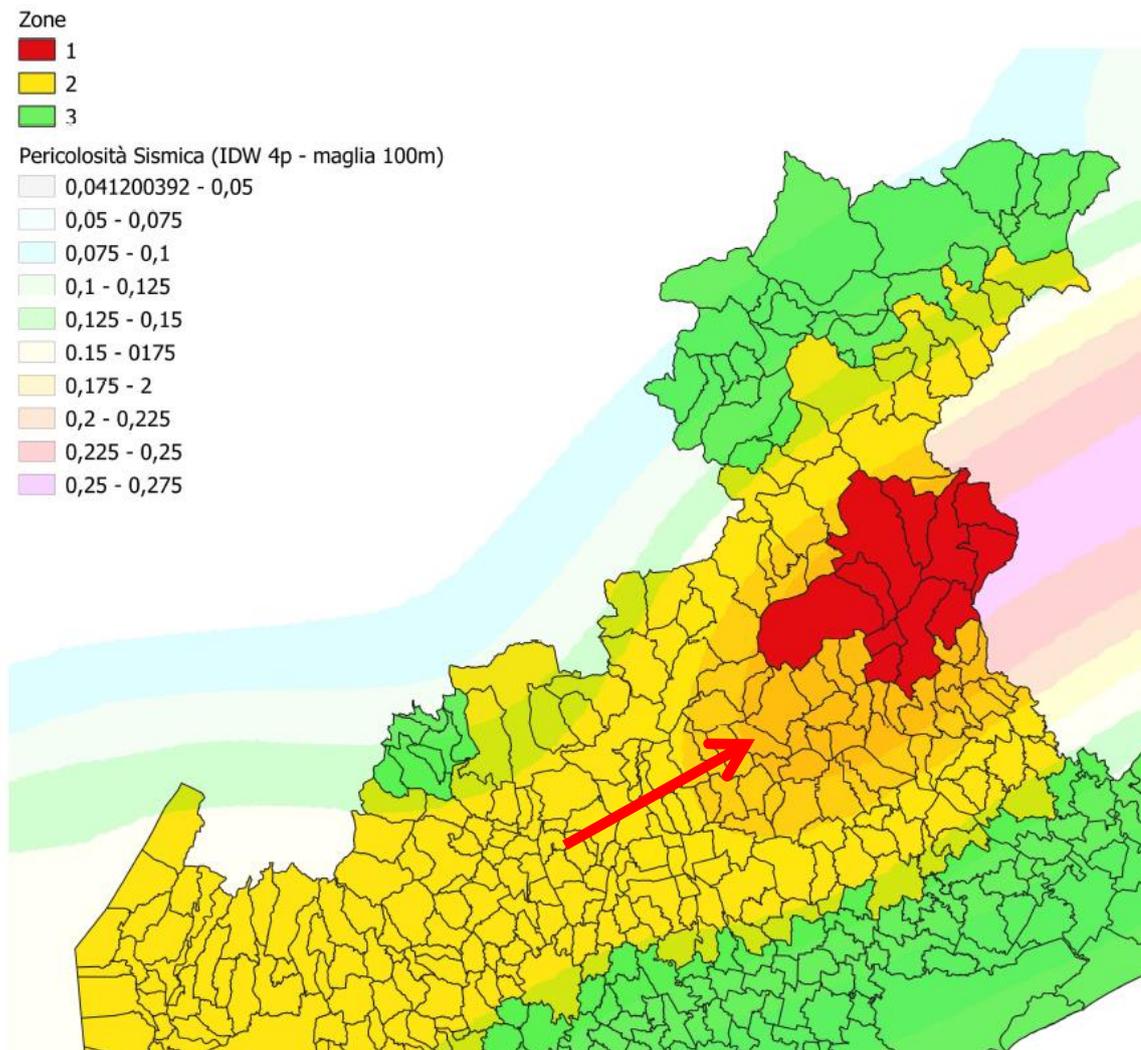


Tabella Zona	Accelerazione con probabilita' di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35 \text{ g}$	0,35 g
➔ 2	$0,15 < a_g \leq 0,25 \text{ g}$	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15 \text{ g}$	0,15 g
4	$a_g \leq 0,05 \text{ g}$	0,05 g

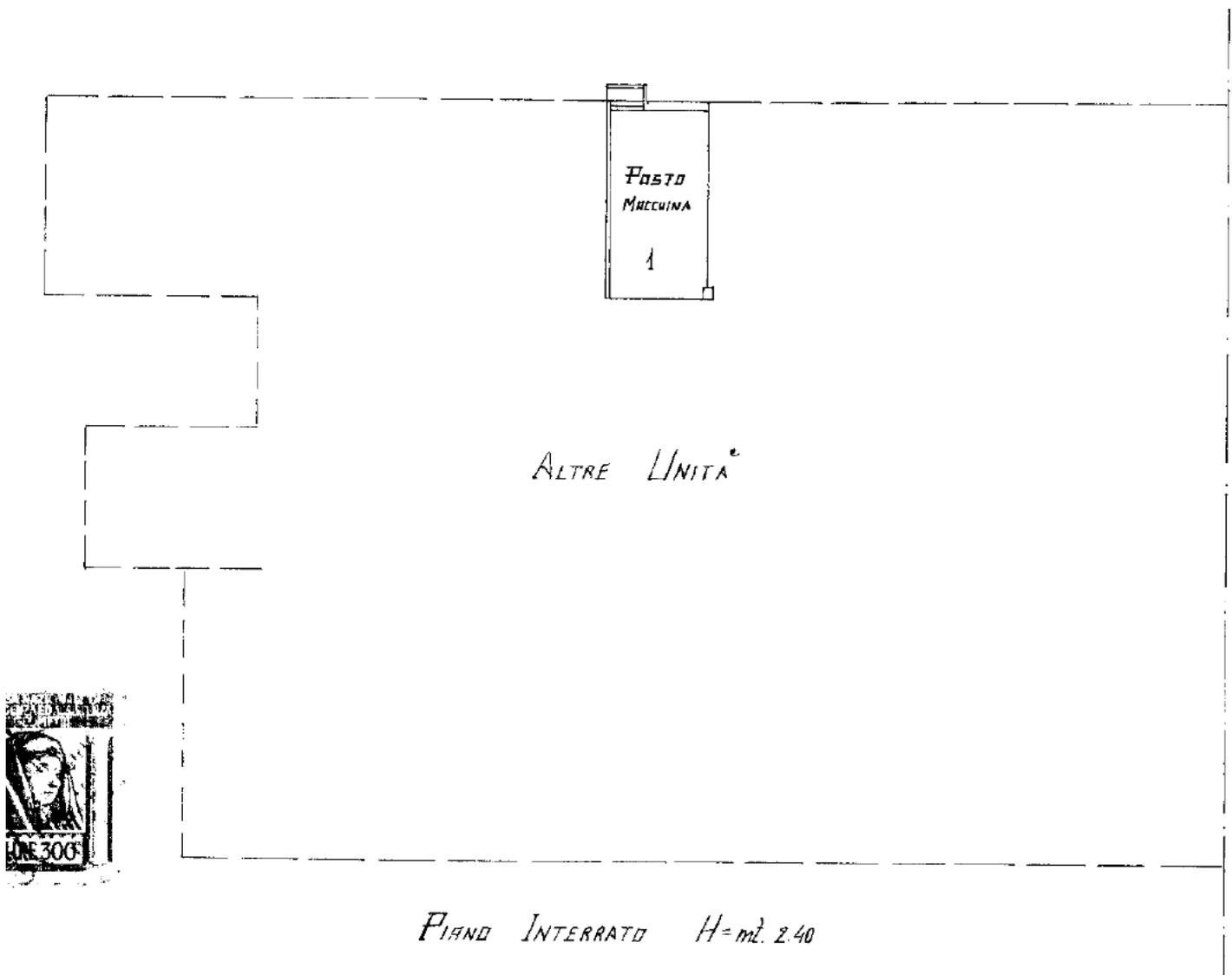
1.5) CONFORMITA' CATASTALE:**Conformità intestazione catastale:**

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetria catastale mapp. 539 sub 5:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **posto auto al piano interrato**, identificato con il mappale 539 sub 5 (sez. C fg. 7 del Comune di Pederobba) depositata in banca dati in data 11/07/1981, è **conforme allo stato di fatto**.

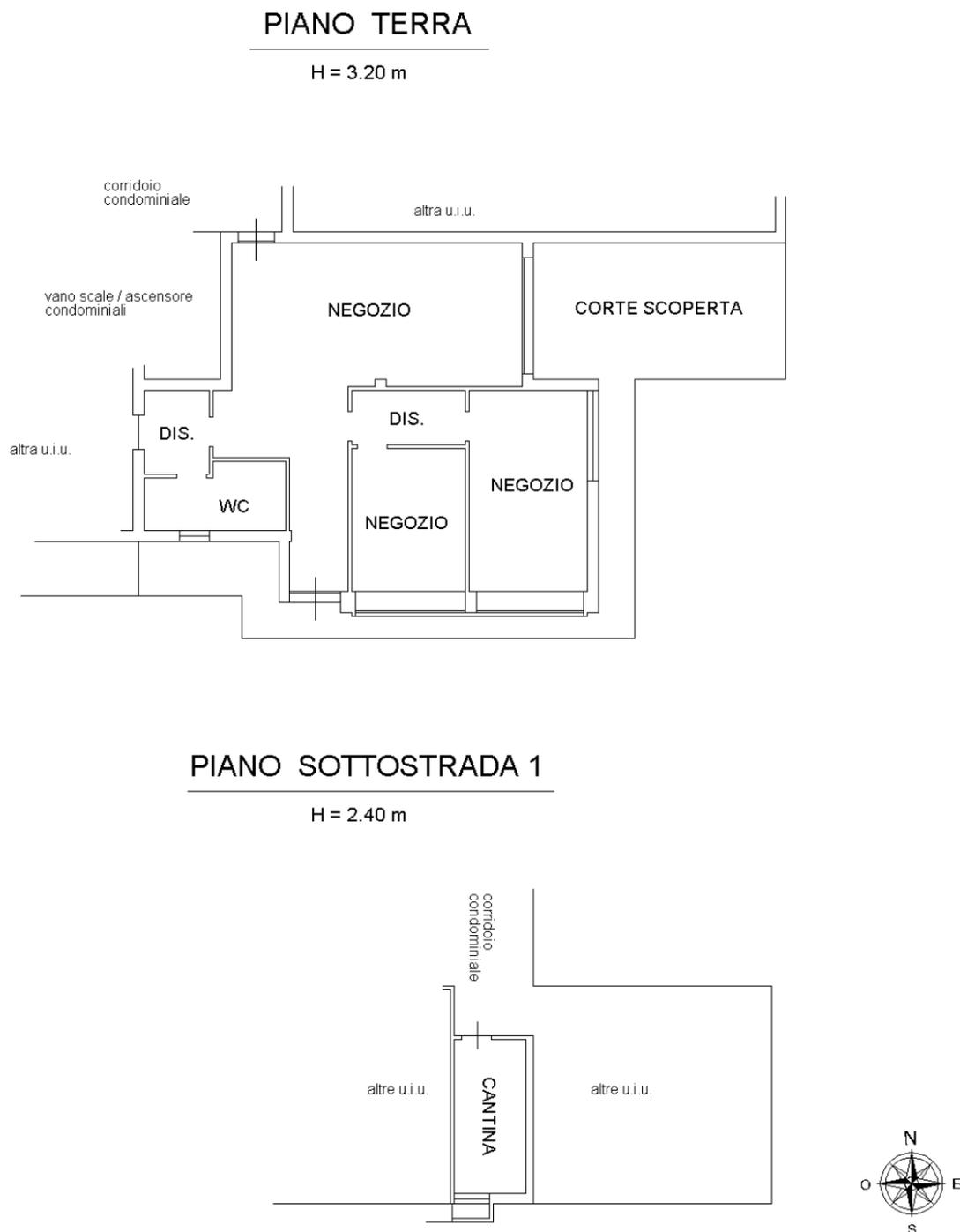
Fig. 1.5 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Pederobba, mappale 539 sub 5



Conformità planimetria catastale mapp. 539 sub 6:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **negozio con corte scoperta al piano terra e cantina al piano interrato**, identificati con il mappale 539 sub 6 (sez. C fg. 7 del Comune di Pederobba) depositata in banca dati in data 04/07/2023, è **conforme allo stato di fatto**. Si evidenzia che attualmente l'unità è occupata senza titolo ed adibito impropriamente ad abitazione unitamente all'adiacente ufficio del Lotto "2". Con la liberazione l'immobile avrà l'originaria destinazione autorizzata

Fig. 1.6 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Pederobba, mappale 539 sub 6



1.6) DESCRIZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

Il negozio al piano terra con cantina e posto auto al piano interrato, comprensivo di un'esigua corte scoperta esclusiva, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista (negozi / uffici / appartamenti), ubicato in prossimità degli impianti sportivi del centro abitato della frazione di Onigo di Pederobba (TV).

Il complesso è stato edificato nei primi anni 1980, con agibilità rilasciata in data 10/07/1981, ed è costituito da due blocchi collegati al piano terra da portici e nel piano interrato da un unico garage.

Ciascun blocco si eleva per tre piani fuori terra (al piano terra vi sono i negozi ed uffici, i restanti piani comprendono quattro appartamenti per ciascun piano di ciascun blocco), oltre al piano interrato adibito a garage, magazzini, cantine e vari locali di servizio.

L'unità oggetto di stima si trova al piano terra del blocco est (o anche denominato blocco "A").

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà del complesso condominiale ed alle successive manutenzioni, con pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate, pluviali e grondaie , copertura inclinata del tipo a padiglione con manto in tegole.

Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale (non rispondente alle attuali normative in materia di superamento delle barriere architettoniche, trattandosi di un fabbricato con agibilità risalente ai primi anni 1980).

Il complesso condominiale è dotato di spazi scoperti comuni condominiali, costituiti essenzialmente da vialetti di accesso pedonale condominiale pavimentato, da cortili e dalla rampa scoperta condominiale.

La zona è servita da parcheggi pubblici.

L'accesso al complesso condominiale avviene direttamente dalla strada via Del Cristo e strade laterali di lottizzazione.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'unità è situata al piano terra, a sud-est del blocco est / "A" del condominio, con esposizione appunto sui lati sud ed est.

L'ingresso avviene da sud dagli spazi scoperti condominiali attraverso la corte scoperta esclusiva che circonda la proprietà sui lati sud ed est, oppure internamente dal corridoio condominiale (a nord).

La destinazione catastale ed urbanistica è di negozio, di fatto è impropriamente utilizzato come spazio abitativo, utilizzo che comunque verrà a cessare con la liberazione dell'immobile dagli attuali occupanti senza titolo.

L'unità è composta da tre locali, due disimpegni, un wc.

Al piano interrato vi è una cantina ed un posto auto.

Il piano interrato è collegato ai soprastanti piani per il tramite del vano scale interno condominiale / ascensore condominiale e ha accesso carraio per il tramite della rampa scoperta e corsia di manovra interrata condominiali.

Finiture interne:

Le pavimentazioni dell'unità sono parte in piastrelle e parte in laminato simil legno.

Le pareti ed i soffitti piani sono intonacati al civile e tinteggiati, parte con finitura del tipo spatolato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il portoncino di ingresso all'unità è simil blindato.

I serramenti esterni sono con vetrocamera, installati all'incirca una quindicina di anni fa in sostituzione di quelli pre-esistenti. Sul lato esterno delle finestre vi sono griglie metalliche di protezione.

La pavimentazione del piano interrato è in calcestruzzo tipo liscio.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di una costruzione adibita a negozi/uffici ed appartamenti, costituita da due corpi di fabbrica distanziati fra di loro di circa dieci metri e collegati a livello del piano terreno da portici e nel piano interrato da un unico garage.

Ciascun blocco si eleva per tre piani fuori terra oltre al seminterrato adibito a garage, magazzini, cantine e vari locali di servizio.

Il piano terra è destinato a locali commerciali / ufficio, mentre i piani primi e secondo comprendono quattro appartamenti per ciascun piano di ciascun blocco.

L'unità oggetto di stima si trova al piano terra del blocco est (o anche denominato blocco "A").

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni 1980 (con agibilità rilasciata in data 10/07/1981).

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico del 19/12/1980, allegato alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico comunale, la struttura portante principale è del tipo misto con muratura integrata da elementi in conglomerato cementizio armato, al piano interrato le murature perimetrali ed interne portanti sono in calcestruzzo, i solai sono in laterocemento ad elementi prefabbricati tipo "Bausta", come pure il solaio di copertura

All'epoca in cui il fabbricato è stato costruito il comune di PEDEROBBA non era classificato sismico e conseguentemente il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

La tipologia strutturale, le modalità di isolamento e/o finitura del fabbricato e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano in gran parte superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di costruzioni antisismiche, isolamento termico, isolamento acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, linee vita, barriere architettoniche, ecc.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è CENTRALIZZATO a metano, con contacalorie e contaltri individuali.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono principalmente all'epoca di costruzione del fabbricato (Agibilità rilasciata in data 10/07/1981), salvo successive modifiche e/o adeguamenti.

L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica della fognatura.

Ai fini dell'utilizzo del bene, non è garantita la conformità degli impianti o comunque non è garantita la conformità all'attuale normativa e pertanto potrebbe essere necessario procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'immobile è MEDIOCRE.

Considerata la consistenza dell'immobile in oggetto (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

L'immobile non è conforme alle attuali normative in materia di requisiti acustici passivi, essendo stato dichiarato abitabile in data 10/07/1981 sulla base delle normative all'epoca vigenti.

Spese condominiali :

Alla data della presente relazione di stima non risultano spese pendenti, ma comunque potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario le ultime due annualità pendenti come da vigenti disposizioni di legge.

Nell'esercizio "2022-2023", indicativamente le spese condominiali medie annue ammontavano a circa 2.500 euro (dei quali circa euro 1.600 per riscaldamento ed acqua calda centralizzati).

Stato dell'immobile :

L'unità attualmente è OCCUPATA DA PERSONE ed impropriamente adibito ad uso abitazione.

Sono presenti mobili, arredi, materiali vari e l'unità risulta allacciata ai pubblici servizi.

I beni mobili e/o materiale vario visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto della presente stima.

<p><u>L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.</u></p>
--

1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Dall'accesso agli atti eseguito con richiesta inoltrata al Comune di PEDEROBBA (TV), risulta che il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di stima è stato costruito in forza del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 23/01/1980 n. 53/79 prot. n. 5181/78** per i lavori di costruzione di un nuovo fabbricato ad uso negozi ed appartamenti;
- **Dichiarazione di Abitabilità in data 10/07/1981 n. 53/78/A** riguardante la costruzione del fabbricato urbano (blocco est / A) cond. "Garden" composto da negozi ed appartamenti;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche) n. 370/47 del , prot. 86/9410**, per realizzazione opere di ampliamento locali interrati, di variante prospettica ed alla distribuzione interna non valutabile in termine di superficie e volume, eseguite sul fabbricato civile denominato "Cond. Garden";
- **Denuncia Inizio Attività edilizia prot. 16872 del 10/12/2003, prat. n. 207/2003**, per ristrutturazione centrale termica, mediante sostituzione caldaia con mantenimento della stessa potenzialità (presa d'atto del 15/12/2003);
- **Denuncia Inizio Attività edilizia prot. 8034 del 07/06/2006, prat. n. 093/2006**, per sostituzione converse camini, canali di gronda e pluviali esistenti con nuovi elementi in rame (presa d'atto del 28/07/2006);
- **Denuncia Inizio Attività edilizia prot. 15293 del 16/11/2007, prat. n. 232/2007**, per sostituzione infissi esterni con nuovi a taglio termico del negozio e ufficio piano terra lato sud-est del Condominio "Garden Est", via Del Cristo 23-25, mapp. 539 sub 5-6-7-8 (presa d'atto del 07/01/2008);
- **CILA prot. 10239 del 19/09/2016** per installazione del contacalorie di centrale dell'impianto idrotermico centralizzato e dei contacalorie individuali ed installazione del contaltri di centrale per il boiler e dei contaltri individuali;
- **CILA prot. 15317 del 20/12/2019** per Lavori di manutenzione straordinaria autorimessa interrata e riqualificazione ai fini della prevenzione incendi con nuova compartimentazione degli ambienti interni;

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di PEDEROBBA.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di PEDEROBBA e dallo stesso non prodotta in sede di accesso atti.

Conformità urbanistica e sanabilità :

Dal confronto fra l'ultimo stato autorizzato e lo stato di fatto si riscontra che vi sono difformità circa la posizione delle pareti divisorie interne.

Trattasi di lievi difformità sanabili mediante sanatoria ordinaria (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

I relativi costi per la regolarizzazione si possono quantificare in :

€ 1.516,00 per sanzioni amministrative ;

€ 150,00 per diritti di segreteria

€ 5.484,00 per onorari professionali

Sommano arrotondati € 7.150,00

Si rileva altresì che attualmente l'unità è impropriamente adibita a residenza dagli attuali occupanti, tale uso improprio verrà comunque a cessare con la liberazione dell'immobile.

Si evidenzia che nelle more delle pratiche di sanatoria si potrebbe altresì procedere al cambio d'uso da negozio ad appartamento, ovviamente con costi diversi (maggiori) da quelli sopra preventivati per la sanatoria ordinaria, ma comunque inferiori al conseguente aumento di valore di mercato, vista la maggior appetibilità di residenze rispetto al commerciale sul locale mercato immobiliare.

1.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Titolo di provenienza dell'odierno proprietario:

All'odierno proprietario le unità mapp. 539 sub 5-6, sez. C fg. 7 del Comune di Pederobba, sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà**, in forza di:

- Atto di vendita Notaio dott. Elia Novelli di Montebelluna (TV) in data 01/08/2001 rep. 89.437 / racc. n. 4.906, ivi registrato il 08/08/2001 al n. 2470 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 08/08/2001 al n. 33228 del registro generale e al n. 23730 del registro particolare.

- **Atto di Fusione di società per incorporazione Notaio dott. Mario Mistretta di Brescia in data 04/05/2016, rep. 107.883 / racc. n. 41207**, registrato all'Ufficio delle Entrate Brescia 2° il 04/05/2016 al n. 18226 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11/05/2016 al n. 14925 del registro generale e al n. 10246 del registro particolare (documenti successivi correlati Trascrizione n. 11045 del 08/05/2018).
- **Atto di Scissione Società Notaio dott. Mario Mistretta di Brescia in data 09/07/2019, rep. 113.231 / racc. n. 44157**, registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia il 11/07/2019 al n. 4735 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 05/08/2019 al n. 31200 del registro generale e al n. 22002 del registro particolare.
- **Atto di Trasferimento sede sociale Notaio dott. Mario Mistretta di Brescia in data 17/07/2019, rep. 113.273 / racc. n. 44178**, registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia il 18/07/2019 al n. 6110 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17/09/2019 al n. 35593 del registro generale e al n. 25253 del registro particolare.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

In particolare si richiama quanto riportato all'articolo 2° dell'atto di provenienza dell'odierno proprietario, rep. 89.437 notaio Novelli, dal quale si evince che:

<< La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con la proporzionale comproprietà delle parti comuni come per legge, in particolare dell'area coperta e scoperta, del porticato, della centrale termica delle rampe di accesso e corridoi al piano interrato, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, in particolare con quanto riportato all'art. 8 dell'atto autenticato dal Notaio Curione in data 20 novembre 1981 rep. 33811, in appresso citato, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice di possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare la tabella millesimale che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto 19 marzo 1981 rep. 28477 del Notaio Curione, trascritto a Treviso il 4 aprile 1981 ai nn. 8451/6863.>>

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in oggetto, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali;
- tutte le prescrizioni e obblighi di natura urbanistica derivanti dall'urbanizzazione del lotto;
- quanto riportato all'art. 8 dell'atto autentificato dal Notaio Curione in data 20 novembre 1981 rep. 33811.

1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà 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.

Negozi Piano Terra		circa mq 105
Corte scoperta esclusiva		circa mq 45
Cantina Piano Interrato		circa mq 9
Posto auto Piano Interrato		circa mq 16

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Negozi Piano Terra	mq 105 x 1,00 =	circa mq 105
Cantina Piano Interrato	mq 9 x 0,50 =	circa mq 4
Posto auto Piano Interrato	mq 16 x 0,50 =	circa mq 8
Incidenza corte scoperta		circa mq 3
	TOTALE arrotondato	circa mq 120

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 120

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2023 – Semestre 2

Comune di PEDEROBBA (TV)

Fascia/zona: Suburbana / FRAZIONI DI ONIGO

codice di zona: "E2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.150

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

Destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 790

Valore di mercato MAX: €/mq 970

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 920

Valore di mercato MAX: €/mq 1.050

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona FRAZIONE DI ONIGO**):

Uffici

Valore minimo €/mq 647 - Valore medio €/mq 739 - Valore massimo €/mq 830

Negozi

Valore minimo €/mq 963 - Valore medio €/mq 1.055 - Valore massimo €/mq 1.147

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 980 - Valore medio €/mq 1.058 - Valore massimo €/mq 1.136

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 798 - Valore medio €/mq 863 - Valore massimo €/mq 927

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 703 - Valore medio €/mq 748 - Valore massimo €/mq 792

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di simile tipologia e ubicati nel medesimo territorio comunale, rilevandone quelle più significative (schematizzate nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Locale commerciale / direzionale al piano terra con magazzino al piano interrato	Onigo di Pederobba (TV)	192	€ 132.000,00	€/mq 688	Cod. annuncio: Berico_0037B021_001 Fonte: Immobiliare.it
Negoziò all'interno di centro direzionale (anno 2012) con posto auto	Pederobba (TV)	82	€ 98.000,00	€/mq 1.195	Cod. annuncio: vn102 Fonte: Immobiliare.it

Considerato che l'unità, potrebbe comunque anche essere adibita a residenza (previo espletamento di pratica edilizia di cambio d'uso) si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di appartamenti simili per destinazione d'uso, ubicazione, tipologia dimensionali, ed ubicati nella medesima frazione di Onigo, rilevandone quelle più significative (schematizzate nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento su due piani con tre camere, due bagni, spaziosa zona giorno con garage doppio (anno 2006)	Onigo di Pederobba (TV)	115	€ 173.000	€/mq 1.504	DueRocche Immobiliare Fonte: idealista
Casa a schiera di testa su tre piani, con garage (anno 1990)	Onigo di Pederobba (TV)	150	€ 160.000	€/mq 1.066	Accordi Agenzia Immobiliare Fonte: idealista
Abitazione su tre piani, con garage (anno 1940 - riattata)	Onigo di Pederobba (TV)	100	€ 130.000	€/mq 1.300	Real Estate di Loschi Matteo Fonte: idealista

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: centro abitato della frazione Onigo di Pederobba (TV)
- Attuale Destinazione d'uso assentita : commerciale

- Possibilità di destinazione d'uso a residenza :
- Tipologia immobiliare: locale commerciale al piano terra con cantina e posto auto al piano interrato, comprensivo di esigua corte scoperta esclusiva, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista
- Superficie commerciale = mq 120
- Vetustà: agibilità anno 1981
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su immobili proposti in vendita con caratteristiche similari,

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 950,00

ma trattandosi di procedimento fallimentare per cui l'immobile viene venduto privo di garanzie nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,

ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 855,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà

pari a mq 120 x €/mq 855,00 =arrotondato..... **€ 102.600,00**

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura fallimentare, per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- la tipologia strutturale, parte delle finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli per lo più risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (anni 1980);
- vi sono difformità edilizie;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Spese per sanatoria edilizia	€ 7.150,00
Interventi minimi di manutenzione, eventuali manutenzioni impianti esistenti per rilascio impianti di conformità (ripresa tinteggiature, pulizie, ecc.)	€ 10.450,00
Totale detrazioni	€ 17.600,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 102.600,00 - € 17.600,00 = arrotondati € 85.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 85.000,00 (dicasi Euro ottantacinquemila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito attribuisce alla data odierna all'immobile del LOTTO N. 1 oggetto della presente relazione di stima.

Montebelluna, lì 30/05/2024

il perito stimatore
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla consultazione dei registri di conservatoria non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto di stima.

1.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO N. 2 :

UFFICIO CON POSTO AUTO COPERTO
PEDEROBBA (fraz. ONIGO) via del Cristo n. 23



2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'ufficio al piano terra con cantina e posto auto al piano interrato, comprensivo di corte scoperta, facenti parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Garden Est", ubicato in via Del Cristo n. 23 nel Comune di Pederobba (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di PEDEROBBA (TV), C. Fabbricati, Sez. C – Foglio 7

mappale 539 sub 7 *cat. A/10 cl. 1 vani 4,5 mq 98 R.C. € 650,74 via del Cristo 23 p.T-S1
con corte scoperta*

mappale 539 sub 8 *cat. C/6 cl. 2 mq 17 R.C. € 19,32 via del Cristo p. S1*

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

**Comune di PEDEROBBA (TV), foglio 31,
mappale 536, ente urbano di mq 3.397**

Si evidenzia che l'identificativo catastale della particella al Catasto Terreni non corrisponde con l'identificativo catastale della particella al Catasto Fabbricati.

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

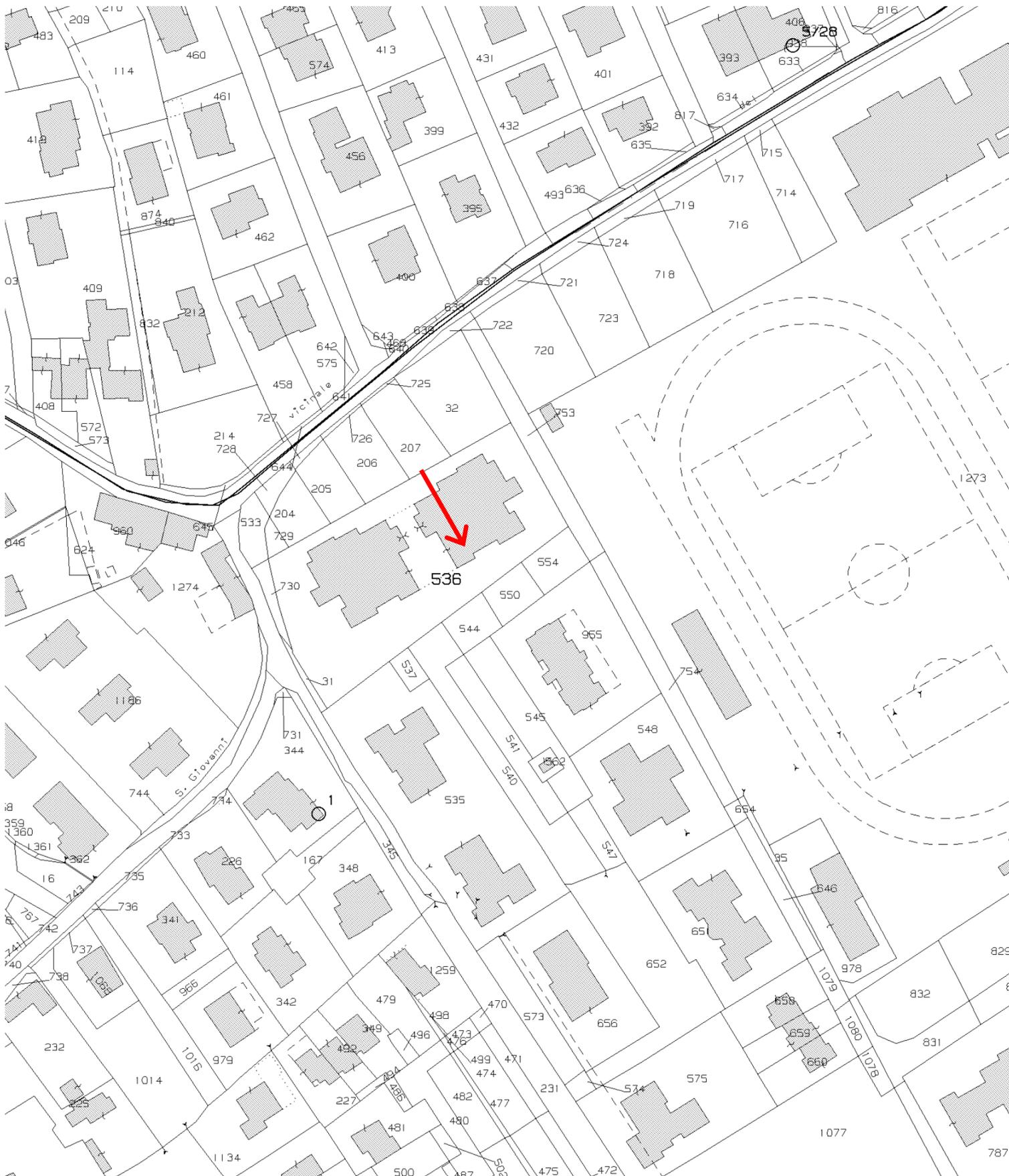
L'ufficio con corte scoperta al piano terra facenti parte del mapp. 539 sub 7 (sez. C fg. 7 di Pederobba) confinano:

- A nord con corridoio condominiale;
- Ad est con vano scale/ascensori condominiali e altra u.i.u. (mapp. 539 sub 6);
- A sud con scoperto condominiale;
- Ad ovest con scoperto condominiale.

La cantina al piano interrato facente parte del mapp. 539 sub 7 (sez. C fg. 7 di Pederobba) confina:

- A nord con corridoio condominiale;
- Ad est con altra u.i.u.;
- A sud con muratura perimetrale controterra;
- Ad ovest con altra u.i.u.

Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PEDEROBBA, fg 31, mapp. 536
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di stima



2.2) UBICAZIONE:

PEDEROBBA (fraz. ONIGO) via del Cristo n. 23

Il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto è situato nel centro abitato della frazione Onigo a sud del Comune di Pederobba (TV), in zona urbanizzata, in prossimità degli impianti sportivi.

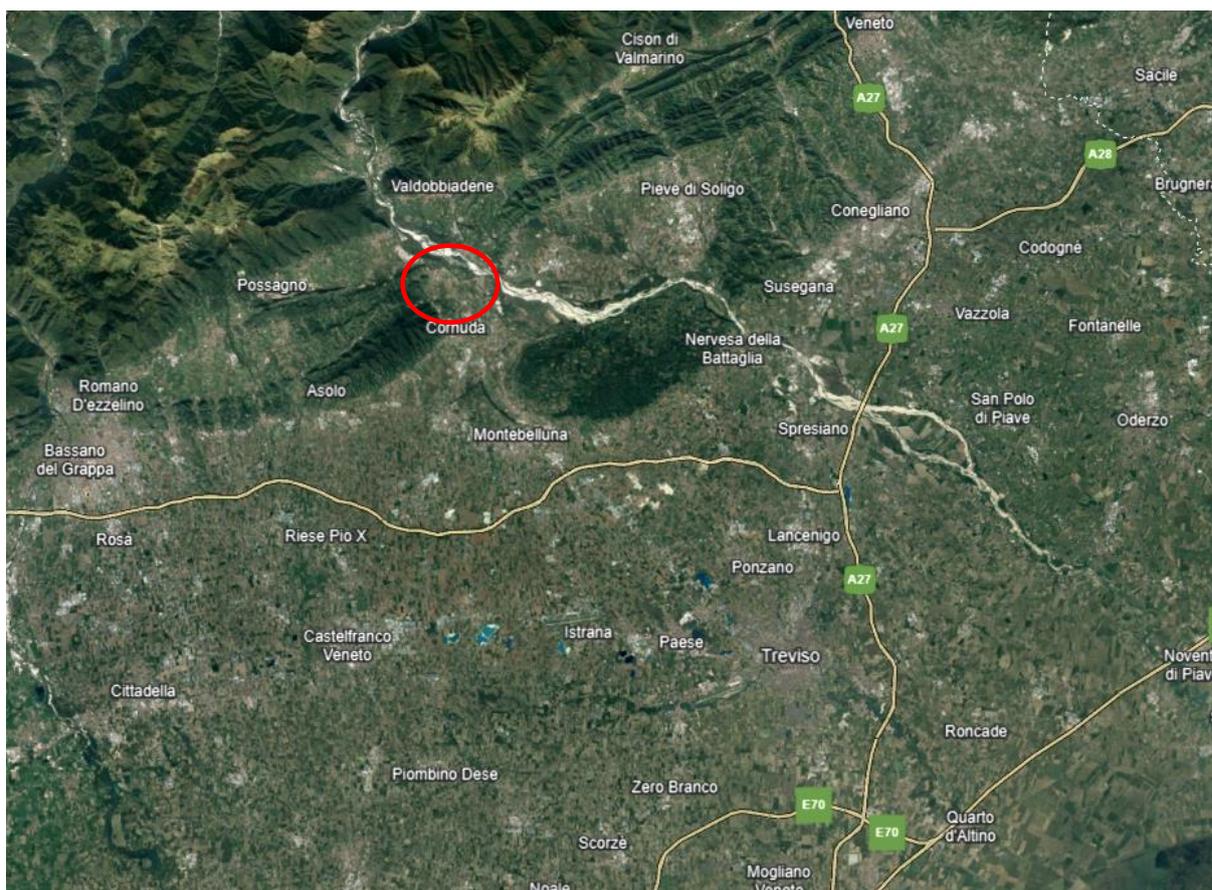
I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano nelle immediate vicinanze, in quanto ubicati nel medesimo centro abitato della frazione Onigo del Comune di Pederobba (TV).

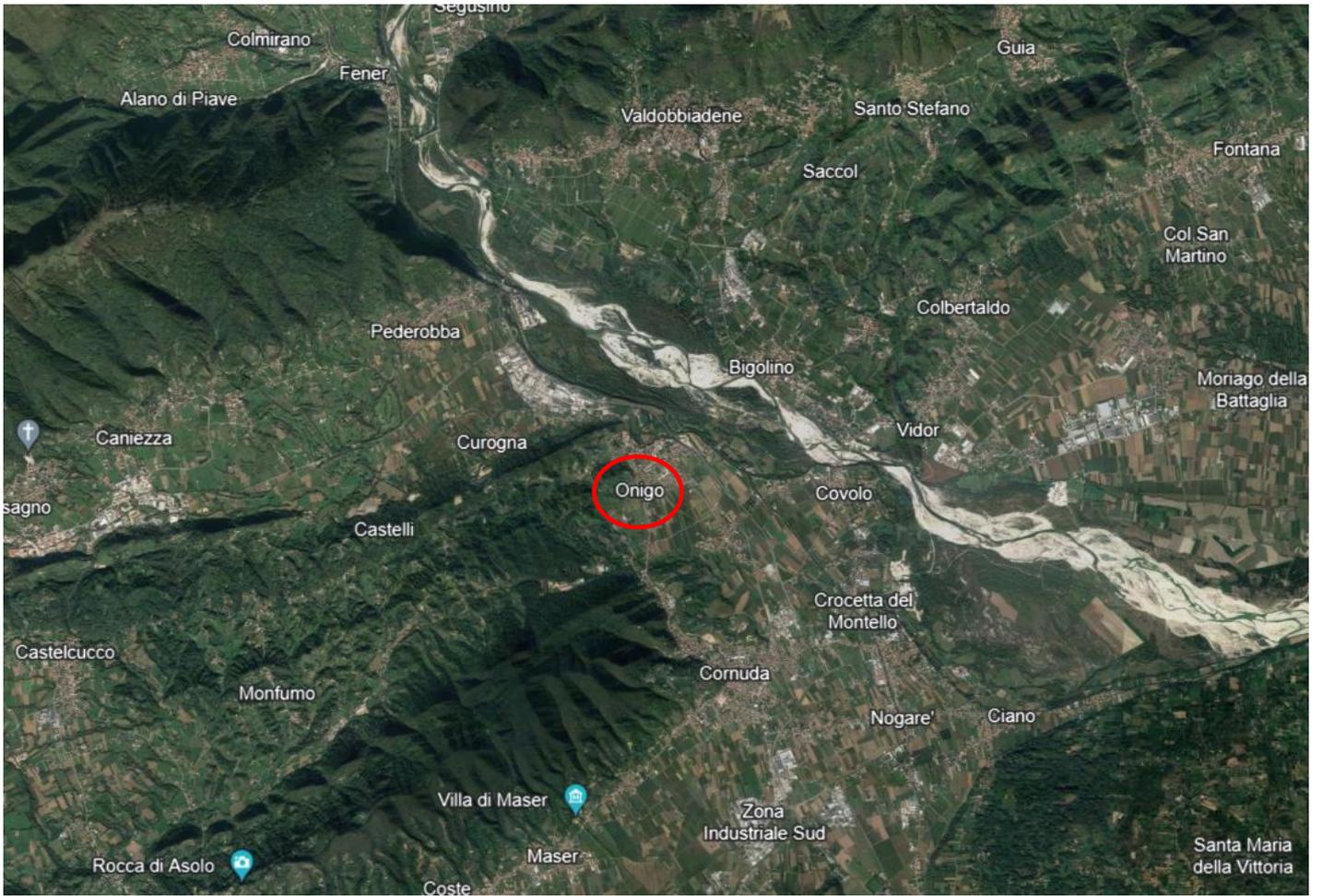
La zona è servita nelle vicinanze dal servizio di trasporto pubblico di autobus e treno (la stazione ferroviaria di Cornuda si trova a circa cinque chilometri di distanza).

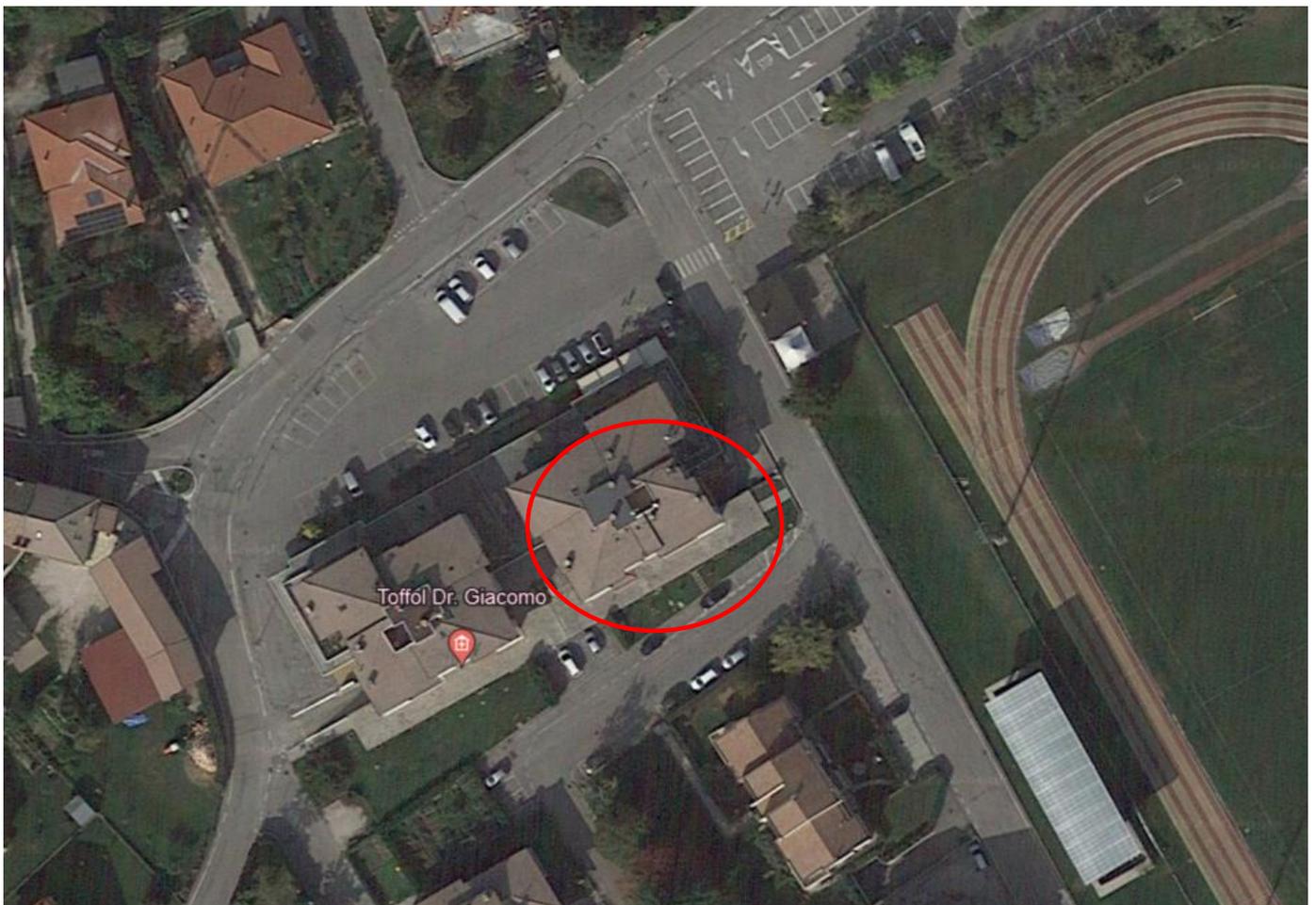
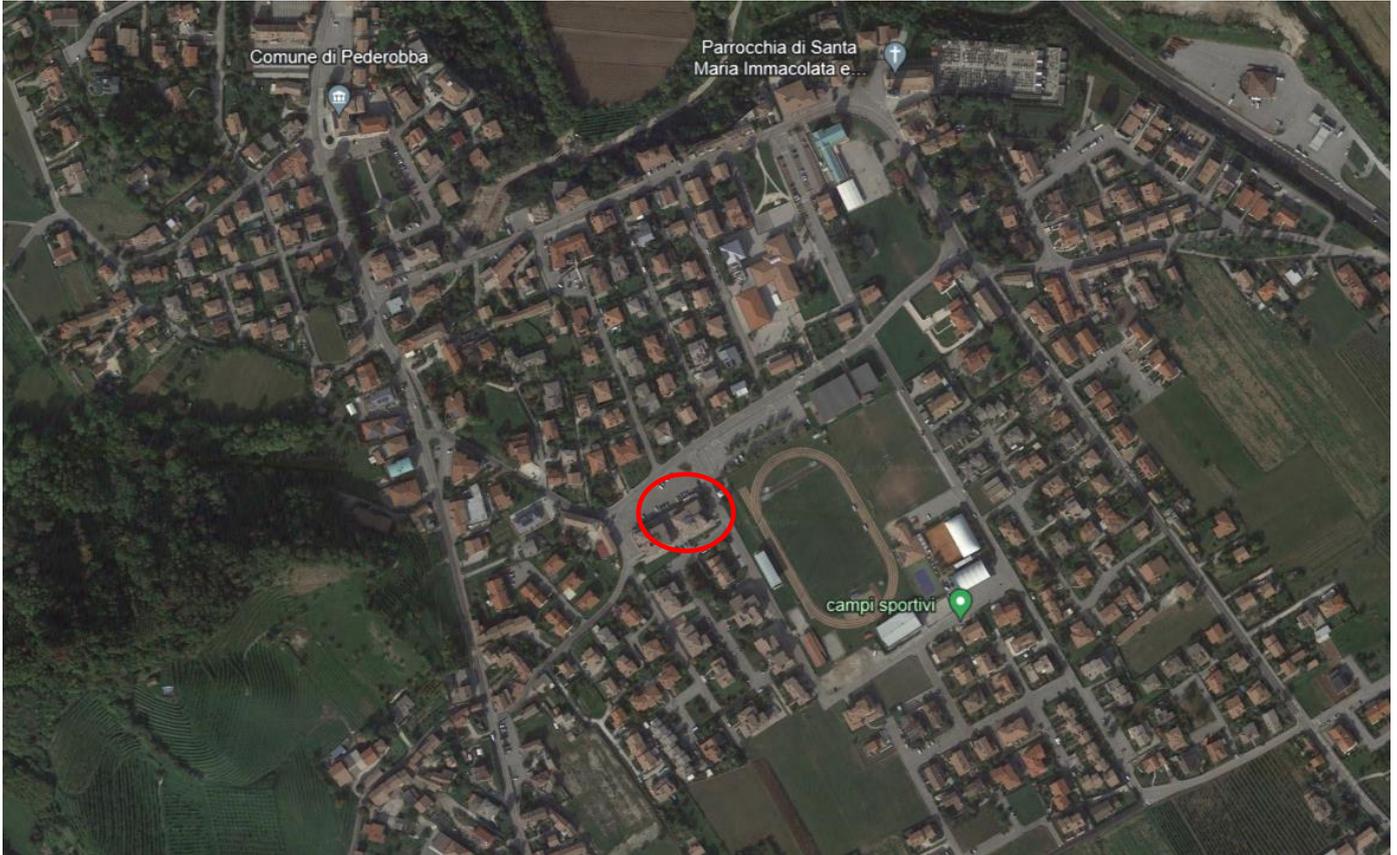
Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Montebelluna (TV) che dista tra i dieci ed i quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali (S.R. 348 Feltrina).

Fig. 2.2 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell'immobile





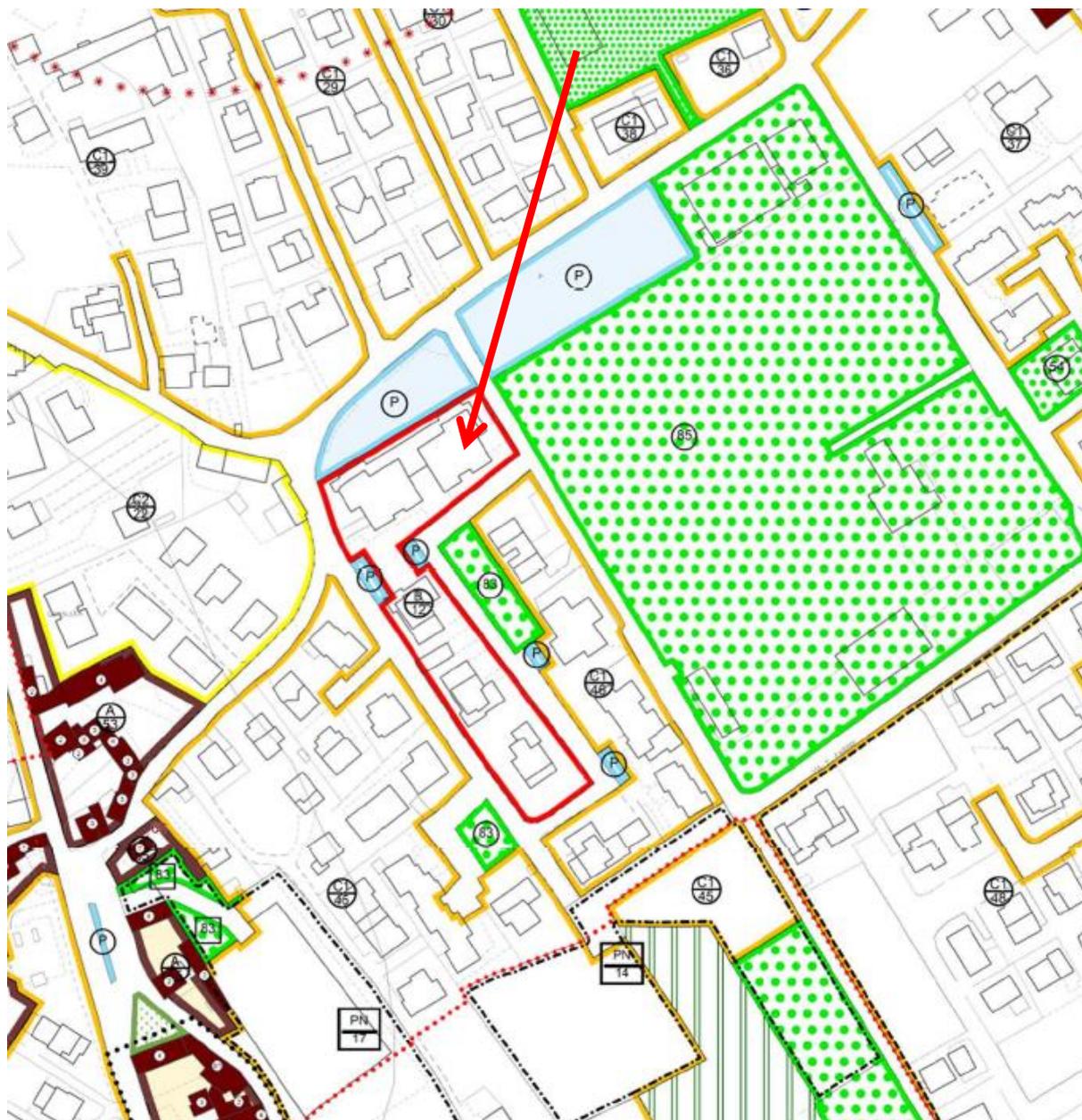


2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di PEDEROBBA, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità in oggetto ricade in:

- **zona B / 12** (sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate);
- **centro abitato.**

Fig. 2.3 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PEDEROBBA
con freccia rossa, il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità in oggetto



2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di PEDEROBBA è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PEDEROBBA è confermato in Zona 2.

Fig. 2.4 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

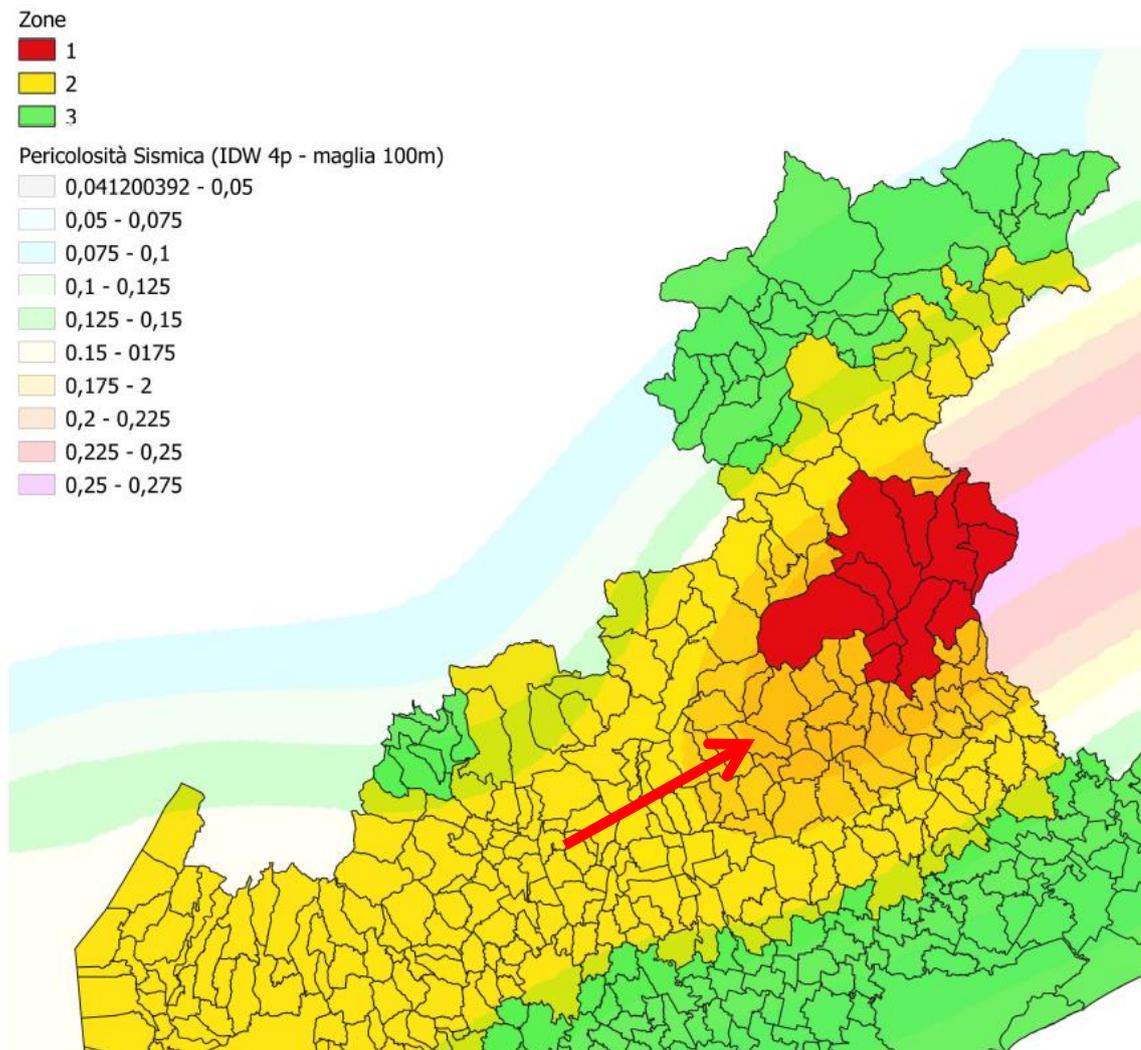


Tabella Zona	Accelerazione con probabilita' di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35$ g	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25$ g	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15$ g	0,15 g
4	$a_g \leq 0,05$ g	0,05 g

2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

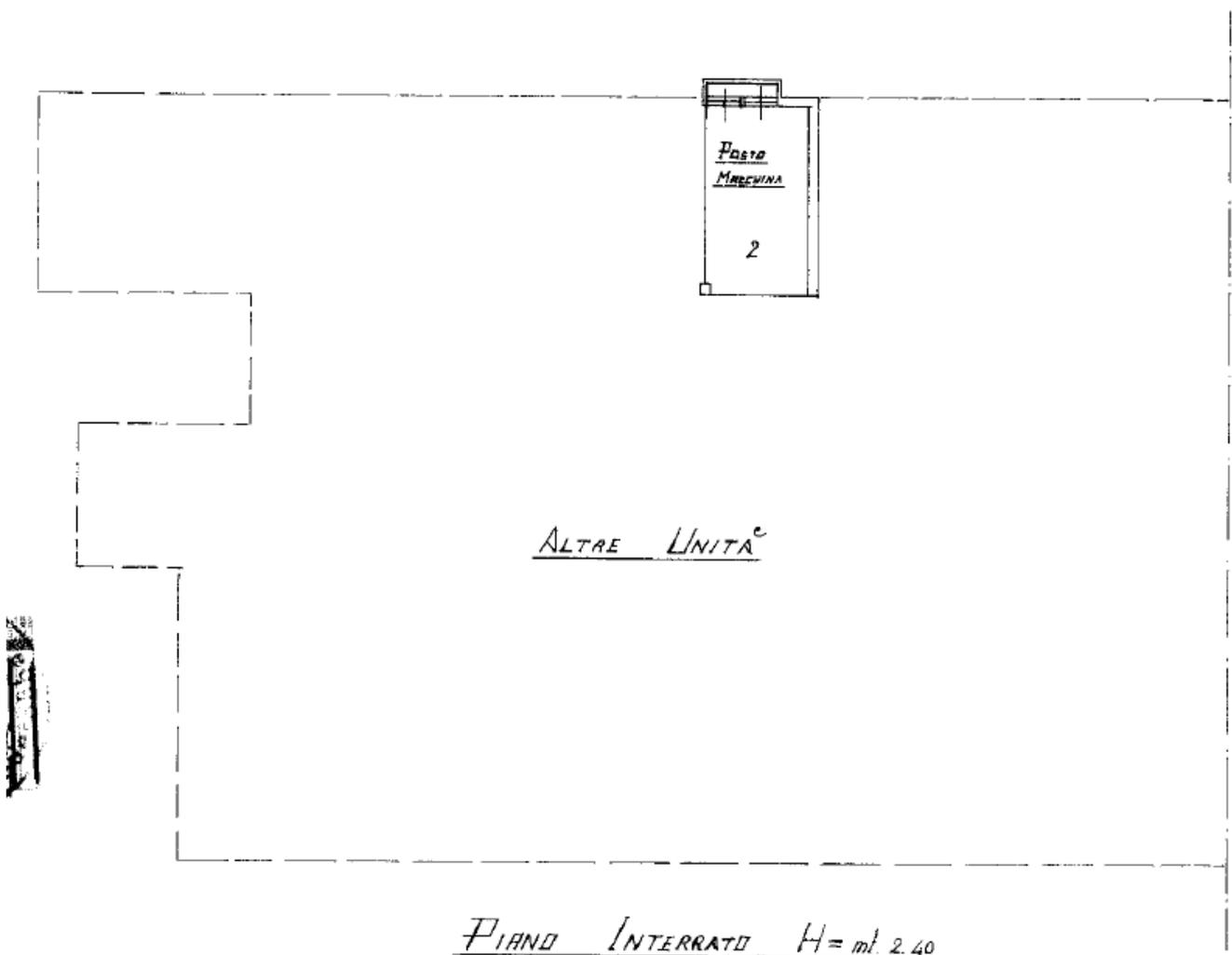
Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetria catastale mapp. 539 sub 8:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **posto auto al piano interrato**, identificato con il mappale 539 sub 8 (sez. C fg. 7 del Comune di Pederobba) depositata in banca dati in data 11/07/1981, è **conforme allo stato di fatto** (ove sussistano difformità, esse non sono tali da incidere sui predetti dati catastali e di identificazione catastale e, in particolare, sull'ammontare della rendita catastale).

Fig. 2.5 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Pederobba, mappale 539 sub 8



Conformità planimetria catastale mapp. 539 sub 7:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**ufficio con corte scoperta al piano terra e cantina al piano interrato**, identificati con il mappale 539 sub 7 (sez. C fg. 7 del Comune di Pederobba) depositata in banca dati in data 04/07/2023, è **conforme allo stato di fatto**. Si evidenzia che attualmente l'unità è occupata senza titolo ed adibito impropriamente ad abitazione unitamente all'adiacente negozio del Lotto "2". Con la liberazione l'immobile avrà l'originaria destinazione autorizzata

Fig. 2.6 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Pederobba, mappale 539 sub 7



2.6) DESCRIZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

L'ufficio al piano terra con cantina e posto auto al piano interrato, comprensivo di un'esigua corte scoperta esclusiva, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista (negozi / uffici / appartamenti), ubicato in prossimità degli impianti sportivi del centro abitato della frazione di Onigo di Pederobba (TV).

Il complesso è stato edificato nei primi anni 1980, con agibilità rilasciata in data 10/07/1981, ed è costituito da due blocchi collegati al piano terra da portici e nel piano interrato da un unico garage.

Ciascun blocco si eleva per tre piani fuori terra (al piano terra vi sono i negozi ed uffici, i restanti piani comprendono quattro appartamenti per ciascun piano di ciascun blocco), oltre al seminterrato adibito a garage, magazzini, cantine e vari locali di servizio.

L'unità oggetto di stima si trova al piano terra del blocco est (o anche denominato blocco "A").

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà del complesso condominiale ed alle successive manutenzioni, con pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate, pluviali e grondaie in rame, copertura inclinata del tipo a padiglione con manto in tegole.

Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale (non rispondente alle attuali normative in materia di superamento delle barriere architettoniche, trattandosi di un fabbricato con agibilità risalente ai primi anni 1980).

Il complesso condominiale è dotato di spazi scoperti comuni condominiali, costituiti essenzialmente da vialetti di accesso pedonale condominiale pavimentato, da cortili e dalla rampa scoperta condominiale.

La zona è servita da parcheggi pubblici.

L'accesso al complesso condominiale avviene direttamente dalla strada via Del Cristo e strade laterali di lottizzazione.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'unità è situata al piano terra, a sud-ovest del blocco est / "A" del condominio, con esposizione appunto sui lati sud ed ovest.

L'ingresso avviene da sud dagli spazi scoperti condominiali attraverso la corte scoperta esclusiva che circonda la proprietà sui lati sud ed ovest, oppure internamente dal corridoio condominiale (a nord).

La destinazione catastale ed urbanistica è di ufficio, ma di fatto è impropriamente utilizzato come spazio abitativo.

L'unità è composta da tre locali, un ingresso, un disimpegno, un wc.

Al piano interrato vi è una cantina ed un posto auto.

Il piano interrato è collegato ai soprastanti piani per il tramite del vano scale interno condominiale / ascensore condominiale e ha accesso carraio per il tramite della rampa scoperta e corsia di manovra interrata condominiali.

Finiture interne:

Le pavimentazioni dell'unità sono in piastrelle.

Le pareti ed i soffitti piani sono intonacati al civile e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi a taglio termico in alluminio, che hanno sostituito quelli originariamente installati all'incirca una quindicina di anni fa, esternamente ai quali vi sono delle griglie metalliche di protezione.

La pavimentazione del piano interrato è in calcestruzzo tipo liscio.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di una costruzione condominiale adibita a negozi/uffici ed appartamenti, costituita da due corpi di fabbrica distanziati fra di loro di circa dieci metri e collegati a livello del piano terreno da portici e nel piano interrato da un unico garage.

Ciascun blocco si eleva per tre piani fuori terra oltre al seminterrato adibito a garage, magazzini, cantine e vari locali di servizio.

Il piano terra è destinato a locali commerciali / ufficio, mentre i piani primi e secondo comprendono quattro appartamenti per ciascun piano di ciascun blocco.

L'unità oggetto di stima si trova al piano terra del blocco est (o anche denominato blocco "A").

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni 1980 (con agibilità rilasciata in data 10/07/1981).

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico del 19/12/1980, allegato alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico comunale, la struttura portante principale è del tipo misto con muratura integrata da elementi in conglomerato cementizio armato, al piano interrato le murature perimetrali ed interne portanti sono in calcestruzzo, i solai sono in laterocemento ad elementi prefabbricati tipo "Bausta", come pure il solaio di copertura

All'epoca in cui il fabbricato è stato costruito il comune di PEDEROBBA era già classificato sismico, ma si evidenzia che la normativa attualmente in vigore in materia di costruzioni antisismiche è molto più restrittiva rispetto alla normativa vigente all'epoca di costruzione del fabbricato.

La tipologia strutturale, le modalità di isolamento e/o finitura del fabbricato e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano in gran parte superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di costruzioni antisismiche, isolamento termico, isolamento acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, linee vita, barriere architettoniche, ecc.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è CENTRALIZZATO a metano, con contacalorie e contaltri individuali.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono principalmente all'epoca di costruzione del fabbricato (Agibilità rilasciata in data 10/07/1981), salvo successive modifiche e/o adeguamenti.

L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica della fognatura.

Ai fini dell'utilizzo del bene, non è garantita la conformità degli impianti o comunque non è garantita la conformità all'attuale normativa e pertanto potrebbe essere necessario procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'immobile è MEDIOCRE.

Considerata la consistenza dell'immobile in oggetto (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

L'immobile non è conforme alle attuali normative in materia di requisiti acustici passivi, essendo stato dichiarato abitabile in data 10/07/1981 sulla base delle normative all'epoca vigenti.

Spese condominiali :

Alla data della presente relazione di stima non risultano spese pendenti, ma comunque potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario le ultime due annualità pendenti come da vigenti disposizioni di legge.

Nell'esercizio "2022-2023", indicativamente le spese condominiali medie annue ammontavano a circa 1.500 euro (dei quali circa euro 700 per riscaldamento centralizzato ed acqua calda).

Stato dell'immobile :

L'unità attualmente è OCCUPATA DA PERSONE ed impropriamente adibito ad uso abitazione.

Sono presenti mobili, arredi, materiali vari e l'unità risulta allacciata ai pubblici servizi.

I beni mobili e/o materiale vario visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto della presente stima.

<p><u>L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.</u></p>
--

2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Dall'accesso agli atti eseguito con richiesta inoltrata al Comune di PEDEROBBA (TV), risulta che il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di stima è stato costruito in forza del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 23/01/1980 n. 53/79 prot. n. 5181/78** per i lavori di costruzione di un nuovo fabbricato ad uso negozi ed appartamenti;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 25/11/1981 n. 456/781 prot. n. 3.046/81** per i lavori di variante interna di unità da adibirsi a studio;
- **Dichiarazione di Abitabilità in data 10/07/1981 n. 53/78/A** riguardante la costruzione del fabbricato urbano (blocco est / A) cond. "Garden" composto da negozi ed appartamenti;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche) n. 370/47 del , prot. 86/9410**, per realizzazione opere di ampliamento locali interrati, di variante prospettica ed alla distribuzione interna non valutabile in termine di superficie e volume, eseguite sul fabbricato civile denominato "Cond. Garden";
- **Denuncia Inizio Attività edilizia prot. 16872 del 10/12/2003, prat. n. 207/2003**, per ristrutturazione centrale termica, mediante sostituzione caldaia con mantenimento della stessa potenzialità (presa d'atto del 15/12/2003);
- **Denuncia Inizio Attività edilizia prot. 8034 del 07/06/2006, prat. n. 093/2006**, per sostituzione converse camini, canali di gronda e pluviali esistenti con nuovi elementi in rame (presa d'atto del 28/07/2006);
- **Denuncia Inizio Attività edilizia prot. 15293 del 16/11/2007, prat. n. 232/2007**, per sostituzione infissi esterni con nuovi a taglio termico del negozio e ufficio piano terra lato sud-est del Condominio "Garden Est", via Del Cristo 23-25, mapp. 539 sub 5-6-7-8 (presa d'atto del 07/01/2008);
- **CILA prot. 10239 del 19/09/2016** per installazione del contacalorie di centrale dell'impianto idrotermico centralizzato e dei contacalorie individuali ed installazione del contaltri di centrale per il boiler e dei contaltri individuali;
- **CILA prot. 15317 del 20/12/2019** per Lavori di manutenzione straordinaria autorimessa interrata e riqualificazione ai fini della prevenzione incendi con nuova compartimentazione degli ambienti interni;

Conformità urbanistica**Conformità urbanistica e sanabilità :**

Dal confronto fra l'ultimo stato autorizzato e lo stato di fatto si riscontra che vi sono difformità circa la posizione delle pareti divisorie interne.

Trattasi di lievi difformità sanabili mediante sanatoria ordinaria (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

I relativi costi per la regolarizzazione si possono quantificare in :

€ 1.516,00 per sanzioni amministrative ;

€ 150,00 per diritti di segreteria

€ 5.484,00 per onorari professionali

Sommano arrotondati € 7.150,00

Si rileva altresì che attualmente l'unità è impropriamente adibita a residenza dagli attuali occupanti, tale uso improprio verrà comunque a cessare con la liberazione dell'immobile.

Si evidenzia che nelle more delle pratiche di sanatoria si potrebbe altresì procedere al cambio d'uso da negozio ad appartamento, ovviamente con costi diversi (maggiori) da quelli sopra preventivati per la sanatoria ordinaria, ma comunque inferiori al conseguente aumento di valore di mercato, vista la maggior appetibilità di residenze rispetto al commerciale sul locale mercato immobiliare.

2.8) <u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>

Titolo di provenienza dell'odierno proprietario:

All'odierno proprietario le unità mapp. 539 sub 7-8, sez. C fg. 7 del Comune di Pederobba, sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà**, in forza di:

<p>- Atto di vendita Notaio dott. Elia Novelli di Montebelluna (TV) in data 12/12/2001 rep. 91.374 / racc. n. 5.086, ivi registrato il 19/12/2001 al n. 3755 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19/12/2001 al n. 51657 del registro generale e al n. 36635 del registro particolare.</p>
--

<p>- Atto di Fusione di società per incorporazione Notaio dott. Mario Mistretta di Brescia in data 04/05/2016, rep. 107.883 / racc. n. 41207, registrato all'Ufficio delle Entrate Brescia 2° il 04/05/2016 al n. 18226 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11/05/2016 al n. 14925 del registro generale e al n. 10246 del registro particolare (documenti successivi correlati Trascrizione n. 11045 del 08/05/2018).</p>

- **Atto di Scissione Società Notaio dott. Mario Mistretta di Brescia in data 09/07/2019, rep. 113.231 / racc. n. 44157**, registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia il 11/07/2019 al n. 4735 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 05/08/2019 al n. 31200 del registro generale e al n. 22002 del registro particolare.

- **Atto di Trasferimento sede sociale Notaio dott. Mario Mistretta di Brescia in data 17/07/2019, rep. 113.273 / racc. n. 44178**, registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia il 18/07/2019 al n. 6110 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17/09/2019 al n. 35593 del registro generale e al n. 25253 del registro particolare.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

In particolare si richiama quanto riportato all'articolo 2° dell'atto di provenienza dell'odierno proprietario, rep. 91.374 notaio Novelli, dal quale si evince che:

<< La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con la proporzionale comproprietà delle parti comuni come per legge, in particolare dell'area coperta e scoperta, del porticato, della centrale termica delle rampe di accesso e corridoi al piano interrato, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, in particolare con quanto riportato all'art. 8 dell'atto autenticato dal Notaio Curione in data 20 novembre 1981 rep. 33811, in appresso citato, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice di possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare la tabella millesimale che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto 19 marzo 1981 rep. 28477 del Notaio Curione, trascritto a Treviso il 4 aprile 1981 ai nn. 8451/6863.>>

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in oggetto, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;

- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali;
- tutte le prescrizioni e obblighi di natura urbanistica derivanti dall'urbanizzazione del lotto;
- quanto riportato all'art. 8 dell'atto autentificato dal Notaio Curione in data 20 novembre 1981 rep. 33811.

2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà 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.

Ufficio Piano Terra		circa mq 90
Corte scoperta esclusiva		circa mq 27
Cantina Piano Interrato		circa mq 12

Posto auto Piano Interrato		circa mq 17
----------------------------	--	-------------

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Ufficio Piano Terra	mq 90 x 1,00 =	circa mq 90
Cantina Piano Interrato	mq 12 x 0,50 =	circa mq 6
Posto auto Piano Interrato	mq 17 x 0,50 =	circa mq 8
Incidenza corte scoperta		circa mq 1
	TOTALE arrotondato	circa mq 105

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 105

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2023 – Semestre 2

Comune di PEDEROBBA (TV)

Fascia/zona: Suburbana / FRAZIONI DI ONIGO

codice di zona: "E2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.150

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

Destinazione: Terziaria
 Tipologia: Uffici
 Stato conservativo: ottimo
 Valore di mercato MIN: €/mq 790
 Valore di mercato MAX: €/mq 970

Destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Stato conservativo: ottimo
 Valore di mercato MIN: €/mq 920
 Valore di mercato MAX: €/mq 1.050

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona FRAZIONE DI ONIGO**):

Uffici

Valore minimo €/mq 647 - Valore medio €/mq 739 - Valore massimo €/mq 830

Negozi

Valore minimo €/mq 963 - Valore medio €/mq 1.055 - Valore massimo €/mq 1.147

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 980 - Valore medio €/mq 1.058 - Valore massimo €/mq 1.136

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 798 - Valore medio €/mq 863 - Valore massimo €/mq 927

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 703 - Valore medio €/mq 748 - Valore massimo €/mq 792

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di simile tipologia e ubicati nel medesimo territorio comunale, rilevandone quelle più significative (schematizzate nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Locale commerciale / direzionale al piano terra con magazzino al piano interrato	Onigo di Pederobba (TV)	192	€ 132.000,00	€/mq 688	Cod. annuncio: Berico_0037B021_001 Fonte: Immobiliare.it
Negozio all'interno di centro direzionale (anno 2012) con posto auto	Pederobba (TV)	82	€ 98.000,00	€/mq 1.195	Cod. annuncio: vn102 Fonte: Immobiliare.it

Considerato che l'unità, potrebbe comunque anche essere adibita a residenza (previo espletamento di pratica edilizia di cambio d'uso) si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di appartamenti simili per destinazione d'uso, ubicazione, tipologia dimensionali, ed ubicati nella medesima frazione di Onigo, rilevandone quelle più significative (schematizzate nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento su due piani con tre camere, due bagni, spaziosa zona giorno con garage doppio (anno 2006)	Onigo di Pederobba (TV)	115	€ 173.000	€/mq 1.504	DueRocche Immobiliare Fonte: idealista
Casa a schiera di testa su tre piani, con garage (anno 1990)	Onigo di Pederobba (TV)	150	€ 160.000	€/mq 1.066	Accordi Agenzia Immobiliare Fonte: idealista
Abitazione su tre piani, con garage (anno 1940 - riattata)	Onigo di Pederobba (TV)	100	€ 130.000	€/mq 1.300	Real Estate di Loschi Matteo Fonte: idealista

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Attuale Destinazione d'uso assentita : ufficio ;
- Possibilità di destinazione d'uso a residenza;
- Tipologia immobiliare: locale direzionale al piano terra con cantina e posto auto al piano interrato, comprensivo di esigua corte scoperta esclusiva, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista
- Superficie commerciale = mq 105
- Vetustà: agibilità anno 1981

- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su immobili proposti in vendita con caratteristiche simili,

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.000,00

ma trattandosi di procedimento fallimentare per cui l'immobile viene venduto privo di garanzie nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,

ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 900,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà

pari a mq 105 x €/mq 900,00 =arrotondato..... € 94.500,00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura fallimentare, per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- la tipologia strutturale, parte delle finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli per lo più risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (anni 1980);
- vi sono difformità edilizie;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Spese per sanatoria edilizia	€ 7.150,00
Interventi minimi di manutenzione, eventuali manutenzioni impianti esistenti per rilascio impianti di conformità (ripresa tinteggiature, pulizie, ecc.)	€ 5.450,00
Totale detrazioni	€ 12.600,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 94.500,00 - € 12.600,00 = arrotondati € 81.900,00

<p>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 81.900,00 (dicasi Euro ottantaunomilanovecento/00)</p>
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito attribuisce alla data odierna all'immobile del LOTTO N. 1 oggetto della presente relazione di stima.

Montebelluna, lì 30/05/2024

il perito stimatore
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla consultazione dei registri di conservatoria non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto di stima.