

\*\*\*\*\*

## TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

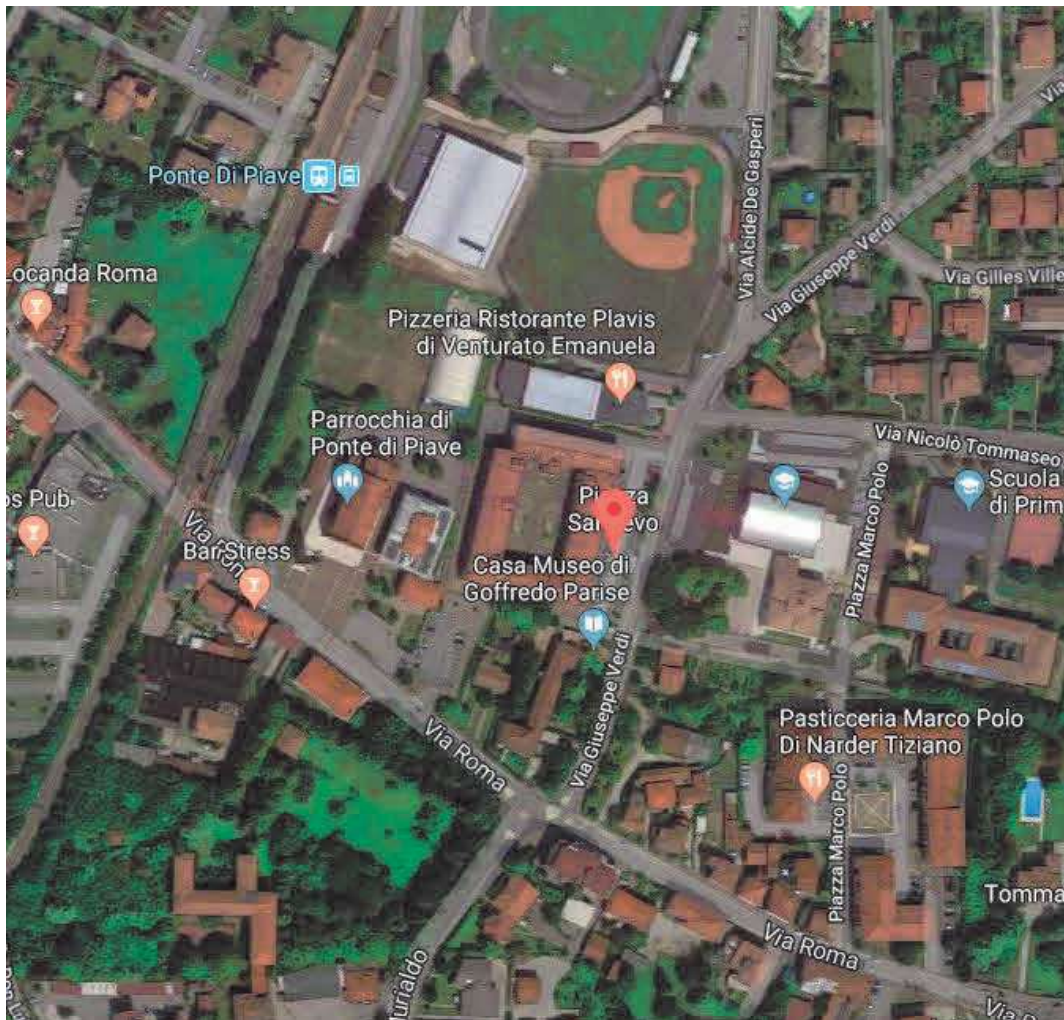
**Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 221/2016**

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".



### **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 per l'intero :** COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

### **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 per l'intero** COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

### **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 per l'intero** COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

### **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;



## 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 l.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

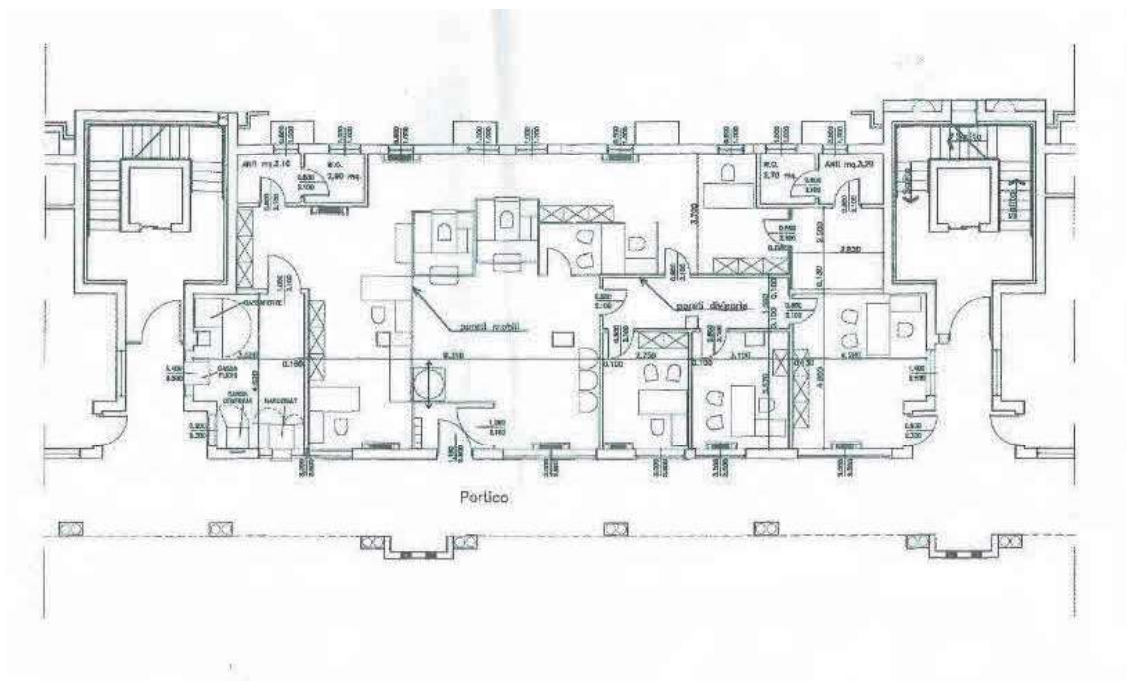


ed antifurto impianto telefonico, impianto di antenna televisiva, impianto citofonico, impianto fognario.

**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.

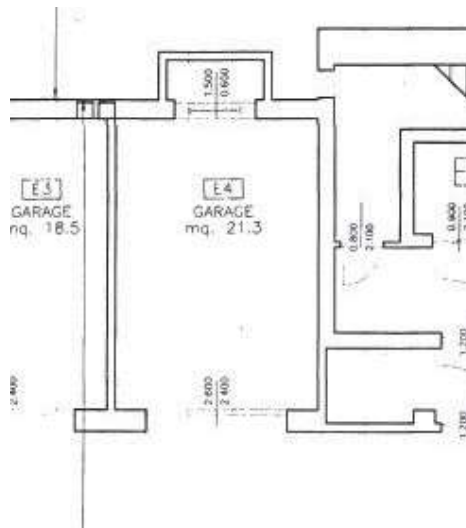
L'U.I. è dotata dei seguenti impianti:  
- impianto elettrico.

**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
<b><u>Consistenza totale</u></b>			<b>Mq. 235,95</b>



## 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.



<b>Consistenza totale</b>		<b>Mq.</b>	<b>9,08</b>

### 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

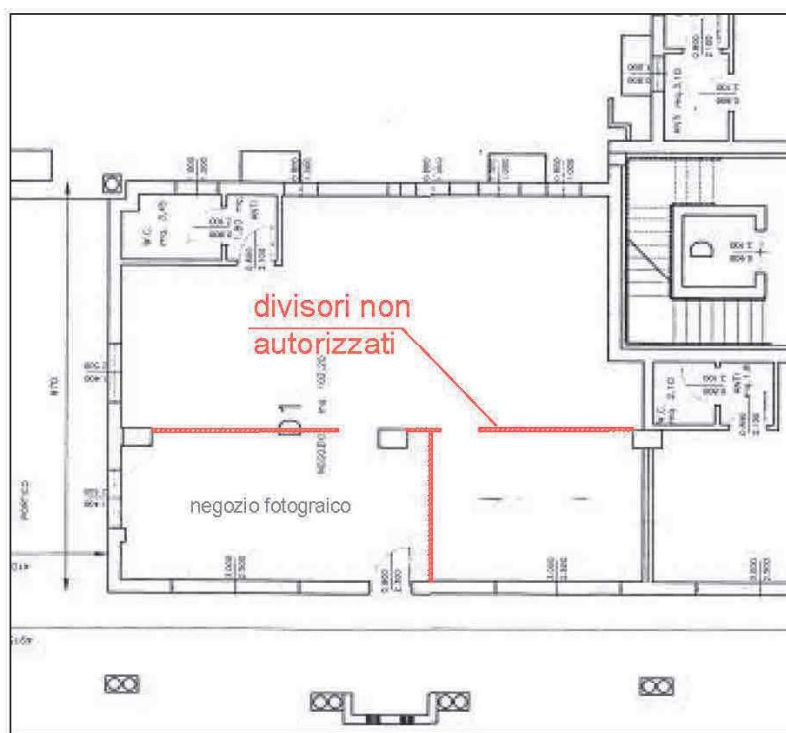
#### Lotto 18



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

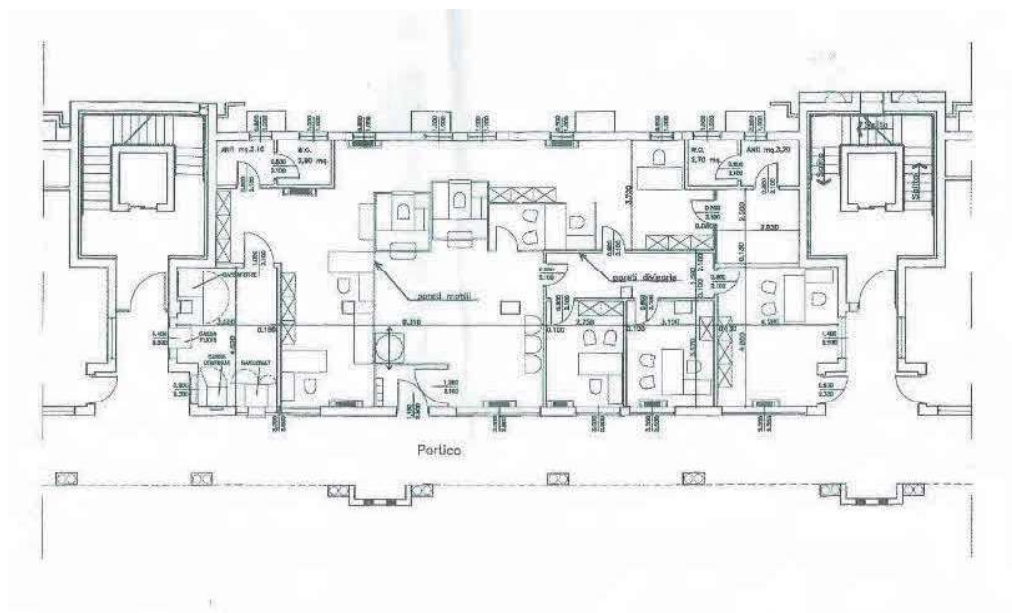




l'impianto della pompa di calore utilizzata per il riscaldamento e il raffrescamento della U.I. adibita ad ex sportello bancario.

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



**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 219/2020 ( **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



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 900,00 €/m<sup>2</sup> = € 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 700,00 €/m<sup>2</sup> = € 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



**di superficie lorda convenzionale di m<sup>2</sup> 10,80**

**Stima del Normale Valore di Mercato**

10,80 m<sup>2</sup> x 700,00 €/m<sup>2</sup> = € 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)	<b>€. 21.200,00</b>
LOTTO 2 - P.T. sub 32 negozio – sub47 garage ( sup. calpestabile mq.32 )	<b>€. 26.800,00</b>
LOTTO 3 - P.T. sub 48 negozio - sub 55 garage-sub 75 area sc. ( sup. calpestabile mq.40)	<b>€. 27.000,00</b>
LOTTO 4 – P.T. sub 110 negozio - sub 93 e sub 94 garage, 111 Area sc, ( sup. calpestabile mq. 107)	<b>€. 82.700,00</b>
LOTTO 5 – P.T. sub 114 direz.- sub 132 garage-sub 115 area sc. ( sup. calpestabile mq. 196)	<b>€.155.000,00</b>

**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	<b>€.69.000,00</b>
LOTTO 7 - Piano 2° sub 36 ab – sub 66 garage Soggiorno, angolo cottura, , 2 camere, bagno, garage	<b>€. 39.800,00</b>
LOTTO 8 - Piano 2° sub 37 ab – sub 67 garage Ing.Soggiorno, angolo cottura, 1camera, bagno, garage	<b>€.34.700,00</b>



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 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 **€. 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 5 (ex sportello bancario, area scoperta PT – garage S1 )**

**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 m<sup>2</sup> 235,95**
- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **155.000,00**  
(centocinquantacinquemilaeuro,00)

**Irregolarità edilizie** (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**

#### **B) APPARTAMENTI E GARAGE USO CIVILE ABITAZIONE**