

	<b>PERIZIA DI STIMA</b>	
	<b>LOTTO N. 207 - AUTORIMESSA SITA IN VIA MONTI DEL SOLE N. SNC</b>	<b>LOTTO N. 207</b>
	<b>A PREGANZIOL (TV)</b>	<b>Preganziol (TV)</b>
	Il Commissario Liquidatore di CO.I.P.E.S. S. C. p. A. in LCA, Dott. Antonio Venturini in	<b>Unità Immobiliare ad uso autorimessa</b>
	data 15/01/2018, incaricava Società Arketipo – Architettura & Urbanistica, P.IVA e C.F.	
	03538141205, con sede a Imola (BO) in via Fanin, 22/C, che per svolgere questo incarico si	
	avvale del socio Arch. Francesco Remondini, iscritto all’Ordine degli Architetti di Bologna	
	col n. 2746, di procedere alla redazione di perizia di stima di unità immobiliare ad uso	
	autorimessa sita in via Monti del Sole n. snc a Preganziol (TV) – di proprietà CO.I.P.E.S. in	
	LCA.	
	L’arch. Francesco Remondini, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver	
	effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con	
	l’ufficio tecnico del Comune, espone quanto segue.	
	* * *	
	<b>PREMESSA</b>	
	I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:	
	○ 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ 3. CONFINI	
	○ 4. PROPRIETÀ	
	○ 5. DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ 6. PROVENIENZA DEL BENE	
	○ 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI	
	COMUNI, SERVITU’	

o 9. REGIME FISCALE

o 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o 11. CONFORMITA' IMPIANTI

o 12. STIMA DEL BENE

\* \* \*

### 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di unità immobiliare (in seguito definita anche "Lotto 207") ad uso autorimessa posta al piano interrato di un edificio di tre piani fuori terra e un piano interrato ad uso servizi ubicato a nord ovest del centro abitato, in fregio alla via Baratta Vecchia.

Nel complesso residenziale di cui fa parte il Lotto 207 alcune delle unità immobiliari sono destinate ad edilizia convenzionata in base al DPR 380/2001 ed altre sono soggette a locazione permanente. **Il Lotto 207 non è destinato ad edilizia convenzionata, né a locazione permanente: trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa libera da vincoli.**

Il Lotto 207 da valutare è costituito da un box autorimessa al piano interrato della Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 5,30 circa.

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 15 novembre 2018 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali risulta quanto segue.

- **Beni intestati a CO. I. P. E. S. – COOP S.P.A. CON SEDE A MESTRE (VE) -**  
C.F. 01460900275 **proprietaria per 1/1;**

Comune di Preganziol, Sezione Urbana B Foglio 5:

- Mappale 1833, subalterno 56, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 18, superficie catastale totale mq. 20, R.C.E. 45,55 (un'autorimessa);

**Si segnala il disallineamento mappe tra NCEU e NCT in quanto al mappale 1833 del**

**foglio 5 della sezione urbana B del Catasto Fabbricati è correlato il mappale 1833 del**

**foglio 9 del Catasto Terreni.** (Allegati. 1, 2, 3, 4 e 5).

### 3. CONFINI

Il Lotto 207 confina ad ovest con il sub 55, ad est e a sud con parti comuni.

### 4. PROPRIETÀ

**CO. I. P. E. S. – COOP S.P.A. CON SEDE A MESTRE (VE) - C.F. 01460900275**

**proprietaria per 1/1;**

### 5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il piano interrato adibito ad autorimessa e locali tecnici è raggiungibile sia da due rampe carraie che da sei scalette pedonali esterne ed è suddiviso in tre parti:

A) un corpo di fabbrica di forma rettangolare posto al centro del costruito, attraversato al centro dal percorso carraio e suddiviso in 50 box auto;

B) e C) due corpi di fabbrica ubicati tra gli interrati residenziali e il corpo box auto che suddivisi in sette locali, ospitano centrale termica condominiale, locali tecnici depositi e magazzino. La finitura dell'interrato è in cemento armato a vista sia nelle pareti che nei solai in lastre predalles; la pavimentazione è in massetto industriale di colore grigio.

**Box:** E' posto al piano interrato di un edificio con tipologia in linea di tre piani fuori terra e un piano interrato ad uso servizi. Da quanto ci è stato riferito, ma non è stato possibile verificare, non sono state apportate modifiche significative alla distribuzione interna.

**Non è stato possibile accedere al box auto sub 56** per mancanza delle chiavi.

**Grado di conservazione:** Non è stato possibile accedere al box auto al piano interrato, pertanto non è stato possibile valutarne il grado di conservazione. (All. 1, 15).

### 6. PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno su cui è stato costruito l'edificio di cui fa parte il lotto 207 è pervenuto a CO.I.P.E.S. in LCA con vari atti di acquisto da privati:

- Compravendita atto notaio \*\* in data 19 febbraio 2003 rep. 24560 e trascritto il 22

febbraio 2003 all'art. 5606;

- Compravendita notaio \*\* in data 4 ottobre 2002 rep. 93464 e trascritto il 22 ottobre 2002

all'art. 34805. (vedi relazione notarile ventennale All. 6)

## 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Comune di Preganziol è dotato di Piano Regolatore Comunale composto:

- dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) approvato con deliberazione della

Giunta Provinciale n. 175 del 27/06/2011;

- dal Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50

del 18/12/2013, e successive varianti parziali;

- dalla Variante parziale n. 5 al Piano degli Interventi (VP05) adottata con deliberazione del

Consiglio Comunale n.42 del 13.07.2017.

C.T. Fg. 9 mapp. 1833-1894: l'area risulta inserita nell'ATO n. 2 e destinata a zona

interessata da previsioni di PUA vigente ex A.I.U. 1.4 e segue le prescrizioni delle Norme

Tecniche di Attuazione del PI: artt. 12-25-54.

Gli immobili di cui sopra risultano interessati dai seguenti vincoli di natura urbanistica:

- paesaggistico ex D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, protezione di canali e fossi demaniali ex

R.D. n. 523/1904, tutela dei canali ex art. 41 della L.R. n. 11/2004. (All 7, 18)

Il lotto in esame fa parte di un complesso edilizio posto in comune di Preganziol (TV),

composto da 6 edifici in linea ad uso residenziale di tre piani fuori terra ed un piano interrato

ad uso cantine; completano il complesso due interrati sottostanti agli spazi verdi

condominiali adibiti a servizi e rimesse.

In data 28/06/2002 è stato approvato il Piano di Lottizzazione nell'Ambito Unitario di PRG

N 1.4 sito in "area Nord – via Baratta Vecchia" e in data 19/02/2003 è stata stipulata la

Convenzione urbanistica a rogito del Notaio \*\* rep. 24560. (All 8)

La convenzione prevede:

Articolo 4- cessioni e servitù delle aree per opere d'urbanizzazione primaria

La ditta si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree per opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito di intervento evidenziate nella tavola 2 di Piano di seguito elencate:

a) aree per la viabilità evidenziate con campitura grigia e linee oblique, della superficie complessiva di mq 2.242,00;

b) aree per parcheggi evidenziate con campitura rosa e linee orizzontali, della superficie complessiva di mq 1.495,00;

c) aree per il gioco e il parco evidenziate con campitura verde, della superficie complessiva di mq 2.804,00.

Si impegna inoltre ad assoggettare a servitù d'uso pubblico perpetuo le aree destinate a verde pubblico primario evidenziate con campitura arancio e linee orizzontali, della superficie complessiva di mq 4.594,00.

Articolo 6 – cessione aree per edilizia residenziale convenzionata

In attuazione all'art. 17 delle NN.TT.AA del P.R.G., in luogo della cessione al Comune di aree da destinare ad edilizia pubblica o convenzionata, il Comune concede alla Ditta di realizzare direttamente tali interventi; la quota del volume da destinare ad edilizia residenziale pubblica non potrà essere inferiore a mc. 4.864,00.

Articolo 8 – verifica e consegna delle opere di urbanizzazione primaria

La Ditta dovrà eseguire le Opere di Urbanizzazione primaria concordate e al termine dei lavori presentare il Certificato di Regolare esecuzione; nel caso il certificato di regolare esecuzione non è approvabile o rilasciabile il Comune procederà ad eseguire direttamente gli interventi correttivi finanziandoli con la garanzia di cui all'Art. 12 pari a €. 618.921,54 consegnata al Comune con la firma della Convenzione.

Articolo 15 – durata della convenzione

10 anni con decorrenza dal 19/02/2003.

Le opere non sono state concluse da Coipes e pertanto il Comune di Preganziol ha escusso la fidejussione per completare le opere di urbanizzazione previste in Convenzione.

Rimanevano da ultimarsi:

- l'asfaltatura dei marciapiedi;

- la sistemazione degli interventi lungo il Rio Serva concordati in sede di sopralluogo con i tecnici del \*\* comprensivi della sistemazione del marciapiede lungo via Baratta Vecchia;

- il completamento della segnaletica verticale;

per un importo di € 60.000,00 garantito dalla polizza fidejussoria in essere (ridotta a tale somma in occasione dell'approvazione del terzo C.R.E. parziale) (All 9)

I lavori sono stati terminati in data 23/11/2017 ed è stato emesso il Certificato di Regolare esecuzione a firma del Tecnico Comunale e approvato il conto finale a conclusione dei lavori (All 10, 11)

La costruzione dei sei edifici per complessivi 67 alloggi denominati A-B-C-D-E-F è stata autorizzata con Permesso di Costruire 267 del 13/10/2004 e successivo Permesso di Costruire in variante n 734 del 14/05/2008. (All. 12 e 13)

In data 11/01/2008 è stata comunicata la fine lavori parziale per i fabbricati A-B-C-D.

In data 27 maggio 2008 è stato rilasciato il certificato di Agibilità **Parziale** n. 267 per i fabbricati A-B-C-D e relativi garages (All. 17)

Per l'ultimazione dei lavori degli edifici E-F In data 06/03/2008 è stata concessa una prima proroga fino al 12/12/2008 ed in data 11/12/2008 è stata richiesta una seconda proroga, concessa solo il 30/07/2009, prorogando al 12/12/2009 il termine di ultimazione.

I lavori per gli edifici E-F sono stati terminati in data 06/04/2009 (All. 16).

Nel corso del sopralluogo all'immobile si è constatata la sostanziale conformità dell'eseguito al progetto autorizzato.

**Non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'immobile in parola, nel caso in cui, confrontando le planimetrie allegate ai documenti amministrativi depositati in Comune con lo stato dei luoghi, si evidenziassero difformità nel locale facente parte del Lotto 207, da regolarizzare mediante sanatoria: la regolarizzazione urbanistica ed edilizia delle difformità, oneri e spese connessi, sono a carico dell'Aggiudicatario.**

**Con spese e oneri a carico della Procedura, contestualmente al definitivo di compravendita, la medesima consegnerà all'aggiudicatario l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del Lotto 207.**

#### **8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI**

##### **COMUNI, SERVITU'**

Il Lotto 207 in esame ha parti comuni con le altre parti dell'edificio e parti comuni con l'intero complesso abitativo, così individuate al NCEU del Comune di Preganziol:

Foglio 5:

- Mappale 1833, subalterno 1, P-T, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 166;
- Mappale 1833, subalterno 2, P-T, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 128;
- Mappale 1833, subalterno 4, S1, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 128;
- Mappale 1833, subalterno 6, P-T, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 166;
- Mappale 1833, subalterno 7, P-T, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 166;
- Mappale 1833, subalterno 12, S1, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 128;
- Mappale 1833, subalterno 13, S1, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 166;
- Mappale 1833, subalterno 14, S1, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 128;
- Mappale 1833, subalterno 15, S1, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 166;

- Mappale 1833, subalterno 16, S1, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 81;

- Mappale 1833, subalterno 26, S1, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 166;

Al 15/11/2018 non risulta alcun gravame ad eccezione di:

1) convenzione urbanistica trascritta all'Agenzia delle Entrate il 22 febbraio 2003 all'art.

5603, stipulata tra la CO.I.P.E.S. e il COMUNE DI PREGANZIOL, con sede a Preganziol

(TV), codice fiscale 80010170266, con atto ricevuto dal notaio dottor \*\* il 19 febbraio 2003

rep. 24560;

2) atto unilaterale d'obbligo trascritto all'Agenzia delle Entrate il 17 ottobre 2003 all'art.

29629, stipulato tra la CO.I.P.E.S. e il COMUNE DI PREGANZIOL, con sede a Preganziol

(TV), codice fiscale 80010170266, con scrittura privata autenticata nella sottoscrizione dal

notaio dottor \*\* il 19 settembre 2003 rep. 25262;

4) ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate il 15 gennaio 2005 all'art. 358, a

favore \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto a \*\* in via \*\*, per la

somma di euro 14.000.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale d'originari

euro 7.000.000,00, concessa a mutuo condizionato con atto ricevuto dal notaio dottor \*\*

l'11 gennaio 2005 rep. 26831;

6) ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate il 25 settembre 2014 all'art. 3865, a

favore del \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto in piazza \*\*

presso l'avv. \*\*, per la somma di euro 33.000,00, a garanzia del pagamento della somma

capitale d'originari euro 25.800,89, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso

dell'1 agosto 2013 n. 2350/2013, su tutti gli immobili in oggetto;

7) ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate il 29 settembre 2014 all'art. 3866, a

favore del \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto in piazza \*\*

presso l'avv. \*\*, per la somma di euro 30.000,00, a garanzia del pagamento della somma

capitale d'originari euro 20.348,61, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso



del 13 aprile 2013 n. 1064/2013, su tutti gli immobili in oggetto;

8) ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate l'8 luglio 2015 all'art. 3213, a favore

della \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, senz'indicazione del domicilio ipotecario eletto,

per la somma di euro 400.000,00, a garanzia del pagamento della somma capitale d'originari

euro 191.037,98 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 20 novembre

2014 n. 3680, su tutti gli immobili in oggetto. Quest'ipoteca grava anche su altri immobili;

9) ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate il 24 dicembre 2015 all'art. 6441, a

favore del \*\*, con sede a \*\*, codice fiscale \*\*, domicilio ipotecario eletto in piazza \*\*

presso l'avv. \*\*, per la somma di euro 41.000,00, a garanzia del pagamento della somma

capitale d'originari euro 37.866,84, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso

del 22 luglio 2015 n. 3150/2015, su tutti gli immobili in oggetto;

come risulta dalla relazione ventennale notarile redatta dal Notaio Roberto Moscatiello.

(All. 6)

#### **9. REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale

vigente al momento del trasferimento del bene.

#### **10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il lotto 207 risulta libero e nella disponibilità del Commissario Liquidatore.

#### **11. CONFORMITA' IMPIANTI**

**Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né reperire le**

**certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37**

**rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà**

**interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in**

**materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da ogni responsabilità al**

**riguardo.**

## 12. STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà, ecc.). La scelta del criterio di valutazione con la relativa procedura deve rispondere nel modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi. I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riagggregazione con opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano alla determinazione conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione. Quando le informazioni di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del

bene oggetto della valutazione. Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente

procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi

parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il

giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di

tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone

l'applicabilità al caso specifico. A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di

più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la

valutazione.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile

valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione o di confronto di

mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a

individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili

a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la

consistenza superficiaria. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato,

che coinvolge maggiormente le aree fabbricabili e gli edifici ad uso residenziale quale il

bene esaminato, non reperendo dati comparabili recenti desunti da atti di compravendita

ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi

le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto sono state

consultate fonti quali Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini Immobiliari; in

particolare la fonte utilizzata è l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1°

semestre 2018), per edifici ad uso residenziale, situati a Preganziol , fascia Centrale / zona

centrale e Frazione di Le Grazie, B2 microzona 0 con caratteristiche simili alla zona ove è

ubicato il lotto 207. (All. 14)

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenuto conto dell'ubicazione, della possibile appetibilità degli immobili, con particolare riferimento alla loro tipologia, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, i valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione dell'immobile è effettuata a corpo.

**VALORE DI MERCATO €. 5.000,00**

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

**VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: €. 5.000,00**

\* \* \*

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover porgere ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Imola, li 09 Aprile 2019.

Il tecnico valutatore :

.....

**( Arch. Francesco Remondini )**

Allegati:

All. 1 – Planimetria indicante la consistenza del bene oggetto di stima;

All. 2 - Visura catastale;

All. 3 - Estratto di mappa catastale;

All. 4 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

All. 5 - Planimetria catastale;

All. 6 – Relazione notarile ventennale;

All. 7 – Stralcio cartografico del Piano degli Interventi (PI) – Comune di Preganziol (TV);

All. 8 – Convenzione Urbanistica del 19/02/2003, rep. n. 24560 del Notaio \*\*;

All. 9 – Delib. G. C. n. 172 del 03/10/2017 per completamento delle Opere di Urbanizzazione;

All. 10 – Determinazione n 426 del 23/08/2018 del Responsabile Settore Lavori Pubblici Comunale per liquidazione opere a verde su alveo demaniale;

All. 11 – Determinazione n 778 del 11/12/2017 del Responsabile Settore Lavori Pubblici Comunale per liquidazione completamento opere di urbanizzazione;

All. 12 – Permesso di Costruire n. 267 del 13/10/2004 (stralcio);

All. 13 - Permesso di Costruire in Variante n. 734 del 14/05/2008 (stralcio);

All. 14 – Valori Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

All. 15 - Documentazione fotografica esterni Corpi A-B-C-D;

All. 16 – Comunicazione di fine lavori corpi E-F;

All. 17 – Certificato di Agibilità Parziale;

All. 18 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. 19 – Comunicazione per l'esecuzione di opere libere del 06/03/2015 e delibera assemblea condominiale del 24/10/2013.